

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	7
DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	16
DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	63
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	84
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	85
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	87
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	89
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	90

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2019
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	165.001.783
Preferenciais	0
Total	165.001.783
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	3.440.474	3.393.665
1.01	Ativo Circulante	340.057	418.698
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.753	1.939
1.01.02	Aplicações Financeiras	315.517	398.873
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17.787	17.886
1.01.08.03	Outros	17.787	17.886
1.01.08.03.01	Dividendos a receber de controladas em Conjunto	17.247	17.247
1.01.08.03.02	Outros créditos	540	639
1.02	Ativo Não Circulante	3.100.417	2.974.967
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	60.121	58.379
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.624	1.062
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	58.497	57.317
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	30.497	29.557
1.02.01.10.04	Títulos a receber	14.618	14.618
1.02.01.10.05	Outros créditos	13.382	13.142
1.02.02	Investimentos	3.022.940	2.914.318
1.02.03	Imobilizado	15.537	256
1.02.04	Intangível	1.819	2.014

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	3.440.474	3.393.665
2.01	Passivo Circulante	794.039	775.627
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.310	2.689
2.01.02	Fornecedores	1.282	1.462
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.282	1.462
2.01.03	Obrigações Fiscais	9.014	8.906
2.01.05	Outras Obrigações	780.433	762.570
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	752.453	738.615
2.01.05.02	Outros	27.980	23.955
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	23.166	23.166
2.01.05.02.04	Contas a pagar	785	789
2.01.05.02.05	Direito de uso a pagar	4.029	0
2.02	Passivo Não Circulante	19.415	8.321
2.02.02	Outras Obrigações	11.435	0
2.02.02.02	Outros	11.435	0
2.02.02.02.04	Direito de uso a pagar	11.435	0
2.02.03	Tributos Diferidos	2.748	3.089
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.748	3.089
2.02.04	Provisões	5.232	5.232
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.232	5.232
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.232	5.232
2.03	Patrimônio Líquido	2.627.020	2.609.717
2.03.01	Capital Social Realizado	1.356.704	1.356.704
2.03.02	Reservas de Capital	-11.117	-11.117
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.281.433	1.264.130
2.03.04.01	Reserva Legal	169.260	169.260
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.094.870	1.094.870
2.03.04.11	Resultado do exercicio	17.303	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	11.078	-2.357
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.638	-15.021
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-12.316	-12.724
3.04.02.02	Honorarios da administração	-2.322	-2.297
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.873	-5.245
3.04.05.01	Despesas tributarias	-410	-310
3.04.05.02	Outras despesas	-4.463	-4.935
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.589	17.909
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	11.078	-2.357
3.06	Resultado Financeiro	5.884	6.977
3.06.01	Receitas Financeiras	6.224	6.984
3.06.02	Despesas Financeiras	-340	-7
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	16.962	4.620
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	341	808
3.08.02	Diferido	341	808
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.303	5.428
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	17.303	5.428
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,1	0,03

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	17.303	5.428
4.03	Resultado Abrangente do Período	17.303	5.428

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	30.755	20.467
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	29.588	21.426
6.01.01.01	Lucro líquido do período	17.303	5.428
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-7.501	-7.184
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	3.313	3.617
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-30.589	-17.909
6.01.01.06	Dividendos recebidos de controladas	47.403	38.282
6.01.01.07	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-341	-808
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.245	-959
6.01.02.01	Outros Ativos	366	-946
6.01.02.02	Fornecedores	-180	-524
6.01.02.03	Outros Passivos	1.059	511
6.01.03	Outros	-78	0
6.01.03.01	Juros pagos	-78	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-38.502	-67.493
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-25.000	-9.585
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	114.411	9.015
6.02.03	Aportes em controladas	-127.860	-66.839
6.02.04	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-53	-84
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	12.561	33.398
6.03.01	Partes relacionadas	13.276	33.398
6.03.02	Amortização de direito de uso	-715	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	4.814	-13.628
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.939	19.287
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.753	5.659

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.356.704	-11.117	1.264.130	0	0	2.609.717
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.264.130	0	0	2.609.717
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.303	0	17.303
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.303	0	17.303
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.264.130	17.303	0	2.627.020

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.428	0	5.428
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.428	0	5.428
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.356.704	-11.117	1.189.755	5.428	0	2.540.770

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	2.977	0
7.01.02	Outras Receitas	2.977	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.529	-6.539
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.517	-6.539
7.02.04	Outros	-5.012	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-6.552	-6.539
7.04	Retenções	-3.313	-3.617
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.313	-3.617
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.865	-10.156
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	36.813	24.893
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.589	17.909
7.06.02	Receitas Financeiras	6.224	6.984
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	26.948	14.737
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	26.948	14.737
7.08.01	Pessoal	7.586	6.989
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.210	5.889
7.08.01.02	Benefícios	1.113	857
7.08.01.03	F.G.T.S.	263	243
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.719	1.535
7.08.02.01	Federais	1.314	1.230
7.08.02.03	Municipais	405	305
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	340	785
7.08.03.01	Juros	340	7
7.08.03.02	Aluguéis	0	778
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	17.303	5.428
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	17.303	5.428

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
1	Ativo Total	2.992.783	2.974.076
1.01	Ativo Circulante	1.531.679	1.644.936
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	27.043	29.357
1.01.02	Aplicações Financeiras	400.562	465.117
1.01.03	Contas a Receber	175.779	172.395
1.01.04	Estoques	896.933	945.521
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	896.933	945.521
1.01.06	Tributos a Recuperar	2.519	2.507
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	2.519	2.507
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	28.843	30.039
1.01.08.03	Outros	28.843	30.039
1.01.08.03.01	Dividendos a receber de controladas em conjunto	17.247	17.247
1.01.08.03.02	Outros créditos	11.596	12.792
1.02	Ativo Não Circulante	1.461.104	1.329.140
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.112.095	1.054.297
1.02.01.04	Contas a Receber	523.911	503.153
1.02.01.05	Estoques	496.320	460.625
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	496.320	460.625
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.002	1.700
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	89.862	88.819
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	30.557	29.616
1.02.01.10.04	Titulos a receber	14.618	14.618
1.02.01.10.05	Outros créditos	44.687	44.585
1.02.02	Investimentos	328.579	269.495
1.02.03	Imobilizado	18.611	3.334
1.02.04	Intangível	1.819	2.014

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2	Passivo Total	2.992.783	2.974.076
2.01	Passivo Circulante	210.942	204.388
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.618	4.592
2.01.02	Fornecedores	21.058	14.882
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	21.058	14.882
2.01.03	Obrigações Fiscais	20.342	23.668
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	20.342	23.668
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	7.072	6.843
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	13.270	16.825
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	30.035	25.827
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	30.035	25.827
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	30.035	25.827
2.01.05	Outras Obrigações	133.889	135.419
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.923	1.965
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.923	1.965
2.01.05.02	Outros	130.966	133.454
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	23.166	23.166
2.01.05.02.04	Contas a pagar	40.752	41.784
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	24.937	27.016
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	23.724	26.221
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	14.358	15.267
2.01.05.02.08	Direito de uso a pagar	4.029	0
2.02	Passivo Não Circulante	126.698	132.676
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	45.582	65.511
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	45.582	65.511
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	45.582	65.511
2.02.02	Outras Obrigações	70.724	56.773
2.02.02.02	Outros	70.724	56.773
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	29.930	29.653
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	25.047	22.969
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	3.783	3.783
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	529	368
2.02.02.02.08	Direito de uso a pagar	11.435	0
2.02.04	Provisões	10.392	10.392
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.392	10.392
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	10.392	10.392
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.655.143	2.637.012
2.03.01	Capital Social Realizado	1.356.704	1.356.704
2.03.02	Reservas de Capital	-11.117	-11.117
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.281.433	1.264.130
2.03.04.01	Reserva Legal	169.260	169.260
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.094.870	1.094.870
2.03.04.11	Resultado do exercicio	17.303	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2019	Exercício Anterior 31/12/2018
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	28.123	27.295

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	146.370	90.407
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-91.969	-58.640
3.03	Resultado Bruto	54.401	31.767
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-42.080	-42.825
3.04.01	Despesas com Vendas	-21.800	-17.119
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.384	-21.877
3.04.02.01	Gerais e administrativa	-17.767	-19.267
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.617	-2.610
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8.192	-6.991
3.04.05.01	Despesas tributárias	-5.565	-4.980
3.04.05.02	Outras despesas	-2.627	-2.011
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.296	3.162
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	12.321	-11.058
3.06	Resultado Financeiro	9.116	19.610
3.06.01	Receitas Financeiras	11.637	26.331
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.521	-6.721
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	21.437	8.552
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-4.037	-2.111
3.08.01	Corrente	-3.240	-4.202
3.08.02	Diferido	-797	2.091
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.400	6.441
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	17.400	6.441
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.303	5.428
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	97	1.013
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,1	0,03

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	17.400	6.441
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	17.400	6.441
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	17.303	5.428
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	97	1.013

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2019 à 31/03/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	10.382	53.800
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4.645	-8.856
6.01.01.01	Lucro líquido do período	17.400	6.441
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	2.770	998
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-11.133	-18.484
6.01.01.04	Depreciação e amortização	1.461	1.149
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	2.443	4.202
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-8.296	-3.162
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	5.737	62.656
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-22.736	76.403
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	10.700	182
6.01.02.03	Outros Ativos	1.589	-1.133
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-2.079	-4.636
6.01.02.05	Fornecedores	6.176	-626
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-3.304	-3.385
6.01.02.07	Juros pagos	-1.899	-7.956
6.01.02.08	Outros passivos	-808	-3.206
6.01.02.09	Dividendos recebidos de investidas	18.098	7.013
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.311	-7.271
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-68.101	-53.932
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	139.919	47.247
6.02.03	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-53	-97
6.02.04	Aquisição de investimentos	-69.454	-489
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-15.007	-74.624
6.03.01	Captação de financiamentos	6.271	3.415
6.03.02	Amortização de financiamentos e direito de uso	-22.665	-78.261
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	731	122
6.03.04	Partes relacionadas	656	100
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.314	-28.095
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	29.357	70.849
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	27.043	42.754

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.356.704	-11.117	1.264.130	0	0	2.609.717	27.295	2.637.012
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.264.130	0	0	2.609.717	27.295	2.637.012
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	17.303	0	17.303	828	18.131
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	17.303	0	17.303	97	17.400
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	731	731
5.05.02.06	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	731	731
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.264.130	17.303	0	2.627.020	28.123	2.655.143

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342	29.060	2.564.402
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.189.755	0	0	2.535.342	29.060	2.564.402
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.428	0	5.428	1.137	6.565
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.428	0	5.428	1.013	6.441
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	124	124
5.05.02.06	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	124	124
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.356.704	-11.117	1.189.755	5.428	0	2.540.770	30.197	2.570.967

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2019 à 31/03/2019	Anterior 01/01/2018 à 31/03/2018
7.01	Receitas	149.347	93.213
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	146.370	93.213
7.01.02	Outras Receitas	2.977	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-127.435	-79.945
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-91.969	-58.640
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-29.862	-19.293
7.02.04	Outros	-5.604	-2.012
7.03	Valor Adicionado Bruto	21.912	13.268
7.04	Retenções	-1.461	-1.149
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.461	-1.149
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	20.451	12.119
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	20.617	29.493
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.296	3.162
7.06.02	Receitas Financeiras	12.321	26.331
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	41.068	41.612
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	41.068	41.612
7.08.01	Pessoal	12.939	12.902
7.08.01.01	Remuneração Direta	10.020	10.137
7.08.01.02	Benefícios	2.357	2.114
7.08.01.03	F.G.T.S.	562	651
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.208	14.770
7.08.02.01	Federais	1.958	9.025
7.08.02.03	Municipais	6.250	5.745
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.521	7.499
7.08.03.01	Juros	2.521	6.721
7.08.03.02	Aluguéis	0	778
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	17.400	6.441
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	17.303	5.428
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	97	1.013

Comentário do Desempenho

Teleconferência em Português

15 de maio de 2019
10h30 (horário de Brasília)
9h30 (US EST)
Telefone: +55 (11) 2188-0155
Senha: EZTEC
Replay: +55 (11) 2188-0400
Senha: EZTEC

Teleconferência em Inglês

15 de maio de 2019
12h00 (horário de Brasília)
11h00 (US EST)
Telefone: +1 (412) 317-5450
Senha: EZTEC
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10124422

Contate RI:

A. Emílio C. Fugazza
Hugo G. B. Soares
Matheus C. P. Tubarão

Tel.: +55 (11) 5056-8313
ri@eztec.com.br
www.eztec.com.br/ri

EZTEC S.A.

ON (B3: EZTC3)
Cotação: R\$21,36
No. de ações: 200.000.000
Valor de mercado: R\$4.272 MM
Data de fechamento: 14/05/2019

Divulgação de Resultados

1T19

EZTEC
Construindo qualidade de vida

Comentário do Desempenho

Vendas líquidas do trimestre superam R\$300 MM pela primeira vez em 5 anos

Abrimos 2019 com R\$394 MM de VGV lançado e R\$323 MM de vendas brutas

- A EZTEC encerrou o 1T19 com posição de Caixa Líquido, de R\$352,0 milhões, além de deter R\$525,7 milhões em Recebíveis de empreendimentos imobiliários Performados. No período, houve Queima de Caixa de R\$51,1 milhões, levando à posição de Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras de R\$427,6 milhões e dívidas de R\$75,6 milhões, provenientes de financiamento SFH;
- A Receita Líquida atingiu R\$146,4 milhões em 1T19;
- O Lucro Bruto foi de R\$54,4 milhões, para uma Margem Bruta de 37,2% em 1T19;
- O Lucro Líquido atingiu R\$17,3 milhões, com Margem Líquida de 11,8% em 1T19;
- As Vendas Líquidas, participação EZTEC, atingiram R\$303 milhões em 1T19, valor líquido de distratos; e
- Em 31 de março de 2019, o Estoque de Terrenos totalizou R\$6,1 bilhões em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em 14% do VGV.

São Paulo, 14 de maio de 2019 - A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 40 anos de existência, se destaca como uma das Companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2019 (1T19). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Milhares de Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A partir de 1º de janeiro de 2013, entraram em vigor as normas IFRS 10 e IFRS 11, que tratam de operações controladas em conjunto. Adotando o normativo CPC 19, uma parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixaram de ser consolidadas proporcionalmente. Essa adoção não impacta o Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

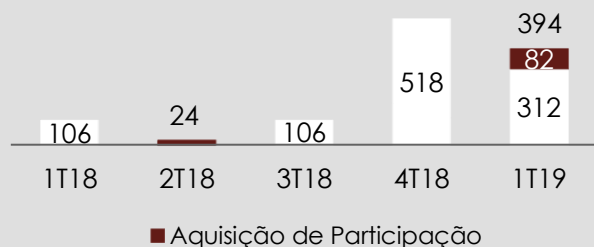
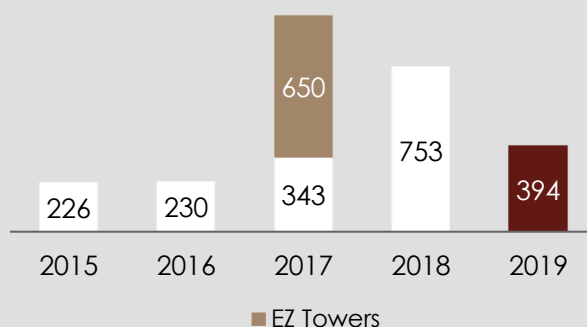
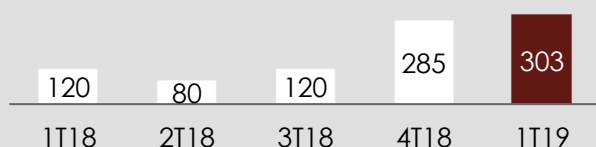
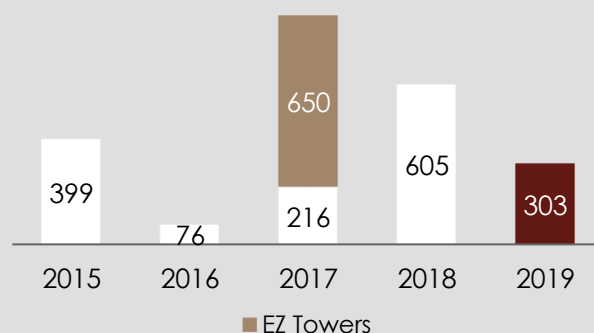
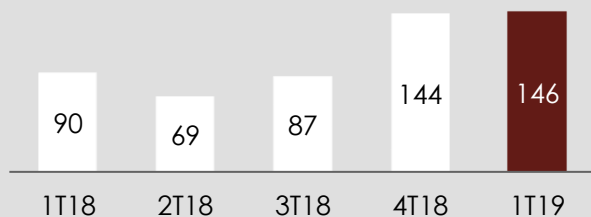
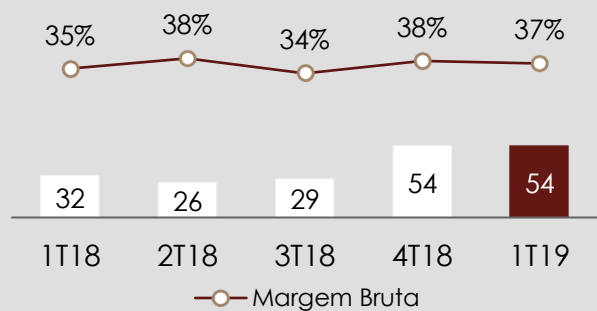
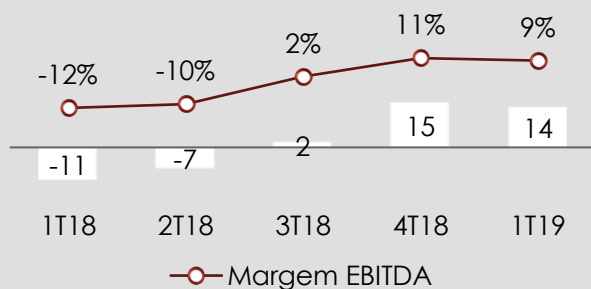
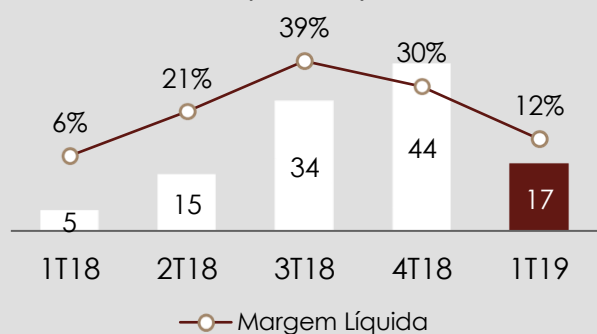
Destaques	1T19	1T18	Var. %	1T19	4T18	Var. %
Receita Bruta (R\$ '000)	161.619	155.639	3,8%	161.619	157.012	2,9%
Receita Líquida (R\$ '000)	146.370	90.407	62%	146.370	144.475	1%
Lucro Bruto (R\$ '000)	54.401	31.767	71%	54.401	54.346	0%
Margem Bruta	37,2%	35,1%	2,0 p.p.	37,2%	37,6%	-0,4 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	17.301	5.428	219%	17.301	43.541	-60%
Margem Líquida	11,8%	6,0%	5,8 p.p.	11,8%	30,1%	-18,3 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,105	0,033	219%	0,105	0,264	-60%
EBITDA (R\$ '000)	13.684	-10.922	-225%	13.684	15.221	-10%
Margem EBITDA	9,3%	-12,1%	21,4 p.p.	9,3%	10,5%	-1,2 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	3	1	200%	3	4	-25%
Área Útil Lançada (m²)	42.309	7.701	449%	42.309	67.481	-37%
Unidades Lançadas	750	199	277%	750	2.014	-63%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	311.689	105.504	195%	311.689	571.980	-46%
Participação EZTEC (%)	100%	100%		100%	91%	0,1 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	311.689	105.504	195%	311.689	518.010	-40%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	303.497	119.779	153%	303.497	285.467	6%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

Comentário do Desempenho

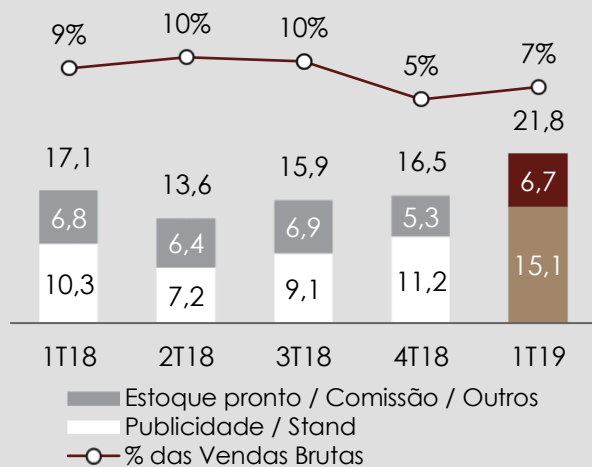
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

VGV Lançado
% EZTEC (R\$ MM)Lançamentos Acum.
% EZTEC (R\$ MM)Vendas Líquidas
% EZTEC (R\$ MM)Vendas Líquidas Acumuladas
% EZTEC (R\$ MM)Receita Líquida
(R\$ MM)Lucro Bruto
(R\$ MM)EBITDA
(R\$ MM)Lucro Líquido
(R\$ MM)

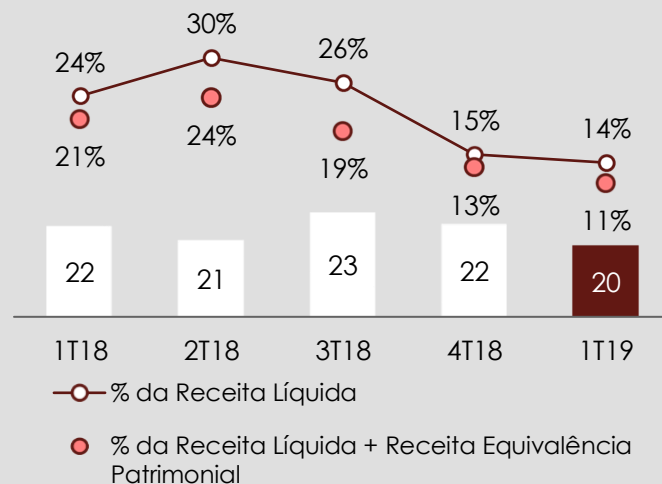
Comentário do Desempenho

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II

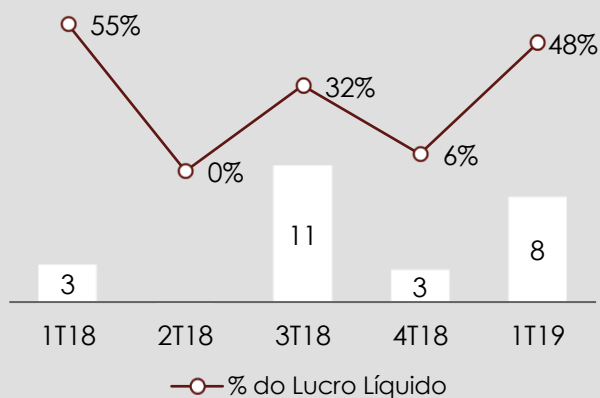
Despesas Comerciais (R\$ MM)



