

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 - 01/01/2020 à 31/03/2020	7
DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	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 - 01/01/2020 à 31/03/2020	16
DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

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

Notas Explicativas	77
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	96
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	97
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	102
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	104
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	105

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	227.000.000
Preferenciais	0
Total	227.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	4.028.583	3.927.539
1.01	Ativo Circulante	1.095.302	1.169.080
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.908	23.580
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.030.657	1.083.960
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	61.737	61.540
1.01.08.03	Outros	61.737	61.540
1.01.08.03.01	Dividendos a receber de controladas em Conjunto	166	166
1.01.08.03.02	Outros créditos	61.571	61.374
1.02	Ativo Não Circulante	2.933.281	2.758.459
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	164.279	123.058
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	8.974	2.034
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	155.305	121.024
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	36.771	35.247
1.02.01.10.04	Títulos a receber	22.447	23.272
1.02.01.10.05	Outros créditos	96.087	62.505
1.02.02	Investimentos	2.753.116	2.618.758
1.02.03	Imobilizado	14.869	15.433
1.02.04	Intangível	1.017	1.210

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	4.028.583	3.927.539
2.01	Passivo Circulante	160.288	134.681
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.541	3.835
2.01.02	Fornecedores	2.159	2.327
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.159	2.327
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.650	10.677
2.01.05	Outras Obrigações	143.138	116.106
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	72.224	45.129
2.01.05.02	Outros	70.914	70.977
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	66.757	66.757
2.01.05.02.04	Contas a pagar	1.443	1.448
2.01.05.02.05	Direitos de uso a pagar	2.714	2.772
2.01.06	Provisões	800	1.736
2.01.06.02	Outras Provisões	800	1.736
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	800	1.736
2.02	Passivo Não Circulante	28.567	30.819
2.02.02	Outras Obrigações	10.403	10.886
2.02.02.02	Outros	10.403	10.886
2.02.02.02.04	Direitos de uso a pagar	10.403	10.886
2.02.03	Tributos Diferidos	4.001	5.770
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.001	5.770
2.02.04	Provisões	14.163	14.163
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.163	14.163
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	14.163	14.163
2.03	Patrimônio Líquido	3.839.728	3.762.039
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-51.871	-51.871
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
2.03.02.09	Custos com transação na emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04	Reservas de Lucros	1.002.602	924.913
2.03.04.01	Reserva Legal	183.314	183.314
2.03.04.02	Reserva Estatutária	741.599	460.516
2.03.04.12	Resultado do exercicio	77.689	281.083

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	65.323	11.078
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.290	-14.638
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-17.821	-12.316
3.04.02.02	Honorarios da administração	-2.469	-2.322
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-6.316	-4.873
3.04.05.01	Despesas tributarias	-95	-410
3.04.05.02	Outras despesas	-6.221	-4.463
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	91.929	30.589
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	65.323	11.078
3.06	Resultado Financeiro	10.597	5.884
3.06.01	Receitas Financeiras	10.966	6.224
3.06.02	Despesas Financeiras	-369	-340
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	75.920	16.962
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.769	341
3.08.02	Diferido	1.769	341
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	77.689	17.303
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	77.689	17.303
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,34	0,1
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,34	0,01

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	77.689	17.303
4.03	Resultado Abrangente do Período	77.689	17.303

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.233	30.755
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	19.209	29.588
6.01.01.01	Lucro líquido do período	77.689	17.303
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-11.299	-7.501
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	6.173	3.313
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-91.929	-30.589
6.01.01.05	Provisão para perdas com investimentos	-1.724	0
6.01.01.06	Dividendos recebidos de controladas	42.068	47.403
6.01.01.07	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-1.769	-341
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-23.122	1.245
6.01.02.01	Outros Ativos	11.272	366
6.01.02.02	Fornecedores	-168	-180
6.01.02.03	Outros Passivos	1.420	1.059
6.01.02.04	Aquisição de Certificado POtencial de Construção - CEPAC	-35.646	0
6.01.03	Outros	-320	-78
6.01.03.01	Juros pagos	-320	-78
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-38.115	-38.502
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-407.312	-25.000
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	471.358	114.411
6.02.03	Aportes em controladas	-102.036	-127.860
6.02.04	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-125	-53
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	21.676	12.561
6.03.01	Partes relacionadas	22.536	13.276
6.03.02	Amortização de direito de uso	-860	-715
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-20.672	4.814
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.580	1.939
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.908	6.753

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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	2.888.997	-51.871	924.913	0	0	3.762.039
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-51.871	924.913	0	0	3.762.039
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	77.689	0	77.689
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	77.689	0	77.689
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-51.871	924.913	77.689	0	3.839.728

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
7.01	Receitas	703	2.977
7.01.02	Outras Receitas	703	2.977
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.388	-9.529
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.664	-4.517
7.02.04	Outros	-1.724	-5.012
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.685	-6.552
7.04	Retenções	-6.173	-3.313
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6.173	-3.313
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-13.858	-9.865
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	102.895	36.813
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	91.929	30.589
7.06.02	Receitas Financeiras	10.966	6.224
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	89.037	26.948
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	89.037	26.948
7.08.01	Pessoal	9.358	7.586
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.555	6.210
7.08.01.02	Benefícios	1.443	1.113
7.08.01.03	F.G.T.S.	360	263
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.621	1.719
7.08.02.01	Federais	1.560	1.314
7.08.02.03	Municipais	61	405
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	369	340
7.08.03.01	Juros	369	340
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	77.689	17.303
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	77.689	17.303

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	4.354.424	4.275.916
1.01	Ativo Circulante	2.197.030	2.444.496
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	34.153	74.883
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.233.000	1.232.030
1.01.03	Contas a Receber	229.915	227.015
1.01.04	Estoques	629.449	840.094
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	629.449	840.094
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.002	2.912
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.002	2.912
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	67.511	67.562
1.01.08.03	Outros	67.511	67.562
1.01.08.03.01	Dividendos a receber de controladas em conjunto	166	166
1.01.08.03.02	Outros créditos	67.345	67.396
1.02	Ativo Não Circulante	2.157.394	1.831.420
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.840.579	1.502.844
1.02.01.04	Contas a Receber	807.449	741.132
1.02.01.05	Estoques	869.068	638.895
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	869.068	638.895
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	670	608
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	163.392	122.209
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	36.836	35.313
1.02.01.10.04	Titulos a receber	22.447	23.272
1.02.01.10.05	Outros créditos	104.109	63.624
1.02.02	Investimentos	295.868	306.869
1.02.03	Imobilizado	19.930	20.497
1.02.04	Intangível	1.017	1.210

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	4.354.424	4.275.916
2.01	Passivo Circulante	355.301	330.108
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.060	6.862
2.01.02	Fornecedores	29.721	24.052
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	29.721	24.052
2.01.03	Obrigações Fiscais	30.816	29.731
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	30.816	29.731
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	8.388	8.346
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	22.428	21.385
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	16.593
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	16.593
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	16.593
2.01.05	Outras Obrigações	287.704	252.870
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.532	899
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	2.532	899
2.01.05.02	Outros	285.172	251.971
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	66.757	66.757
2.01.05.02.04	Contas a pagar	24.534	23.994
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	76.027	54.374
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	103.213	91.595
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	11.927	12.479
2.01.05.02.08	Direitos de uso a pagar	2.714	2.772
2.02	Passivo Não Circulante	110.852	136.264
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	557	24.944
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	557	24.944
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	557	24.944
2.02.02	Outras Obrigações	95.111	96.136
2.02.02.02	Outros	95.111	96.136
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	41.803	43.890
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	35.358	34.287
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	5.622	5.622
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	1.925	1.451
2.02.02.02.08	Direitos de uso a pagar	10.403	10.886
2.02.04	Provisões	15.184	15.184
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	15.184	15.184
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	15.184	15.184
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.888.271	3.809.544
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-51.871	-51.871
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
2.03.02.09	Custos com transação na emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04	Reservas de Lucros	1.002.602	924.913
2.03.04.01	Reserva Legal	183.314	183.314
2.03.04.02	Reserva Estatutária	741.599	460.516

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2.03.04.12	Resultado do exercicio	77.689	281.083
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	48.543	47.505

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	249.514	146.370
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-148.311	-91.969
3.03	Resultado Bruto	101.203	54.401
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-53.427	-42.080
3.04.01	Despesas com Vendas	-26.808	-21.800
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-26.730	-20.384
3.04.02.01	Gerais e administrativa	-23.951	-17.767
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.779	-2.617
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.986	-8.192
3.04.05.01	Despesas tributárias	-6.704	-5.565
3.04.05.02	Outras despesas	-1.282	-2.627
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.097	8.296
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	47.776	12.321
3.06	Resultado Financeiro	36.835	9.116
3.06.01	Receitas Financeiras	39.203	11.637
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.368	-2.521
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	84.611	21.437
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.229	-4.037
3.08.01	Corrente	-5.662	-3.240
3.08.02	Diferido	433	-797
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	79.382	17.400
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	79.382	17.400
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	77.689	17.303
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.693	97
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,34	0,1
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,34	0,1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	79.382	17.400
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	79.382	17.400
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	77.689	17.303
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.693	97

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-22.448	10.382
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	40.584	4.645
6.01.01.01	Lucro líquido do período	79.382	17.400
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	772	2.770
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-39.830	-11.133
6.01.01.04	Depreciação e amortização	3.128	1.461
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	5.229	2.443
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-8.097	-8.296
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-63.032	5.737
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-44.063	-22.736
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-9.765	10.700
6.01.02.03	Outros Ativos	-5.265	1.589
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	21.653	-2.079
6.01.02.05	Fornecedores	5.669	6.176
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.057	-3.304
6.01.02.07	Juros pagos	-767	-1.899
6.01.02.08	Outros passivos	4.603	-808
6.01.02.09	Dividendos recebidos de investidas	6.606	18.098
6.01.02.10	Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	-35.646	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	10.284	2.311
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-694.694	-68.101
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	707.103	139.919
6.02.03	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-221	-53
6.02.04	Aquisição de investimentos	-1.904	-69.454
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-28.566	-15.007
6.03.01	Captação de financiamentos	34.147	6.271
6.03.02	Amortização de financiamentos e direito de uso	-75.877	-22.665
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	-655	731
6.03.04	Partes relacionadas	13.819	656
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-40.730	-2.314
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	74.883	29.357
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	34.153	27.043

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(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	2.888.997	-51.871	924.913	0	0	3.762.039	47.505	3.809.544
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-51.871	924.913	0	0	3.762.039	47.505	3.809.544
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	77.689	0	77.689	1.038	78.727
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	77.689	0	77.689	1.693	79.382
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-655	-655
5.05.02.06	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-655	-655
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-51.871	924.913	77.689	0	3.839.728	48.543	3.888.271

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019
7.01	Receitas	268.599	149.347
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	267.896	146.370
7.01.02	Outras Receitas	703	2.977
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-195.774	-127.435
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-148.311	-91.969
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-45.388	-29.862
7.02.04	Outros	-2.075	-5.604
7.03	Valor Adicionado Bruto	72.825	21.912
7.04	Retenções	-3.128	-1.461
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.128	-1.461
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	69.697	20.451
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	47.300	20.617
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.097	8.296
7.06.02	Receitas Financeiras	39.203	12.321
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	116.997	41.068
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	116.997	41.068
7.08.01	Pessoal	17.730	12.939
7.08.01.01	Remuneração Direta	13.609	10.020
7.08.01.02	Benefícios	3.335	2.357
7.08.01.03	F.G.T.S.	786	562
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.517	8.208
7.08.02.01	Federais	9.904	1.958
7.08.02.03	Municipais	7.613	6.250
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.368	2.521
7.08.03.01	Juros	2.368	2.521
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	79.382	17.400
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	77.689	17.303
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	1.693	97

Comentário do Desempenho

Teleconferência em Português

15 de maio de 2020
14h00 (horário de Brasília)
13h00 (US EST)
Telefone: +55 (11) 3181-8565
Senha: EZTEC
Replay: +55 (11) 3193-1012
Senha: 8661706#

Teleconferência em Inglês

15 de maio de 2020
16h00 (horário de Brasília)
15h00 (US EST)
Telefone: +1 (412) 317-6380
Senha: EZTEC
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10143316

Contate RI:

A. Emílio C. Fugazza
Hugo G. B. Soares
Matheus C. P. Tubarão
Pedro Tadeu T. Lourenço

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

EZTEC S.A.

ON (B3: EZTC3)
Cotação: R\$25,60
No. de ações: 227.000.000
Valor de mercado: R\$5,811 MM
Data de fechamento: 14/05/2020

Divulgação de Resultados

1T20



Construindo qualidade de vida

Comentário do Desempenho

No ciclo dos últimos 18 meses EZTEC lançou R\$ 3,0 bilhões e vendeu R\$ 2,3 bilhões.

No mesmo período, EZTEC apurou margem bruta de 40% e margem líquida de 34%.