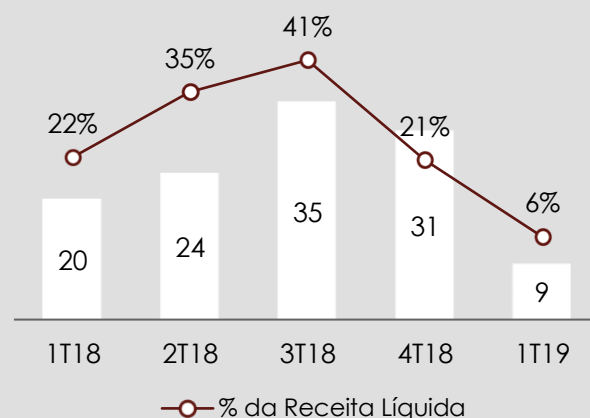
Despesas Administrativas (R\$ MM)



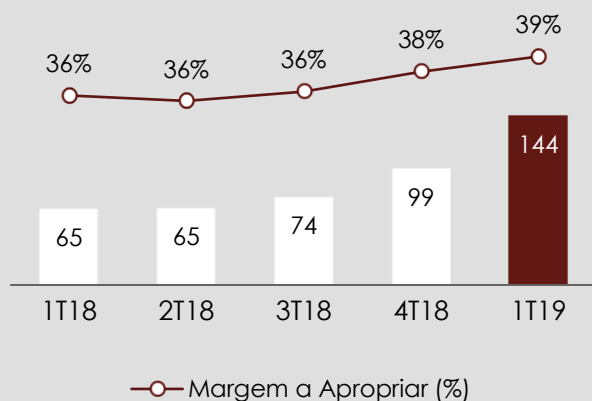
Equivalência Patrimonial (R\$ MM)



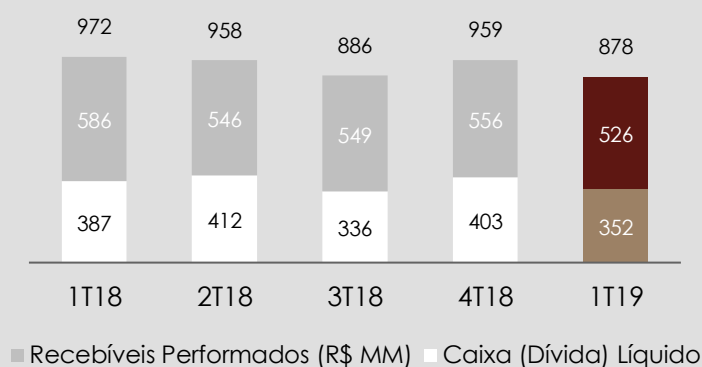
Resultado Financeiro (R\$ MM)



Resultado a Apropriar (R\$ MM)



Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R\$ MM)



Comentário do Desempenho

ÍNDICE

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I.....	3
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II.....	4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	8
BALANÇO PATRIMONIAL	9
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO	10
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	11
Receita Líquida	11
Custos dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	13
Lucro Bruto	14
Despesas Comerciais e Administrativas.....	15
Outras Receitas e Despesas Operacionais	17
Equivalência Patrimonial.....	18
EBITDA.....	19
Resultado Financeiro Líquido	20
Imposto de Renda e Contribuição Social	20
Lucro Líquido	21
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	21
Contas a Receber	23
Caixa Líquido e Endividamento	24
INDICADORES OPERACIONAIS.....	25
Operações.....	25
Estoque de Terrenos (Land Bank)	26
Lançamentos.....	28
Vendas e Distratos.....	31
Financiamento	34
Unidades em Estoque.....	35
MERCADO DE CAPITAIS.....	37
Composição Acionária	37
Ativo Líquido.....	38
Retorno sobre Patrimônio Líquido.....	39
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	41
ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO.....	42
ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	43
GLOSSÁRIO	44

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do 1T19, trimestre em que consagra o início de um novo ciclo operacional com feitos distintos: entre eles, a maior quantidade trimestral de unidades vendidas em 5 anos, tanto em termos de venda bruta quanto de venda líquida (810 e 760 unidades, respectivamente). Em um superlativo histórico, o trimestre marcou ainda o recorde absoluto de vendas da imobiliária interna da Companhia, a Tec Vendas, que respondeu por 79% dos R\$323 milhões de vendas brutas; mesmo em termos de venda de unidades, o trimestre fica aquém do 3T13 tão somente. Em um contexto em que a Companhia se depara, por um lado, com o alastramento da demanda imobiliária da cidade de São Paulo e, pelo outro, com seu fôlego renovado para novos lançamentos, a capacidade de conversão de vendas de sua imobiliária interna é um sinal de força importante.

Por detrás da performance de vendas brutas, há a proatividade nos esforços pela monetização do estoque pronto, encabeçados pelas centrais de vendas das cidades de Osasco e Guarulhos, que escoaram 167 unidades no 1T19 – o maior feito em 15 trimestres. Elas contam com times de corretores locais, aptos para acessar os principais bolsões de riqueza da Região Metropolitana de São Paulo. O marco de R\$100 milhões de vendas brutas de prontos no primeiro trimestre é ainda mais saliente tendo em vista que, tradicionalmente, a sazonalidade do primeiro trimestre interfere negativamente no andamento das vendas. Além do mais, são vendas realizadas enquanto, em paralelo, a Companhia impulsiona a mais contundente aceleração de lançamentos desde o seu IPO: a quantidade de unidades lançadas nos últimos dois trimestres é superior ao acumulado dos 17 trimestres anteriores. A destreza de atuar com consistência em dois fronts – mobilizando força de vendas para produtos novos e antigos – é reflexo de uma gestão disciplinada, a partir da microgestão da alta Administração.

A principal força motriz da aceleração das vendas no período, todavia, é o ritmo de vendas dos lançamentos com que a Companhia constitui o início deste novo ciclo operacional – dos 7 projetos lançados no último semestre, 4 já superaram a marca de 50% de suas unidades vendidas. Parte significativa dessa performance se explica pela sustância da demanda em si própria: [i] uma vez superados os anos escassos da crise, há um represamento da demanda por novos projetos que é palpável. Muito embora até houvesse ampla disponibilidade de estoque pronto no mercado, os lançamentos têm uma exigência menor de poupança que abrange uma maior clientela em potencial, que passa a ser atendida com os novos lançamentos dos últimos meses.

O lastro desta demanda também está na [ii] resposta dos investidores, que por anos vinham acumulando suas reservas remuneradas a CDI e, agora, reagem à queda do juro com uma atenção redobrada ao mercado imobiliário. O diagnóstico bem disseminado de que a trajetória de preços já ultrapassou o seu *bottom* retroalimenta o maior entusiasmo da demanda deste perfil de cliente. Ainda mais, [iii] a demanda se alastra a partir das repercussões do novo Plano Diretor da cidade de São Paulo: ele prevê uma maior capacidade para o incorporador adensar as regiões da cidade que contenham eixo de transporte público, através de incorporações maiores e de mais unidades, o que, por sua vez, faz desses projetos mais acessíveis para um segmento mais amplo da demanda – tipicamente jovens, solteiros, que valorizam a proximidade do trabalho, e com um interesse até então inviável de habitar os centros urbanos mais nobres da cidade. Os casos dos recém-lançados Diogo Ibirapuera e Z.Pinheiros são emblemáticos, tanto pelo público alvo quanto pela velocidade de vendas – no exemplo do Diogo, atingiu 88% de vendas dentro do primeiro semestre após o lançamento. A confluência dos fenômenos citados (explorada no segmento de Lançamentos) traz um respaldo concreto para a demanda imobiliária da cidade que é resiliente às turbulências de âmbito nacional; são vetores de tração escorados em condições tangíveis, mais do que contingenciados a expectativas subjetivas.

De encontro a esse panorama próspero pelo lado da demanda, a EZTEC se põe bem posicionada também pelo lado da oferta: ao longo dos anos da crise, geriu uma estratégia contracíclica que permitiu constituir um fôlego financeiro farto – sustentado por uma posição de caixa líquido de R\$352 milhões e por uma carteira em alienação fiduciária robusta de outros R\$513 milhões. A Companhia também proveu seu banco de terrenos com a matéria prima necessária para suprir em 2019 o dobro do volume de lançamentos de 2018, como já indicado no bordo superior de seu guidance. Esta abundância de terrenos deriva das safras recentes de aquisições que a Companhia realizou desde 2017, somando 16 terrenos oportunamente adquiridos ao *landbank*. Estas aquisições buscavam sobremaneira terrenos bem localizados na zona sul da cidade, onde há ricas oportunidades de explorar o novo segmento de demanda (denominado Smart Living) que o Plano Diretor viabilizou. Cabe ênfase ao fato que, a partir deste *landbank* generoso, a EZTEC já tem traçado um pipeline

Comentário do Desempenho

desobstruído e realista de lançamentos, uma vez que seus projetos que já contam com a aprovação da prefeitura correspondem a um VGV de R\$1,3 bilhão. Esta disponibilidade de projetos – cujos lançamentos ficam à mercê tão somente do arbítrio comercial da Companhia – confere a ela uma flexibilidade operacional já desde o princípio do ciclo que, objetivamente, não encontra precedente em qualquer ciclo anterior.

Essa escalada operacional teve seu início efetivo já no quarto trimestre de 2018 e, desde já, passa a dar a tônica dos resultados da Companhia. Dentre as primeiras implicações, há o comprometimento correspondente de caixa – que no trimestre acarretou em queima de R\$51 milhões –, já que o princípio do ciclo exige investimentos de médio prazo relevantes. O exemplo mais categórico é a de despesas com a construção dos mais numerosos “stands” de lançamento, que saltaram de R\$5,6 milhões no 4T18 para R\$9,3 milhões no 1T19 (vinculados a lançamentos que não raro ainda acontecerão em trimestres futuros). No entanto, o dispêndio mais contundente de caixa do trimestre, em R\$58 milhões, ainda reverbera a estratégia de aquisições contracíclicas característica dos anos de crise: a Companhia efetivou a aquisição incremental de 30% de participação no projeto Jardins do Brasil, bem como a de 3 novos terrenos ainda por serem lançados.

Dado um pano de fundo prévio de baixo volume operacional, o patamar de receita da Companhia reage sensivelmente a cada novo lançamento reconhecido. Esse fenômeno é ainda mais perceptível posto que se tratam de empreendimentos bem localizados e, logo, cujos terrenos têm um custo alto em relação ao orçamento total do projeto: na média ponderada dos lançamentos reconhecidos no 1T19, o peso dos terrenos implicou em um receiptamento de 33% das vendas, tão logo superadas as cláusulas suspensivas. Isso suscita saltos na receita que contribuem para que, desde já, haja uma melhor diluição das despesas da Companhia. De toda forma, ainda são somente 10 os canteiros de obra em evolução (contra os 37 atingidos na máxima histórica), enquanto as despesas operacionais refletem muito mais rapidamente os primeiros passos da escalada de lançamentos (sendo reconhecidas sempre no mesmo trimestre em que incidem). Isso posto, ao comparar o agitado 1T19 com o 1T18, quando a Companhia ainda ensejava a saída da crise, há uma notável manutenção de eficiência na relação entre SG&A e receita bruta (26% contra 25%), indício de um controle judicioso sobre a operacionalização do ciclo já aparente desde já. Assim sendo, adiante, na medida em que os plantões de lançamentos se convertem em canteiros de obra – aglutinando massa crítica de evolução de construção e diluindo as despesas operacionais –, a Companhia galga avanços crescentes na sua rentabilidade líquida; perseguindo um volume de lucro líquido adequado à sua estatura, e um patamar de retorno condizente com a sua história.

Administração EZTEC.

Câmara de Arbitragem

Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independente não prestaram durante 2018 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado						
Períodos findos em 31.março	1T19	1T18	Var. %	1T19	4T18	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$						
<i>Receita Operacional Bruta</i>	161.619	155.639	4%	161.619	157.012	3%
(+) Receita de Venda Imóveis	157.519	151.425	4%	157.519	146.486	8%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	4.100	4.213	-3%	4.100	10.526	-61%
Receita Bruta	161.619	155.639	4%	161.619	157.012	3%
<i>Deduções da Receita Bruta</i>	(15.249)	(65.231)	-77%	(15.249)	(12.536)	22%
(-) Cancelamento de Vendas	(10.190)	(47.657)	-79%	(10.190)	(8.208)	24%
(-) Cancelamento de Locação		(14.769)	-100%			n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(5.059)	(2.805)	80%	(5.059)	(4.328)	17%
Receita Líquida	146.370	90.407	62%	146.370	144.475	1%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(91.969)	(58.640)	57%	(91.969)	(90.130)	2%
Lucro Bruto	54.401	31.767	71%	54.401	54.346	0%
<i>Margem Bruta</i>	37,2%	35,1%	2,0 p.p.	37,2%	37,6%	-0,4 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais	(42.080)	(42.825)	-2%	(42.080)	(36.687)	15%
(-) Despesas Comerciais	(21.800)	(17.119)	27%	(21.800)	(16.510)	32%
(-) Despesas Administrativas	(17.767)	(19.267)	-8%	(17.767)	(18.775)	-5%
(-) Honorários da Administração	(2.617)	(2.610)	0%	(2.617)	(3.242)	-19%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(2.627)	(2.011)	31%	(2.627)	(679)	287%
(-) Despesas Tributárias	(5.565)	(4.980)	12%	(5.565)	(60)	9219%
(+) Equivalência Patrimonial	8.296	3.162	162%	8.296	2.581	221%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	12.321	-11.058	-211%	12.322	17.659	-30%
<i>Margem Operacional</i>	8,4%	-12,2%	20,6 p.p.	8,4%	12,2%	-3,8 p.p.
<i>Resultado Financeiro Líquido</i>	9.116	19.610	-54%	9.116	30.674	-70%
(-) Despesas Financeiras	(2.521)	(6.721)	-62%	(2.521)	(3.033)	-17%
(+) Receitas Financeiras	11.637	26.331	-56%	11.637	33.707	-65%
Resultado Operacional	21.437	8.552	151%	21.438	48.332	-56%
<i>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social</i>	21.437	8.552	151%	21.438	48.332	-56%
<i>Imposto de Renda e Contribuição Social</i>	(4.037)	(2.111)	91%	(4.037)	(3.689)	9%
(-) Correntes	(3.240)	(4.202)	-23%	(3.240)	(3.647)	-11%
(-) Diferidos	(797)	2.091	-138%	(797)	(42)	1783%
Lucro Líquido	17.400	6.441	170%	17.400	44.642	-61%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(97)	(1.013)	-90%	(97)	(1.102)	-91%
Atribuível aos Acionistas Controladores	17.303	5.428	219%	17.303	43.540	-60%
<i>Margem Líquida</i>	11,8%	6,0%	5,8 p.p.	11,8%	30,1%	-18,3 p.p.

*Ao longo desse material, a expressão **Lucro Líquido** refere-se ao **Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas Controladores**. Essa rubrica exclui a participação de incorporadoras minoritárias nos resultados das sociedades controladas. A rubrica **Equivalência Patrimonial** refere-se ao resultado proporcional de empreendimentos cujo controle é compartilhado com outras incorporadoras.

Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL

Balancos Patrimoniais			
Períodos encerrados em 31.março			
Valores expressos em milhares de reais - R\$			
	1T19	1T18	Var. %
ATIVO	2.992.783	3.016.695	-1%
CIRCULANTE	1.531.679	1.674.455	-9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	27.043	42.754	-37%
Aplicações Financeiras	400.562	504.960	-21%
Contas a Receber de Clientes	175.779	245.849	-29%
Imóveis a Comercializar	896.933	850.863	5%
Impostos a Compensar	2.519	3.293	-24%
Dividendos a receber de controladas em conjunto	17.247	4.226	308%
Outros Créditos	11.596	22.510	-48%
NÃO CIRCULANTE	1.461.104	1.342.240	9%
Contas a Receber de Clientes	523.911	429.910	22%
Imóveis a Comercializar	496.320	526.516	-6%
Impostos a Compensar	30.557	24.947	22%
Partes Relacionadas	2.002		n.d.
Títulos a receber	14.618		n.d.
Outros Créditos	44.687	61.943	-28%
Investimentos	328.579	292.826	12%
Imobilizado	18.611	3.397	448%
Intangível	1.819	2.701	-33%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.992.783	3.016.695	-1%
CIRCULANTE	210.941	350.540	-40%
Fornecedores	21.058	15.781	33%
Obrigações Trabalhistas	5.618	4.661	21%
Obrigações Fiscais	13.270	15.775	-16%
Empréstimos e Financiamentos	30.035	106.957	-72%
Contas a Pagar	44.760	49.361	-9%
Provisão para Garantia	14.358	18.163	-21%
Adiantamento de Clientes	24.937	9.775	155%
Terrenos a Pagar	23.724	15.650	52%
Dividendos a Pagar	23.188	85.222	-73%
Partes Relacionadas	2.923	18.684	-84%
Impostos com Recolhimento Diferido	7.072	10.511	-33%
NÃO CIRCULANTE	126.698	95.188	33%
Empréstimos e Financiamentos	45.582	54.106	-16%
Terrenos a Pagar	29.930	5.000	499%
Provisão para Garantia	529	415	27%
Provisão para Contingências	10.392	11.781	-12%
Impostos com Recolhimento Diferido	25.047	21.968	14%
Outros Débitos com Terceiros	15.218	1.918	693%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.655.144	2.570.967	3%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	2.627.021	2.540.770	3%
Capital Social	1.356.704	1.356.704	0%
Reservas de Capital	-11.117	-11.117	0%
Reservas de Lucros	1.264.130	1.189.755	6%
Lucros Acumulados			n.d.
Reserva Especial de Ágio			n.d.
Resultado do Período	17.303	5.428	219%
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	28.123	30.197	-7%

Comentário do Desempenho

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Comercial</u>			<u>Residencial</u>		
	1T19	1T18	Var.%	1T19	1T18	Var.%
Receita Líquida	2.553	4.662	-45,2%	143.817	85.745	67,7%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(126)	(1.238)	-89,8%	(92.411)	(57.402)	61,0%
Lucro Bruto	2.427	3.424	-29,1%	51.406	28.343	81,4%
Margem Bruta (%)	95,1%	73,4%	21,6 p.p.	35,7%	33,1%	2,7 p.p.
Despesas Comerciais	(1.405)	(1.488)	-5,6%	(20.395)	(15.631)	30,5%

Balanço Patrimonial por Segmento

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Comercial</u>			<u>Residencial</u>		
	1T19	1T18	Var.%	1T19	1T18	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	65.239	83.517	-21,9%	634.451	592.242	7,1%
Imóveis a Comercializar	312.246	99.366	214,2%	1.081.007	1.277.161	-15,4%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos				75.617	161.063	-53,1%
Adiantamento de Clientes				24.937	9.774	155,1%

Informações Operacionais por Segmento

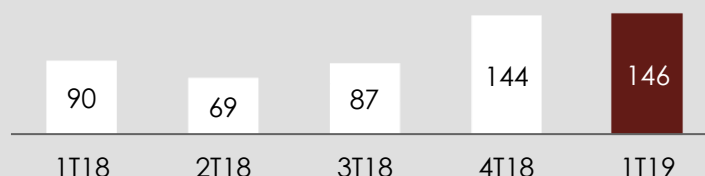
	<u>Comercial</u>			<u>Residencial</u>		
	1T19	1T18	Var.%	1T19	1T18	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	-	-		3	1	200,0%
VGv (R\$ '000)	-	-		311.689	105.504	195,4%
Área Útil Lançada (m²)	-	-		42.309	7.701	449,4%
Unidades Lançadas (unidades)	-	-		750	199	276,9%
Valor Médio dos Lançamentos Vendidos (R\$ '000)	-	-		416	530	-21,6%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	-	-		7.367	13.700	-46,2%
Participação EZTEC	-	-		100%	100%	
VGv EZTEC (R\$ '000)	-	-		311.689	105.504	195,4%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	1.486	5.776	-74,3%	302.011	114.003	164,9%
Vendas Contratadas (unidades)	8	37	-78,4%	752	237	217,3%

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destaques Financeiros	1T19	1T18	Var.%	1T19	4T18	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	161.619	155.639	3,8%	161.619	157.012	2,9%
Receita Líquida (R\$ '000)	146.370	90.407	61,9%	390.762	144.475	170,5%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	(91.969)	(58.640)	56,8%	(91.969)	(90.130)	2,0%
Lucro Bruto (R\$ '000)	54.401	31.767	71,2%	54.401	54.346	0,1%
Margem Bruta (%)	37,2%	35,1%	2,0 p.p.	13,9%	37,6%	-23,7 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	(21.800)	(17.119)	27,3%	(21.800)	(16.510)	32,0%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	(20.384)	(21.877)	-6,8%	(20.384)	(22.018)	-7,4%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	(8.193)	(6.991)	17,2%	(8.193)	(739)	1008,0%
Equiv. alência Patrimonial (R\$ '000)	8.296	3.162	162,4%	8.296	2.581	221,5%
EBITDA (R\$ '000)	13.684	(10.922)	-225,3%	13.684	15.221	-10,1%
Margem EBITDA (%)	9,3%	-12,1%	21,4 p.p.	3,5%	10,5%	-7,0 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	9.116	19.610	-53,5%	9.116	30.674	-70,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$ '000)	(4.037)	(2.111)	91,2%	(4.037)	(3.689)	9,4%
Lucro Líquido (R\$ '000)	17.301	5.428	218,8%	17.302	43.541	-60,3%
Margem Líquida (%)	11,8%	6,0%	5,8 p.p.	4,4%	30,1%	-25,7 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾	0,105	0,033	218,8%	0,105	0,264	-60,3%

Receita Líquida

Receita Líquida
(R\$ MM)

Em um contexto de lançamentos frequentes, a linha de receita líquida é sensivelmente impactada pelo *timing* de superação de cláusulas suspensivas de cada lançamento. Bem como fora o caso no 4T18, a linha de receita líquida no 1T19 conta com a contribuição de múltiplos lançamentos: é o caso do Fit Casa Brás, do Sky House Chácara St. Antônio, do Z.Pinheiros e do Vértiz Vila Mascote. Os demais lançamentos do trimestre – Le Jardin e Fit Casa Rio Bonito – só afterão essa variável no 2T19. A superação destas cláusulas efetivamente inicia o reconhecimento contábil das vendas de cada lançamento (e, portanto, a sua primeira contribuição para a DRE), o que se dá, como regra geral, mediante a venda de 50% das unidades do empreendimento ou 6 meses a partir da data da matrícula (o que vier primeiro). Essa primeira reconhecimento de receita dos lançamentos é ainda mais saliente dado o perfil de custos de terrenos relativamente pesados, característico dos lançamentos de regiões nobres que predominam neste início de ciclo – de forma que o custo de terrenos represente 33% do total do custo estimado do produto, na média ponderada dos lançamentos reconhecidos no 1T19.