RESULTADO. No 1T20 a EZTEC atingiu (i) Receita Líquida de R\$ 249,5 milhões, (ii) Lucro Bruto, R\$ 101,2 milhões (para uma Margem Bruta de 40,6%), e (iii) Lucro Líquido, R\$77,7 milhões (Margem Líquida de 31,1%);

OPERAÇÃO. No 1T20 a EZTEC atingiu (i) Lançamentos de R\$ 564 milhões (do qual, R\$212,2 milhões vendidos), (ii) Vendas Líquidas de R\$ 460,1 milhões (18,5% de VSO) e (iii) Banco de Terrenos de R\$ 7,9 bi (R\$ 1,1 bi em Aquisições);

LIQUIDEZ. Ao fim do 1T20, a EZTEC atingiu (i) Caixa Líquido de R\$1.267 milhões (geração de R\$1,2 milhões), (ii) Caixa Bruto de R\$1.267,2 milhões (Dívida SFH de R\$ 0,60 milhões), e (iii) Recebíveis Performados de R\$551,8 milhões;

PANDEMIA. Na pandemia, (i) 100% dos canteiros de obra seguem em atividade, conforme protocolos sanitários padronizados pela Abrainc; e (ii) frentes de entrega, repasse, recebíveis ainda em ritmo de normalidade; e

GOVERNANÇA. A EZTEC aumenta a proporção de independentes na composição do Conselho de Administração (3/7), em aderência às melhores práticas. A RCA do dia 13 de maio elegeu o Luiz Pretti, ex-CEO Cargill e atual Presidente do Conselho de Administração da Votorantim. Cederam a cadeira os controladores Flávio Zarzur e Marcelo Zarzur, sem prejuízo ao vínculo que têm com a gestão operacional e estratégica da Companhia enquanto controladores participativos.

São Paulo, 19 de março de 2020- A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 41 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 2020 (1T20). 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).

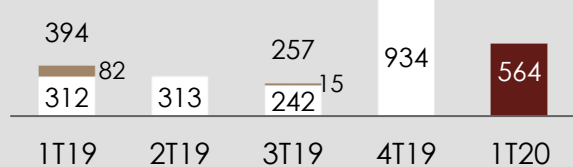
Destaques	1T20	1T19	Var.%	1T20	4T19	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	267.896	161.619	65,8%	267.896	326.466	-17,9%
Receita Líquida (R\$ '000)	249.514	146.370	70%	249.514	308.598	-19%
Lucro Bruto (R\$ '000)	101.203	54.401	86%	101.203	122.693	-18%
Margem Bruta	40,6%	37,2%	3,4 p.p.	40,6%	39,8%	0,8 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	77.687	17.303	349%	77.687	107.632	-28%
Margem Líquida	31,1%	11,8%	19,3 p.p.	31,1%	34,9%	-3,7 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,34	0,10	2,26	0,34	0,47	-28%
EBITDA (R\$ '000)	54.441	15.293	256%	54.441	92.824	-41%
Margem EBITDA	21,8%	10,4%	11,4 p.p.	21,8%	30,1%	-8,3 p.p.
Número de Empreendimentos Lançados	3	3	0%	3	5	-40%
Área Útil Lançada (m²)	48.012	42.630	13%	48.012	129.086	-63%
Unidades Lançadas	1.213	750	62%	1.213	2.286	-47%
VGv (R\$ '000) ⁽¹⁾	564.100	393.955	43%	564.100	1.098.233	-49%
Participação EZTEC (%)	100%	100%	0,0 p.p.	100%	85%	0,2 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	564.100	393.955	43%	564.100	933.821	-40%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	460.122	303.497	52%	460.122	545.535	-16%

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

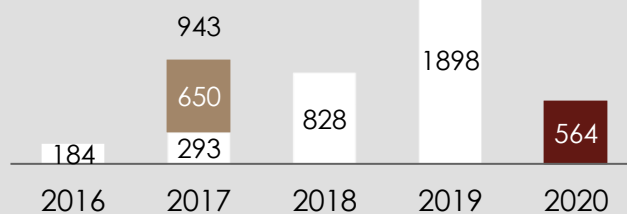
(2) É calculado pela multiplicação do VGv total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

Comentário do Desempenho

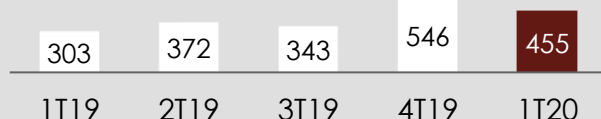
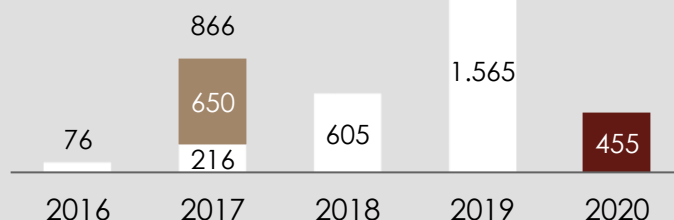
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

VGV Lançado
% EZTEC (R\$ MM)

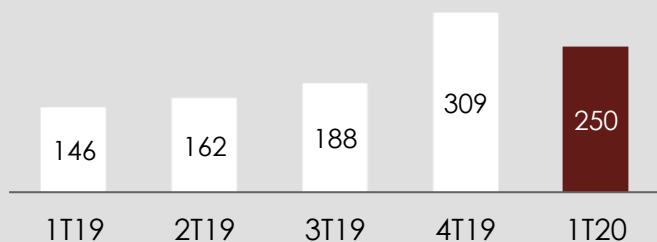
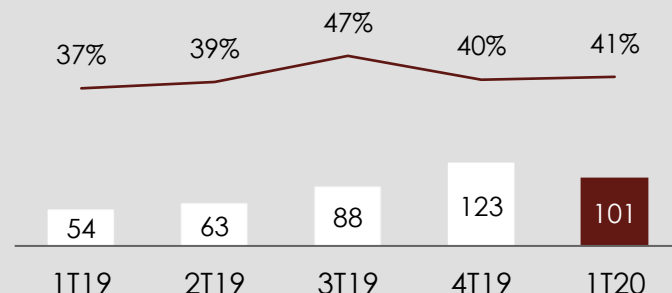
■ Aquisição de Participação

Lançamentos Acumulados
% EZTEC (R\$ MM)

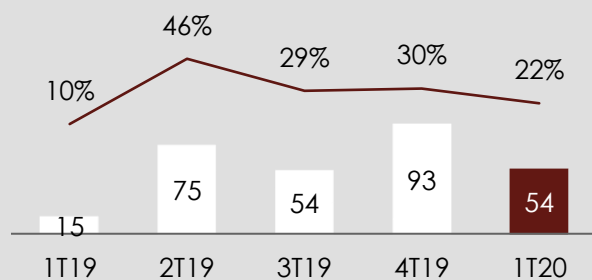
■ EZ Towers

Vendas Líquidas
% EZTEC (R\$ MM)Vendas Líquidas Acumuladas
% EZTEC (R\$ MM)

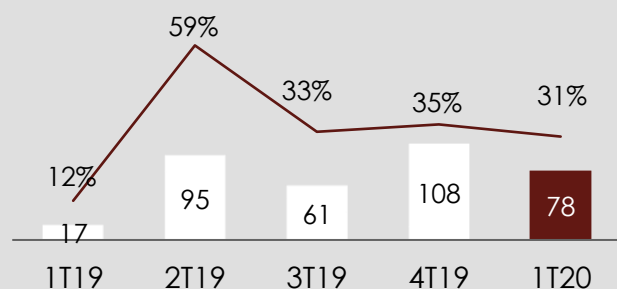
■ EZ Towers

Receita Líquida
(R\$ MM)Lucro Bruto
(R\$ MM)

—○— Margem Bruta

EBITDA
(R\$ MM)

—○— Margem EBITDA

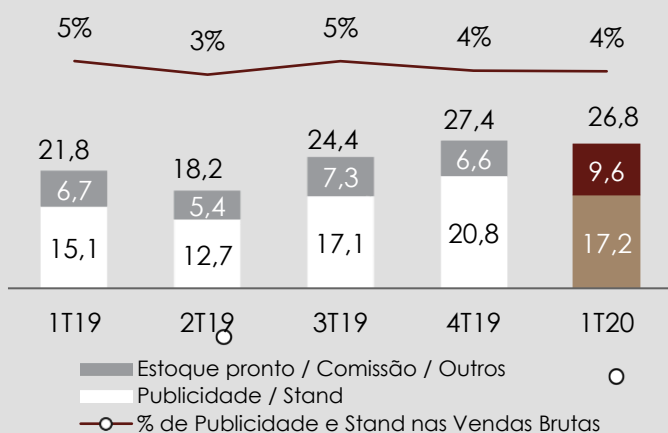
Lucro Líquido
(R\$ MM)

—○— Margem Líquida

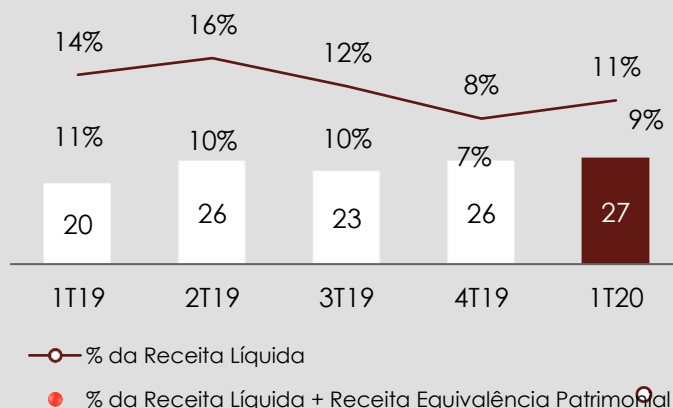
Comentário do Desempenho

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II

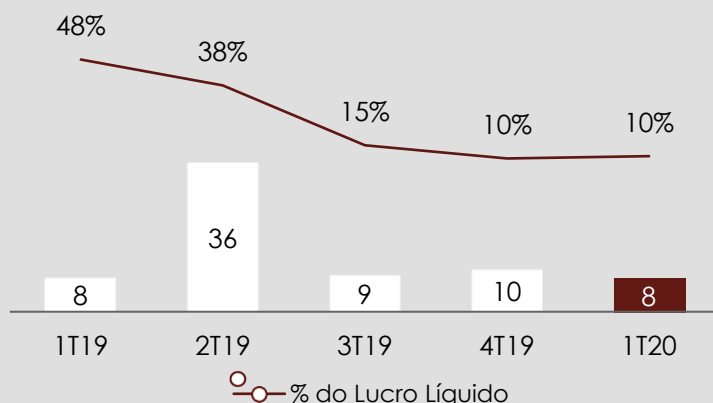
Despesas Comerciais (R\$ MM)



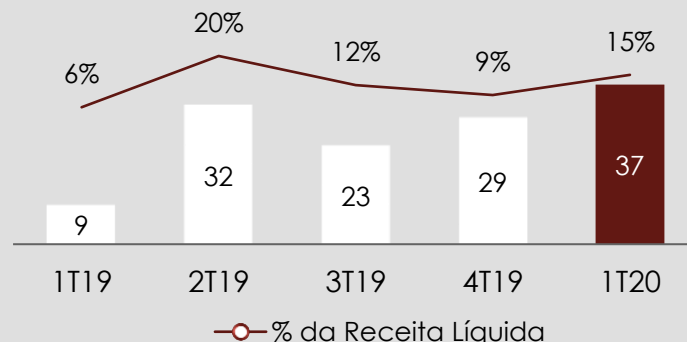
Despesas Administrativas (R\$ MM)



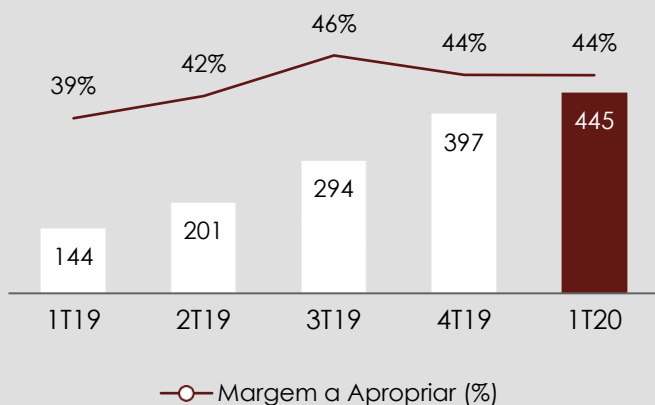
Equivalência Patrimonial (R\$ MM)



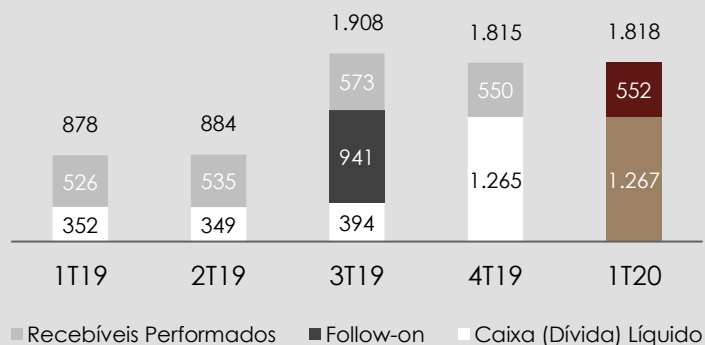
Resultado Financeiro (R\$ MM)



Resultado a Apropriar (R\$ MM)



Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R\$ MM)



Comentário do Desempenho

Sumário

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I	3
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II	4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	7
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	12
BALANÇO PATRIMONIAL	13
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO	14
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	15
Receita Líquida	16
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	18
Lucro Bruto	19
Despesas Comerciais e Administrativas.....	21
Despesas Comerciais.....	21
Despesas Administrativas	23
Outras Receitas e Despesas Operacionais	24
Equivalência Patrimonial	25
EBITDA	27
Resultado Financeiro Líquido	28
Imposto de Renda e Contribuição Social	29
Lucro Líquido	30
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas.....	31
Contas a Receber	32
Caixa Líquido e Endividamento.....	33
INDICADORES OPERACIONAIS.....	35
Operações.....	35
Segmentação de renda	35
Estoque de Terrenos (Land Bank)	36
Lançamentos.....	38
Vendas e Distratos	40
Financiamento	46
Entregas.....	47
Unidades em Estoque	48
GUIDANCE.....	51
MERCADOS DE CAPITAIS	52

Comentário do Desempenho

Composição Acionária.....	52
Programa de Recompra.....	52
Retorno sobre Patrimônio Líquido.....	53
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO.....	55
ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO	56
ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	57
GLOSSÁRIO	58

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do 1T20, trimestre em que registra lançamentos de R\$576 milhões, margem bruta de 40,6% e lucro líquido de R\$78 milhões. Com um passo atrás, é possível constatar um ciclo bem delineado de um ano e meio, desde o 4T18, em que a Companhia entou R\$3,0 bilhões de VGV lançados e R\$2,3 bilhões vendidos – respaldada por uma demanda represada volumosa, uma condição de financiamento inédita, e um influxo de liquidez que impulsionava tanto vendas quanto lançamentos. Este momentum operacional foi cerceado com a pandemia provocada pelo Covid-19, um fenômeno de caráter inédito e exógeno.

A frente de atuação mais impactada, de imediato, é a comercial. Desde o anúncio oficial da pandemia e o desenrolar das restrições impostas pelas autoridades, ainda no 1T20, plantões de vendas foram paralisados, impossibilitando o trabalho regular de corretores imobiliários. Enquanto as vendas semanais do ano até esse evento eram, na média, de R\$45 milhões, esse ritmo desacelerou para R\$4 milhões ao longo da segunda quinzena de março e o mês de abril. Embora preliminar, é promissor observar que, do final de abril até o momento, os últimos esforços de vendas via lives dobraram o ritmo semanal de vendas.

Este caminho envolve videoconferências voltadas para projetos específicos, reproduzindo digitalmente o ambiente do plantão de vendas e, por fim, permitindo que o corretor engaje o cliente em um chat privado para receber propostas de venda. Neste sentido, vale destacar que a Tec Vendas é um ativo imprescindível, além de ser a maior corretora da região metropolitana de São Paulo, com seus 1.577 corretores registrados. Mesmo que o plantão de vendas tenha um apelo importante no processo de conversão de vendas, cabe reforçar que a EZTEC disponibiliza o caminho para venda integralmente digital.

A julgar pelos primeiros sintomas, os demais pilares operacionais da Companhia – construção, repasse e gestão de recebíveis – vivem um enredo de normalidade. A construção civil foi definida como atividade essencial em todas as esferas em que a Companhia atua e, hoje, 100% dos seus canteiros de obra seguem em atividade. A Abrainc teve um papel vital nesse processo, intervindo ainda muito cedo através da padronização de um protocolo de atividade que é seguido à risca pela EZTEC: reforços de higiene, informativos de prevenção, escalonamento de horários de almoço e de vestiário, provisão de alternativas de transporte, medição de temperatura, máscaras para o trajeto e sobressalentes no canteiro, etc.

Como legado do ciclo próspero que vivia desde 2018, a EZTEC herda uma saúde operacional e financeiro excepcionalmente forte. A começar pelo fato que conseguiu atravessar o ciclo com uma formação bruta de estoque absolutamente contida; megaprojetos como o EZ Parque da Cidade ou Air Brooklin têm, respectivamente, 66% e 60% de suas unidades vendidas. Qualitativamente, também, foram vendas muito firmes, em que o cliente se dispunha a acelerar a tabela de pagamentos. Na média dos lançamentos realizados desde o início do ciclo, os clientes se comprometeram com uma média de 54% do ticket pago até a data da entrega das chaves. Este ritmo de pré-pagamento alivia a alavancagem sobre as construções, fazendo com que a maior parte dos projetos sejam efetivamente autofinanciáveis. Atualmente, a Companhia já quitou todas as suas dívidas SHF de construção e, com o legado do follow-on, está com um caixa líquido de R\$1,26 bilhão. Essa disponibilidade não inibe o dever fiduciária de uma gestão diligente do caixa na pandemia, mas certamente reconforta quanto a riscos estruturais.

Em um contexto em que a visibilidade é turva mesmo que no curto prazo, também é reconfortante observar no histórico operacional da EZTEC que ela é capaz de atuar com eficiências em diversos segmentos de renda e tipologias. Futuros lançamentos poderão contar com um banco de terreno residencial de R\$6,1 bilhões de VGV, cujo potencial de vendas pode ser dividido em três fatias: um terço na média renda e no segmento smart-living (perfil de metragem reduzida e com apelo para investidor); outro terço na média-alta e alta renda de viés familiar; e um último terço no econômico vocacionado para o programa Minha Casa Minha Vida. A análise de conjuntura deve evoluir um dia após o outro, mas o first deployment já será respaldado por matéria prima de qualidade.

Muito embora o newsflow da pandemia desalente a confiança do consumidor, qualquer análise de demanda deve levar em consideração o atual patamar de juros como um fator superveniente. Primeiro porque o financiamento imobiliário nunca foi tão acessível quanto o é – mesmo que ainda haja expectativa de redução diante de uma Selic de 3% ao ano. Mas também porque, neste contexto, investidores continuarão encontrando

Comentário do Desempenho

no mercado imobiliário a alternativa à renda fixa. De fato, o choque da pandemia desnor-teia qualquer decisão de investimento. Mas também é um fato que, na quarentena, a questão imobiliária está no centro do imaginário de cada cidadão, enquanto convive mais intimamente do que nunca com os atributos e limitações do próprio imóvel.

Quanto à EZTEC, estará posicionada para aproveitar as oportunidades onde quer que estejam. Seu modelo de negócio já foi testado em outras crises e, reiteradamente, se prova ao mesmo tempo sólido e leve. Sólido pela sua liquidez financeira, mas também pela sua operação verticalmente integrada, com todos os processos operacionais acontecendo de forma eficiente sob as rédeas estreitas dos controladores e administradores. E apoiada nessa base sólida, consegue aproveitar as oportunidades de forma contracíclica e diligente, manobrando conforme as circunstâncias com versatilidade.

A Administração da EZTEC reforça o compromisso de serenidade e racionalidade em suas decisões, para atravessar o momento atual com discernimento, protegendo seus colaboradores e fornecedores, rediscutindo suas premissas de investimento, observando o setor de maneira ampla e irrestrita, para aproveitar oportunidades e entregar a seus acionistas a rentabilidade condizente com sua estrutura de capital.

A ADMINISTRAÇÃO

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 Ernst & Young Global Limited não prestaram durante 2020 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

RECEITA LÍQUIDA

Nosso Trimestre: R\$ 250 MM no 1T20 (-19% vs. 4T19 | +70% vs. 1T19)

- Sucesso do **lçto. do Air Brooklin** **ança a receita** do tri da mesma forma que, em escala maior, o já EZ PDC o fizera no 4T19
 - (Apesar da queda frente ao 4T19, a receita do tri reitera uma trajetória crescente que se desenhava desde o 4T18)
- Air Brooklin e EZ PDC têm 1ª contribuição particularmente proeminente dado o **peso dos terrenos frente ao custo orçado**
 - (Terreno do Air Brooklin é em região nobre e comprado em 2014, ainda no boom; PoC de 35% e receita de R\$61 mi)

Contexto: R\$ 988 MM de receita a apropriar no 1T20 (32% vs. 4T19 | 210% vs. 1T19)

- Apesar do Covid-19, todas as **obras seguem ritmo normal** e contribuem via PoC com receita sobre unidades já vendidas
 - (Estudo da Abbrainc envolvendo 36 empresas aponta 94% dos canteiros em andamento e 87% do efetivo trabalhando)
- Projetos lançados desde o início do ciclo em out/18 **já entram na fase vertical** – e mais acelerada – da construção
 - (Erguer a torre envolve maior intensidade de trabalho e concomitância de tarefas do que fase inicial de fundação)

MARGEM BRUTA

Nosso Trimestre: 41% no 1T20 (+1 p.p. vs. 4T19 | +4 p.p. vs. 1T19)

- Maior lançamento, **Air Brooklin**, reporta margem bruta de 39,2%, mesmo com maior demanda vinda de investidores
 - (Trade-off entre margem e giro quando cliente acelera tabela: vendas embutem pré-pagamento médio de 63%)

Contexto: 44% de margem a apropriar (+4 p.p. vs. 4T19 | +10 p.p. vs. 1T19)

- É típico do perfil de investidores visar unidades mais baixas da torre e **acelerar a amortização mediante desconto AVP**
 - (Os últimos ~R\$25 mi vendidos no Z.Cotovia e Z.Pinheiros tiveram margem 3-6 p.p maior que os primeiros ~R\$25 mi)
- Com a pandemia, a **evolução do PoC e a margem a apropriar** ditam o reconhecimento futuro de receita e margem
 - (A margem a apropriar contempla unidades já vendidas e é um balizador em um cenário inercial)

DESPESAS COMERCIAIS E ADMINISTRATIVAS

Nosso Trimestre: R\$54 MM no 1T20 (+2% vs. 4T19 | +29% vs. 1T19)

- SG&A estável no tri reflete realidade pré-Covid-19; depois se contrai via **diminuição operacional e medidas proativas**
 - (1T20 destoa do 4T19 somente por despesas tributárias, dado o adiantamento do IPTU de terrenos pago em janeiro)

Contexto: 22% da receita líquida no 1T20 (+5 p.p. vs. 4T19 | -7 p.p. vs. 1T19)

- Despesas com **estande e publicidade cedem automaticamente** junto à paralisação, salvo uma linha de mídia online
 - (Persistem as desp. Comerciais de carregamento de estoque pronto: foram ~3% do VGV em estoque pronto entre 2016-19)
- Ciclo forte já vinha refletindo ajustes de salários, mas **contratações ainda eram esporádicas**
 - (Quadro de colaboradores cresceu pouco mais que 9% desde jan/2019, principalmente em cargos de suporte)

Comentário do Desempenho

LANÇAMENTOS

Nosso Trimestre: R\$564 MM de VGV lançado no 1T20 (R\$934 MM no 4T19 | R\$394 MM no 1T19)

- Air Brooklin (VGV de R\$365 mi) repete no 1T20 o êxito do EZ PDC (R\$576 mi) no 4T19 e deu a tônica operacional do trimestre
 - (Apesar do terreno ser de '14, o projeto Air Brooklin foi reconcebido no novo Plano Diretor dentro do perfil smart-living)
- Ciclo operacional virtuoso de out/18 até mar/20 rendeu R\$3,0 bilhões de VGV lançados e R\$2,3 bilhões em novas vendas
 - (À luz da história, lçtos.do último ano e meio só equiparam com período entre jun/12 e dez/13, se corrigido por INCC)

Contexto: Antigo guidance de lançamento de R\$ 2 bi a 2,5 bi de VGV para 2020 (ex-torres corporativas)

- Descontinuidade do guidance reflete as paralisações de plantões e a morosidade na obtenção de novas aprovações
 - (Novos projetos exigem o aval de diversos órgãos públicos, dentro e fora da prefeitura, afetados pela quarentena)
- A despeito da imprevisibilidade, Cia deixa pipeline engatilhado para agir na medida em que circunstâncias evoluem
 - (Cia avança com concepção de projetos, de campanhas de marketing e projeto de plantão com antecedência)

VENDA

Nosso Trimestre: R\$ 455 milhões de venda líquida no 1T20 (-17% vs. 4T19 | +50% vs. 1T19)

- Projetos Air Brooklin (VGV de R\$365 mi) e EZ PDC (VGV de R\$576 mi) contam com 60% e 66% de unidades já vendidas
 - (Só no 1T20, o Air Brooklin vendeu R\$187 mi e o EZ PDC R\$53 mi, agregando 52% das vendas líquidas do trimestre)
- Com a pandemia, a média de vendas semanais de 2020 caiu de R\$45 milhões até 15/03 para R\$4 milhões desde então
 - (Para além do colapso da confiança do consumidor, a suspensão dos stands constrange a geração de vendas)
- Nova dinâmica de lives remonta a experiência do plantão, dá gatilho para venda, e dobra a média semanal em maio
 - (Lives 2x por semana tangibilizam o projeto e dão condições especiais para que o corretor converta leads quentes)
- Eventuais medidas chamariz buscam resguardar a liquidez de curto prazo do cliente
 - (Ex.: entrada de 1%, ITBI, escritura e um ano de condomínio grátis aliviam 1º desembolso do cliente)

Contexto: 105% de VSO bruta no 1T20 (+83 p.p. vs. 4T19 | +87 p.p. vs. 1T19)

- Campanha EZ Digital reforça o processo de conversão online, desde a captação do cliente à assinatura de contrato
 - (Publicidade online já ajudava sobremaneira a esquentar o lead e 'criar o clima'; a conversão remota é o desafio)
- Sistema CRM customizado e já maduro é um diferencial, facilitando o home office do corretor e a gestão dos leads
 - (Corretor acessa a plataforma via celular ou desktop, que alimenta dados para a cadeia de supervisores e gestores)

OBRAS

Nosso Trimestre: Dívida SFH de construção de R\$ 557 mil no 1T20 (-98% vs. 4T19 | -99% vs. 1T19)

- 100% das obras da EZTEC seguem em atividade; cronogramas com 2-3 meses de pulmão
 - (EZTEC já adquiriu toda a necessidade de aço do ano)

Contexto: 20 canteiros de obra em atividade (+43% vs. 4T19 | 122% vs. 1T19)