Outra variável que passa a ser relevante para o acompanhamento da receita líquida é a crescente presença de empreendimentos compartilhados no *pipeline*, já que sua receita não é reportada de maneira consolidada no *top line*. O saldo das receitas e dos custos dos projetos compartilhados é capturado somente na linha de equivalência patrimonial. No 1T19 essa questão já ganha expressividade, uma vez que é reconhecido o lançamento do Fit Casa Brás (70% parte EZTEC) e acresce em 30% a participação da Companhia sobre o mega-condomínio Jardins do Brasil (76,5% parte EZTEC). Adiante, é de se imaginar que a fatia do VGV lançado que é derivada de projetos compartilhados supere um terço do *guidance* estipulado para 2019, de forma que a escalada operacional que a Companhia vive no ano não será integralmente correspondida no *top line* da DRE

Comentário do Desempenho

– porém, ainda assim, sem qualquer distorção no que tange ao *bottom line*. Cabe salientar que não basta que a EZTEC detenha mais de 50% de participação para consolidar um empreendimento. Segundo a norma contábil, a consolidação exige que, contratualmente, a Companhia detenha o monopólio sobre as decisões executivas e financeiras do projeto. Isso posto, no *pipeline* engatilhado para 2019 predominam os compartilhados em que a EZTEC é majoritária, mas sem superar o critério de consolidação – mais um indício do ganho de expressividade da linha de equivalência patrimonial, em detrimento da de receita líquida.

Em uma análise de escopo mais abrangente, a trajetória da receita líquida superou um ponto de inflexão importante no último ano: até então, ela vinha em uma retração persistente, na medida em que os lançamentos volumosos de 2013 e 2014 eram concluídos e entregues, fazendo reduzir o ritmo de evolução de obra que assegurava o receitamento mesmo na ausência de novos lançamentos. Com essas entregas o resultado diferido atingiu seu *bottom* ao fim de 2017 e, desde então, a receita vem gradativamente se restituindo a partir do acúmulo de novos lançamentos. Ainda assim, considerando o pouco que foi lançado anos anteriores a 2018, também são poucos os canteiros gerando receita via evolução de obra. Portanto, a receita líquida só deve ser capaz de resumir seu patamar ótimo a partir do acúmulo de três anos de lançamentos em volume normalizado – três anos é a duração média de construção de um empreendimento padrão. Enquanto isso, cabe às vendas de unidades do estoque pronto o cerne da geração de receita, pois têm sua receita integralmente reconhecida no momento da venda.

Em relação ao método de reconhecimento contábil, cabe lembrar que a receita de vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha com o procedimento previsto na OCPC 04, e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12.

Dados Gerenciais
1T19

Receita Líquida por Padrão



Custo Imóveis Vendidos por Padrão



Comentário do Desempenho

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados são compostos, basicamente, pelos: [i] custo de terreno; [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação); [iii] custo de construção; [iv] custos e provisões para manutenção; e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH).

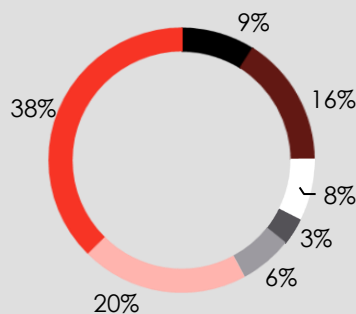
O Custo dos Imóveis Vendidos totalizou R\$92,0 milhões no 1T19, contra R\$90,1 milhões no 1T18. Após um período em que os custos de imóveis estiveram reprimidos pelo fim do ciclo de entrega, passa a haver uma **tendência de crescimento nos custos reconhecidos na medida em que os lançamentos do novo ciclo superam suas cláusulas suspensivas.**

A descrição detalhada dos Custos dos Imóveis vendidos pode ser vista abaixo:

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T19	1T18	Var.%	1T19	4T18	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(90.775)	(59.074)	53,7%	(90.775)	(89.199)	1,8%
Encargos Financeiros Capitalizados	(1.512)	(508)	197,6%	(1.512)	(1.954)	-22,6%
Manutenção / Garantia	(250)	942	-126,5%	(250)	1.023	-124,4%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(92.537)	(58.640)	57,8%	(92.537)	(90.130)	2,7%

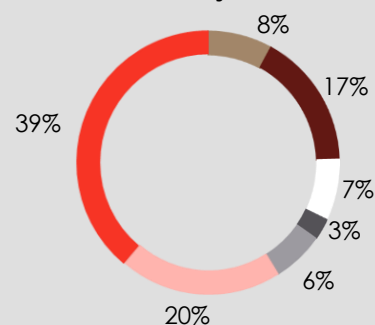
Dados Gerenciais – 1T19

Receita Líquida por Ano de Lançamento



■ Até 2013 ■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019

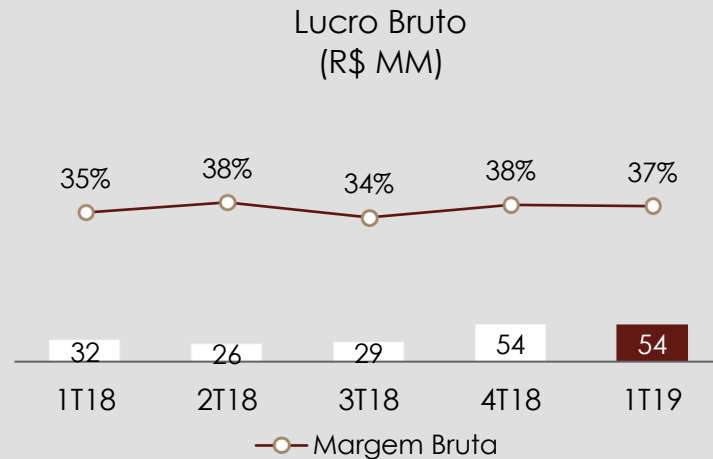
Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento



■ Até 2013 ■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019

Comentário do Desempenho

LUCRO BRUTO



O Lucro Bruto foi de R\$54,4 milhões no 1T19, para uma Margem Bruta de 37,2%. A performance da margem bruta é escorada majoritariamente pela venda de estoque pronto. Em especial pelas vendas do megaempreendimento Cidade Maia que, apesar da tímida participação no montante vendido, gera impacto positivo para o indicador. O início de um novo ciclo operacional e o distanciamento das últimas entregas acaba por deixar para trás os efeitos negativos de distratos na margem bruta da companhia.

A trajetória da margem bruta no trimestre reflete efeitos que ocorrem na recuperação de ciclos de lançamentos, e são eles: [i] a escolha do incorporador entre fazer maior velocidade de vendas em detrimento da maximização da rentabilidade – e a mitigação da formação bruta de estoque; [ii] a escolha do comprador de praticar uma tabela longa (com maior incidência de INCC) ou uma tabela curta (com maior formação de caixa para a incorporação); e [iii] o ajuste a valor presente das unidades vendidas – requisito de norma contábil que retira receita do momento inicial de reconhecimento –, retornando-a via amortização conforme o ciclo de execução de obra.

Desta forma, o empreendimento com melhor performance de margem foi o Z.Pinheiros, que injetou resultados significativos já no primeiro reconhecimento – como consequência do peso relativo de seu terreno e da sua alta performance de vendas ainda no trimestre do lançamento. Isto se dá pelo fato de ser um projeto cujo terreno foi adquirido recentemente e em condições oportunas. No entanto, o empreendimento do trimestre com melhor performance de vendas foi o Vértiz Vila Mascote, mas sem contribuir de forma significativa com margem bruta, pois a escolha da Companhia foi de priorizar velocidade de vendas, sem risco de criação de estoque significativo em região em que possuímos empreendimento lançado, já em construção, com baixo percentual vendido (Up Home Vila Mascote). Outros projetos cujo reconhecimento se deu no período foram o Sky House e o Fit Casa Brás – a performance deste último elevaria a margem bruta caso este não fosse reconhecido somente na linha de Equivalência Patrimonial.

Importante salientar que, até o momento, a Margem a Apropriar (mencionada em tópico específico deste material) é de 39,4%, número este que indica a expectativa atual da margem bruta da Companhia.

Comentário do Desempenho

Despesas Comerciais e Administrativas

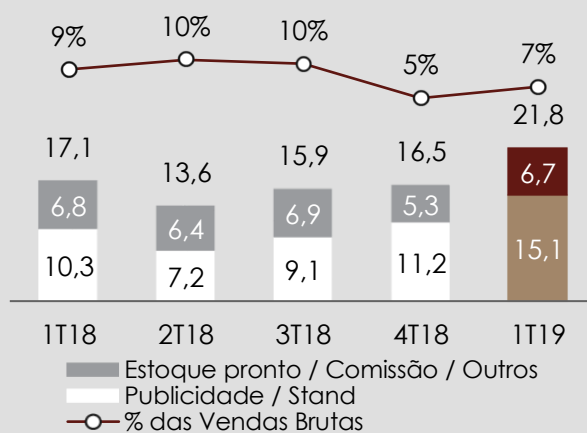
A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das Despesas Comerciais e Administrativas em relação à Receita Líquida.

Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	1T19	1T18	Var.%	1T19	4T18	Var.%
Despesas Comerciais	(21.800)	(17.119)	27,3%	(21.800)	(16.510)	32,0%
% da Receita Líquida	14,9%	18,9%	-4,0 p.p.	14,9%	11,4%	3,5 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(20.384)	(21.877)	-6,8%	(20.385)	(22.018)	-7,4%
% da Receita Líquida	13,9%	24,2%	-10,3 p.p.	13,9%	15,2%	-1,3 p.p.
Despesas Administrativas	(17.767)	(19.267)	-7,8%	(17.767)	(18.775)	-5,4%
Honorários da Administração	(2.617)	(2.610)	0,3%	(2.617)	(3.242)	-19,3%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(42.185)	(38.996)	8,2%	(42.186)	(38.528)	9,5%
% da Receita Líquida	28,8%	43,1%	-14,3 p.p.	28,8%	26,7%	2,2 p.p.

As Despesas Comerciais representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva decoração), custos com publicidade, não somente referentes ao esforço de divulgação dos empreendimentos, mas também despesas relativas à corretagem de comercialização (quando aplicável), bem como manutenção de estoque pronto, incluindo IPTU e condomínio.

A EZTEC reconhece integralmente todas as despesas comerciais, inclusive de estandes de vendas, diretamente no resultado ao momento em que ocorrem.

Despesas Comerciais (R\$ MM)



O crescimento das despesas comerciais observado no período é associado à retomada operacional iniciada pela companhia no final de 2018. Este crescimento é protagonizado pela concentração dos lançamentos, que demandam gastos com stand, plantões e publicidade em geral. Ainda assim, foi notado um ganho de eficiência dos esforços comerciais, mensurado pela relação entre despesas comerciais e montante vendido. Iniciativas mais latentes em marketing digital auxiliaram a companhia a obter melhores resultados sobre o capital alocado, tendo, por exemplo, dobrado a participação de anúncios online dentro do orçamento destinado à publicidade nos últimos períodos. Mas parte do ganho de eficiência se explica por questões conjunturais: em um contexto em que a Companhia lançava pouco, os esforços de publicidade eram concentrados em uma quantidade relativamente pequena de produtos. Tendo saturado os produtos disponíveis – conforme a lei dos rendimentos decrescentes –, cada incremento marginal nas despesas comerciais surtia um efeito menor em vendas. Em contrapartida, uma vez lançando em ritmo mais acelerado,

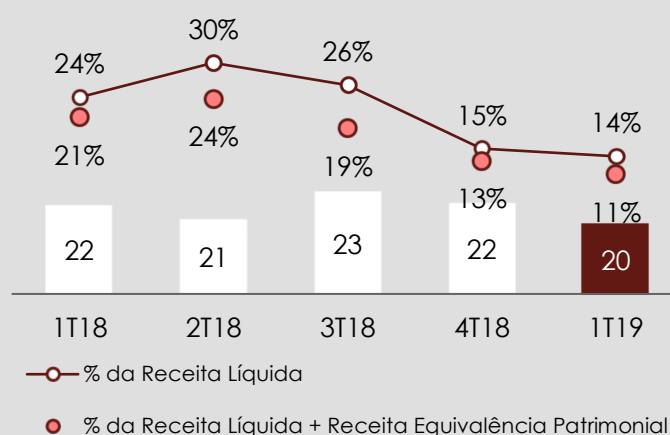
Comentário do Desempenho

a Companhia conta com múltiplos projetos sobre os quais debruçar seus esforços comerciais, permitindo despesas de publicidade mais eficientes e efetivas.

Os gastos residuais dentro de "outras despesas" refletem o o pagamento de ITBI e registro pela Incorporadora, associados ao recente ciclo de entregas.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T19	1T18	Var.%	1T19	4T18	Var.%
Despesas com Publicidade	(5.845)	(4.505)	29,7%	(5.845)	(5.655)	3,4%
Despesas com "Stand"	(9.292)	(5.829)	59,4%	(9.292)	(5.566)	66,9%
Despesas com Manutenção de Estoque	(4.923)	(4.973)	-1,0%	(4.923)	(3.165)	55,5%
Comissões e Outras Despesas	(1.740)	(1.812)	-3,9%	(1.740)	(2.124)	-18,1%
Total Despesas Comerciais	(21.800)	(17.119)	27,3%	(21.800)	(16.510)	32,0%

Despesas Administrativas (R\$ MM)



As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$20,4 milhões em 1T19, seguindo em linha com a média do G&A reconhecido nos últimos trimestres. Novamente, é nítida a eficiência no controle de gastos da Companhia, que vem praticamente preservando o montante nominal de seus gastos ao longo do ano. Em parte, essa manutenção é resultado do *offset* entre, por um lado, os novos gastos vinculados ao início do ciclo de lançamentos e, pelo outro, a exaustão dos gastos associados ao ciclo de entregas. No saldo final, na medida em que os novos lançamentos se traduzem em uma tendência de crescimento de receita, surge uma melhor diluição de despesas (de 24% no 1T18 para 14% no 1T19) como indício de aprimoramento da margem líquida.

Por conta de norma do IFRS 16, a partir do 1T19, as despesas com aluguéis e condomínio passam a ser contabilizadas como depreciação do direito de uso, tendo seu montante transferido de uma linha para a outra na comparação entre os trimestres.

Comentário do Desempenho

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T19	1T18	Var.%	1T19	4T18	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(6.610)	(6.768)	-2,3%	(6.610)	(6.579)	0,5%
Despesas com Honorários da Administração	(2.617)	(2.610)	0,3%	(2.617)	(3.242)	-19,3%
Despesas com Benefícios e Empregados	(2.357)	(1.347)	75,0%	(2.357)	(2.091)	12,7%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(893)	(303)	194,7%	(893)	(232)	284,9%
Despesas com Serviços Prestados	(4.339)	(6.050)	-28,3%	(4.339)	(3.740)	16,0%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	-	(778)	-100,0%	-	(265)	-100,0%
Despesas com Conservação de Imóveis	(65)	(70)	-7,1%	(65)	(62)	5,6%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(398)	(235)	69,4%	(398)	(809)	-50,8%
Despesas com Licenças e Softwares	(520)	(462)	12,6%	(520)	(1.613)	-67,8%
Demais Despesas	(2.585)	(3.254)	-20,6%	(2.585)	(3.385)	-23,6%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(20.384)	(21.877)	-6,8%	(20.384)	(22.018)	-7,4%

Outras Receitas e Despesas Operacionais

A conta "Outras Despesas e Receitas Operacionais" em relação à Receita Líquida é apresentada na tabela abaixo:

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	1T19	1T18	Var.%	1T19	4T18	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	(8.193)	(6.991)	17%	(8.193)	(739)	1008,0%
% da Receita Líquida	-5,6%	-7,7%	2,1 p.p.	-5,6%	-0,5%	-5,1 p.p.
Despesas Tributárias	(5.566)	(4.980)	11,8%	(5.566)	(60)	9220,7%
Provisão para Contingências	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(2.627)	(2.011)	30,6%	(2.627)	(680)	286,5%
Equivalência Patrimonial	8.296	3.162	162%	8.296	2.581	221,5%
% da Receita Líquida	5,7%	3,5%	2,2 p.p.	5,7%	1,8%	3,9 p.p.

As Despesas Tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes a Terrenos. No primeiro trimestre de 2019, bem como havia sido o caso em 2018, o salto das despesas tributárias decorre da opção pelo pagamento à vista, já em janeiro, do IPTU referente ao banco de terrenos da Companhia. Já a linha de outras despesas repercute os efeitos contábeis das reiteradas aquisições de participação incremental que a Companhia vem fazendo em projetos em que tem sócios.

Comentário do Desempenho

Equivalência Patrimonial

Após o volumoso ciclo de entregas que se deu ao longo de 2017 e 2018, o resultado que derivava de projetos compartilhados já havia sido praticamente exaurido. Foram poucos os lançamentos que se deram no *bottom* do ciclo e, até o 4T18, dos projetos reconhecidos no resultado, somente o Jardins do Brasil era compartilhado. Mesmo no estoque pronto, a única concentração volumosa de projetos compartilhados se dava no mega-condomínio Jardins do Brasil e, em escala muito reduzida, no Le Premier Moema e no Prime House Bussocaba. Ainda assim, ao fim de 2018, este estoque não superava conjuntamente a marca de R\$150 milhões de VGV.

Já no início de 2019, a linha de **equivalência patrimonial** ganha porte a partir de um lançamento compartilhado e uma aquisição de participação: primeiramente, o lançamento do Fit Casa Brás (70% parte EZTEC) que, mesmo lançado no 4T18, supera suas cláusulas suspensivas somente no 1T19 e, portanto, passa a ter o efeito de suas vendas transitando na DRE pela primeira vez. Além disso, a linha é acrescida pelo efeito da recente aquisição de 30% no empreendimento Jardins do Brasil, que ainda conta com 162 unidades residenciais em estoque (e outros 295 escritórios comerciais). Essa aquisição representa um incremento na participação da Companhia sobre o estoque e sobre a carteira de recebíveis do empreendimento que corresponde a um VGV de R\$82 milhões – além de um ganho de R\$102 milhões sobre o VGV de um terreno remanescente no projeto ainda por ser lançado. Cabe enfatizar que a aquisição levou a EZTEC a uma participação agregada sobre o Jardins do Brasil de 76,25%, o que adensa a contribuição do projeto, mas ainda sem superar os critérios de consolidação que o removeriam da linha de equivalência patrimonial.

Em 2013, as normas do IFRS 10 e 11, que tratam de operações controladas em conjunto, entraram em vigor. Adotando-se o normativo CPC 19, a parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela EZTEC.

A tabela abaixo detalha a demonstração dos resultados específica para projetos não-controlados, calculando as contribuições de receita e custo ponderadas pela participação da EZTEC em cada um deles, resultando no lucro líquido ponderados das compartilhadas que, por definição, constitui a linha de Equivalência Patrimonial:

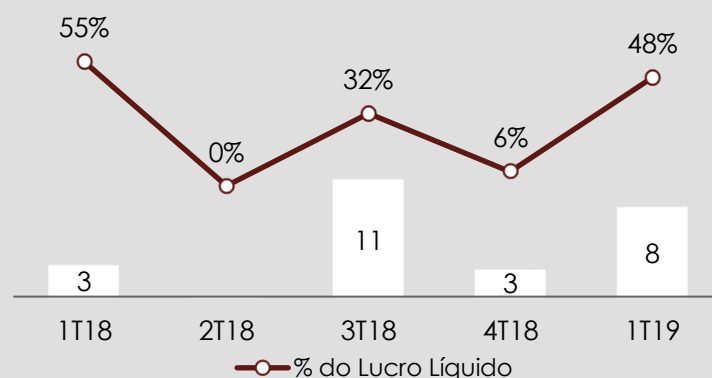
Demonstração de Resultado de Compartilhadas (Em R\$ MM)	1T19	1T18	Var.%	1T19	4T18	Var.%
Receita Bruta	51,7	32,9	57,1%	51,7	31,0	66,9%
(-) Cancelamento de vendas	(7,1)	(17,1)	-58,4%	(7,1)	(6,8)	4,9%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(0,9)	(0,4)	153,9%	(0,9)	(0,4)	122,8%
Receita Líquida	43,7	15,5	182,6%	43,7	23,8	83,5%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(28,8)	(9,1)	216,3%	(28,8)	(17,1)	68,6%
Lucro Bruto	14,8	6,3	134,1%	14,8	6,7	121,6%
Margem Bruta (%)	34,0%	41,0%	-7,0 p.p.	34,0%	28,1%	5,8 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(5,3)	(2,8)	90,3%	(5,3)	(4,3)	23,3%
Receitas Financeiras	1,5	2,3	-37,4%	1,5	2,9	-49,8%
Despesas Financeiras	(0,7)	(1,7)	-55,7%	(0,7)	(1,1)	-34,0%
Lucro Líquido	8,3	3,2	162,4%	8,3	2,6	221,8%
Margem Líquida (%)	19,0%	19,3%	-0,3 p.p.	19,0%	10,8%	8,2 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida) ⁽¹⁾	69,9%	32,2%	37,7 p.p.	69,9%	50,6%	19,3 p.p.

Balanco Patrimonial Compartilhadas (Em R\$ MM)	1T19	1T18	Var.%	1T19	4T18	Var.%
ATIVO						
Caixa e Equivalentes de Caixa	31,9	29,5	7,8%	31,9	24,6	29,7%
Contas a Receber de Clientes	121,1	134,6	-10,1%	121,1	76,9	57,4%
Imóveis a Comercializar	214,0	210,3	1,8%	214,0	224,4	-4,6%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	8,7	64,8	-86,7%	8,7	18,2	-52,4%
Adiantamento de Clientes	2,2	2,4	-8,6%	2,2	2,3	-4,5%

Comentário do Desempenho

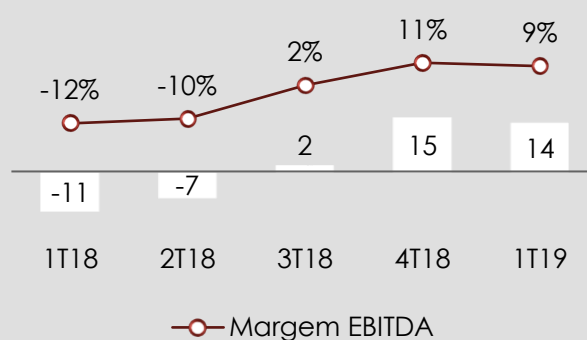
Importante destacar, na tabela acima, que, do total de recebíveis, R\$43 milhões correspondem a clientes de unidades concluídas que assinaram alienação fiduciária com a Companhia.

Equivalência Patrimonial (R\$ MM)



EBITDA

EBITDA
(R\$ MM)



O quadro abaixo detalha o cálculo do EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	1T19	1T18	Var.%	1T19	4T18	Var.%
Lucro Líquido	17.302	5.428	218,8%	17.302	43.541	-60,3%
IR/CSLL	4.037	2.111	91,2%	4.037	3.689	9,4%
Resultado Financeiro Líquido	(9.116)	(19.610)	-53,5%	(9.116)	(30.674)	-70,3%
Amortização de Mais Valia e Depreciação	1.461	1.149	27,2%	1.461	(1.335)	-209,4%
EBITDA ⁽¹⁾	13.684	-10.922	-225,3%	13.684	15.221	-10,1%
Margem EBITDA (%)	9,3%	-12,1%	21,4 p.p.	9,3%	10,5%	-1,2 p.p.

Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro Líquido

Encerramos 1T19 com Resultado Financeiro Líquido de R\$9,1 milhões, sendo R\$12,8 milhões pelo lado da receita, e R\$2,5 milhões pelo lado das despesas.