- Definição da construção civil como atividade essencial assegurou que não houvesse fissuras na cadeia de fornecedores
 - (Desde cedo, Abrainc mobilizou consultoria sanitária e padronizou protocolo de atividade em canteiros de obras)

Comentário do Desempenho

GERAÇÃO DE CAIXA

Nosso Trimestre: R\$1 milhão de geração no 1T20 (-R\$ 70 MM no 4T19 | -R\$ 51 MM no 1T19)

- Repasses prosseguem com cartórios sub-demandados e bancos em home office, mas taxa na PF é inflexível em ~7-8%
 - (Entregas do 1T20 repassam R\$34 milhões sem atrito; mas condições de financ. à PF não acomoda nova realidade)
- Desembolso no trimestre (i) de R\$46 mi com novas aquisições, (ii) de R\$36 mi com CEPACs, e (iii) de R\$13 mi com outorgas
 - (Doravante, há saldo aberto de R\$146 mi de aquisições realizadas)
- **Contexto:** R\$1.267 milhões de caixa líquido e R\$552 milhões em recebíveis performados
- Ambiente de Selic baixa acelera tabela nos lançamentos desde 2018, com pré-pagamento médio de 54% até às chaves
 - (Caso do Air Brooklin supera a média com 63%; velocidade da entrada do caixa custeia a obra sem alavancagem)
- Safra de lançamentos do 4T18 segue as obras em ritmo normal, renunciando reinício das entregas e repasses no 2S21
 - (Fim da obra é o gatilho para o repasse do saldo aberto; previsão contratual de entrega no 2S21 é VGV de R\$568 mi)
- Embora a gestão de caixa seja absolutamente diligente na crise, o balanço resguarda à Cia possibilidade de escolhas
 - (Conta com caixa herdado do follow-on, dívida de construção irrelevante e sinais de obrigações futuras enxutas)

LANDBANK

Nosso Trimestre: R\$1.058 milhões de VGV potencial adquiridos no 1T20

- Aquisições de terrenos efetivadas adicionam R\$1,1 bilhão em VGV no 1T20 (além de aquisições de CEPACs da OUCAE)
 - (Foram o estacionamento da IBM no Paraíso, lotes na Vila Clementino, e terrenos na Zona Norte e Zona Leste)
- **Contexto:** R\$7,9 bi de VGV potencial no banco de terrenos (R\$7,4 bi no 4T19 | R\$6,2 bi no 1T19)
- Cia vinha adquirindo na esteira do follow-on e o landbank residencial disponível já é de 3,2x os lançamentos de 2019
 - (Ainda assim, é do modelo de negócio da EZTEC atentar a aquisições oportunistas em circunstâncias de estresse)
- Dentre os R\$6,1 bi residenciais, há matéria prima para qualquer segmento que seja oportuno na saída da quarentena
 - (Média renda e smart-living compõe ~1/3; média-alta e alta de viés familiar compõe ~1/3; e MCMV outro ~1/3)

Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado Períodos findos em 31.março Valores expressos em milhares de reais - R\$	1T20	1T19	Var. %	1T20	4T19	Var. %
<i>Receita Operacional Bruta</i>	267.896	161.619	66%	267.896	326.466	-18%
(+) Receita de Venda Imóveis	261.882	157.519	66%	261.882	319.309	-18%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	6.014	4.100	47%	6.014	7.158	-16%
Receita Bruta	267.896	161.619	66%	267.896	326.466	-18%
<i>Deduções da Receita Bruta</i>	-18.382	-15.249	21%	-18.382	-17.868	3%
(-) Cancelamento de Vendas	(11.080)	(10.190)	9%	(11.080)	(11.958)	-7%
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(7.302)	(5.059)	44%	(7.302)	(5.910)	24%
Receita Líquida	249.514	146.370	70%	249.514	308.598	-19%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(148.311)	(91.969)	61%	(148.311)	(185.905)	-20%
Lucro Bruto	101.203	54.401	86%	101.203	122.693	-18%
<i>Margem Bruta</i>	40,6%	37,2%	3,4 p.p.	40,6%	39,8%	0,8 p.p.
<i>(Despesas) / Receitas Operacionais</i>	-53.427	-42.080	27%	-53.427	-34.769	54%
(-) Despesas Comerciais	(26.808)	(21.800)	23%	(26.808)	(27.448)	-2%
(-) Despesas Administrativas	(23.951)	(17.767)	35%	(23.951)	(22.510)	6%
(-) Honorários da Administração	(2.779)	(2.617)	6%	(2.779)	(3.410)	-18%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(1.282)	(2.627)	-51%	(1.282)	8.547	-115%
(-) Despesas Tributárias	(6.704)	(5.565)	20%	(6.704)	(197)	3297%
(+) Equivalência Patrimonial	8.097	8.296	-2%	8.097	10.248	-21%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	47.776	12.321	288%	47.776	87.924	-46%
<i>Margem Operacional</i>	19,1%	8,4%	10,7 p.p.	19,1%	28,5%	-9,3 p.p.
<i>Resultado Financeiro Líquido</i>	36.835	9.116	304%	36.835	29.212	26%
(-) Despesas Financeiras	(2.368)	(2.521)	-6%	(2.368)	(2.077)	14%
(+) Receitas Financeiras	39.203	11.637	237%	39.203	31.289	25%
Resultado Operacional	84.611	21.437	295%	84.611	117.135	-28%
<i>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social</i>	84.611	21.437	295%	84.611	117.135	-28%
<i>Imposto de Renda e Contribuição Social</i>	-5.229	-4.037	30%	-5.229	-6.429	-19%
(-) Correntes	(5.662)	(3.240)	75%	(5.662)	(6.898)	-18%
(-) Diferidos	433	(797)	-154%	433	469	-8%
Lucro Líquido	79.382	17.400	356%	79.382	110.705	-28%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(1.693)	(97)	1646%	(1.693)	(3.074)	-45%
Atribuível aos Acionistas Controladores	77.689	17.303	349%	77.688	107.632	-28%
<i>Margem Líquida</i>	31,1%	11,8%	19,3 p.p.	31,1%	34,9%	-3,7 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		1T20	1T19	Var. %	1T20	4T19
Valores expressos em milhares de reais - R\$						Var. %
ATIVO		4.354.424	2.992.783	45%	4.354.425	4.275.916
						2%
CIRCULANTE		2.197.030	1.531.679	43%	2.197.031	2.444.496
Caixa e Equivalentes de Caixa		34.153	27.043	26%	34.153	74.883
Aplicações Financeiras		1.233.000	400.562	208%	1.233.000	1.232.030
Contas a Receber de Clientes		234.386	175.779	33%	234.386	231.485
Provisão para Devedores Duvidosos		-4.471	0	n.a.	-4.471	-4.471
Imóveis a Comercializar		629.449	896.933	-30%	629.449	840.094
Impostos a Compensar		3.002	2.519	19%	3.002	2.912
Dividendos a receber de controladas em conjunto		166	0	n.a.	166	166
Outros Créditos		67.345	28.843	133%	67.345	67.396
						0%
NÃO CIRCULANTE		2.157.394	1.461.104	48%	2.157.394	1.831.420
Contas a Receber de Clientes		807.449	523.911	54%	807.449	741.132
Imóveis a Comercializar		869.068	496.320	75%	869.068	638.895
Impostos a Compensar		36.836	30.557	21%	36.836	35.313
Partes Relacionadas		670	2.002	-67%	670	608
Títulos a receber		89.546	14.618	513%	89.546	51.619
Outros Créditos		37.010	44.687	-17%	37.010	35.275
Ágio em Investimentos		16.594	0	n.a.	16.594	18.740
Investimentos		279.274	328.579	-15%	279.274	288.129
Imobilizado		19.930	18.611	7%	19.930	20.497
Intangível		1.017	1.819	-44%	1.017	1.210
						-16%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		4.354.424	2.992.783	45%	4.354.420	4.275.916
						2%
CIRCULANTE		355.301	210.941	68%	355.294	263.352
Fornecedores		29.721	21.058	41%	29.721	24.052
Obrigações Trabalhistas		7.060	5.618	26%	7.060	6.862
Obrigações Fiscais		22.428	13.270	69%	22.428	21.385
Empréstimos e Financiamentos		0	30.035	-100%	0	16.593
Contas a Pagar		24.534	40.751	-40%	24.551	26.745
Provisão para Garantia		11.927	14.358	-17%	11.927	12.479
Adiantamento de Clientes		76.027	24.937	205%	76.027	54.374
Terrenos a Pagar		103.213	23.724	335%	103.213	91.595
Dividendos a Pagar		66.757	23.166	188%	66.734	22
Partes Relacionadas		2.532	2.923	-13%	2.532	899
Impostos com Recolhimento Diferido		8.388	7.072	19%	8.388	8.346
Direitos de uso a pagar		2.714	4.029	-33%	2.714	0
						n.a.
NÃO CIRCULANTE		110.852	126.698	-13%	110.852	136.263
Empréstimos e Financiamentos		557	45.582	-99%	557	24.944
Terrenos a Pagar		41.803	29.930	40%	41.803	43.890
Provisão para Garantia		1.925	529	264%	1.925	1.451
Provisão para Contingências		15.184	10.392	46%	15.184	15.184
Impostos com Recolhimento Diferido		35.358	25.047	41%	35.358	34.287
Outros Débitos com Terceiros		5.622	3.783	49%	5.622	5.622
Direitos de uso a pagar		10.403	11.435	-9%	10.403	10.886
						-4%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		3.888.270	2.655.144	46%	3.888.273	3.876.301
						0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES		3.839.728	2.627.021	46%	3.839.731	3.828.797
Capital Social		2.888.997	1.356.704	113%	2.888.997	2.848.243
Reservas de Capital		38.297	38.297	0%	38.297	38.297
Custo com Emissão de Ações		-40.754	0	n.a.	-40.754	0
Reservas de Lucros		924.914	1.264.130	-27%	924.914	710.589
Lucros Acumulados		0	0	n.a.	0	0
Resultado do Período		77.689	17.303	349%	77.689	281.082
Ágio em transações com sócios		-49.413	-49.414	0%	-49.413	-49.415
						0%
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES		48.543	28.123	73%	48.543	47.505
						2%

* A linha de "Títulos a Receber" e "Outros Títulos" se misturam ao longo do tempo

Comentário do Desempenho

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	1T20	1T19	Var.%	1T20	1T19	Var.%
Receita Líquida	6.166	2.553	141,5%	243.348	143.817	69,2%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(2.060)	(126)	1534,9%	(146.251)	(91.843)	59,2%
Lucro Bruto	4.106	2.427	69,2%	97.097	51.974	86,8%
Margem Bruta (%)	66,6%	95,1%	-28,5 p.p.	39,9%	36,1%	3,8 p.p.
Despesas Comerciais	(777)	(1.405)	-44,7%	(26.031)	(20.395)	27,6%

Balço Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	1T20	1T19	Var.%	1T20	1T19	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	51.019	65.239	-21,8%	986.345	634.451	55,5%
Imóveis a Comercializar	388.914	312.246	24,6%	1.109.346	1.081.007	2,6%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	0	0		557	75.617	-99,3%
Adiantamento de Clientes	0	0		76.027	24.937	204,9%

Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	1T20	1T19	Var.%	1T20	1T19	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	-	0		3	4	-25,0%
VGv (R\$ '000)	-	-		564.100	393.955	43,2%
Área Útil Lançada (m²)	0	0		49.143	42.630	15,3%
Unidades Lançadas (unidades)	-	-		1.213	750	61,7%
Valor Médio dos Lançamentos Vendidos (R\$ '000)	0	0		465	525	-11,5%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	-	-		11.479	9.241	24,2%
Participação EZTEC	0%	0%	0,0 p.p.	100%	100%	0,0 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000)	-	-		564.100	393.955	43,2%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	6.305	1.486	324,4%	453.817	302.011	50,3%
Vendas Contratadas (unidades)	24	8	200,0%	985	752	31,0%

Comentário do Desempenho

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

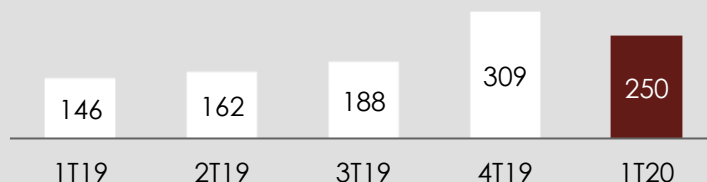
Destaques Financeiros	1T20	1T19	Var.%	1T20	4T19	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	267.896	161.619	65,8%	267.896	326.466	-17,9%
Receita Líquida (R\$ '000)	249.514	146.370	70,5%	249.514	308.598	-19,1%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	(148.311)	(91.969)	61,3%	(148.311)	(185.905)	-20,2%
Lucro Bruto (R\$ '000)	101.203	54.401	86,0%	101.203	122.693	-17,5%
Margem Bruta (%)	40,6%	37,2%	3,4 p.p.	40,6%	39,8%	0,8 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	(26.808)	(21.800)	23,0%	(26.808)	(27.448)	-2,3%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	(26.730)	(20.384)	31,1%	(26.730)	(25.919)	3,1%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	(1.282)	(2.627)	-51,2%	(1.282)	8.547	-115,0%
Equivalência Patrimonial (R\$ '000)	8.097	8.296	-2,4%	8.097	10.248	-21,0%
EBITDA (R\$ '000)	54.441	15.293	256,0%	54.441	92.824	-41,3%
Margem EBITDA (%)	21,8%	10,4%	11,4 p.p.	21,8%	30,1%	-8,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	36.836	9.116	304,1%	36.836	29.212	26,1%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$ '000)	(5.230)	(4.037)	29,6%	(5.230)	(6.429)	-18,7%
Lucro Líquido (R\$ '000)	77.687	17.303	349,0%	77.687	107.632	-27,8%
Margem Líquida (%)	31,1%	11,8%	19,3 p.p.	31,1%	34,9%	-3,7 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾	0,43	0,10	309%	0,94	0,32	193,8%

(1) Devido a variação no número de ações no período foi adotado uma média ponderada levando em consideração a quantidade de dias transcorridos relativo a cada período em que houve a específica quantidade de ações disponíveis.