É importante enfatizar que o principal determinante da linha de resultado financeiro é o rendimento da carteira de recebíveis performados, carteira está atrelado ao IGP-DI, tal que – mesmo que o saldo total encarteirado tenha permanecido relativamente estático ao longo dos últimos trimestres – as fortes oscilações na inflação do período protagonizaram variações acentuadas no resultado financeiro, para cima e para baixo. Cabe a consideração metodológica que, para o cálculo dessa correção monetária, aplica-se sobre o saldo devedor de cada mês a variação do IGP-DI com dois meses de defasagem. Ou seja, a correção do 1T19 foi calculada sobre a variação do IGP-DI de outubro a janeiro, reportada em -1,5%. Embora o principal do financiamento seja inviolável, a deflação do período corroe o rendimento do trimestre, resultando em uma receita financeira aquém da média dos trimestres anteriores – que, por sua vez, era acentuada pela escalada inflacionária na ressaca da greve dos caminhoneiros. Isso posto, as mensurações do IGP-DI de fevereiro e março já trazem preliminarmente uma inflação acumulada de 2,3%, com novo fôlego para o rendimento no 2T19, tudo mais constante.

Já em relação à despesa financeira, vale mencionar que, contabilmente, o reconhecimento do juro sobre as dívidas de construção deixam de ser reconhecidas como custo uma vez que o empreendimento é entregue, subsequentemente sendo reconhecido como despesa. Consequentemente, passado o ciclo de entregas, ainda há resiliência na linha de Juros e Variações Monetárias Passivas.

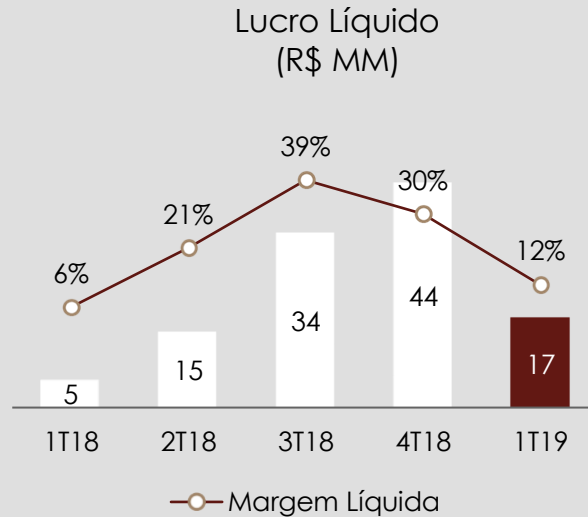
Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T19	1T18	Var.%	1T19	4T18	Var.%
Receitas Financeiras						
Rendimento de Aplicações Financeiras	7.015	7.602	-7,7%	7.015	6.533	7,4%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	3.616	16.526	-78,1%	3.616	28.624	-87,4%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.006	2.203	-54,3%	1.006	-1.450	-169,4%
Total Receitas Financeiras	11.637	26.331	-55,8%	11.637	33.707	-65,5%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(2.131)	(5.028)	-57,6%	(2.131)	(2.426)	-12,2%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(287)	(1.617)	-82,3%	(287)	(549)	-47,7%
Outras	(103)	(76)	35,5%	(103)	(59)	74,6%
Total Despesas Financeiras	(2.521)	(6.721)	-62,5%	(2.521)	(3.034)	-16,9%
Resultado Financeiro Líquido	9.116	19.610	-53,5%	9.116	30.673	-70,3%

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$4,0 milhões no 1T19 contra R\$2,1 milhões no 1T18. A EZTEC utiliza do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a Receita, o mecanismo de segregar, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, reflete em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a margem da Companhia e, principalmente, gerando benefícios indiretos ao transmitir aos clientes, bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

Comentário do Desempenho

Lucro Líquido



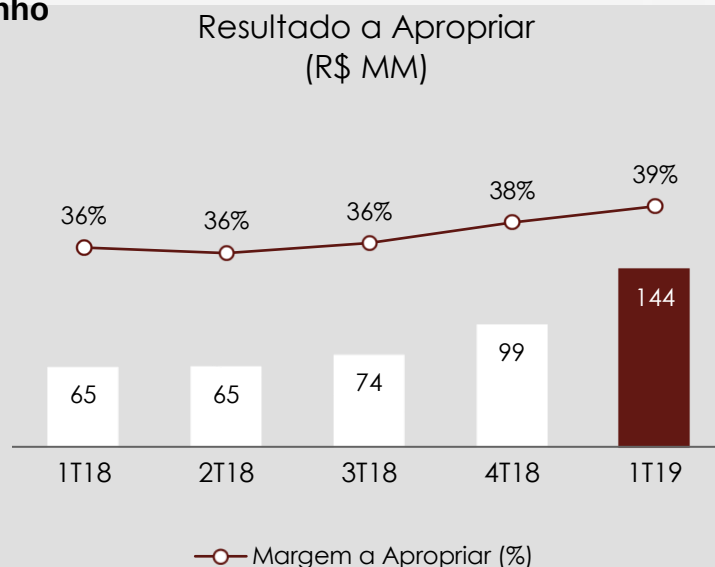
O Lucro Líquido no 1T19 totalizou R\$17,3 milhões, com Margem Líquida de 11,8%. O patamar ainda relativamente contido de lucro líquido auferido é sobremaneira resquício do vale de lançamentos dos últimos três anos, incapaz de diluir a estrutura de gastos da Companhia. No entanto, a recente retomada dos lançamentos gradativamente surte efeito sobre os resultados, seja através da superação de suas cláusulas suspensivas, ou pelo acúmulo de canteiros de obra em evolução. Na medida em que o *top line* cresce, são diluídas as linhas dedutoras (custos e despesas), possibilitando ganhos de margem. No 1T19, porém, o resultado líquido foi pontualmente atenuado pelo baixo rendimento financeiro do trimestre: A receita financeira é amplamente sustentada pela carteira de recebíveis diretos, cujo rendimento foi corroído pela deflação do IGP-DI no período.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$143,6 milhões no 1T19, com crescimento de 45,2% em relação ao trimestre anterior, vinculado à superação das cláusulas suspensivas dos empreendimentos [i] Sky House Chácara Sto. Antônio; [ii] Fit Casa Brás; [iii] Z.Pinheiros e [iv] Vértiz Vila Mascote, permitindo o início dos respectivos reconhecimentos contábeis.

A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar no Consolidado sobre a parcela de produtos vendidos e não construídos ainda:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas	1T19	1T18	Var.%	1T19	4T18	Var.%
(Em milhares de Reais - R\$)						
Receitas a Apropriar - final do período	333.769	167.622	99,1%	333.769	237.001	40,8%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	10.189	3.528	188,8%	10.189	7.420	37,3%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	20.164	8.239	144,7%	20.164	14.890	35,4%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(220.552)	(114.636)	92,4%	(220.552)	(160.430)	37,5%
Resultado a Apropriar	143.570	64.753	121,7%	143.570	98.881	45,2%
Margem a Apropriar (%)	39,4%	36,1%	3,3 p.p.	39,4%	38,1%	1,3 p.p.

Comentário do Desempenho

O guidance divulgado no quarto trimestre de 2018 para lançamentos em 2019, entre R\$1 bilhão e R\$1,5 bilhão em VGV, sugere uma perspectiva de incremento na linha de resultados a apropriar como consequência da venda destes novos produtos – um movimento que já se fez sentir com o cumprimento do guidance de 2018. Já no 2T19, é de se esperar a contribuição das vendas Le Jardin Ibirapuera e do Fit Casa Rio Bonito, que, embora lançados, ainda não superaram suas respectivas cláusulas suspensivas.

Quanto à margem a apropriar, o crescimento observado no 1T19 se explica tanto pelo perfil diferenciado dos produtos que compõe o *pipeline* para o atual ciclo operacional, se comparados com os lançamentos realizados entre 2015 e 2017 quanto pela digestão do montante a apropriar de lançamentos antigos. Em síntese, enquanto os lançamentos da safra anterior partiam de terrenos adquiridos ao longo do *boom* imobiliário – e que portanto tinham custos compatíveis com a realidade de uma economia aquecida –, a safra atual provém de aquisições realizadas de forma contra-cíclica entre 2017 e 2018, usufruindo de oportunidades favoráveis.

Comentário do Desempenho

Contas a Receber

Os Créditos a Receber de Clientes são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo que o valor do saldo devedor dos contratos é atualizado em conformidade com suas respectivas cláusulas.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período na rubrica de receita de venda de imóveis até a entrega das chaves, e como receita financeira (juros ativos) após a entrega das chaves.

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	1T19	4T18	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	696.536	672.678	3,5%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	525.704	556.071	-5,5%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	170.832	116.607	46,5%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	333.769	219.529	52,0%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(24.937)	27.016	-192,3%
Total Contas a Receber	1.005.368	919.223	9,4%

(1) A Companhia financia até 80% do preço da unidade para seus clientes quando o empreendimento é entregue. O contas a receber de unidades concluídas é atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-DI, acrescido de juros de 10% a 12% ao ano e contabilizadas no resultado do período na rubrica "Receitas Financeiras".

(2) Representado pelos valores a receber das vendas em função da evolução financeira da obra (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "Receita de Venda de Imóveis", até a entrega das chaves.

(3) Representado pelos valores a receber das vendas ainda não reconhecidas no balanço em virtude do critério de reconhecimento de receita pela evolução financeira (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves.

(4) Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores ao reconhecimento da receita, metodologia PoC, registrados no passivo circulante como adiantamento de clientes.

Em 31 de março de 2019, a Carteira de Recebíveis, excluídas Contas a Receber de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$690,3 milhões. Dos R\$21,3 milhões vencidos ao final do 1T19, aproximadamente 40% referem-se a vendas recentes de clientes que estão na fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasse") de seu saldo devedor de empreendimentos entregues nos últimos dois trimestres.

Os Recebíveis Performados, portanto elegíveis para securitização ou repasse, totalizaram R\$525,7 milhões (considerando somente empreendimentos consolidados). Parte destes recebíveis são oriundos de clientes que efetivamente assinaram alienação fiduciária com a EZTEC. Considerando também os empreendimentos não consolidados, esta carteira totaliza R\$513 milhões e é remunerada a IGP-DI +10 a 12% ao ano e passível de securitização. Importante destacar que recebíveis com alienação fiduciária não são passíveis de distrato unilateral.

Comentário do Desempenho

Caixa Líquido e Endividamento

A Dívida Bruta da EZTEC é composta, exclusivamente, de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

A Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2019 com posição de **Caixa Líquido de R\$352,0 milhões** e com **Disponibilidades de Caixa de R\$427,6 milhões**. Desta forma, no 1T19, houve **Queima de Caixa de R\$51,1 milhões**.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	1T19	4T18	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	30.035	25.827	16,3%
Endividamento de Longo Prazo	45.582	65.511	-30,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(27.043)	(29.357)	-7,9%
Aplicações Financeiras	(400.562)	(465.117)	-13,9%
Dívida (Caixa) Líquido	(351.989)	(403.137)	-12,7%
Geração de Caixa	(51.148)	66.692	-176,7%
Dividendos Pagos	-	-	
Geração de Caixa Ex Dividendos	(51.148)	66.692	-176,7%

Observando a evolução de um ciclo operacional, é de se esperar que o início de um novo ciclo comprometa a geração de caixa da companhia, por conta de despêndios com lançamentos, aquisições e canteiros de obras – enquanto o momento de mais pujante geração é em torno das entregas, quando os clientes são repassados. Vislumbrando o ano de 2019 em particular, a geração de caixa deverá ser impactada pela necessidade de sustentar tanto o andamento das operações quanto eventuais oportunidades que a companhia venha a avaliar. Dentre as operações existentes, cabe mencionar às pressões ao SG&A, bem como os primeiros gastos relativos às obras do Projeto Corporativo Timken e do Parque da Cidade. Mas a **determinante central da queima de caixa do 1T19 foi a aquisição de participação no Jardins do Brasil, além de três compras de terrenos para futuros lançamentos**. Os 30% de participação adicionados ao Jardins do Brasil custaram R\$58 milhões, e as aquisições de terrenos R\$43 milhões sendo referentes ao montante total pago em terrenos, indo além dos três elencados anteriormente.

A principal fonte de geração de caixa é a venda de estoque pronto, porém esta ainda é atenuada pela taxa de conversão da carteira de alienação fiduciária de aproximadamente 40%. A adesão de compradores de unidades prontas ao financiamento próprio da companhia acaba postergando o recebimento do montante que, caso fosse repassado ao banco, acarretaria em uma injeção de caixa mais ágil.

A EZTEC possui endividamento somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,6% + TR ao ano até 10,2% + TR ao ano.

Comentário do Desempenho

INDICADORES OPERACIONAIS

Operações

A EZTEC adota um modelo de negócio totalmente integrado, sendo dividida em 3 unidades: **Incorporação**, que prospecta, idealiza, projeta e aprova empreendimentos que atendam aos critérios de rentabilidade da Companhia; **Engenharia e Construção**, que garante a qualidade na execução dos empreendimentos, a entrega no prazo e o controle dos custos; e **imobiliária**, cuja equipe de corretores é responsável pela manutenção das fortes velocidades de venda dos empreendimentos da Companhia. A EZTEC também disponibiliza aos seus clientes a alternativa de financiamento direto em prazos de até 240 meses, com índice de correção a IGP-DI +10 a 12% ao ano após chaves.

A EZTEC acredita no modelo verticalizado, que possibilita eficiência na negociação com seus fornecedores, flexibilidade na criação de produtos, excelência operacional e maior controle nos processos de incorporação e construção.

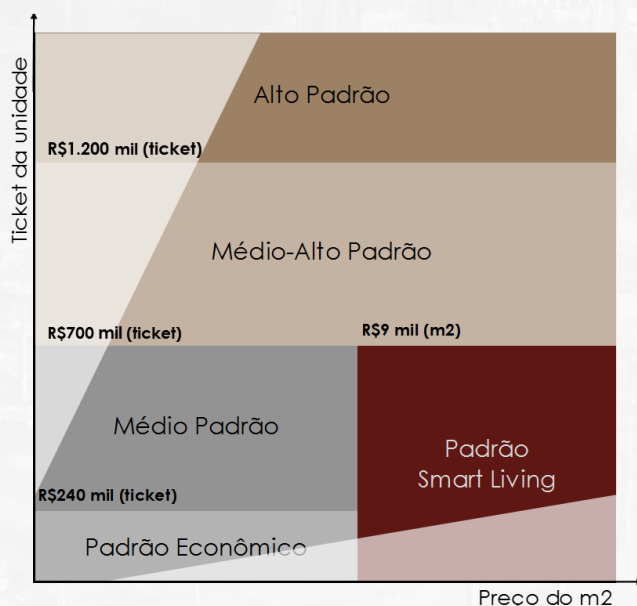
A Companhia possui uma equipe interna de desenvolvimento que cria os produtos EZTEC, atendendo às necessidades de seus clientes e trabalhando em conjunto com os demais departamentos de incorporação. Antecipando tendências, aproveitando ao máximo a área disponível à construção, com responsabilidade social e ambiental, a equipe própria gera valor ao empreendimento e permite uma melhor precificação dos produtos. Além disso, a equipe própria de desenvolvimento de produtos permite economia de custos, uma vez que reduz gastos com a contratação de escritórios terceiros.

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 354 funcionários administrativos, além de 754 operários, próprios e terceirizados, em seus canteiros de obra, o que permite a execução e entrega de todos os empreendimentos com os controles e qualidade necessários, e dentro dos prazos programados. Por ter como foco a Região Metropolitana de São Paulo, a EZTEC mantém parcerias de longo prazo com seus fornecedores de materiais e de serviços, fato esse que não só auxilia na manutenção dos prazos, como também reduz os efeitos da escassez de mão-de-obra e da inflação nos custos de construção.

Em 31 de março de 2019, a EZTEC possuía 10 obras em andamento, todas as quais obras próprias, sem nenhuma obra terceirizada com nossos parceiros, totalizando 2.320 unidades em construção.

Segmentação de renda

A EZTEC renova os critérios para a definição de padrão de empreendimentos em suas divulgações. Desta vez, contemplando não somente o preço do metro quadrado, mas também o valor total da unidade (*ticket*), conforme ilustrado na figura ao lado e descrito no glossário. Assim, passa a delimitar com mais precisão a tendência de consumo *smart living*: empreendimentos cujas unidades têm o metro quadrado relativamente caro – até por geralmente estarem localizadas em bairros nobres –, mas com metragens reduzidas, tornado o *ticket* mais acessível. Este perfil ganha espaço na Cidade de São Paulo a partir da atual configuração da Lei de Zoneamento que baliza a incorporação na cidade, motivando esta nova taxonomia. A base de cálculo para esta segmentação é a unidade e, no que se refere ao empreendimento como um todo, passa



Comentário do Desempenho

a ser classificado tal qual o padrão mais recorrentes dentre suas unidades.

Estoque de Terrenos (Land Bank)

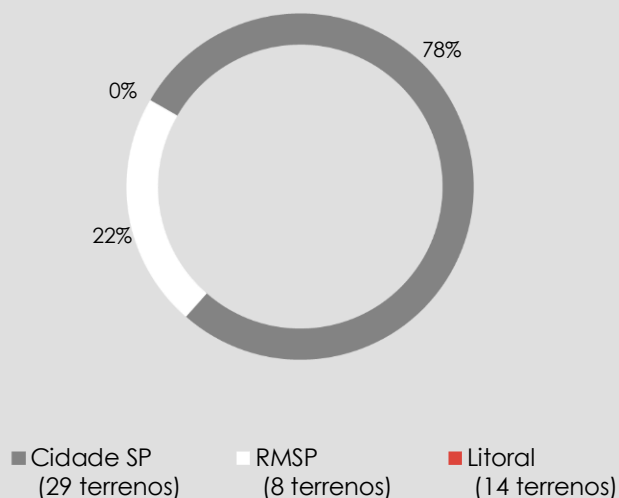
Em 31 de março de 2019, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$6,1 bilhões** em VGV próprio. O custo médio do *landbank*, **incluindo despesas relativas a ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo**, é de **14%** do VGV. Já inclusas nesse cálculo, estão as 13 aquisições de terrenos realizadas desde 2017, que contribuem com um VGV potencial superior a R\$2 bilhões (incluindo a aquisição do Parque da Cidade), para um custo médio sobre VGV de 19%. O maior **peso do custo do terreno sobre o valor potencial de venda é característico de aquisições bem localizadas** na cidade de São Paulo – o padrão preponderante das aquisições do ano –, o que pode ser contraposto com o perfil dos projetos que predominaram no período anterior à crise: projetos volumosos, contando com múltiplas torres, por vezes lançados de maneira faseada. Esse perfil de projetos, que fora foco da Companhia em um contexto de mercado imobiliário aquecido, contemplava terrenos distantes do centro de São Paulo, alcançando as cidades satélite na Região Metropolitana de São Paulo. A distância do centro da cidade era compatível com custos de aquisição relativamente baixos; e o tamanho dos projetos permitia ganhos de eficiência na construção, na medida em que era possível alocar os mesmos recursos para a construção de múltiplas torres, por exemplo, culminando em **patamares de rentabilidade estruturalmente superiores para projetos de maior porte, sujeitos à economia de escala**.

Este tipo de aquisição, principalmente voltado para o padrão de média-renda, perdeu espaço na estratégia da Companhia uma vez que a crise se instalou no setor em 2015. Com ela, o mercado de média renda foi sensivelmente o mais fragilizado, impossibilitando o lançamento de uma série de projetos neste perfil cujos terrenos haviam sido adquiridos nas vésperas da crise – alguns dos quais ainda compõe o atual banco de terrenos da Companhia. Desde então, vale notar, medidas foram tomadas visando uma maior oxigenação do banco de terrenos. Dentre elas, a venda ou locação por período estendido de terrenos sem perspectiva concreta de lançamento no médio prazo. Isso posto, fundamentalmente, não houve qualquer perda de capacidade de rentabilidade, de forma que, uma vez retomando os lançamentos deste perfil de produto, a Companhia **permanece capaz de usufruir dos fatores que alçavam a rentabilidade dos condomínios-clubes de média renda**. Para tal, é primordial a retomada do emprego na economia paulista, pois é o principal gatilho para destravar a demanda deste segmento de renda, que, na ausência de uma poupança acumulada, depende de segurança empregatícia para se comprometer com um investimento de longo prazo.

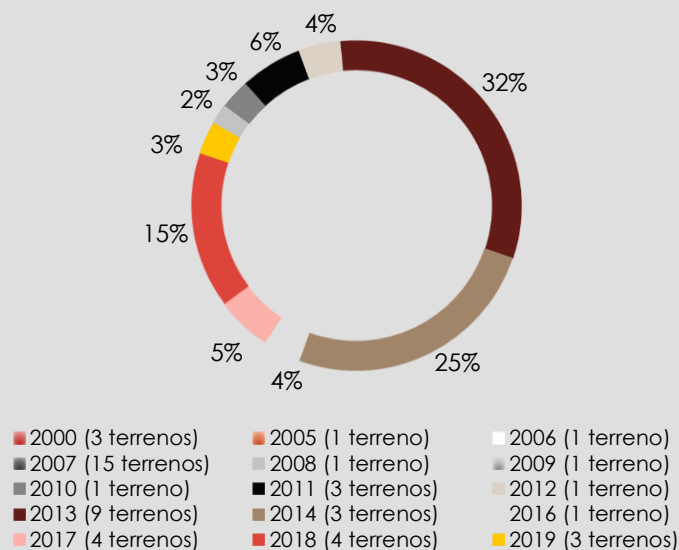
Comentário do Desempenho

Dados Gerenciais – 1T19

Alocação de Terrenos por Região
% do VGV Próprio



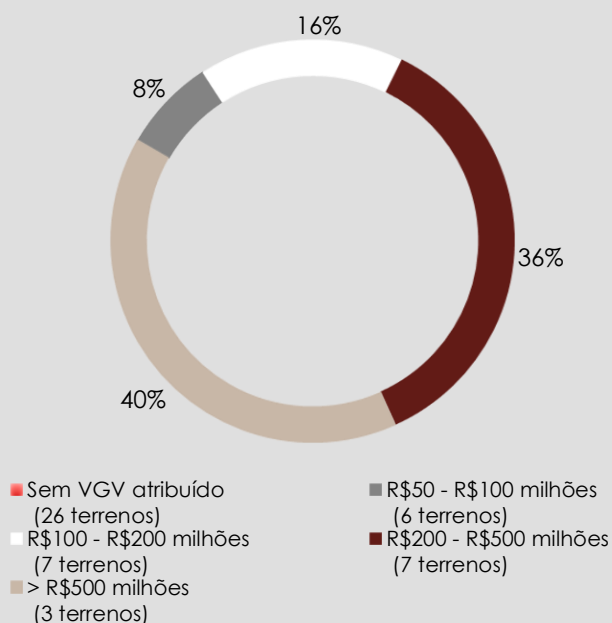
Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio



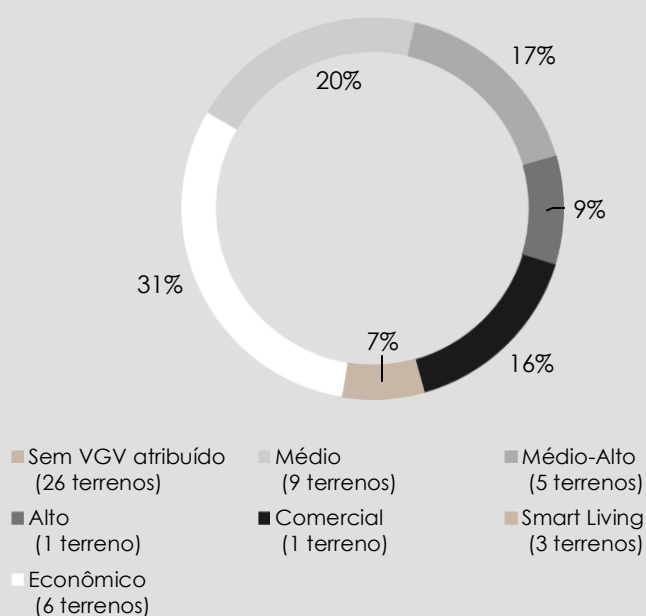
*Contém 26 terrenos com VGV a ser atribuído.

Dados Gerenciais – 1T19

Alocação dos Projetos por Tamanho
% do VGV Próprio



Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio



Comentário do Desempenho

Lançamentos

A estratégia de lançamentos para 2019 está parametrada por um *guidance*, emitido ainda no fim de 2018, que abrange um VGV lançado de R\$ 1 bilhão até R\$1,5 bilhão; atingir o bordo superior do *guidance* implica, objetivamente, em dobrar o volume de lançamentos de 2018, já tendo alcançado R\$ 393,7 milhões somente no 1T19. Esse volume de lançamentos contempla, em ordem cronológica, os produtos [i] Le Jardin Ibirapuera, um projeto de pequeno porte e de torre única em Moema, a poucas quadras da sede administrativa da EZTEC, com 22 unidades e um VGV de R\$71,6 milhões; [ii] Vértiz Clube Home Vila Mascote, uma aquisição de 2013 na Vila Mascote que foi o destaque de vendas do trimestre, tendo vendido 68% de suas 168 unidades, para um VGV de R\$98,6 milhões; e [iii] Fit Casa Rio Bonito, o segundo da linha Fit Casa, onde há tanto unidades voltadas para o Minha Casa Minha Vida quanto unidades voltadas para o SBPE, e que também apresentou forte tração de vendas, tendo vendido mais de metade de suas 560 unidades (embora parte tenha se dado já no 2T19), para um VGV de R\$141,6 milhões – cabe mencionar que este lançamento toma uma fatia relativamente pequena de um terreno extenso, próximo à Represa de Guarapiranga, que, na sua integralidade, será capaz de abarcar um condomínio-clubes volumoso, aos moldes de mega-projetos como o Cidade Maia e o Jardins do Brasil. O próprio Jardins do Brasil contribuiu para o volume lançado no trimestre, uma vez que a EZTEC adquiriu um incremento de participação no projeto de 30%, correspondendo a um ganho de R\$81,9 milhões em termos de estoque pronto e recebíveis performados – vale citar que essa aquisição de 30% contempla também o terreno referente a sexta fase do Jardins do Brasil, ainda por ser lançada, representando R\$102,6 milhões adicionados ao seu banco de terrenos.

No saldo agregado daquilo que já foi lançado neste início de ciclo – cujo início fica demarcado pela rápida sucessão de lançamentos do 4T18 –, resta clara a percepção de que há profundidade de demanda para absorver uma escalada operacional pujante. Uma amostra dessa capacidade de absorção é que 4 dos 7 lançamentos dos últimos dois trimestres já superaram a marca de 50% de unidades vendidas. A tração observada na demanda é elevada por uma série de motivos, como [i] o represamento da demanda por novos lançamentos, decorrente da escassez de novos produtos no mercado paulista ao longo dos anos da crise. Mesmo que houvesse na crise uma oferta abundante de estoque pronto, este envolve o pagamento de uma entrada expressiva no ato da compra que, por sua vez, exige uma poupança acumulada que não existe para uma faixa representativa da clientela potencial – novos lançamentos, em contrapartida, exigem somente um sinal no primeiro momento, permitindo um parcelamento da entrada ao longo dos anos de construção. Dada esta fração menos explorada da demanda, os lançamentos deste primeiro momento do novo ciclo operacional conseguem converter uma forte velocidade de vendas desde a largada.

Já neste primeiro momento, a demanda também é encorpada [ii] pelo ingresso de investidores, reagindo à trajetória de quedas do juro e à percepção de espaço para crescimento de preços. O perfil deste grupo de compradores é emblemático da tradição patrimonialista do pequeno investidor brasileiro: é, no exemplo mais característico, o indivíduo de média-alta a alta renda que carregava alguma reserva relevante sendo remunerada a CDI, mas que perdeu sua atratividade relativa diante da queda nas taxas de juros, e que portanto busca aportar seus investimentos em um patrimônio físico. Este tipo de investidor faz poucas aquisições ao longo da vida e vislumbra render seu patrimônio via aluguel; não deve ser confundido com o *flipper*, que tende a comprar múltiplas unidades em sucessão, especulando em uma expectativa de inflação de preço que o permitiria revender com ganho. Este último grupo não tem sido representativo desde o princípio da crise e, ainda, tende a ser espremido pela vigência recente da lei dos distratos, que o expõe a um risco efetivo de perda maior na eventualidade de um revés da trajetória de preços.

Especificamente em referência ao caso paulistano, há ainda uma alastramento da demanda decorrente [iii] do novo Plano Diretor da cidade, que viabiliza incorporações voltadas para o crescente segmento denominado *smart-living* – que consiste de produtos de metragem relativamente contida, mas inseridos em bairros nobres da cidade. Efetivamente, não é propriamente novidade que haja um amplo interesse por se morar em bairros tidos como nobres, mas o Plano Diretor antigo direcionava a incorporação para projetos com unidades grandes, que marginalizavam uma quantidade importante de clientes em potencial. Unidades de

Comentário do Desempenho

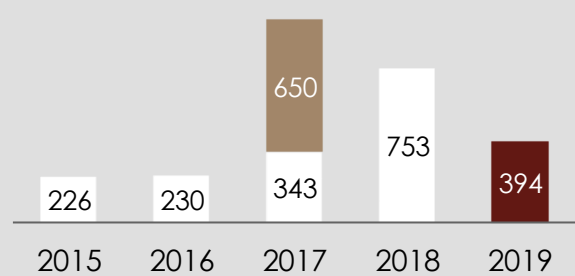
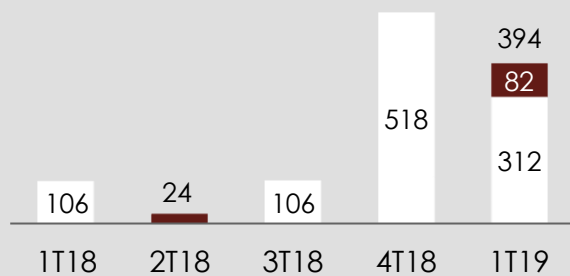
grande parte em regiões relativamente caras restringem a possibilidade de compra a famílias de alta renda, que é um segmento relativamente estreito da demanda paulistana. Portanto, visando um adensamento populacional nos ditos "eixos" da cidade, esta nova configuração regulatória flexibiliza a quantidade máxima de unidades que podem ser incorporadas em relação ao tamanho total do terreno, permitindo empreendimentos com um maior número de unidades e de menor metragem. Adicionalmente, em uma série de casos, permite ainda um aumento no tamanho efetivo do projeto – mensurado pelo coeficiente de aproveitamento entre a área vendável da incorporação e o tamanho do terreno –, expandindo ainda mais o acesso a estas regiões.

Em síntese, na esteira dessas alterações regulatórias, o incorporador é capaz de adensar a oferta de unidades para dado terreno, o que, por sua vez, viabiliza o acesso à compra para uma demografia que até então permanecia no aluguel: uma demografia com um recorte de idade mais jovem, comumente solteira, e que valoriza morar perto do trabalho. O ingresso deste segmento representa, fundamentalmente, uma expansão da base da demanda, que responde pela forte performance de venda em projetos como o Z.Cotovia e Z.Pinheiros, para se ater a exemplos passados – muito embora casos como esses permeiem o *pipeline* futuro.

Em um contexto em que a demanda por lançamentos tem protagonizado um ganho de otimismo por parte dos incorporadores e do mercado, é importante enfatizar que a EZTEC tem uma disponibilidade de oferta capaz de corresponder, assegurada pelo seu *pipeline* amplamente desobstruído, que já conta com mais VGV aprovado do que o teto do seu *guidance* – são R\$ 1,3 bilhão em projetos já aprovados. De toda forma, cabe insistir na aderência ao *guidance*: os plantões de lançamento de hoje terão de ser os canteiros de obra de amanhã, e essa operacionalização traz seus desafios em um contexto de escalada muito acentuada – é inerente ao DNA da Companhia a aversão a movimentos bruscos, o que lhe confere a segurança da manutenção do controle e da eficiência que, historicamente, se traduziram em rentabilidade.

VGVLançado
% EZTEC (R\$ MM)

Lançamentos Acum.
% EZTEC (R\$ MM)



■ Aquisição de Participação

■ EZ Towers

Comentário do Desempenho

Lançamentos ITR



Le Jardin Ibirapuera

(Moema)

Localização: São Paulo/SP

Segmento: Residencial

Padrão: Alto

VGZ EZTEC: R\$71,6 MM

Unidades: 22

Landbank: Indianópolis

Vértiz Club Home Vila Mascote

(Vila Mascote)

Localização: São Paulo/SP

Segmento: Residencial

Padrão: Médio

VGZ EZTEC: R\$98,6 MM

Unidades: 168

Landbank: Alba



Fit Casa Rio Bonito

(Socorro)

Localização: São Paulo/SP

Segmento: Residencial

Padrão: Econômico/Médio

VGZ EZTEC : R\$141,6 MM

Unidades: 560

Landbank: Rio Bonito

Aquisição de
participação no
projeto Jardins do
Brasil

R\$82 MM



Comentário do Desempenho

Vendas e Distratos

Sob o ponto de vista operacional, a EZTEC apresentou no 1T19 vendas líquidas superiores às do trimestre anterior, finalizando o quarto trimestre do ano com R\$303 milhões vendidos. Esta performance operacional pode ser decomposta entre vendas brutas de R\$323 milhões (com avanço de 4,5% em relação ao trimestre anterior), na esteira de lançamentos com boa velocidade de vendas e consistência na venda de estoque; e distratos de R\$20 milhões (com queda de 17%). Essa performance líquida implica na primeira superação da marca de R\$300 milhões desde o segundo trimestre de 2013. Ainda, implica em um crescimento de 9% em relação às vendas líquidas do trimestre anterior, que havia contado com a contribuição de 4 lançamentos. Este marco é acentuado por se tratar do primeiro trimestre do ano, que tende a ser ciclicamente onerado pelas festividades típicas da época.

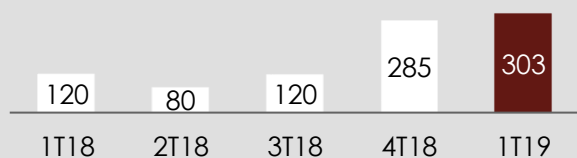
Em relação aos distratos, cabe destacar que cancelamentos têm apresentado consistente trajetória de declínio desde a metade de 2017. Essa tendência é fundamentada na ausência de entregas relevantes no período, tendo em vista a comprovada correlação entre entregas e cancelamentos. Na ausência de entregas, alguma resiliência desta linha é residual da safra de entregas de 2017, essencialmente decorrente dos cancelamentos que eclodem por via judicial (e não acordada), que têm um prazo de maturação mais alongado, enquanto aguardam liminar para efetivar o distrato. Por mais que contabilmente estes distratos onerem a receita líquida e a margem bruta, já contam com depósito judicial correspondente, implicando em um impacto de caixa já digerido. Ainda assim, são poucas dezenas de unidades ainda tramitando judicialmente, sugerindo espaço para retração continuada dessa linha. O principal núcleo de distratos, ainda que mais tímido, foi a região de Guarulhos, responsável por aproximadamente 39% dos cancelamentos do período, ainda reflexo da entrega do empreendimento em 2017.

Para além dos lançamentos, que, em análise geral, apresentaram uma performance inequivocamente positiva, cabe destrinchar o contexto da venda de estoque pronto. De antemão, cabe pontuar que R\$4,6 milhões das vendas de estoque pronto reconhecidas no trimestre são decorrentes do impacto da aquisição no Jardins do Brasil, que adicionou 30% pontos percentuais na participação sobre suas vendas do mês de março. Fundamentalmente, houve uma manutenção da VSO de unidades de estoque pronto vendidas nos últimos trimestre, o que por só é sinal de êxito. Isso porque, primeiramente, as vendas de estoque do primeiro trimestre do ano são tradicionalmente mais vagarosas que a dos demais, em uma sazonalidade característica do setor. Ainda mais, essa consistência de vendas se dá em um contexto em que a mobilização comercial da Companhia se divide em dois *fronts*: a digestão do estoque pronto e os plantões de lançamento. A capacidade de conciliar a tração dos projetos lançados (que naturalmente atrai a atenção dos corretores) com a perenidade na liquidação do estoque demonstra, em última instância, a destreza de sua gerência comercial – essencial para que a atual escalada de lançamentos não represente acúmulo de estoque.

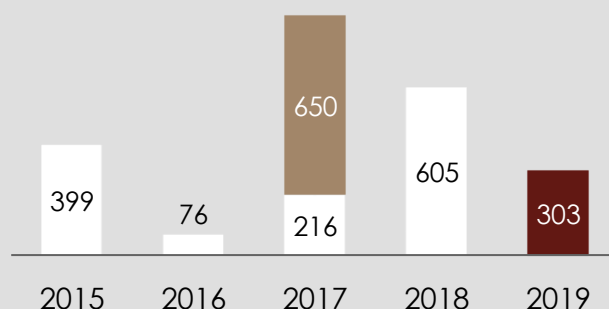
A digestão do estoque pronto na RMSP se dá por estratégia comercial de *boots on the ground*. Em um contexto em que as zonas norte e leste da Cidade de São Paulo ainda têm preços pressionados, o apelo pelo fluxo migratório de São Paulo para a região metropolitana é escasso. A alternativa – que tem rendido êxito surpreendente – é a procura do cliente local destas próprias regiões, mesmo que de cidades fragilizadas pela crise. É necessária a mobilização proativa de grandes contingentes de corretores para conseguir identificar os bolsões de riqueza e capturar indivíduos com emprego e renda preservados. Uma vez estimulados por estes corretores – em parte originários destas próprias regiões –, os clientes têm demonstrado boa predisposição a se interessar por estes projetos, que têm qualidade expoente em suas respectivas cidades. Essa percepção pode ser delineada por um estudo comercial realizado nos estandes do Cidade Maia e do Jardins do Brasil que levantou, dentre diversas opções, o fator que motivara a visita destes clientes ao empreendimento: a opção com destaque mais evidente foi a de “oportunidade”, sugerindo que o cliente local percebe que se tratam de projetos com qualidade eminente, e cujos preços ainda refletem a realidade da crise dos últimos anos.

Comentário do Desempenho

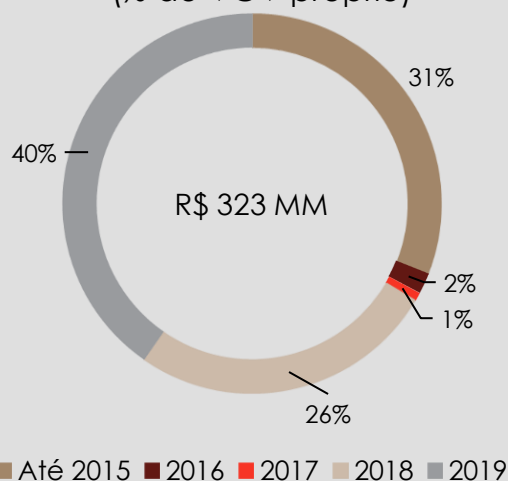
Vendas Líquidas
% EZTEC (R\$ MM)



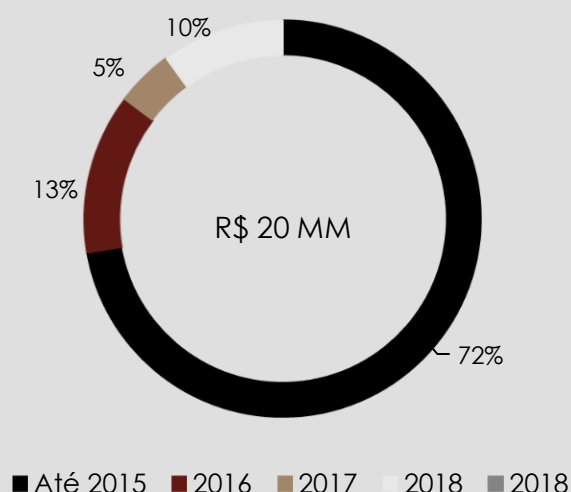
Vendas Líquidas Acumuladas
% EZTEC (R\$ MM)



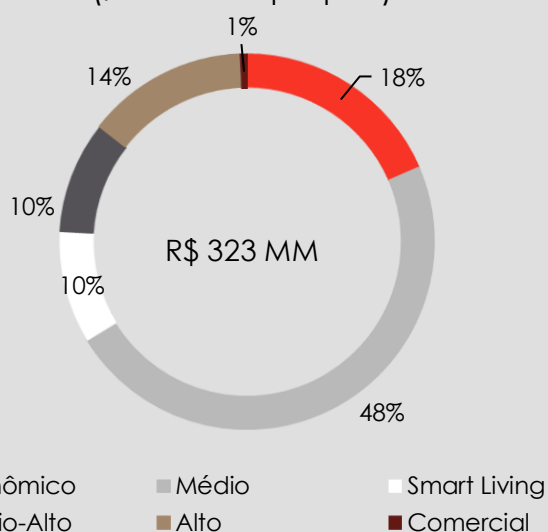
Vendas Brutas por Ano de Lançamento
(% do VGV próprio)



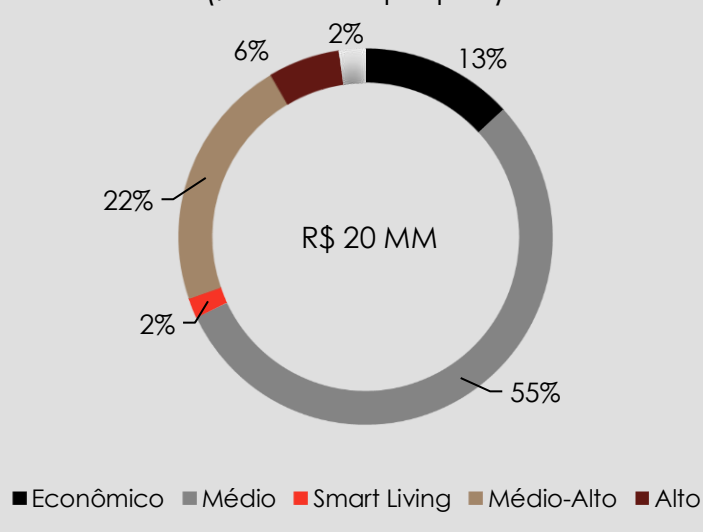
Distratos por Ano de Lançamento
(% do VGV próprio)



Vendas Brutas por Padrão
(% do VGV próprio)



Distratos por Padrão
(% do VGV próprio)



Dados Gerenciais - 1T19

Dados Gerenciais - 1T19

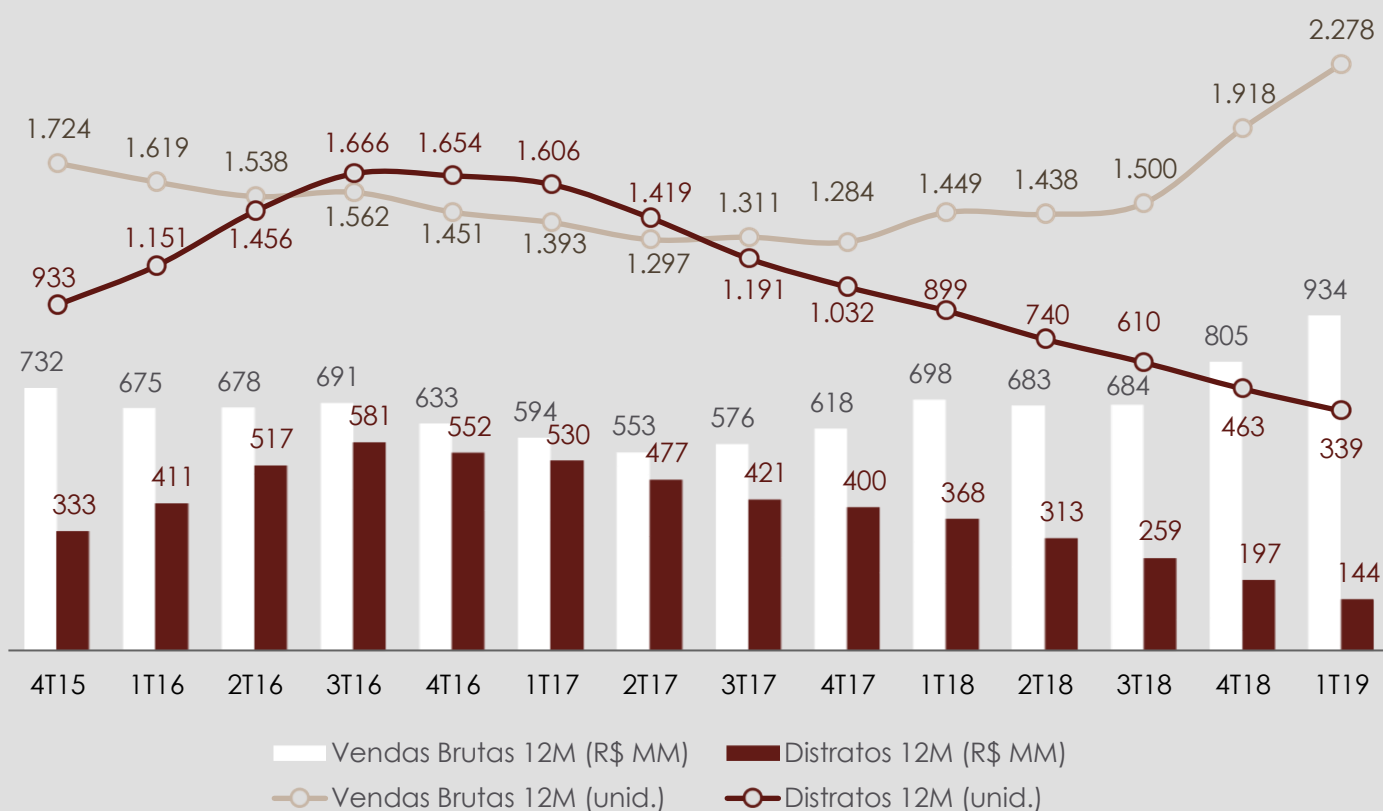
Comentário do Desempenho

Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), índice ponderado pela participação da EZTEC em seus projetos:

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	1T19	1T18
+ Estoque Inicial (m²)	202.834	197.868
+ Lançamentos no período (m²)	53.021	7.701
= Estoque + Lançamento (m²)	255.854	205.569
- Vendas Contratadas no período (m²)	42.532	13.250
Vendas Brutas no período (m²)	45.686	25.333
Distratos no período (m²)	-3.154	-12.083
= Estoque Final (m²)	213.322	192.320
VSO Líquida (%)	16,6%	6,4%
VSO Bruta(%)	17,9%	12,3%

Orientada à transparência e dando continuidade às informações prestadas nos últimos trimestres, podem ser observadas no gráfico abaixo, as vendas brutas e os distratos acumulados em 12 meses, onde observa-se distratos com tendência consistente de declínio desde o 3T16, frente a escalada nas vendas de lançamentos, sinalizando assim uma melhora consistente nas vendas líquidas.