Comentário de Desempenho

No 1T20 a receita líquida da companhia foi de R\$ 250 milhões, estando inferior a receita do 4T19 em 19%. Para o 1T20 o valor acumulado alcançado é de R\$ 250 milhões, 71% maior que o mesmo período do ano passado.

Receita Líquida
(R\$ MM)



Conceitos-chave

Em relação ao método de reconhecimento contábil, cabe lembrar que a receita de vendas relativa às incorporações, para cada empreendimento, é apropriada ao resultado utilizando-se o **método de percentual de evolução financeira (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. É importante notar que no cálculo do custo total orçado, está contemplado não somente o orçamento de construção, mas também o custo do terreno e das contrapartidas relacionadas. Uma vez que o custo do terreno é incorrido anteriormente ao próprio lançamento do projeto, o primeiro reconhecimento contábil das unidades vendidas já conta com um ponto de partida expressivo, em especial nos casos de empreendimentos corporativos ou de alta renda, em que o terreno tende a ter um peso relevante em relação ao orçamento total do projeto.

Para cada lançamento, o início do seu reconhecimento contábil somente se dá a partir do trimestre em que é **superada ao menos uma das cláusulas suspensivas** do projeto. Estas cláusulas são especificadas na matrícula de cada empreendimento, mas, como regra geral, estão relacionadas [i] à venda de ao menos 50% das unidades do empreendimento e [ii] à passagem de 6 meses a partir da emissão da matrícula. A Companhia se resguarda o direito contratual de sustar o lançamento do projeto como um todo enquanto nenhuma destas cláusulas for superada, restituindo os indivíduos que por ventura já tivessem adquirido unidades. Esse mecanismo assegura a flexibilidade de, eventualmente, fazer adaptações ao projeto à luz da sua receptividade de mercado. Assim sendo, enquanto não for superada ao menos uma das cláusulas, o terreno do projeto segue sendo contabilizado somente sob a linha de Terrenos para Novas Obras, desconsiderando qualquer efeito de receita e custo de unidades vendidas como imóveis a comercializar.

Uma das implicações desse método é que, no primeiro trimestre do reconhecimento de um lançamento, a sua contribuição de receitas e custos tende a ser excepcionalmente volumosa, já que captura todas as vendas realizadas desde o lançamento até a superação de cláusulas suspensivas, e por meio de um PoC que já contempla a proporção do custo do terreno perante o orçamento total do projeto.

Em relação ao tratamento contábil apartado de projetos compartilhados, vide o segmento de *Equivalência Patrimonial*.

Nosso Trimestre

- **Sucesso do lançamento do Air Brooklin iça a receita líquida do trimestre da mesma forma que, em escala maior, o já EZ Parque da Cidade o fizera no 4T19.** Ao longo de todo o ano de 2019, a receita líquida vinha em um crescente, na esteira do maior volume de lançamentos do ano. O lançamento do EZ PDC, com VGV de R\$576 milhões e reconhecido no próprio trimestre, fez com que o 4T19 desse um salto de receita frente aos demais. Na prática, o Air Brooklin repetiu esse fenômeno, mas como o VGV é significativamente menor, com R\$365 milhões, isso ainda implicou em uma queda trimestral – embora **reste clara a trajetória normalizada de crescimento do último ano e meio**.
- **Air Brooklin e EZ PDC têm 1ª contribuição particularmente proeminente dado o peso dos terrenos frente ao custo orçado.** A magnitude da contribuição de receita dos dois projetos – cada um em seu respectivo trimestre de lançamento – é resultado de (i) serem projetos muito grandes (EZ PDC foi o maior residencial lançado em São Paulo em 2019), (ii) muito bem vendidos desde a largada (atualmente 60% das unidades vendidas no Air Brooklin e 66% no EZ PDC), (iii) e com um fator de evolução de custos relativamente avançado (PoC de 35% no Air Brooklin e 40% no EZ PDC). O PoC avançado desde o lançamento é **característico de projetos muito bem localizados** em que, naturalmente, o terreno é relativamente caro, tomando uma proporção maior em relação ao custo orçado total.

Comentário do Desempenho

Contexto

- **Apesar do Covid-19, todas as obras seguem ritmo normal e contribuem via PoC com receita sobre unidades já vendidas.** Em virtude da definição da construção civil como atividade essencial, tanto no âmbito estadual quanto nos municipais, cada um dos canteiros de obra da EZTEC continua em funcionamento normal. A manutenção dos canteiros de obra implica que – independentemente do ritmo de vendas que a Companhia consiga desenvolver na quarentena – ela ainda vai contar com uma base de receitamento decorrente da evolução do PoC. Essa base de receita vai contribuir para cobrir as despesas (que, por sua vez, tendem a se contrair na quarentena) e proteger a rentabilidade líquida.
- **Projetos lançados desde o início do ciclo em out/18 já entram na fase vertical – e mais acelerada – da construção.** Este ciclo operacional mais recente tem um início bem demarcado em outubro de 2018, quando a Companhia realizou 3 lançamentos em rápida sucessão. Desde então, ela seguiu uma toada consistente de lançamentos. Ao longo dos últimos trimestres, estes projetos estiveram em construção, mas ainda percorrendo a fase inicial de fundação do projeto. Essa fase tradicionalmente é mais intensiva em maquinário e envolve relativamente pouca mão de obra. Esse cenário se inverte na medida em que a obra avança para a fase vertical da construção, passando a ser mais intensiva na mão de obra. Além disso, a parte vertical da obra permite que sejam realizadas diversas atividades concomitantemente, enquanto times diferentes trabalham em andares diferentes de forma sequencializada. A evolução de custos em uma obra padrão descreve um formato em “S”, conforme detalhado na planilha *Dados para Valuation* disponível no site de RI

Comentário do Desempenho

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O Custo dos Imóveis Vendidos no trimestre foi de R\$ 148,3 milhões, 20,2% menor que o trimestre anterior.

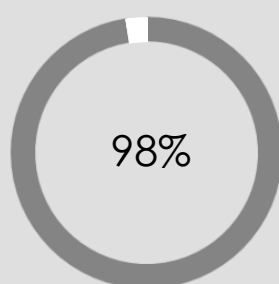
Custos por Natureza	1T20	1T19	Var.%	1T20	4T19	Var.%
(Em milhares de reais - R\$)						
Custo de Obra / Terrenos	(143.612)	(90.207)	59,2%	(143.612)	(183.268)	-21,6%
Encargos Financeiros Capitalizados	(3.539)	(1.512)	134,1%	(3.539)	(2.105)	68,1%
Manutenção / Garantia	(1.160)	(250)	363,8%	(1.160)	(532)	118,0%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(148.311)	(91.969)	61,3%	(148.311)	(185.905)	-20,2%

Conceitos-chave

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).

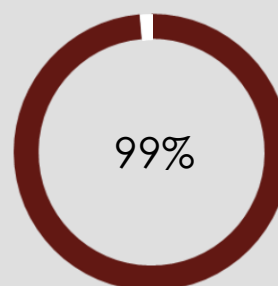
Dados Gerenciais 1T20

Receita Líquida por Padrão



■ Residencial ■ Comercial

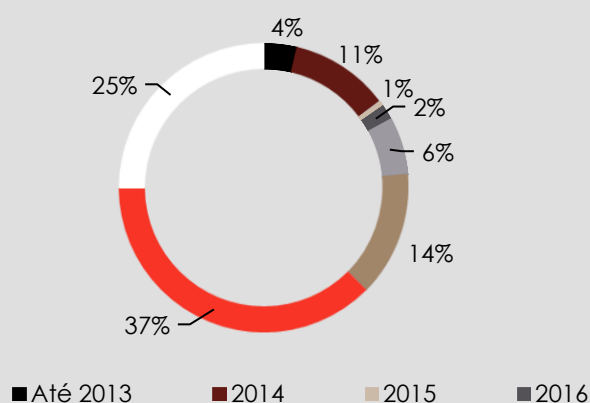
Custo Imóveis Vendidos por Padrão



■ Residencial ■ Comercial

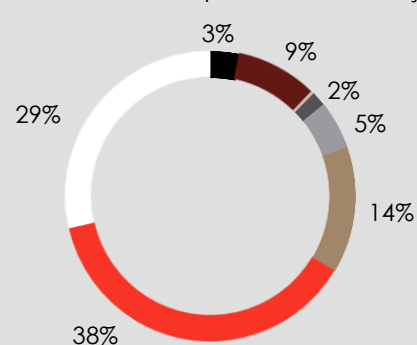
Dados Gerenciais 1T20

Receita Líquida por Ano de Lançamento



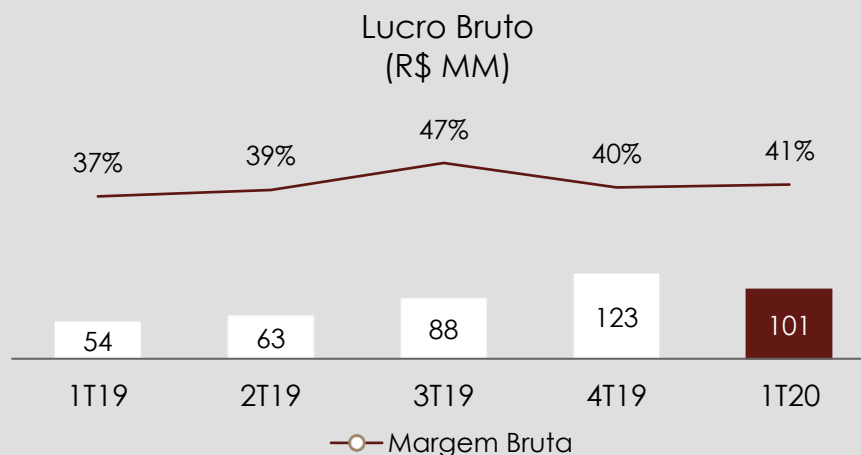
■ Até 2013 ■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020

Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento



Comentário do Desempenho

O Lucro Bruto foi de R\$101,2 milhões no 1T20, para uma Margem Bruta de 40,6%.



Conceitos-chave

Em um contexto de escalada de lançamentos, vale atentar a variáveis que podem, pelo menos em um primeiro momento, atenuar a sua margem bruta auferida vis a vis a viabilizada: [i] a escolha do incorporador entre fazer maior velocidade de vendas em detrimento da maximização da rentabilidade – e a atenuar 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.

Nosso Trimestre

- Maior lançamento, Air Brooklin, reporta margem bruta de 39,2%, mesmo com maior demanda vinda de investidores.** Mais até do que o EZ PDC, o Air Brooklin é o projeto tipicamente capaz de mobilizar a atenção de investidores. A começar pelas unidades de metragem relativamente pequena, de 29 m² a 82 m², que fazem do ticket total ainda acessível para investidores de pequeno e médio porte. Além disso, o projeto está em uma região *trendy*, com acesso rápido ao metrô Brooklin e aos principais *hubs* corporativos da cidade. Esses atributos reconfortam o investidor com a percepção que, adiante, poderá contar com a demanda de jovens, que tipicamente dependem do aluguel. Complementarmente, o Air Brooklin conta com uma fachada sofisticada e imponente, com conceptual design assinado por um arquiteto estrangeiro renomado (Carlos Ott). Essa **proeminência estética**, de novo, confere segurança ao investidor que o imóvel terá muita visibilidade com futuros locatários e facilitará o processo de captação. Essa demanda de investidores tem sido correlacionada com uma pressão de margem, pelo seguinte motivo: em um contexto em que os instrumentos de renda fixa perderam seu apelo relativo, estes investidores trouxeram uma liquidez excepcional ao plantão de vendas. Assim, se dispuseram a acelerar a tabela de pagamentos bem acima do que é a praxe do setor, se comprometendo, na média, com a amortização de 54% do ticket até a data da entrega. No caso do Air Brooklin, esse pré-pagamento contratado é de 63%. A contrapartida desta aceleração, naturalmente, é um **desconto no saldo ajustado a valor presente**, de forma que a margem bruta seja pressionada, muito embora o giro financeiro seja atipicamente acelerado. No caso do Air Brooklin, a capacidade notável de manter a margem próxima de 40% é fruto do evidente apelo comercial do projeto, que deu segurança para aumentar o preço sem prejuízo da velocidade de vendas.