Vendas e Distratos Acumulados - 12 meses (R\$ MM)



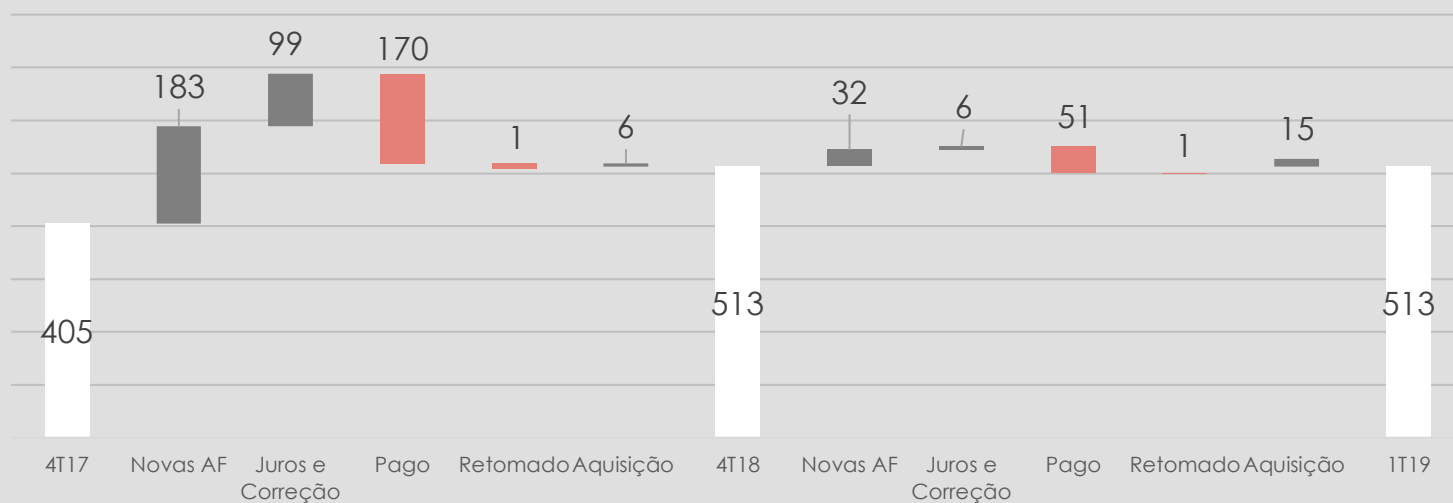
Comentário do Desempenho

Financiamento

Uma vez concluída a construção de um projeto, há dois destinos possíveis para o financiamento do saldo devedor remanescente de seus clientes: o financiamento por via bancária (repasse) e o financiamento por parte da própria incorporadora diretamente para seus clientes (alienação fiduciária). O financiamento direto já é uma prática para a EZTEC desde a sua origem – o que à sua época era a premissa, em um período anterior à instituição de um marco regulatório que conferisse a segurança necessária para que bancos comerciais assumissem esse financiamento. Já na última década, a parte preponderante deste financiamento coube aos bancos, por mais que a estratégia da Companhia de manutenção de caixa líquido conferisse a ela espaço para uma participação ainda representativa. A partir de 2015, no entanto, com o alastramento da crise imobiliária coibindo a disponibilidade dos bancos, a EZTEC esteve na dianteira do financiamento de seus clientes, abarcando particularmente aqueles que, mesmo com poder aquisitivo, não se enquadravam nas já mais restritivas formalidades inerentes à aprovação de crédito dos bancos – caso comum, por exemplo, entre profissionais liberais e microempresários. Ao fim do 1T19, a carteira derivada destas alienações fiduciárias representa R\$513 milhões – contemplando também a participação da EZTEC em empreendimentos compartilhados com parceiras – com novos financiamentos sujeitos à taxa de 10%+IGP-DI.

Nos últimos anos, o patamar de unidades na carteira evoluiu vigorosamente, passando de 1.652 ao fim de 2017, 1.914 em 2018 e 1.963 ao fim de março. Atualmente, para as unidades de estoque pronto vendidas, a incidência de clientes que optam pelo financiamento direto está em uma retração gradativa, hoje estando marginalmente inferior a incidência dos que se encaminham para o repasse bancário. Na medida em que os bancos paulatinamente retomam seu protagonismo natural no financiamento imobiliário, é de se esperar que a carteira de alienação fiduciária perca expressividade. Neste sentido, não fosse o impacto da recente aquisição de participação no Jardins do Brasil, onde há um saldo alienado expressivo, esta carteira já teria reportado a sua primeira redução substantiva no volume financiado, abaixo do marco de R\$500 milhões.

Evolução da Carteira de Recebíveis Diretos (R\$MM)

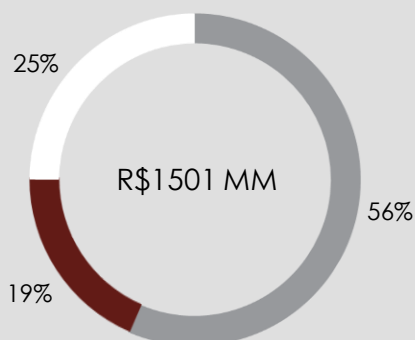


Comentário do Desempenho

Unidades em Estoque

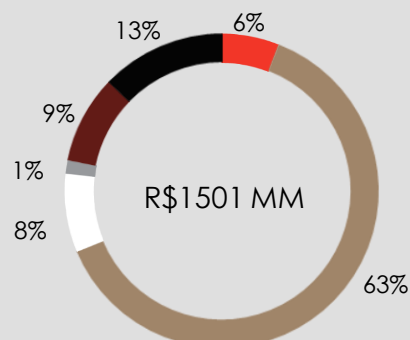
Ao final do 1T19, o estoque da Companhia totalizava R\$1,5 bilhão dividido em [i] R\$848 milhões de imóveis performados, sendo menos de 10% localizadas na cidade de São Paulo, havendo concentração em Guarulhos (Cidade Maia) e Osasco (Jardins do Brasil); [ii] R\$279 milhões de imóveis em construção, e [iii] R\$374 milhões de imóveis em lançamento.

Estoque por Status de Obra
(%EZTEC)



■ Performado ■ Em Obras ■ Lançamento

Estoque por Padrão
(%EZTEC)



■ Econômico ■ Médio ■ Smart Living
■ Médio-Alto ■ Alto ■ Comercial

Comentário do Desempenho

Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$) % EZ	Estoque Vagas e Outros (R\$) % EZ
Performado							
Bell'Acqua	abr/08	152	99%	1	100%	453	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	100%	0	100%	0	322
Capital Corporate Office	mai/09	450	100%	0	100%	0	405
Massimo Residence	mar/10	108	100%	0	50%	0	32
Quality House Jd. Prudência	nov /09	166	100%	0	100%	0	97
Supéria Moema	mar/09	153	100%	0	100%	0	193
Up Home	abr/10	156	100%	0	100%	0	55
Sky	jun/10	314	100%	0	90%	0	33
Royale Prestige	out/10	240	100%	0	80%	0	89
NeoCorporate Offices	jan/11	297	92%	24	100%	17.046	3.170
Trend Paulista Offices	fev /11	252	100%	1	100%	538	1.877
Up Home Jd. Prudência	fev /11	156	100%	0	100%	0	37
Royale Tresor	mar/11	240	100%	0	80%	0	14
Still Vila Mascote	jun/11	150	99%	1	50%	359	110
Chateau Monet	jun/11	163	100%	0	100%	0	161
Supéria Pinheiros	jun/11	108	100%	0	100%	0	248
Sophis Santana	set/11	50	98%	1	100%	2.211	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	99%	1	100%	569	0
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	99%	3	100%	1.035	0
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	100%	1	60%	101	0
Neo Offices	fev /12	96	98%	2	100%	639	97
Bosque Ventura	mar/12	450	96%	19	85%	6.352	188
Massimo Nov a Saúde	jun/12	108	99%	1	100%	535	0
In Design	jun/12	422	91%	38	100%	5.352	1.000
The View Nov a Atlântica	jul/12	200	100%	0	100%	0	74
Green Work	jul/12	378	96%	15	100%	5.395	2.544
Prime House São Bernardo	set/12	508	100%	1	100%	308	0
Parque Ventura	out/12	508	86%	69	85%	22.353	117
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	324	91%	30	76%	21.915	35
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	498	97%	16	76%	5.508	0
Brasilião	nov /12	162	100%	0	90%	0	75
Premiatio Sacomã	fev /13	138	100%	0	100%	0	258
EZ Mark	mai/13	323	57%	139	100%	105.927	6.119
Centro Empresarial Jardins do Brasil	jun/13	848	65%	295	76%	45.692	1.450
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun/13	498	95%	27	76%	8.818	21
Massimo Vila Mascote	set/13	162	100%	0	100%	0	37
Quality House Ana Costa	set/13	238	92%	18	100%	9.114	124
Cidade Maia - Alameda	dez/13	448	76%	109	100%	28.283	184
Cidade Maia - Praça	dez/13	451	59%	185	100%	88.327	1.362
Cidade Maia - Jardim	dez/13	280	46%	150	100%	92.456	1.104
Cidade Maia - Botânica	mar/14	566	49%	290	100%	134.881	1.251
Magnífico Mooca	mai/14	162	89%	18	50%	5.682	202
San Felipe - Giardino	jun/14	104	83%	18	100%	15.124	138
San Felipe - Palazzo	jun/14	48	69%	15	100%	13.633	92
Legítimo Santana	dez/14	70	99%	1	100%	656	138
Cidade Maia - Reserva	mar/14	224	59%	92	100%	74.155	405
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	108	78%	24	100%	23.013	92
Prime House Parque Bussocaba	out/14	568	79%	121	65%	20.951	0
Massimo Vila Carrão	abr/15	66	68%	21	100%	13.922	97
Splendor Ipiranga	fev /15	44	89%	5	100%	7.625	110
Jardins do Brasil - Atlântica	jun/15	386	77%	89	76%	44.250	547
Sub-Total Performado		13.811		1.841		823.177	24.703
Em Construção							
Le Premier Moema	mar/16	38	74%	10	50%	14.850	46
Splendor Brooklin	mai/16	42	55%	19	100%	41.348	83
Up Home Vila Mascote	out/16	129	29%	92	100%	38.099	166
Legítimo Vila Romana	abr/17	54	80%	11	100%	10.759	124
In Design Liberdade	ago/17	114	47%	60	100%	32.079	553
Verace Brooklin	out/17	48	79%	10	100%	17.085	294
Clima São Francisco	nov /17	106	77%	24	100%	14.230	5.281
Z.Cotovia	mar/18	199	89%	22	100%	16.343	0
Fit Casa Brás	out/18	979	31%	672	70%	88.055	0
Sub-Total em Obras		1.709		920		272.849	6.910
Lançamentos							
Vertiz Tatuapé	set/18	200	78%	44	100%	20.457	363
Diogo Ibirapuera	out/18	136	88%	17	100%	20.806	0
Sky House	out/18	115	23%	88	100%	50.887	60
Z.Pinheiros	dez/18	386	41%	227	100%	102.278	2.000
Le Jardim Ibirapuera	jan/19	22	23%	17	100%	54.008	60
Vertiz Vila Mascote	jan/19	168	68%	53	100%	28.365	420
Fit Casa Rio Bonito	mar/19	560	34%	367	100%	93.549	280
Sub-Total Lançamentos		1.587		813		370.351	3.183
Total		17.107		3.574		1.466.377	34.433

Comentário do Desempenho

GUIDANCE

No dia 06 de dezembro de 2018, a EZTEC divulgou guidance de lançamentos para o ano de 2019, comprometendo-se com lançamentos entre R\$1 bilhão e R\$1,5 bilhão de VGV de lançamento, que, em seu ponto médio, representa crescimento de 66% em relação ao montante lançado em 2018.

A confiança no cumprimento do *guidance* de lançamentos provém de um *landbank* de R\$6,1 bilhões em VGV potencial – disposto majoritariamente na cidade de São Paulo, mas também com propriedades na região metropolitana, nos mais diversos segmentos de renda – permitindo à Companhia escolher os lançamentos a serem realizados de forma organizada e cuidadosa, buscando lançar seus projetos no cronograma mais adequado em relação a velocidade de vendas e rentabilidade futura.

Durante o primeiro trimestre do ano, a Companhia lançou [i] em 10 de janeiro de 2019 o Le Jardin Ibirapuera, com VGV de R\$71,6 milhões, um empreendimento de alto padrão que encontra-se de 25% vendido; [ii] em 31 de janeiro o Vértiz Clube Home Vila Mascote, com VGV de R\$98,6 milhões, um empreendimento de médio padrão que encontra-se 69% vendido; e [iii] em 26 de março o Fit Casa Rio Bonito, com VGV de R\$141,6 milhões, um empreendimento parte enquadrado no Minha Casa Minha Vida, parte de média renda, que encontra-se 35% vendido (percentuais de venda dos empreendimentos calculados com base na metragem vendida até 31/03/2019). Ainda mais, formalizou a aquisição de percentual adicional na sexta fase do projeto Jardins do Brasil, correspondente a R\$81,9 milhões em VGV. Assim, a EZTEC acumula R\$393,7 milhões em VGV lançados até a data desta divulgação, tendo cumprido com 31% do ponto médio do *guidance* emitido.

MERCADOS DE CAPITAIS

Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possuía, em 31 de março de 2019, 165.001.783 ações ordinárias e um *free float* de 34,3%, que corresponde a 56.542.814 ações.

Como fato subsequente, foi aprovada na Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 26 de abril de 2019 a capitalização da companhia a partir das reservas de lucro, no montante de R\$553.542.431, com emissão de 34.998.217 novas ações e, portanto, alcançando as 200.000.000 ações ordinárias até então permitidas pelo estatuto da companhia. Nesta mesma assembleia, foi aprovada uma alteração de estatuto em que este limite é elevado para 300.000.000 ações – além de outras alterações que visam a conformidade com o mais recente regulamento do segmento de listagem do Novo Mercado.

Comentário do Desempenho

Ativo Líquido

A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese das informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia, ainda não refletido completamente nas demonstrações contábeis:

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	1T19	4T18
Contabilidade - Controladora	1.735.198	1.870.745
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	427.605	494.474
(-) Dívida Bruta	(75.616)	(91.338)
(-) Dividendos a Pagar	(23.166)	(23.166)
(+) Recebíveis Não Performados	504.601	336.137
(+) Recebíveis Performados	525.704	556.071
(-) Obrigações de Construção	(340.698)	(235.897)
(+) Terrenos em Estoque	740.069	868.028
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar	(53.654)	(55.874)
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	10.189	7.420
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	20.164	14.890
Estoque Gerencial	1.501.173	1.421.458
(+) Estoque Pronto	847.880	869.195
(+) Estoque em Construção / Lançamento	653.293	552.263
Eventos Subsequentes de Lançamentos e Vendas	54.913	(146.830)
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	64.721	84.941
(-) Reconciliação das Vendas em Cláusula Suspensiva	(115.931)	(231.771)
(+) Terrenos não lançados e em construção	106.123	-
Ativo Líquido Compartilhado	271.098	180.904
Ativo Líquido Ajustado Total	3.562.382	3.326.277
Total de Ações em 31/03/2019	165.002	165.002
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	21,59	20,16

* O terreno em construção não lançado refere-se ao empreendimento Parque da Cidade que, embora não lançado, já possui construção em andamento. O valor refere-se a custo de terreno mais obra já contabilizado.

Importante ressaltar que os terrenos em estoque estão considerados a **valor contábil**, ou seja, valor efetivamente pago no momento da transação, desconsiderando a valorização real que ocorreu no período. Além disso, o cálculo de Ativo Líquido desconsidera o VGV potencial de R\$6,1 bilhões que estes terrenos podem gerar. Os lançamentos sob cláusula suspensiva por definição não são levadas em consideração contabilmente. Portanto, ao considerar as vendas referentes a estes empreendimentos, se fazem necessárias as devidas contrapartidas contábeis: remoção do custo do estoque de terrenos (Imóveis a Comercializar) e a inclusão dos custos da obra (Obrigações de Construção).

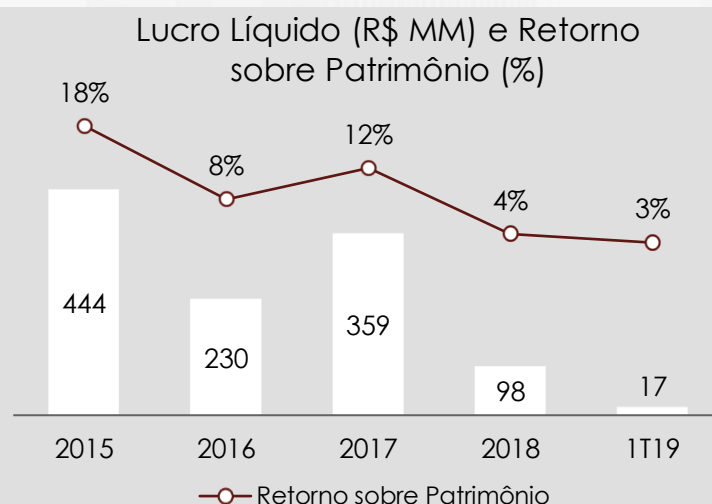
Comentário do Desempenho

Vale mencionar que a EZTEC, desde a sua abertura de capital em junho de 2007 até dezembro de 2018, obteve lucro líquido de R\$3,4 bilhões, com distribuição de dividendos de R\$1,5 bilhão, proporcionando um retorno sobre patrimônio médio no período de 15,2%.

Os resultados obtidos em 11 anos de capital aberto são fruto de um ciclo de crescimento operacional dos anos de 2007 a 2014 e, a retração da atividade econômica de 2015 a 2017.

No ano de 2018, reiniciamos um ciclo operacional privilegiando o incremento de lançamentos, buscando devolver o patamar operacional que atingimos nos anos de crescimento econômico. Do ponto de vista operacional, incrementamos em 200% os lançamentos em 2018 em relação a 2017, e estamos com proposta de mais um incremento de 100% em 2019, como indicado pelo bordo superior do guidance de lançamentos emitido ao fim de 2018.

O resultado do incremento operacional será percebido nos próximos anos através do reconhecimento contábil das receitas auferidas, provocando o reconhecimento de um volume de lucro líquido melhor condizente com a estrutura de capital da Companhia.



Comentário do Desempenho



Contate RI:

A. Emilio C. Fugazza

Hugo G. B. Soares

Matheus C. P. Tubarão

ri@eztec.com.br

[Tel.: \(55\) \(11\) 5056-8313](tel:(55)(11)5056-8313)



Índice Brasil 100 **IBRX 100**

Índice Brasil Amplo BM&FBOVESPA **IBRA**

Índice Small Cap **SMLL**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciada **ITAG**

Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada **IGC**

Índice de Governança Corporativa Trade **IGCT**

Índice do Setor Industrial **INDX**

Índice Imobiliário **IMOB**

Índice Dividendos BM&FBOVESPA **IDIV**

Comentário do Desempenho

ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

Períodos findos em 31.março

1T19

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Lucro Líquido	17.399
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	4.644
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	2.770
Variação Monetária e juros, líquidos	(11.133)
Provisão para Créditos de Liquidação Dúvidosa	-
Depreciações e Amortizações de Mais Valia	1.461
Equiv alência Patrimonial	(8.296)
Provisão para Contingências	-
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	2.443
Baixa de Imobilizado	-
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(10.448)
Contas a Receber de Clientes	(22.736)
Imóv eis a Comercializar	10.700
Despesas Antecipadas	-
Demais Ativos	1.588
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	15.471
Adiantamento de Clientes	(2.079)
Juros Pagos	(1.821)
Dividendos recebidos de controlada	18.098
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(3.304)
Fornecedores	6.176
Outros Passivos	(1.599)
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	9.667
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	2.311
Aplicações Financeiras	(68.101)
Resgate de títulos financeiros	139.919
Aquisição de Investimentos	-
Aquisição de Bens do Imobilizado	(53)
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	2.311
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	(14.292)
Partes relacionadas	656
Dividendos Pagos	-
Captação de Empréstimos e Financiamentos	6.271
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	731
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(21.950)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	(14.292)
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equiv alentes de Caixa	(2.314)
Caixa e Equiv alentes de Caixa no Início do Exercício	29.357
Caixa e Equiv alentes de Caixa no Fim do Exercício	27.043

Comentário do Desempenho

ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	03/2018	06/2018	09/2018	12/2018	03/2019
2011					
NeoCorporate Offices	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home Jd. Prudência	100%	100%	100%	100%	100%
Trend Paulista Offices	100%	100%	100%	100%	100%
Quality House Sacomã	100%	100%	100%	100%	100%
Royale Tresor	100%	100%	100%	100%	100%
Supéria Pinheiros	100%	100%	100%	100%	100%
Chateau Monet	100%	100%	100%	100%	100%
Still Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Sophis Santana	100%	100%	100%	100%	100%
Royale Merit	100%	100%	100%	100%	100%
Vidabella 6 a 10	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home Vila Carrão	100%	100%	100%	100%	100%
Vivart Tremembé	100%	100%	100%	100%	100%
Gran Village São Bernardo	100%	100%	100%	100%	100%
2012					
Neo Offices	100%	100%	100%	100%	100%
Bosque Ventura	100%	100%	100%	100%	100%
Terraço do Horto	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Nova Saúde	100%	100%	100%	100%	100%
In Design	100%	100%	100%	100%	100%
The View	100%	100%	100%	100%	100%
Green Work	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home Santana	100%	100%	100%	100%	100%
Chácara Cantareira	100%	100%	100%	100%	100%
Prime House São Bernardo	100%	100%	100%	100%	100%
Parque Ventura	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Abrohos	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Amazônia	100%	100%	100%	100%	100%
Brasiliano	100%	100%	100%	100%	100%
Dez Cantareira	100%	100%	100%	100%	100%
2013					
Le Premier Paraíso	100%	100%	100%	100%	100%
Premiatto Sacomã	100%	100%	100%	100%	100%
Splendor Vila Mariana	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Mark	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Mantiqueira	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Centro Empresarial	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Quality House Ana Costa	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Alameda	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Jardim	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Praça	100%	100%	100%	100%	100%
2014					
Cidade Maia - Botânica	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Reserva	100%	100%	100%	100%	100%
Magnífico Mooca	100%	100%	100%	100%	100%
San Felipe - Palazzo	100%	100%	100%	100%	100%
San Felipe - Giardino	100%	100%	100%	100%	100%
Prime House Bussocaba	100%	100%	100%	100%	100%
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	100%	100%	100%	100%
Legittimo Santana	100%	100%	100%	100%	100%
2015					
Splendor Ipiranga	87%	100%	100%	100%	100%
Massimo Vila Carrão	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Atlântica	81%	86%	100%	100%	100%
2016					
Le Premier Moema	63%	69%	74%	81%	86%
Splendor Brooklin	56%	63%	68%	74%	80%
Up Home Vila Mascote	40%	49%	59%	67%	75%
2017					
Legittimo Vila Romana	48%	52%	61%	67%	72%
In Design Liberdade	37%	37%	44%	48%	55%
Verace Brooklin	44%	44%	50%	53%	57%
Clima São Francisco	27%	28%	30%	34%	40%
2018					
Z.Cotovia	33%	34%	36%	41%	45%
Vértiz Tatuapé	0%	0%	34%	34%	38%
Diogo & ID Ibirapuera	0%	0%	0%	45%	48%
Sky House	0%	0%	0%	0%	39%
Fit Casa Brás	0%	0%	0%	0%	25%
Z.Pinheiros	0%	0%	0%	0%	40%
2019					
Vértiz Vila Mascote	0%	0%	0%	0%	29%

Comentário do Desempenho

ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada¹
2007					
Evidence	mar/07	set/10	50%	100%	41.637
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	148.391
Vert	mar/07	fev/10	100%	100%	51.772
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	85.338
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	100%	93.506
Quality House Lapa	out/07	nov/10	100%	100%	101.221
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	100%	53.678
2008					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	100%	151.051
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	99%	44.590
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	100%	57.810
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	100%	82.957
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	100%	75.837
Mundo	jun/08	out/10	100%	100%	26.495
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	100%	47.681
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	7.254
Chácara Sant'Anna	nov/08	ago/11	50%	100%	77.487
2009					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	100%	72.894
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	100%	324.033
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	100%	88.443
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	100%	33.777
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	100%	65.156
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	100%	9.905
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	100%	9.951
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	100%	9.989
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	100%	29.670
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	100%	73.986
2010					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	100%	118.131
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	100%	105.228
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	100%	34.778
Up Home	abr/10	jan/13	100%	100%	77.679
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	100%	80.235
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	100%	51.369
Sky	jun/10	out/13	90%	100%	168.336
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	100%	100%	77.825
Sophis	set/10	out/13	100%	100%	116.591
Royale Prestige	out/10	set/13	60%	100%	171.358
ArtE	out/10	nov/13	50%	100%	70.926
Gran Village Vila Formosa	nov/10	dez/13	100%	100%	121.653
2011					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev/14	100%	92%	178.058
Up Home Jd. Prudência	fev/11	jan/14	100%	100%	74.374
Trend Paulista Offices	fev/11	dez/13	100%	100%	180.140
Quality House Sacomã	fev/11	fev/14	100%	100%	76.555
Royale Tresor	mar/11	mar/14	80%	100%	131.028
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	100%	59.197
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	100%	139.332
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	99%	39.311
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	98%	122.005
Royale Merit	nov/11	mar/15	80%	100%	116.395
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	60%	100%	40.532
Up Home Vila Carrão	dez/11	jan/15	100%	99%	85.281
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	100%	68.485
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	99%	192.778
2012					
Neo Offices	fev/12	mar/14	100%	98%	38.914
Bosque Ventura	mar/12	ago/15	85%	96%	152.508
Terraço do Horto	mai/12	ago/12	100%	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	jun/12	mar/15	100%	99%	66.043
In Design	jun/12	jul/15	100%	91%	102.643
The View	jul/12	abr/12	100%	100%	95.411
Green Work	jul/12	abr/15	100%	96%	125.176
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	100%	47.487
Chácara Cantareira	set/12	jan/16	100%	100%	167.416
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	100%	156.059
Parque Ventura	out/12	jan/16	85%	86%	171.705
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	jan/16	46%	97%	113.597
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	jan/16	46%	91%	126.859
Brasillano	nov/12	set/15	90%	100%	75.453
Dez Cantareira	dez/12	abr/15	50%	100%	23.201
2013					
EZ Towers	jan/13	dez/15	100%	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	mar/13	fev/16	100%	100%	92.633
Premiatto Sacomã	fev/13	jan/16	100%	100%	57.221
Splendor Vila Mariana	mar/13	out/15	100%	100%	72.143
EZ Mark	mai/13	fev/16	100%	57%	186.959
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun/13	nov/16	46%	95%	110.137
Jardins do Brasil - Centro Empresarial	jun/13	set/16	46%	65%	77.298
Massimo Vila Mascote	set/13	set/16	100%	100%	130.593
Quality House Ana Costa	set/13	fev/17	100%	92%	103.119
Cidade Maia - Alameda	dez/13	mar/17	100%	76%	101.171
Cidade Maia - Jardim	dez/13	mar/17	100%	46%	89.910
Cidade Maia - Praça	dez/13	mar/17	100%	59%	137.216
2014					
Cidade Maia - Botânica	mar/14	ago/17	100%	49%	146.513
Cidade Maia - Reserva	mar/14	nov/17	100%	59%	114.699
Magnifico Mooca	mai/14	set/17	50%	89%	46.481
San Felipe - Palazzo	jun/14	ago/17	100%	69%	34.012
San Felipe - Giardino	jun/14	ago/17	100%	83%	79.765
Prime House Bussocaba	out/14	nov/17	65%	79%	96.499
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	jan/18	100%	78%	102.874
Legítimo Santana	dez/14	set/17	100%	99%	53.910
2015					
Splendor Ipiranga	fev/15	abr/18	100%	89%	71.332
Massimo Vila Carrão	abr/15	abr/18	100%	68%	34.502
Jardins do Brasil - Atlântica	jun/15	set/18	46%	77%	99.454
2016					
Le Premier Moema	mar/16	ago/19	50%	74%	32.605
Splendor Brooklin	mai/16	set/19	100%	55%	40.705
Up Home Vila Mascote	out/16	jan/20	100%	29%	13.392
2017					
Legítimo Vila Romana	abr/17	mar/20	100%	80%	28.589
In Design Liberdade	ago/17	jul/20	100%	47%	17.103
Verace Brooklin	out/17	set/20	100%	79%	36.221
Clima São Francisco	nov/17	out/20	100%	77%	18.816
2018					
Z.Cotovia	fev/18	jan/21	100%	89%	37.523
Vertiz Tatuapé	set/18	ago/21	100%	78%	30.955
Sky House Chácara Santo Antônio	out/18	set/21	100%	23%	5.913
Fit Casa Brás	out/18	set/19	75%	31%	11.348
Diogo & ID Ibirapuera	out/18	ago/21	100%	88%	54.333
Z.Pinheiros	dez/18	mar/22	100%	41%	30.390
2019					
Le Jardim Ibirapuera	jan/19	ago/21	100%	23%	0
Vertiz Vila Mascote	jan/19	set/21	100%	68%	18.934
Fit Casa Rio Bonito	mar/19	mai/22	100%	34%	0

¹ Considera a receita de venda de imóveis (líquida de distratos), atualização monetária e financeira ponderada pela participação da Companhia.

Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

Alto Padrão: Unidade com ticket acima de R\$1.200.000,00.

CEPACs: Instrumentos de captação de recursos pelas prefeituras para financiar obras públicas de urbanização, são adquiridos por empresas interessadas em ampliar o potencial de construção de uma área. Os CEPACs são considerados ativos de renda variável, uma vez que sua rentabilidade está associada à valorização dos espaços urbanos e podem ser negociados no mercado secundário da B3.

Custo de Imóveis Vendidos: Composto pelo custo de terreno, desenvolvimento de projeto (incorporação), custo de construção e despesas relacionadas ao financiamento à produção (SFH).

Land bank: Banco de Terrenos que a EZTEC detém para futuros empreendimentos que poderão ser adquiridos em espécie, utilização do caixa ou através de permuta com unidades do próprio empreendimento.

Médio-Alto Padrão: Unidade com ticket entre R\$700.000,00 e R\$1.200.000,00.

Médio Padrão: Unidade com preço de venda por metro quadrado de até R\$9.000,00 e ticket entre R\$240.000,00 e R\$700.000,00.

Método POC (Percentage of Completion): De acordo com as práticas contábeis no Brasil, as receitas são reconhecidas através do método contábil de Evolução Financeira da Obra ("PoC"), medindo-se o andamento da obra até sua conclusão em termos de custos reais incorridos em relação ao total de custos orçados.

Padrão Econômico Unidade com preço de venda por metro quadrado de até R\$9.000,00 e ticket até R\$240.000,00.

Padrão Smart Living Unidade com preço de venda por metro quadrado a partir de R\$9.000,00 e ticket até R\$700.000,00.

Patrimônio de Afetação: Regime pelo qual o patrimônio do empreendimento permanece segregado do patrimônio do incorporador até a conclusão da obra. O caixa do empreendimento também não é afetado em caso de falência ou insolvência do incorporador. Os empreendimentos submetidos a este regime obtêm um RET (Regime Especial Tributário), com o benefício tributário de uma alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a receita.

Recebíveis Performados: Valores a receber de clientes referentes a unidades concluídas.

Receitas de Vendas a Apropriar: Corresponde às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros em função da evolução financeira da obra.

Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar: Em função do reconhecimento de receitas ser decorrente da evolução financeira da obra (Método PoC), as receitas de incorporação de contratos assinados é reconhecida em períodos futuros. Sendo assim, o Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção das unidades a serem reconhecidas em períodos futuros.

ROE (Return On Equity): Em português Retorno sobre o Patrimônio Líquido. Indicador financeiro que mede o retorno do capital investido pelos acionistas (patrimônio líquido). Para calculá-lo, basta dividir o lucro líquido da empresa pelo seu patrimônio líquido.

Vendas Contratadas: Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de Unidades prontas ou para entrega futura.

VGv (Valor Geral de Vendas): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento.

VGv EZTEC (Valor Geral de Vendas EZTEC): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à sua participação no empreendimento.

Notas Explicativas

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código "EZTC3", atuando como "holding" das empresas mencionadas na nota explicativa nº 9.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e, portanto, devem ser lidas em conjunto, exceto pela adoção de novos pronunciamentos contábeis conforme descrito na nota explicativa 2.1.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A preparação das informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

A administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

2.1. Adoção de novo pronunciamento contábil

Na preparação dessas informações financeiras intermediárias, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações às IFRS e aos pronunciamentos técnicos a seguir, emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, demonstrados a seguir:

- CPC 06 (IFRS16) – Arrendamento Mercantil

Com essa nova norma, os arrendatários passaram a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais. Podem ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores não sofreram alterações relevantes. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto adotaram a nova norma em 1º de janeiro de 2019, data efetiva da adoção inicial.

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento de curto prazo ou cujo ativo objeto do arrendamento seja de baixo valor.

A Companhia aplicou utilizando abordagem retrospectiva e o expediente prático com relação à definição de contratos de arrendamento na data de transição. Portanto, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontado pela taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário, na data de aplicação inicial. O ativo de direito de uso na data da adoção inicial, para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional foi, por sua vez, reconhecido com valor equivalente ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da adoção inicial.

O impacto da adoção inicial do CPC 06, no período findo em 31 de março de 2019, está demonstrado abaixo:

	Controladora e Consolidado		
	Ativo	Passivo	Despesas
Adoção Inicial - 01/01/2019	15.923	15.923	-
Pagamento	-	(794)	-
Depreciação	(666)	-	(666)
Encargos financeiros	-	334	(334)
Saldo em 31 de março de 2019	<u>15.257</u>	<u>15.463</u>	<u>(1.000)</u>

- ICPC 22 (IFRIC23) – Incerteza sobre o tratamento tributário

A interpretação entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A ICPC 22 não se aplica a tributos fora do âmbito da CPC 32 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. São abordados especificamente:

Notas Explicativas EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- a) Se a companhia considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- b) As suposições que a companhia faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- c) Como a companhia determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e
- d) Como a companhia considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

A Companhia realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

3. AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

Durante o período findo em 31 de março de 2019, a Companhia adquiriu 30% de participação da controlada em conjunto Phaser Incorporações SPE S.A., passando a deter 76,25% da sociedade, por R\$58.466 a avaliação dessa aquisição a valor justo encontra-se em elaboração e seus efeitos passarão a ser contabilizados no 2º trimestre de 2019.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	1.748	1.939	21.891	29.357
Aplicações financeiras - Operações compromissadas	5.005	-	5.152	-
	<u>6.753</u>	<u>1.939</u>	<u>27.043</u>	<u>29.357</u>

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração de 99% do CDI.

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes para o período findo em 31 de março de 2019 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Aplicações em CDBs	93% a 103% do CDI	86.962	85.640	101.208	89.839
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	97% a 103% do CDI	228.555	313.233	299.354	375.278
		<u>315.517</u>	<u>398.873</u>	<u>400.562</u>	<u>465.117</u>

(*) Composto por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

6. CONTAS A RECEBER

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	525.704	556.071
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	170.832	116.607
Duplicatas a receber – serviços	3.154	2.870
	<u>699.690</u>	<u>675.548</u>
Circulante	175.779	172.395
Não circulante	523.911	503.153

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, para o período findo em 31 de março de 2019, no montante de R\$10.189 (R\$7.420 em 31 de dezembro de 2018). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de março de 2019 foi de 4,2% ao ano (4,9% ao ano em 31 de dezembro de 2018) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
Ano	31/03/2019	31/12/2018
2020	93.964	110.433
2021	97.346	86.045
A partir de 2022	<u>332.601</u>	<u>306.675</u>
	<u>523.911</u>	<u>503.153</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber nos períodos findos em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018:

	Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018
A vencer	684.651	655.318
Vencidos:		
Até 30 dias	8.105	7.408
De 31 a 60 dias	2.195	2.916
De 61 a 90 dias	1.449	1.876
De 91 a 120 dias	952	678
Acima de 120 dias	<u>8.577</u>	<u>14.554</u>
	21.278	27.432
Provisão de distrato e para perdas créditos de estimadas	<u>(6.239)</u>	<u>(7.202)</u>
	<u>699.690</u>	<u>675.548</u>

Em 31 de março de 2019, do total de títulos vencidos, 40% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários. Sendo suas prováveis perdas já registradas nas informações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

Notas Explicativas EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas**7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

	Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018
Imóveis concluídos	400.363	419.337
Imóveis em construção	228.613	93.595
Terrenos para novas obras	740.069	868.028
Encargos financeiros	22.830	23.811
Adiantamento para fornecedores	1.378	1.375
	<u>1.393.253</u>	<u>1.406.146</u>
Circulante	896.933	945.521
Não circulante	496.320	460.625

Os terrenos com lançamento previsto para abril de 2020 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas informações financeiras intermediárias, não foram identificados indícios de perda destes ativos.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	30.497	29.557	32.182	31.253
Outros	-	-	894	870
	<u>30.497</u>	<u>29.557</u>	<u>33.076</u>	<u>32.123</u>
Circulante	-	-	2.519	2.507
Não circulante	30.497	29.557	30.557	29.616

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte desse valor, tendo recebido parcialmente os valores solicitados, devidamente atualizados.

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

9. INVESTIMENTOS

Controladora

Sociedades controladas	Participação		Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/03/2019	31/12/2018
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.468	20.530	13.938	(272)	(163)	8.363	8.456
Alasca Incorporadora Ltda.	99,99%	701	1	700	(1)	(1)	700	701
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	29.606	2.961	26.645	-	-	26.645	24.450
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	27.446	658	26.788	714	714	26.788	26.509
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99%	29.505	749	28.756	(4)	(4)	28.756	28.820
Analisis Consultoria. e Part. S/S	99,99%	960	915	45	-	-	45	45
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	24.986	(4)	24.990	(440)	(440)	24.990	24.978
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99%	30.796	4.960	25.836	1.656	1.656	25.836	26.805
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b)	85,00%	77.656	4.418	73.238	1.781	1.514	62.252	66.603
Arizona Incorporadora Ltda.	99,99%	13.430	59	13.371	(111)	(111)	13.371	13.191
Arpoador Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99%	22.495	56	22.439	(188)	(188)	22.439	22.627
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	49.935	5.313	44.622	3.951	1.975	22.311	20.336
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
Bartira Incorporadora Ltda.	99,99%	87	57	30	-	-	30	5
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99%	16.791	28	16.763	(85)	(85)	16.763	16.416
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	5.070	258	4.812	22	11	2.406	2.395
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	36	2	34	(3)	(2)	17	19
Cabreuva Incorporadora Ltda.	99,99%	28.322	334	27.988	(161)	(161)	27.988	28.148
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	14.318	29	14.289	(125)	(125)	14.289	14.357
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	9.932	142	9.790	(1.298)	(1.298)	9.790	9.654
Catalão Incorporadora Ltda.	99,99%	9.311	-	9.311	-	-	9.311	-
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99%	20.103	862	19.242	30	30	19.242	19.823
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99%	6.764	37	6.727	298	298	6.727	6.607
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	218	46	172	(318)	(158)	86	87
Center Jabaquara Empreend. Ltda.	99,99%	18.161	1.017	17.144	(520)	(520)	17.144	18.259
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99%	2.203	1	2.202	(40)	(40)	2.202	2.124
Crown Incorporadora Ltda.	99,99%	32.835	1.543	31.292	(417)	(417)	31.292	31.739
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	6.458	56	6.402	4	4	6.402	6.428
Dakota Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	358.032	94.883	263.149	1.193	835	184.205	183.369
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	39.286	913	38.373	345	345	38.373	38.473
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99%	8.682	214	8.465	11	11	8.477	8.465
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99%	229	12	217	(25)	(25)	217	225
EZ TEC Técnica Eng. e Construção Ltda.	99,99%	12.507	1.459	11.048	(1.319)	(1.319)	11.048	11.617
Florença Incorporadora Ltda.	99,99%	23.329	453	22.876	34	34	22.876	22.841
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	19.713	2.888	16.825	2.474	1.237	8.413	8.126
Galia Incorporadora Ltda.	99,99%	33.938	2.355	31.583	717	717	31.583	30.866
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	185.273	14.092	171.181	110	110	171.181	171.601
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.508	697	811	(12)	(7)	487	494
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	45.113	2.279	42.834	676	676	42.834	42.158
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99%	22.569	352	22.217	25	25	22.217	22.292
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	35.595	-	35.595	(1)	(1)	35.595	35.378
Guaíba Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Grauna Incorporadora S.A	99,99%	3.834	159	3.675	(41)	(41)	3.675	3.717
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	60.204	6	60.198	(69)	(69)	60.198	60.197
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99%	8.596	8	8.588	(122)	(122)	8.588	8.584
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.386	-	5.386	-	-	5.386	5.386
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	58.563	6	58.557	-	-	29.278	28.983
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	19.743	6	19.737	(55)	(55)	19.737	8.042
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00%	2.348	8	2.340	(1)	(1)	1.872	1.873
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	27.021	12.516	14.505	-	-	7.252	-
J.J. Rodrigues Empr. Imob. Ltda (a)	50,00%	7.012	1.650	5.362	63	32	2.681	2.790
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99%	27.534	994	26.540	893	893	26.540	26.242
Juquei Incorporadora S.A	75,00%	19.004	290	18.714	(866)	(650)	14.035	13.583
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	54.386	7.415	46.971	4.397	4.397	46.971	42.575
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	11.063	186	10.877	90	90	10.877	10.787
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99%	25.693	669	25.023	76	76	25.023	25.217
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	22.155	4.345	17.810	(80)	(80)	17.810	14.924
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99%	12.862	96	12.799	(3)	(3)	12.767	12.799
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	62.751	1.353	61.398	172	172	61.398	62.586
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	35.164	4.532	30.632	73	73	30.632	31.939
London Incorporadora Ltda.	99,99%	25.471	859	24.612	(710)	(710)	24.612	23.949
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	196.592	1.941	194.651	(839)	(839)	194.651	191.240

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora							
	Participação		Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos	
Sociedades controladas	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/03/2019	31/12/2018
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	38.712	864	37.848	398	398	37.848	37.450
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	74.429	6.392	68.037	3.108	3.108	68.037	70.195
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	21.448	1.931	19.517	(693)	(693)	19.517	19.840
Mix Residencial Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	2
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	23.261	1.996	21.265	207	207	21.265	21.318
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	49.706	4.053	45.653	714	571	36.522	40.191
Monza Incorporadora Ltda.	99,99%	18.182	423	17.759	(1)	(1)	17.759	17.760
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99%	16.678	320	16.358	275	275	16.358	16.083
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	36.032	1.573	34.459	16	16	34.459	34.527
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	21.937	3.442	18.495	(20)	(20)	18.495	18.515
Phaser Incorporação SPE S.A. (a) (b) (c)	76,25%	252.322	59.452	192.870	4.893	2.794	147.063	103.959
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	25.687	104	25.583	(25)	(25)	25.583	25.588
Pirassununga Incorporadora Ltda.	99,99%	16.954	6	16.948	(228)	(228)	16.948	16.950
Pisa Incorporadora Ltda. (b)	99,99%	52.179	7.385	44.794	9.523	9.523	44.794	35.272
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	99,99%	853	9	844	-	-	844	30
Priscilla Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	16.888	127	16.761	6	6	16.761	16.785
Puebla Incorporadora Ltda. (a) (b)	65,00%	53.004	13.568	39.436	1.681	1.093	25.633	24.539
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	81.040	2.350	78.690	911	911	78.690	81.445
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99%	15.812	1.800	14.012	33	33	14.012	14.230
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	57	-	57	(5)	(5)	57	2
Santa Lidia Empreend. e Part. SPE Ltda.	99,90%	9.903	358	9.545	12	12	9.545	10.044
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	107.590	48.168	59.422	(2.992)	(2.992)	59.422	51.564
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	22.891	1.936	20.955	2.121	2.121	20.955	17.949
Sarandi Incorporadora Ltda	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Savona Incorporadora Ltda.	90,00%	1.850	837	1.013	(15)	(13)	912	926
Scipião Incorporadora Ltda.	99,99%	20.647	2.638	18.009	414	414	18.009	17.595
Serra Azul Incorporadora Ltda.	90,00%	2.167	301	1.866	17	15	1.679	1.844
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	17.813	81	17.732	1.134	1.134	17.732	16.098
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	33.472	9.384	24.088	1.464	1.464	24.088	22.569
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	28.943	2.283	26.660	3.164	2.406	20.270	17.098
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.153	1.677	476	18	9	238	229
Suecia Incorporadora Ltda.	75,00%	9.902	104	9.798	(405)	(304)	7.348	1
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	23.984	1.988	21.996	1.197	1.197	21.996	20.859
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99%	2.332	1.194	1.138	(658)	(658)	1.199	1.347
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	45.099	3.269	41.830	1.506	1.506	41.830	42.794
Torino Incorporadora Ltda.	99,99%	10.406	89	10.317	4	4	10.317	10.313
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99%	37.803	4.271	33.532	1.866	1.866	33.532	31.696
Trento Incorporadora Ltda.	99,99%	29.457	944	28.513	142	142	28.513	28.505
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00%	4.522	3.291	1.231	44	39	1.108	1.698
Tupi Incorporadora Ltda	99,99%	56.039	811	55.228	(1.496)	(1.496)	55.228	55.259
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	69.229	78	69.151	(552)	(552)	69.151	68.953
Valentina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	79.720	541	79.179	357	357	79.179	78.822
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99%	5.024	2	5.022	(4)	(4)	5.022	5.019
Venezia Incorporadora Ltda. (a)	70,44%	59.953	3.773	56.180	(1.209)	(852)	39.573	36.859
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	30.514	277	30.237	(338)	(338)	30.237	30.148
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	18.430	98	18.332	(1.194)	(1.194)	18.332	19.557
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	91.592	2.952	88.640	(356)	(356)	88.640	89.936
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	20.231	1.864	18.367	489	489	18.367	16.118
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	9.406	247	9.159	-	-	9.159	9.158
Vip Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	431	320	111	-	-	111	111
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99%	25.954	681	25.273	(80)	(80)	25.273	25.589
Ype Incorporadora Ltda.	99,99%	454	1	453	-	-	453	454
Subtotal						30.589	3.005.751	2.894.701
“Mais-valia”							17.189	19.617
Total de investimentos							3.022.940	2.914.318

(a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras;

(b) Na "mais-valia" foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo. A Companhia avaliou e entendeu que não houve alteração nos indicadores internos e externos no período de três meses findo em 31 de março 2019, e desta forma não houve a necessidade de realização de um novo teste de redução ao valor recuperável.