Contexto

- É típico do perfil de investidores visar unidades mais baixas da torre e acelerar a amortização mediante desconto AVP.** No momento em que um empreendimento é lançado, é comum que haja preferência pelas unidades mais próximas do térreo, onde o preço por m² é marginalmente mais barato – é um padrão característico de investidores, que são mais sensíveis ao ticket da unidade. A torre Epic do EZ Parque da Cidade, no caso do 4T19, vendeu mais de 90% das unidades até o 20º andar, mas menos de 50% das

Comentário do Desempenho

unidades do 30º em diante. O projeto como um todo vendeu 91% das unidades de 134 m² e somente 42% das unidades de 227 m². Assim sendo, é usual que a margem bruta reportada no trimestre inicial do lançamento subestime a sua margem média. Exemplos desse fenômeno incluem o Z.Cotovia, que avançou de 38% no 1T18 para 46% no 4T19, ou mesmo do Z. Pinheiros, que reportou 42% no 1T19 e 49% no 4T19 e, agora, o EZ Parque da Cidade. A metade de cima do projeto, por sua vez, recai principalmente sobre o cliente final, que costuma ser atraído por um projeto na medida em que a torre é içada e o projeto é efetivamente visível no seu cotidiano. Não raro, o cliente final valora o produto acima do que o investidor se dispõe no primeiro momento, de forma que esse hiato de margem é preenchido.

- **Com a pandemia, a evolução do PoC e a margem a apropriar ditam o reconhecimento futuro de receita e margem.** O impacto econômico mais notório da pandemia e do distanciamento social no setor de incorporadoras imobiliárias é que o colapso da confiança do consumidor e a paralisação dos plantões de vendas. É natural que essa fase imponha um ônus a novas vendas. Nesse sentido, como já fora mencionado no segmento de Receita Líquida, a base da receita líquida passa a ser àquela reconhecida via evolução de custos. E, portanto, a margem bruta se referênciava nas unidades já vendidas, conforme expresso no cálculo da Margem a Apropriar – são valores de venda já contratados, mas, em parte, ainda não reconhecidos. Nesse cenário inercial, onde não há uma reposição expressiva de vendas, este valor tende a ser um balizador razoável.

--

Comentário do Desempenho

Despesas Comerciais e Administrativas

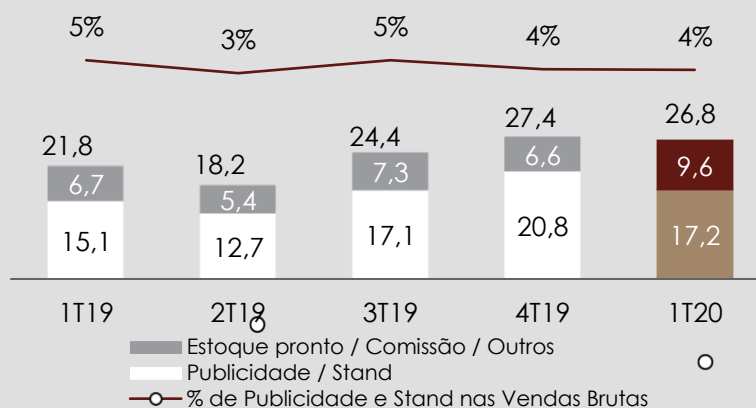
A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das Despesas Comerciais e Administrativas em relação à Receita Líquida.

Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	1T20	1T19	Var.%	1T20	4T19	Var.%
Despesas Comerciais	(26.808)	(21.800)	23,0%	(26.808)	(27.448)	-2,3%
% da Receita Líquida	-10,7%	-14,9%	4,1 p.p.	-10,7%	-8,9%	-1,8 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(26.730)	(20.384)	31,1%	(26.730)	(25.919)	3,1%
% da Receita Líquida	-10,7%	-13,9%	3,2 p.p.	-10,7%	-8,4%	-2,3 p.p.
Despesas Administrativas	(23.951)	(17.767)	34,8%	(23.951)	(22.510)	6,4%
Honorários da Administração	(2.779)	(2.617)	6,2%	(2.779)	(3.410)	-18,5%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(53.538)	(42.184)	26,9%	(53.539)	(53.368)	0,3%
% da Receita Líquida	21,5%	28,8%	-7,4 p.p.	21,5%	-17,3%	38,8 p.p.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais neste trimestre foram de R\$ 26,8 milhões. Destes, os gastos vinculados a realização de novos lançamentos representaram 64,3%, enquanto a comercialização do estoque levou aos demais 35,7%.

Despesas Comerciais (R\$ MM)



Conceitos-chave

A EZTEC reconhece integralmente todas as despesas comerciais, inclusive de estandes de vendas, diretamente no resultado ao momento em que ocorrem. 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 coretagem de comercialização (quando aplicável), bem como manutenção de estoque pronto, incluindo IPTU e condomínio.

Nosso Trimestre

- SG&A estável no tri reflete realidade pré-Covid-19; depois se contrai via diminuição operacional e medidas proativas.** Os dados do 1T20 não se distanciam significativamente daqueles reportados no 4T20. Até certo ponto, os dois trimestres, de fato, foram parecidos: em especial por conta da centralidade das despesas de estande e de publicidade decorrentes de lançamentos massivos. Evidentemente, qualquer semelhança

Comentário do Desempenho

dissipou rapidamente diante da pandemia, a partir da 2ª quinzena de março. Ela resultou em uma retração das despesas comerciais: primeiramente, de forma autônoma, visto que a pandemia sustou vendas e lançamentos, que, por sua vez, deixaram de mobilizar novos gastos e campanhas; mas, secundamente, a retração se deu de forma deliberada, já que a Companhia agiu de forma tempestiva e diligente em conter projetos que, com a pandemia, passaram a ser excessivos – em um processo que envolveu uma série de negociação de descontos com fornecedores.

Contexto

- **Despesas com estande e publicidade cedem automaticamente junto à paralisação, salvo uma linha de mídia online.** Como mencionado acima, as despesas comerciais se retraem de forma autônoma na medida em que não há mais condições para vendas e lançamentos que justifiquem campanhas direcionadas. Nesse sentido, desde a segunda quinzena de março, a publicidade se atém unicamente ao canal de mídia online. Isso se dá principalmente através da campanha EZ Digital, que busca o cliente onde ele é atualmente encontrável: através de propagandas segmentadas em redes sociais e ferramentas de pesquisa online. Em paralelo às despesas comerciais "ativas" (que buscam o cliente e tentam vender o produto), é importante notar que há uma linha "passiva" de despesas de carregamento de estoque pronto. Essa linha consiste, em síntese, em despesas de IPTU e manutenção de unidades prontas, bem como em despesas de segurança do condomínio. Essa fatia das despesas comerciais segue amplamente intacta na quarentena. Para referência de cálculo, essa linha representou uma média anual de 3% do VGV de estoque pronto entre 2016 e 2019.

--

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

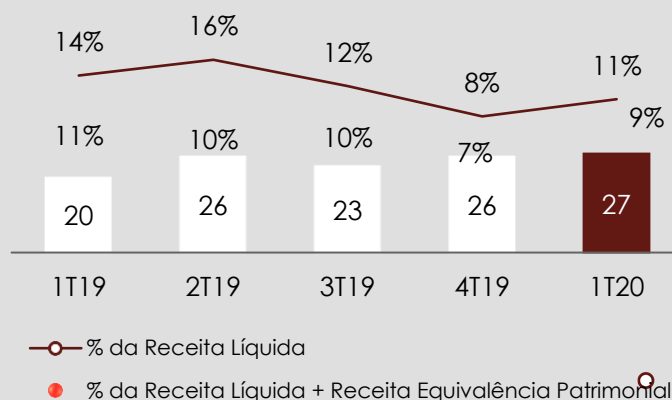
Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T20	1T19	Var.%	1T20	4T19	Var.%
Despesas com Publicidade	(7.912)	(5.845)	35,4%	(7.912)	(11.596)	-31,8%
Despesas com "Stand"	(9.336)	(9.292)	0,5%	(9.336)	(9.239)	1,0%
Despesas com Manutenção de Estoque	(4.563)	(4.923)	-7,3%	(4.563)	(2.881)	58,4%
Comissões e Outras Despesas	(4.998)	(1.741)	187,1%	(4.998)	(3.731)	33,9%
Total Despesas Comerciais	(26.808)	(21.800)	23,0%	(26.808)	(27.448)	-2,3%

Comentário do Desempenho

Despesas Administrativas

As Despesas Gerais e Administrativas foram de R\$26,7 milhões no 1T20. Esse montante representa 11% da receita líquida reconhecida no trimestre, ou mesmo 8% considerando a contribuição de projetos compartilhados.

Despesas Administrativas (R\$ MM)



Conceitos-chave

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.

Trimestre Subsequente

- G&A é rígido no curto prazo, salvo as renegociações com fornecedores e o jurídico terceirizado de suporte à operação.** Enquanto muito das despesas comerciais se ajusta de forma praticamente automática, as despesas administrativas requerem um esforço deliberado e consequente e, logo, são menos maleáveis no curtíssimo prazo. Pelo lado da folha, que representa aproximadamente 50% do G&A, a primeira reação ao advento da pandemia e à paralisação dos plantões foi, imediatamente, a de instituir férias coletivas para ~50% do quadro administrativo – essas férias se dão hoje em substituição às férias coletivas que geralmente aconteceriam ao fim do ano. Naturalmente, esta imposição recai especialmente (mas não somente) sobre funcionários envolvidos com a incorporação de novos projetos, lançamentos e vendas; e poupa aqueles voltados à construção. Em um segundo momento, a Companhia também lança mão da possibilidade de redução temporária de jornada de trabalho com redução proporcional de remuneração para estes quadros que, pelas atuais circunstâncias, têm sua produção obstruída. Já pelo lado das demais despesas, que não folha, há uma série de frentes inflexíveis: gastos com licenças de TI, por exemplo, são contratadas por longos períodos, vinculadas ao dólar, e são inteiramente independentes do volume operacional. O principal componente efetivamente atrelado à operação é o de serviços jurídicos terceirizados, geralmente relacionados à aquisição de novos negócios (desde o due diligence a todo o trâmite societário) ou ao funcionamento da Tec Vendas, no trimestre isso representou aproximadamente 5% das despesas com G&A. No mais, o esforço para acomodar a nova realidade passa por negociações de descontos com fornecedores de todos os tipos.

Contexto

- Ciclo forte entre 2019-20 porém contratações ainda eram esporádicas.** Mesmo tendo percorrido um ano e meio com lançamentos vigorosos, a etapa inicial do ciclo permitiu que contratações fossem ainda

Comentário do Desempenho

esporádicas, com uma ampliação de somente 9% do quadro administrativo desde jan/19. Afinal, os 20 canteiros atualmente ativos ainda são poucos diante dos 36 da máxima histórica em 2013 (tendo em vista que a construção de uma torre costuma demorar 3 anos, o atingimento da capacidade de carga da Companhia se atingiria com 3 anos em ritmo de lançamento normalizado). No entanto, é uma realidade que o período próspero entre o 4T18 e o 1T20 suscitou em uma valorização dos salários da linha de gerência, inclusive visando a retenção desses quadros diante de um mercado mais aquecido. Os gerentes em funções mais proeminentes chegaram a ser **alçados a uma linha nova de superintendentes**, atuando mais próximos da diretoria.

- **Estrutura administrativa preservou seus principais quadros técnicos ao longo da crise de 2015-18, absorvendo o crescimento operacional.** Ao longo da crise, a Companhia se permitiu carregar uma estrutura administrativa que, efetivamente, era desproporcional ao volume de lançamentos que realizava à época. Nela, estavam resguardados os principais quadros técnicos que protagonizaram o último boom operacional, visando a **manutenção da capacidade de execução** com a chegada de um novo ciclo. Esse esforço reteve gerentes e coordenadores, preservando a sinergia que já existia originalmente entre eles, de forma que, neste princípio de ciclo, as **contratações que se fizeram necessárias se ativeram a equipe de suporte** – analistas, especialistas e estagiários –, para compor esforços com os cabeças-de-chave. Essa opção estratégica explica a ausência de movimentos abruptos na linha de G&A ao longo da crise e na retomada do ciclo.

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T20	1T19	Var.%	1T20	4T19	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(9.319)	(6.610)	41,0%	(9.319)	(7.842)	18,8%
Despesas com Honorários da Administração	(2.779)	(2.617)	6,2%	(2.779)	(3.409)	-18,5%
Despesas com Benefícios e Empregados	(2.192)	(2.357)	-7,0%	(2.192)	(3.864)	-43,3%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(981)	(893)	9,9%	(981)	(834)	17,6%
Despesas com Serviços Prestados	(7.318)	(4.339)	68,7%	(7.318)	(4.339)	68,7%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	-	-		-	-	
Despesas com Conservação de imóveis	(269)	(65)	313,8%	(269)	(646)	-58,4%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(399)	(398)	0,3%	(399)	(258)	54,7%
Despesas com Licenças e Softwares	(694)	(520)	33,5%	(694)	(1.491)	-53,5%
Demais Despesas	(2.779)	(2.585)	7,5%	(2.779)	(3.236)	-14,1%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(26.730)	(20.384)	31,1%	(26.730)	(25.919)	3,1%

Outras Receitas e Despesas Operacionais

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	1T20	1T19	Var.%	1T20	4T19	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	(7.986)	(8.192)	-3%	(7.986)	2.590	-408,4%
% da Receita Líquida	-3,2%	-5,6%	2,4 p.p.	-3,2%	0,8%	-4,0 p.p.
Despesas Tributárias	(6.704)	(5.565)	20,5%	(6.704)	(197)	3297,3%
Provisão para Contingências	-	-		-	(5.760)	-100,0%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(1.282)	(2.627)	-51,2%	(1.282)	8.547	-115,0%
Equivalência Patrimonial	8.097	8.296	-2%	8.097	10.248	-21,0%
% da Receita Líquida	3,2%	5,7%	-2,4 p.p.	3,2%	3,3%	-0,1 p.p.