(c) Aquisição de 30% de participação em 2019, passando a deter 76,25% sem adquirir o controle.

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Consolidado

				Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
<u>Sociedades controladas em conjunto</u>	<u>Participação</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Líquido</u>	<u>Exercício</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Phaser Incorporação SPE S.A. (a) (b) (c)	46,25%	252.322	59.452	192.870	4.893	2.794	147.063	103.959
Itatiaia Incorporadora Ltda	50,00%	27.021	12.516	14.505	-	-	7.252	-
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	58.563	6	58.557	-	-	29.278	28.983
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	36	2	34	(3)	(2)	17	19
J.J. Rodrigues Empr. Imob. Ltda (a)	50,00%	7.012	1.650	5.362	63	32	2.681	2.790
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	28.943	2.283	26.660	3.164	2.406	20.270	17.098
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	5.070	258	4.812	22	11	2.406	2.395
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	49.935	5.313	44.622	3.951	1.975	22.311	20.336
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	19.713	2.888	16.825	2.474	1.237	8.413	8.126
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.508	697	811	(12)	(7)	487	494
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	34.468	20.530	13.938	(272)	(163)	8.363	8.456
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	2.153	1.677	476	18	9	238	229
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	217	46	172	(318)	(158)	86	87
Puebla Incorporadora Ltda. (a) (b)	65,00%	53.004	13.568	39.436	1.681	1.093	25.633	24.540
Santa Lidia Empr. e Part SPE Ltda. (a)	99,90%	9.903	358	9.545	12	12	-	-
Veneza Incorporadora Ltda. (a)	70,44%	59.953	3.773	56.180	(1.209)	(852)	39.573	36.859
Avignon Empreend. Imob. Ltda (a)	45,00%	21.892	103	21.789	(173)	(91)	9.806	9.846
Subtotal						8.296	323.877	264.225
"Mais-valia"							4.702	5.270
Total de investimentos							328.579	269.495

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial 31/12/2018	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Outras reclassificações	Saldo final 31/03/2019
Controladora	2.894.701	127.860	30.589	(47.403)	4	3.005.751
Consolidado	264.225	69.454	8.296	(18.098)	-	323.877

Composição da "mais-valia":

"Mais-valia de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	9.283	10.466	-	-
Phaser Incorporação SPE S.A. (ii)	3.423	3.697	3.423	3.697
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	143	189	143	189
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	336	336	336	336
Puebla Incorporadora Ltda. (i)	800	1.048	800	1.048
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	3.204	3.881	-	-
	<u>17.189</u>	<u>19.617</u>	<u>4.702</u>	<u>5.270</u>

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar, sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização dos estoques.
- (ii) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar e contas a receber, sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização destes ativos.

10. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.16., das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2018, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e

Notas Explicativas EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias.

Composição de resultado a apropriar:

		Consolidado	
Empreendimentos em construção		31/03/2019	31/12/2018
(i) Receita de vendas apropriar de unidades vendidas			
Empreendimentos em construção:			
(a) Receita de vendas contratadas		685.451	489.138
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas		331.518	237.247
Receita de vendas apropriadas		333.239	237.511
Distratos - receitas estornadas		(1.721)	(264)
Receitas de vendas apropriar (a - b)		353.933	251.891
(ii) Receita de indenização por distratos		(169)	(26)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento de receita		1.031	284
(iv) Provisão para distratos (passivo)		168	26
Ajuste em receitas apropriadas		1.721	264
Ajuste em contas a receber de clientes		(1.384)	(211)
Receita indenização por distratos		(169)	(26)
(v) Custo orçado a apropriar de unidades vendidas			
Empreendimentos em construção:			
(a) Custo orçado das unidades		427.415	311.737
Custo incorrido líquido das unidades			
(b) Custo de construção incorridos		(207.978)	(151.307)
Encargos financeiros apropriados		(96)	(20)
(c) Distratos - custos de construção		1.115	186
Custo orçado a apropriar (a + b + c) - sem encargos financeiros		220.552	160.616
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)		49%	49%
(vi) Custo orçado a apropriar de unidades em estoque			
Empreendimentos em construção:			
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)		245.352	160.854
Custo incorrido das unidades - líquido			
(b) Custos de construção incorridos		(124.159)	(85.484)
Encargos financeiros apropriados		(67)	(49)
Unidades vendidas		(124.092)	(85.436)
Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)		121.193	75.369

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei nº 10.931/04 perfazem em 31 de março de 2019, 69,6% do total do ativo consolidado (74,1% em 31 de dezembro de 2018).

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos do consolidado são representados por créditos imobiliários, com variação monetária pela "TR", acrescida de juros que variam entre 8,6% a 10,2% a.a., com vencimento final previsto para até julho de 2021, no montante de R\$75.617 em 31 de março de 2019, sendo R\$30.035 no circulante e R\$45.582 no não circulante (R\$91.338 sendo R\$25.827 no circulante e R\$65.511 no não circulante em 31 de dezembro de 2018).

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes. Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("covenants") atreladas com índices financeiros da Companhia.

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos a vencer a partir de abril de 2020.

A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	<u>Saldo inicial</u> <u>31/12/2018</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	<u>Juros</u> <u>pagos</u>	<u>Juros</u> <u>incorridos</u>	<u>Saldo final</u> <u>31/03/2019</u>
Empréstimos e financiamentos	91.338	6.271	(21.950)	(1.821)	1.779	75.617

12. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Índice de</u> <u>atualização</u>	<u>Consolidado</u>	
			<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	-	-	-
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	2.182	2.182
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	4.299	6.849
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	733	903
Michigan Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	-	-
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	Chucri Zaidan	INCC/FGV	46.224	45.724
Veneza Incorporadora Ltda.	Moema	-	-	-
Outras			216	216
			<u>53.654</u>	<u>55.874</u>
Circulante			23.724	26.221
Não circulante			29.930	29.653

No período findo em 31 de março de 2019, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de abril de 2019. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos a partir de abril de 2020.

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

a) Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	8.083	9.084	687.468	665.934
CSLL diferida	2.021	2.271	11.175	10.670
PIS e COFINS diferidos	727	818	5.549	5.222
	-	-	15.395	13.920
	<u>2.748</u>	<u>3.089</u>	<u>32.119</u>	<u>29.812</u>
Circulante	-	-	7.072	6.843
Não circulante	2.748	3.089	25.047	22.969

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de abril de 2020 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	16.962	4.620	21.437	8.552
Alíquota - 34%	(5.767)	(1.571)	(7.289)	(2.908)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	10.400	6.089	2.821	1.016
Efeito de outras exclusões	1.012	-	1.012	-
Efeito sobre adições	(1.044)	(1.256)	(1.044)	(415)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	463	196
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(4.260)	(2.454)	-	-
Total dos impostos	341	808	(4.037)	(2.111)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(3.240)	(4.202)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	341	808	(797)	2.091
Taxa efetiva	-	-	(18%)	(24,6)

(*) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Ativo não circulante (*):				
Analisis Consultoria, Planejamento e Participações S/S	868	868	-	-
Mônaco Incorporadora Ltda.	-	-	1.700	1.700
Outros	756	194	302	-
Total	1.624	1.062	2.002	1.700

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Passivo circulante (*):				
Alfenas Incorporadora Ltda.	27.843	27.813	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	16.335	16.528	-	-
Bonneville Incorporadora Ltda.	1.352	1.352	1.336	1.352
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	-	-	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	24.102	24.102	-	-
Elba Incorporadora Ltda.	19.965	18.300	-	-
EZ TEC Técnica Engenharia e Construções Ltda.	11.805	12.955	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	20.573	20.533	-	-
Florianópolis Empr. Imobiliários Ltda.	-	-	897	-
Garicema Empreendimentos Imob. Ltda.	169.419	168.569	-	-
Giopris Empreendimentos Imob. Ltda.	29.887	28.526	-	-
Giovanna Incorporadora Ltda.	18.863	18.719	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	11.453	10.978	-	-
Juriti Incorporadora Ltda.	8.876	8.595	-	-
Lafaiete Incorporadora Ltda.	17.390	17.170	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	11.278	11.219	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	41.038	40.268	-	-
Marcella Empreendimentos Imob. Ltda.	33.734	33.907	-	-
Miziara Empreendimentos Imob. Ltda.	4.390	3.035	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	18.152	18.152	-	-
Otawa Incorporadora Ltda.	16.092	16.092	-	-
Paraíso Empreend. Imob. Ltda.	28.788	28.370	-	-
Park Empreendimentos Imob. Ltda.	20.995	21.016	-	-
Priscila Empreendimentos Imob. Ltda.	15.901	15.871	-	-
San Diego Incorporadora Ltda.	10.327	10.137	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imob. Ltda.	7.162	6.612	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	9.981	9.951	-	-
Trento Incorporadora Ltda.	19.289	18.267	-	-
Verona Incorporadora Ltda.	8.907	10.102	-	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	58.216	57.261	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	9.000	9.000	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	12.705	12.420	-	-
Outros	48.635	42.795	690	613
Total	<u>752.453</u>	<u>738.615</u>	<u>2.923</u>	<u>1.965</u>

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos períodos findos em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$216 em 2019 (R\$216 em 2018), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, renovado em agosto de 2015, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.

Notas Explicativas EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 2013, no montante de R\$14.618 em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros.
- Dividendos a receber das Controladas em conjunto Phaser Incorporação SPE S.A., Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Genova Incorporadora Ltda., que totalizou R\$17.247 em 31 de março de 2019 (R\$17.247 em 31 de dezembro de 2018).
- Venda de unidades imobiliárias residenciais pelo valor de R\$2.609 a acionistas controladores, em condições e preço de mercado que seriam praticados com terceiros. O saldo devedor a receber em 31 de março de 2019 é de R\$1.739.

15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de março de 2019, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de março de 2019 R\$5.232 e R\$10.392 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$5.232 e R\$10.392 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2018).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de março de 2019 o total era de R\$31.402, sendo R\$24.288 cíveis e R\$7.114 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2017 R\$34.976, sendo R\$26.948 cíveis e R\$8.028 trabalhistas).

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**a) Capital social**

Em 31 de março de 2019 o capital social é de R\$1.356.704 (R\$1.356.704 em 31 de dezembro de 2018), dividido em 165.001.783 ações ordinárias sem valor nominal (165.001.783 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2018).

A Companhia através da Assembleia geral extraordinária de 26 de abril de 2019, autorizou aumentar o seu capital social, de R\$1.356.704 para R\$1.910.247, mediante capitalização de parte da reserva de expansão da Companhia com de 34.998.217 novas ações ordinárias sem valor nominal, bem como o aumento do limite de emissão de novas ações ordinárias de 200.000.000 (duzentos milhões) para 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, limite esse que permite ao Conselho de Administração a deliberar sobre novas emissões.

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei nº 6.404/76 e alterações.

Em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018 o saldo é de R\$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

Refere-se ao valor da mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores, no montante de R\$49.414.

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de março de 2019 o saldo é de R\$169.260 (em 31 de dezembro de 2018 era de R\$169.260).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia.

Em 31 de março de 2019, o saldo é de R\$1.094.870 (em 31 de dezembro de 2018 é de R\$1.094.870).

f) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em Assembleia Geral Ordinária de 27 de abril de 2018, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R\$85.222 relativos ao resultado do exercício de 2017. Estes dividendos foram pagos em agosto de 2018.

Em Assembleia Geral Ordinária de 26 de abril de 2019, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R\$23.166 relativos ao resultado do exercício de 2018, a serem pagos até 29 de novembro de 2019.

17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

A seguir demonstramos o cálculo do lucro diluído e básico por ação:

	Controladora	
	31/03/2019	31/12/2018
Lucro atribuível aos acionistas controladores	17.303	5.428
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	165.002	165.002
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>0,10</u>	<u>0,03</u>

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

Notas Explicativas EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	157.519	151.425
Receita de locações e de serviços prestados	4.100	4.213
Total da receita operacional bruta	<u>161.619</u>	<u>155.638</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(10.190)	(62.426)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(5.059)	(2.805)
Total das deduções da receita bruta	<u>(15.249)</u>	<u>(65.231)</u>
Receita líquida	<u>146.370</u>	<u>90.407</u>

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(90.207)	(59.074)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(1.512)	(508)
Manutenção/garantia	-	-	(250)	942
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(91.969)</u>	<u>(58.460)</u>
Despesas com publicidade e outros	-	-	(7.585)	(6.317)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	(9.292)	(5.829)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(4.923)	(4.973)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(21.800)</u>	<u>(17.119)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(5.461)	(5.060)	(6.610)	(6.768)
Despesas com benefícios a empregados	(1.113)	(856)	(2.357)	(1.347)
Despesas de depreciações e amortizações	(889)	(292)	(893)	(303)
Despesas com serviços prestados	(2.452)	(3.751)	(4.339)	(6.050)
Despesas com aluguéis e condomínios	-	(778)	-	(778)
Despesas com conservação de imóveis	(58)	(58)	(65)	(70)
Despesas com taxas e emolumentos	(38)	(69)	(398)	(235)
Despesas com licenças e softwares	(498)	(438)	(520)	(462)
Demais despesas	(1.807)	(1.422)	(2.585)	(3.254)
Total	<u>(12.316)</u>	<u>(12.724)</u>	<u>(17.767)</u>	<u>(19.267)</u>

20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2019, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$19.000.

Durante o período findo em 31 de março de 2019, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$2.617, sendo R\$2.499 fixos e R\$118 variáveis (R\$2.610, sendo R\$2.504 fixos e R\$106 variáveis em 31 de março de 2018).

21. RESULTADO FINANCEIRO

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	5.764	6.587	7.015	7.602
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	3.616	16.526
Outras receitas	460	397	1.006	2.203
Total	<u>6.224</u>	<u>6.984</u>	<u>11.637</u>	<u>26.331</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	(334)	-	(2.131)	(5.028)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(287)	(1.617)
Outras despesas	(6)	(7)	(103)	(76)
Total	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>	<u>(2.521)</u>	<u>(6.721)</u>

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**22.1. Gestão de risco de capital**

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 4 e nº 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

22.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido nos períodos findos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Empréstimos e financiamentos	-	-	(75.617)	(91.338)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	322.270	400.812	427.605	494.474
Caixa líquido	<u>322.370</u>	<u>400.812</u>	<u>351.988</u>	<u>403.136</u>
Patrimônio líquido	<u>2.627.020</u>	<u>2.609.717</u>	<u>2.655.143</u>	<u>2.637.012</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,13</u>	<u>0,15</u>	<u>0,13</u>	<u>0,15</u>

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

Notas Explicativas EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	6.753	1.939	27.043	29.357
Aplicações financeiras	315.517	398.873	400.562	465.117
Contas a receber	-	-	699.690	675.548
Títulos a receber	14.618	14.618	14.618	14.618
Partes relacionadas	1.624	1.062	2.002	1.700
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.282	1.462	21.058	14.882
Empréstimos e financiamentos	-	-	75.617	91.338
Contas a pagar	784	788	40.751	41.784
Terrenos a pagar	-	-	53.654	55.874
Partes relacionadas	752.453	738.615	2.923	1.965

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

22.5. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

22.6. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

22.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de março de 2019, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475/08, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 6,50% (CDI), 0% (TR), 5,81% (IGPM), 4,04% (IPCA), 5,81% (IGP-DI) e 4,1% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar:

<u>Indicadores</u>	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	<u>Cenário I</u> <u>Provável</u>	<u>Cenário II</u> <u>(25%)</u>	<u>Cenário III</u> <u>(50%)</u>	<u>Cenário I</u> <u>Provável</u>	<u>Cenário II</u> <u>(25%)</u>	<u>Cenário III</u> <u>(50%)</u>
Ativo						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	20.834	15.625	10.417	26.371	19.779	13.186
Contas a receber	-	-	-	37.566	28.174	18.783
Passivo						
Terrenos a pagar	-	-	-	1.895	2.369	2.843

22.8. Gestão do risco de liquidez

Notas Explicativas EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 31 de março de 2019, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			Saldo contábil
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	Total	
Empréstimos e financiamentos	31.178	51.622	82.800	75.617
Fornecedores	21.058	-	21.058	21.058
Terrenos a pagar	24.566	30.983	55.549	53.654

22.9. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

22.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI, portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

Durante os períodos findos em 31 de março de 2019 e de 2018, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

23. SEGUROS

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2019, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice "all risks", que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os "stands" de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

24. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de março de 2019, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$84.916 (R\$52.736 em 31 de dezembro de 2018), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

- a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
Receita bruta	2.667	4.693	158.952	150.945	161.619	155.638
Deduções da receita bruta	(114)	(31)	(15.135)	(65.200)	(15.249)	(65.231)
Receita líquida	2.553	4.662	143.817	85.745	146.370	90.407
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(126)	(1.238)	(91.843)	(57.402)	(91.969)	(58.640)
Lucro bruto	2.427	3.424	51.974	28.343	54.401	31.767
Despesas com vendas	(1.405)	(1.488)	(20.395)	(15.631)	(21.800)	(17.119)

Notas Explicativas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	Total
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ativos:						
Contas a receber	65.239	66.442	634.451	609.106	699.690	675.548
Imóveis a comercializar	312.246	275.237	1.081.007	1.130.909	1.393.253	1.406.146
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	-	-	75.617	91.338	75.617	91.338
Adiantamento de clientes	-	-	24.937	27.016	24.937	27.016

26. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 14 de maio de 2019.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Projeções divulgadas e premissas

a. objeto da projeção

Para o exercício de 2019, a EZTEC possui a expectativa de lançamentos, em Valor Geral de Vendas ("VGV"), de R\$1,0 bilhão a R\$1,5 bilhão, considerando somente a participação da Companhia.

b. período projetado e prazo de validade da projeção

As projeções indicadas pela Companhia foram divulgadas em 06 de Dezembro de 2018 e são válidas para o exercício social de 2018.

c. premissas da projeção, com indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Estas projeções refletem somente a percepção da administração da Companhia, estando sujeitas a riscos e incertezas e não sendo, em nenhuma hipótese, uma promessa de desempenho. Tais projeções levam em conta fatores, tais como condições gerais da economia, do mercado, do setor imobiliário, e também operacionais. Qualquer alteração na percepção ou nos fatores supracitados pode fazer com que os resultados concretos divirjam das projeções efetuadas e divulgadas.

d. valores dos indicadores que são objeto da projeção

Indicadores	2019	2018	2017	2016
VGV de Lançamento	R\$393,7 milhões	R\$753,2 milhões	R\$993,2 milhões	R\$204,6 milhões

No 1T19, a Companhia lançou 3 empreendimentos em sucessão, com VGV de R\$71,6 milhões, R\$98,6 milhões e R\$141,6 milhões. Além disso a EZTEC adquiriu ainda no 1T19, via aumento de participação societária, o adicional de 5% em participações no empreendimento jardins do Brasil, cuja participação tornou-se 76,25%. Considerando a adição de receita futura, bem como o incremento de participação no estoque de unidades remanescentes, o VGV adicionado a partir desta aquisição foi de R\$81,9 milhões. Cabe ressaltar que esta aquisição ocorreu conforme os critérios de rentabilidade sempre adotados pela Companhia. Assim, a EZTEC lançou um total de R\$393,7 milhões no ano, portanto alcançando 31,5% do ponto médio do Guidance de Lançamentos.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**a. acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe.**

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 31.março.2019 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc.		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
EZ Participações LTDA.	52,076,910	31.56	-	-	52,076,910	31.56
SMM Participações LTDA.	10,116,155	6.13	-	-	10,116,155	6.13
GAR Participações S.A	9,231,420	5.59	-	-	9,231,420	5.59
HPC Participações S.A	8,749,110	5.30	-	-	8,749,110	5.30
SZA Participações S.A	7,279,700	4.41	-	-	7,279,700	4.41
MAPECA Participações S.A	7,279,700	4.41	-	-	7,279,700	4.41
Barolo Participações S.A	7,279,700	4.41	-	-	7,279,700	4.41
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros	62,989,088	38.17	-	-	62,989,088	38.17
Total	165,001,783	100.00	-	-	165,001,783	100.00

b. distribuição do capital social da pessoa jurídica (acionista da Companhia) até o nível de pessoa física.

EZ Participações LTDA.						
Posição em 31.março.2019 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Ernesto Zarzur	518,718,948	99.99	-	-	518,718,948	99.99
Outros	144	0.01	-	-	144	0.01
Total	518,719,092	100.00	-	-	518,719,092	100.00

SMM Participações LTDA.						
Posição em 31.março.2019 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Samir Zakkhour El Tayar	2,554,778	99.99	-	-	2,554,778	99.99
Outros	2	0.01	-	-	2	0.01
Total	2,554,780	100.00	-	-	2,554,780	100.00

GAR Participações S.A						
Posição em 31.março.2019 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Flávio Ernesto Zarzur	91,329,396	99.99	-	-	91,329,396	99.99
Outros	18	0.01	-	-	18	0.01
Total	91,329,414	100.00	-	-	91,329,414	100.00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

HPC Participações S.A						
Posição em 31.março.2019 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvio Ernesto Zarzur	73,886,557	85%	-	-	73,886,557	85%
Henrique Ernesto Gonçalves Zarzur	4,352,150	5%	-	-	4,352,150	5%
Priscilla Gonçalves Zarzur	4,352,150	5%	-	-	4,352,150	5%
Cesar Ernesto Gonçalves	4,352,150	5%	-	-	4,352,150	5%
Marcelo Ernesto Zarzur	100,000	0%	-	-	100,000	0%
Total	87,043,007	100%	-	-	87,043,007	100%

c. posição dos Controladores, Administradores e Ações em Circulação.

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 31.março.2019 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc.		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	108,460,897	65.73	-	-	108,460,897	65.73
Conselho de Administração	2,503	0.00	-	-	2,503	0.00
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Diretoria	469	0.00	-	-	469	0.00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	56,537,914	34.27	-	-	56,537,914	34.27
Total	165,001,783	100.00	-	-	165,001,783	100.00

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 31.março.2018 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc.		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	108,582,497	65.81	-	-	108,582,497	65.81
Conselho de Administração	3	0.00	-	-	3	0.00
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Diretoria	469	0.00	-	-	469	0.00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	56,418,814	34.19	-	-	56,418,814	34.19
Total	165,001,783	100.00	-	-	165,001,783	100.00

d. outras informações consideradas relevantes.

Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração dessas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – "Interim Financial Reporting", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de março de 2019

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Alexandre Cassini Decourt

Contador
CRC nº 1 SP 276957/O-4

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09**

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2019; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 10 de maio de 2019.

Flavio Ernesto Zarzur Silvio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente Diretor Vice-Presidente e de Incorporação

Marcelo Ernesto Zarzur Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Técnico Diretor Comercial

Mauro Alberto A. Emilio C. Fugazza
Diretor Administrativo Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro João Paulo Flaifel
Diretor de Planejamento Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Iamamura Roberto Mounir Maalouli
Diretor de Operações Imobiliárias Diretor Jurídico

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2019; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 10 de maio de 2019.

Flavio Ernesto Zarzur Silvio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente Diretor Vice-Presidente e de Incorporação

Marcelo Ernesto Zarzur Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Técnico Diretor Comercial

Mauro Alberto A. Emilio C. Fugazza
Diretor Administrativo Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro João Paulo Flaifel
Diretor de Planejamento Diretor de Novos Negócios

Silvio H. Iamamura Roberto Mounir Maalouli
Diretor de Operações Imobiliárias Diretor Jurídico