Conceitos-chave

As Despesas Tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes a Terrenos. Cabe notar que, por opção, o pagamento do IPTU tende a ser dar à vista, já em janeiro, sem repercutir sobre os trimestres subsequentes.

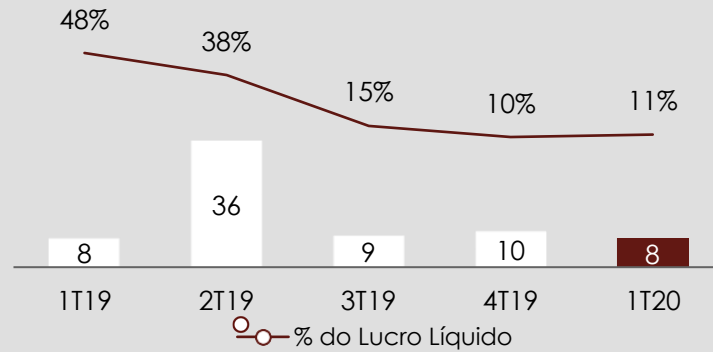
A linha de outras despesas repete os efeitos contábeis das reiteradas aquisições de participação incremental que a Companhia fez em projetos em que tem sócios.

Comentário do Desempenho

Equivalência Patrimonial

A contribuição de lucro líquido oriundo de projetos compartilhados foi de R\$ 8,1 milhões no trimestre, respondendo por 10,4% do lucro líquido consolidado.

Equivalência Patrimonial (R\$ MM)



Conceitos-chave

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 deixa de ser consolidada proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela EZTEC.

Seguindo a norma contábil pertinente, os empreendimentos não-controlados são aqueles em que a Companhia tem algum sócio que, por sua vez, detenha alguma ingerência sobre as decisões executivas e financeiras do projeto. Desta forma, não se trata tão somente da participação da EZTEC no projeto, mas, sim, do que os termos contratuais determinam em relação a quem cabe a administração do projeto. Em qualquer circunstância em que a Companhia não monopolize a administração do projeto, o resultado de suas vendas deixa de ser consolidado junto a dos demais projetos controlados. Ele passa a ser encapsulado na linha de Equivalência Patrimonial que, a rigor, representa a participação da EZTEC sobre o lucro líquido dos projetos não-controlados.

Cabe notar que o impacto contábil na venda em de projetos compartilhados não reflete na Receita Líquida, mas que ainda alcança o Lucro Líquido por meio da Equivalência Patrimonial. A implicação deste fato é que o top line é subestimado em relação ao bottom line, causando distorções no cálculo simples da Margem Líquida.

Contexto

- Baixa incidência de lançamentos compartilhados relevantes, por ora, mantém a equivalência inexpressiva.** Os projetos não-controlados com impacto significativo nessa linha são, em ordem de contribuição de receita, o Jardins do Brasil (tanto o lançamento Reserva JB quanto o estoque pronto), o Fit Casa Brás e o Prime House Bussocaba.

Comentário do Desempenho

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:

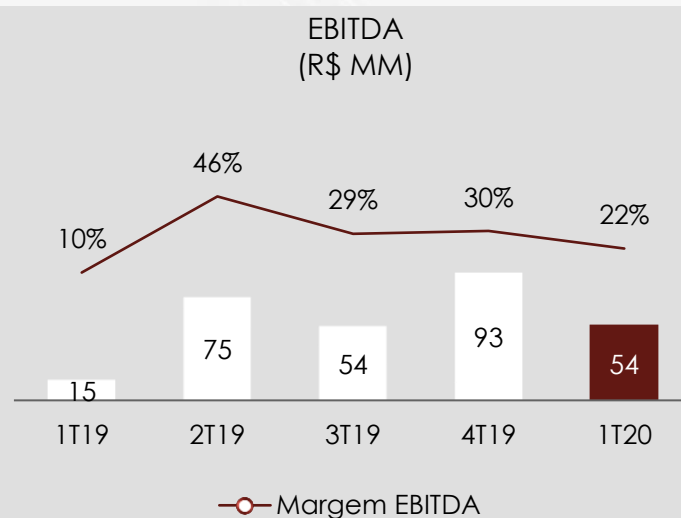
Demonstração de Resultado de Compartilhadas (Em R\$ MM)	1T20	1T19	Var. %	1T20	4T19	Var. %
Receita Bruta	34,6	51,7	-33,0%	34,6	41,5	-16,6%
(-) Cancelamento de vendas	(1,6)	(7,1)	-77,4%	(1,6)	(1,1)	48,7%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(0,7)	(0,9)	-24,6%	(0,7)	(0,9)	-17,9%
Receita Líquida	32,3	43,7	-26,0%	32,3	39,6	-18,3%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(20,6)	(28,8)	-28,4%	(20,6)	(24,8)	-16,7%
Lucro Bruto	11,7	14,8	-21,2%	11,7	14,8	-21,0%
Margem Bruta (%)	36,2%	34,0%	2,2 p.p.	36,2%	37,4%	-1,2 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(3,9)	(5,3)	-25,5%	(3,9)	(5,3)	-26,2%
Receitas Financeiras	2,6	1,5	79,7%	2,6	2,5	6,5%
Despesas Financeiras	(0,4)	(0,7)	-48,8%	(0,4)	(0,4)	-3,7%
Lucro Líquido	8,5	8,3	2,6%	8,5	10,6	-19,9%
Margem Líquida (%)	26,4%	19,0%	7,4 p.p.	26,4%	26,9%	-0,5 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida) ⁽¹⁾	3,42%	5,67%	-2,3 p.p.	3,42%	3,45%	0,0 p.p.

Balanco Patrimonial Compartilhadas (Em R\$ MM)	1T20	1T19	Var. %	1T20	4T19	Var. %
ATIVO						
Caixa e Equivalentes de Caixa	5,9	31,9	-81,5%	5,9	10,7	-45,0%
Contas a Receber de Clientes	21,8	121,1	-82,0%	21,8	24,7	-11,6%
Imóveis a Comercializar	31,8	214,0	-85,1%	31,8	10,8	195,0%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	-	8,7	-100,0%	-	0,6	-100,0%
Adiantamento de Clientes	15,0	2,2	577,8%	15,0	13,0	15,2%

Importante destacar, na tabela acima, que, do total de recebíveis, R\$48,1 milhões correspondem a clientes de unidades concluídas que assinaram alienação fiduciária com a Companhia.

Comentário do Desempenho

A Companhia reportou EBITDA de R\$ 54,4 milhões no 1T20, frente aos R\$92,8 milhões observados no 4T19. Assim, a Margem EBITDA evoluiu de 10,5% no 4T19 para 21,8% no 1T20.



Conceitos-chave

O EBITDA é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conciliada com suas demonstrações financeiras. Esta medição consiste no lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização.

No mercado imobiliário, contabilmente, os juros do financiamento de construção são capitalizados ao custo do produto, ao invés de tidos como despesa financeira, já que são decorrentes do processo produtivo. Todavia, estes juros passam a ser despesas sob a linha de Juros e Variações Monetárias Passivas uma vez que o empreendimento é entregue. Ainda assim, para fins da tabela abaixo, os encargos financeiros capitalizados são deduzidos do lucro líquido conforme esclarecido no item 3.2 do Formulário de Referência da Companhia.

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

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	1T20	1T19	Var.%	1T20	4T19	Var.%
Lucro Líquido	79.382	17.400	356,2%	79.380	110.705	-28,3%
Imposto de Renda e Contrib. Social	5.229	4.037	29,6%	5.230	6.429	-18,7%
Resultado Financeiro Líquido	(36.835)	(9.116)	304,1%	(36.836)	(29.212)	26,1%
Depreciação e Amortização	3.128	1.461	114,1%	3.128	2.796	11,9%
Encargos Financeiros Capitalizados	3.539	1.512	134,1%	3.539	2.105	68,1%
EBITDA ⁽¹⁾	54.441	15.293	256,0%	54.441	92.824	-41,3%
Margem EBITDA (%)	21,8%	10,4%	11,4 p.p.	21,8%	30,1%	-8,3 p.p.

Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro Líquido

Encerramos 1T20 com Resultado Financeiro Líquido de R\$ 37,0 milhões. Das receitas financeiras, 30,9% derivam do rendimento do caixa aplicado, enquanto 69,1% advém da carteira de recebíveis.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T20	1T19	Var.%	1T20	4T19	Var.%
Receitas Financeiras						
Rendimento de Aplicações Financeiras	12.103	7.015	72,5%	12.103	14.560	-16,9%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	25.926	3.616	617,0%	25.926	15.787	64,2%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.174	1.006	16,8%	1.175	941	24,8%
Total Receitas Financeiras	39.203	11.637	236,9%	39.203	31.288	25,3%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(597)	(2.131)	-72,0%	(597)	(995)	-40,0%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(1.708)	(287)	495,1%	(1.708)	(1.008)	69,4%
Outras	(63)	(103)	-39,3%	(63)	(74)	-15,5%
Total Despesas Financeiras	(2.368)	(2.521)	-6,1%	(2.368)	(2.077)	14,0%
Resultado Financeiro Líquido	36.835	9.116	304,1%	36.836	29.211	26,1%

Conceitos-chave

A linha de Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes captura, sobremaneira, o rendimento da carteira de recebíveis performados sob alienação fiduciária, onde a própria Companhia financia o saldo devedor do cliente após a entrega, através de um financiamento atrelado ao IGP-DI. Cabe a consideração metodológica que, para o cálculo da correção monetária, aplica-se sobre o saldo devedor de cada mês a variação do IGP-DI com dois meses de defasagem.

Nosso Trimestre

- Carteira financiada mantém o porte ao longo de 2019 e do 1T20, rigorosa mesmo em período de baixo volume entregue.** Dada a ausência de entregas relevantes, o principal vetor de originação para novos contratos de alienação fiduciária são as vendas de estoque pronto, que, por sua vez, tem retraído sensivelmente nos últimos trimestres. Esse contexto, as amortizações vêm consistentemente ultrapassando o ritmo de originações. No entanto, essa amortização líquida é diminuta o suficiente para que o próprio juro e correção monetária mantenha a estabilidade do saldo encarteirado. Em última instância, essa manutenção é reflexo de uma **resiliência notável do ritmo de encarteiramento**, mantendo uma taxa vegetativa de originações mesmo diante de sucessivas melhoras nas condições de *affordability* do cliente.
- Apesar do crescimento marginal do saldo encarteirado, o IGP-DI não suscitou um resultado financeiro relevante advindo do financiamento direto.** Ao longo dos últimos anos, em especial na crise, o rendimento financeiro da carteira sob alienação fiduciária vinha reiteradamente subsidiado o resultado da Companhia, com uma taxa de juros média hoje em 10,4%. Em alguns trimestres específicos, como foi o caso do 1T19 e, ainda mais agudamente, no 2T19, esse rendimento foi excepcionalmente forte, na esteira de picos do IGP-DI, rendendo um resultado financeiro de R\$32 milhões. No caso do 1T20, a inflação acumulada entre outubro a janeiro foi de 3,26% (lembrando que a incidência da correção monetária se dá com dois meses de defasagem), impulsionando o resultado financeiro do trimestre. Para mais informações sobre a carteira de financiamento direto, vide o segmento de Financiamento sob a pasta de Indicadores Operacionais.

Contexto

- A partir da captação do follow-on, resultado financeiro passa a ser impactado por rendimento de aplicações relevantes.** Tendo distribuído mais de R\$1 bilhão em dividendos ao longo da crise de 2015-2018,

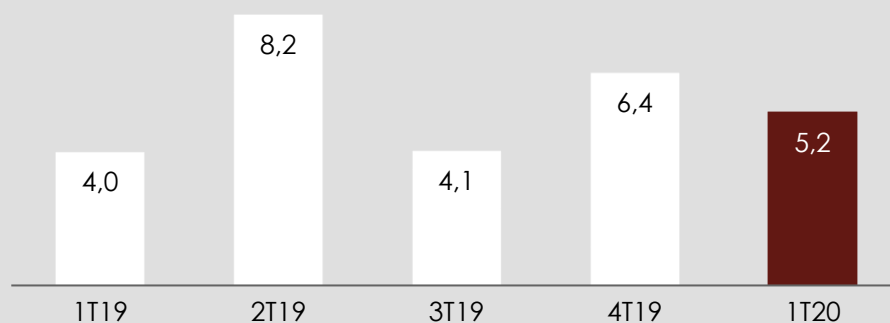
Comentário do Desempenho

O rendimento das aplicações financeiras da Companhia vinha sendo meramente subsidiário. No entanto, ao fim de setembro de 2019, a companhia captou os R\$941 milhões levantados no follow-on, constituindo uma massa crítica com rendimentos relevantes.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social corrente e diferido de R\$5 milhões no 1T20. O acumulado do ano contribuiu com R\$5,2 milhões, contra os R\$6,4 milhões de 4T19.

Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$ MM)



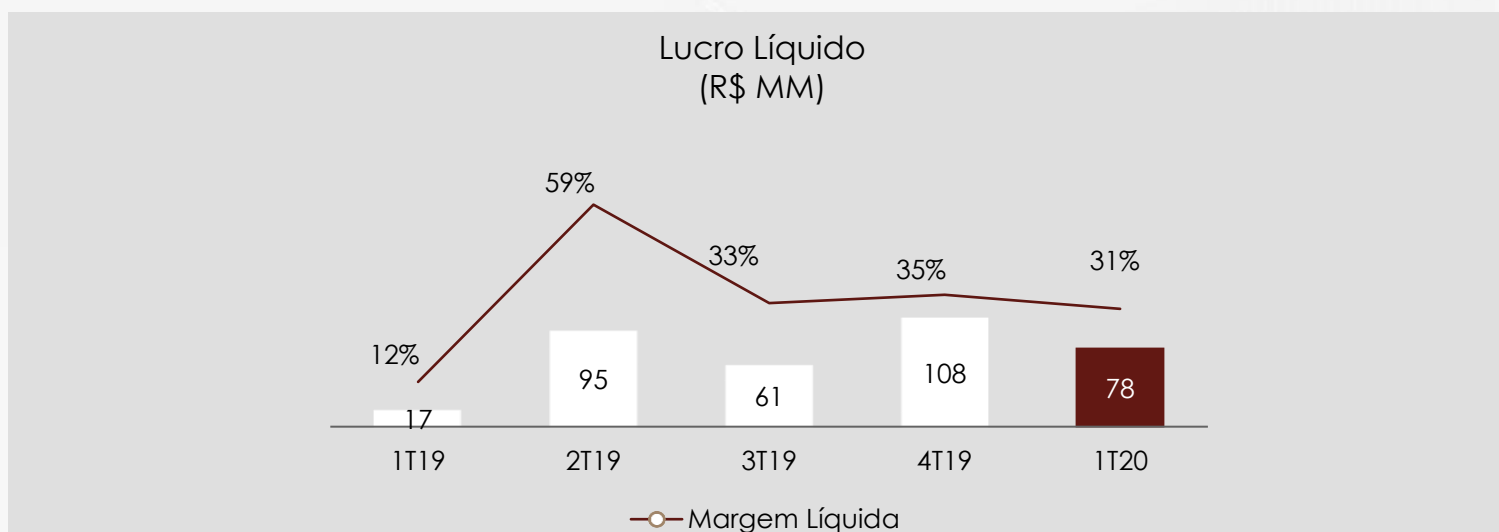
Conceitos-chave

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 1T20 totalizou R\$ 77,7 milhões e uma Margem Líquida de 31,1%.



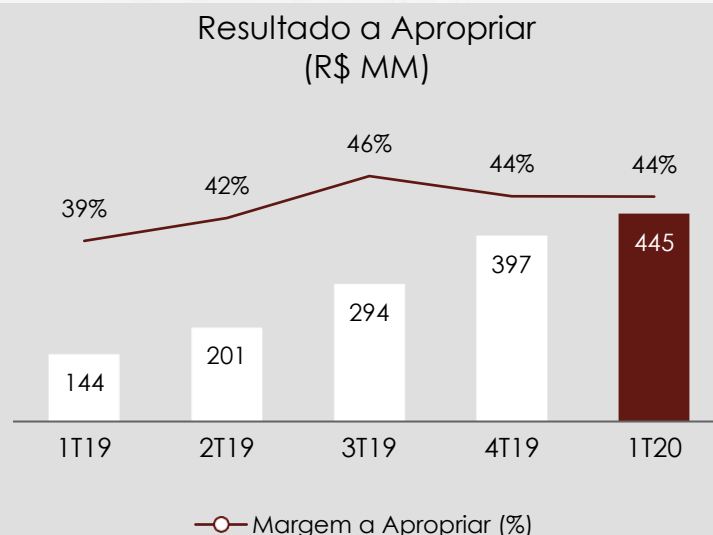
Nosso Trimestre

- **Resultado líquido do 4T19 é içado pelo reconhecimento de lançamentos relevantes.** Como já abordado, o Air Brooklin foi lançado e já teve seu reconhecimento contábil no próprio 1T20, tendo superado cláusulas suspensivas. Este movimento, por si só, já contribuiu com R\$16 milhões de lucro líquido no trimestre. No mais, é um trimestre isento de efeitos 'one-offs', movido à realidade operacional da Companhia. Como legado, ainda, fica uma fatia da receita de lançamentos passados que, na medida em que as obras avançam e o PoC evolui, vai ser reconhecida na DRE, diluindo as despesas intermediárias e resguardando a rentabilidade líquida. Cabe destacar a contribuição do resultado financeiro, que contribuiu com R\$37 milhões ao lucro líquido. Essa contribuição é predominantemente decorrente da carteira de 1.910 unidades financiadas pela EZTEC, sob alienação fiduciária. Conforme descrito no segmento de Financiamento, esta carteira é indexada ao IGP-DI, que impulsionou a receita no período de referência

Comentário do Desempenho

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$444,9 milhões no 1T20. A Margem a Apropriar do trimestre foi de 44,2%, 3,6 p.p. superior a Margem Bruta consolidada.



Conceitos-chave

As nossas demonstrações financeiras são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra. Essa metodologia gera, portanto, um resultado que irá ser apropriado enquanto a obra se desenvolve.

Contexto

- **O volume do resultado a apropriar avança enquanto o ritmo de vendas de lançamentos supera o de evolução de obra.** O resultado a apropriar havia atingido um vale com o fim do ciclo de entregas em meados de 2018. Desde então, a cada novo lançamento que supera cláusulas suspensivas, é ampliado o patamar do resultado a apropriar. No 4T19, particularmente, houve a contribuição expressiva do EZ Parque da Cidade, Haute Ibirapuera e Vivid Perdizes, que superaram no trimestre suas cláusulas suspensivas. Já no 1T20, esse efeito ficou por conta do Air Brooklin. Dada a recência destes lançamentos, eles ainda não iniciaram obras ou estão em fases incipientes de construção, como escavação e contenção de terrenos. Já em um contexto de pandemia, em que os lançamentos sustam e as obras avançam, essa base de resultado a apropriar passa a ser consumida, servindo de lastro para o resultado líquido consolidado.

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 (Em milhares de Reais - R\$)	1T20	1T19	Var. %	1T20	4T19	Var. %
Receitas a Apropriar - final do período	951.218	333.769	185,0%	951.218	846.674	12,3%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	18.908	10.189	85,6%	18.908	18.136	4,3%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	36.614	20.164	81,6%	36.614	33.381	9,7%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(561.797)	(220.552)	154,7%	(561.797)	(500.937)	12,1%
Resultado a Apropriar	444.943	143.570	209,9%	444.943	397.254	12,0%
Margem a Apropriar (%)	44,2%	39,4%	4,8 p.p.	44,2%	44,2%	0,0 p.p.

Comentário do Desempenho

Ao final do 1T20 registramos um total de R\$ 1.913,0 milhões de contas a receber. Destes, 29,0% advém de projetos com o certificado Habite-se emitido; para os demais 71,0%, a construção ainda não foi concluída.

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	1T20	4T19	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	1.033.101	963.997	7,2%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	551.822	549.722	0,4%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	481.279	414.275	16,2%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	956.384	846.674	13,0%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(76.027)	(54.374)	39,8%
Total Contas a Receber	1.913.458	1.756.297	8,9%

Conceitos-chave

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.

(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.

Contexto

- Em 31 de março de 2020, a Carteira de Recebíveis, excluídas Contas a Receber de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$1033,1 milhões. Parte destes recebíveis que totalizaram R\$551,8 milhões são oriundos de clientes que efetivamente assinaram alienação fiduciária com a EZTEC. Considerando também os empreendimentos não consolidados, esta carteira totaliza R\$514,0 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 Companhia encerrou o 1T20 com Caixa Bruto de R\$1267 milhões e Dívida Bruta de R\$ 0,6 milhões. O Caixa Líquido resultante de R\$ 1267,0 milhões implica em geração de R\$ 1,2 milhões no 1T20.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	1T20	4T19	Var. %
Endividamento de Curto Prazo	0	16.593	-100,0%
Endividamento de Longo Prazo	557	24.944	-97,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(34.153)	(74.883)	-54,4%
Aplicações Financeiras	(1.233.000)	(1.232.030)	0,1%
Dívida (Caixa) Líquido	(1.266.596)	(1.265.376)	0,1%
Geração de Caixa	1.220	-70.500	-101,7%
Dividendos Pagos	-	23.166	-100,0%
Geração de Caixa Ex Dividendos	1.220	(47.334)	-102,6%

Conceitos-chave

A Dívida Bruta da EZTEC é, exclusivamente, de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com taxas de 8,0% a.a. +TR

Nosso Trimestre

- Repasse prosseguem com cartórios sub-demandados e bancos em home office, mas taxa na PF é inflexível em ~7-8%.** No 1T20 a Companhia entregou os empreendimentos Legítimo Vila Romana e Up Home Vila Mascote. A partir da emissão do Habite-se, a Companhia consegue desmembrar a matrícula de cada unidade e, por fim, transferir o saldo devedor do cliente para o banco através do repasse. **A despeito dos atritos da quarentena, esse processo permanece funcional** e com velocidade surpreendente de adaptação. Desde os órgãos públicos envolvidos para que a prefeitura emita o Habite-se; até os cartórios, que nesse tempo de paralisação geral estão com demanda muito abaixo do ritmo normal e conseguem realizar o registro das unidades, por vezes, mais rápido do que de costume; e os bancos, que transacionaram de pronto para uma nova dinâmica de home office, da mesma forma que parte do time de repasse da EZTEC. A amostra desse êxito logístico é que a Companhia pôde **gerar R\$34 milhões em repasses no 1T20**. No entanto, se espera dos bancos que, além de acomodar a nova realidade operacional, acomode também a nova base de juros através de uma redução generosa da taxa de financiamento ao cliente na pessoa física – seria um motor imprescindível para revigorar a demanda imobiliária.
- Desembolso no trimestre (i) de R\$46 mi com novas aquisições, (ii) de R\$36 mi com CEPACs, e (iii) de R\$13 mi com outorgas.** Desde a captação do follow-on, a Companhia vinha em uma esteira de aquisições relevantes, o que continuou acontecendo ao longo do 1T20. No trimestre, houve a efetivação do estacionamento da IBM, a aquisição de 2 novos terrenos, e a aquisição de lotes complementarem em um terceiro terreno que já vinha em formação. Essas aquisições já implicaram em um desembolso de R\$46 milhões, além de outros R\$2 milhões decorrentes de parcelas subsequentes de aquisições antigas. A Companhia também adquiriu novas CEPACs da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Adicionalmente, há R\$145 milhões de saldo a pagar de aquisições de terrenos.
- Ambiente de Selic baixa acelera tabela nos lançamentos desde 2018, com pré-pagamento médio de 54% até às chaves.** Mesmo que seja possível encontrar condições de financiar até 80% do ticket da unidade, o cliente tem se disposto a **acelerar a tabela de pagamentos até a entrega das chaves**. Esta preferência acaba acentuada em um contexto de taxa de juros em queda, em que há a percepção de um custo de oportunidade baixo em aplicar suas reservas em outros investimentos. Por um lado, esse fenômeno

Comentário do Desempenho

comprimento marginalmente a rentabilidade bruta, já que suscita um desconto no saldo ajustado a valor presente, mas por outro acarreta uma **necessidade diminuta de financiamento à construção**: dos lançamentos deste ciclo, somente 20% vão exigir a contratação de financiamento como um todo. Novamente, a implicação prática é mitigar o comprometimento de caixa em uma fase de baixas entregas.

Contexto

- **Safra de lançamentos do 4T18 segue as obras em ritmo normal, prenunciando reinício das entregas e repasses no 2S21.** No que tange aos lançamentos do último ano e meio, a operação da EZTEC já está em ritmo superior ao praticado em qualquer momento de sua história – o que, naturalmente, é associado a despesas comerciais e custos de aquisição. Porém o **ritmo de entrega é defasado em 3 anos em relação ao de lançamentos**, considerando o tempo médio de duração do lançamento e obra. É somente na ocasião da entrega, com a emissão do certificado de Habite-se, que a Companhia consegue desmembrar as matrículas de cada unidade e iniciar o repasse do saldo devedor aberto de cada cliente. Uma vez repassado, o banco, por sua vez, quita o saldo do cliente com a incorporadora, representando uma injeção imediata de caixa. É o caso, porém, que as **próximas entregas relevantes se darão somente no 2S21**, referentes aos lançamentos que iniciaram contundentemente o ciclo a partir de outubro de 2018. Este é um ponto de inflexão relevante na trajetória do caixa e planejamento estratégico da Companhia.
- **Embora a gestão de caixa seja absolutamente diligente na crise, o balanço resguarda à Cia possibilidade de escolhas.** Evidentemente, o contexto de pandemia exige um cuidado especial e diligente com o caixa. Isso se dá, primeiramente, com o esforço proativo de gestão de gastos descrita no segmento de Despesas Comerciais e Administrativas. Ainda assim, é uma realidade que a **EZTEC está posicionada para lidar para atravessar a crise com a cabeça para fora d'água**. Seja pelo fato que herda o caixa captado no follow-on, ou porque o ritmo contratado de pré-pagamentos reduz a perspectiva de alavancagem de construção, ou mesmo porque as obrigações pendentes de aquisições passadas são contidas. O balanço da Cia é saudável, especialmente se observado à luz do contexto do setor pré-pandemia: existia uma percepção bem fundamentada que os preços iriam subir, o que incitava incorporadores a adquirirem terrenos antes que os terrenistas precificassem esse upside. Esse movimento foi aprofundado devido a um influxo contundente de liquidez, seja via mercado de capitais ou via aportes de private equities estrangeiros. Em suma, não foram poucos os **players que vinham antecipando aquisições expressivas, pressupondo uma realidade que, infelizmente, não existe mais**. Nesse contexto, cabe à Companhia permanecer alerta às oportunidades que podem eventualmente surgir, ciente de que seu balanço lhe confere possibilidade de escolhas.

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.

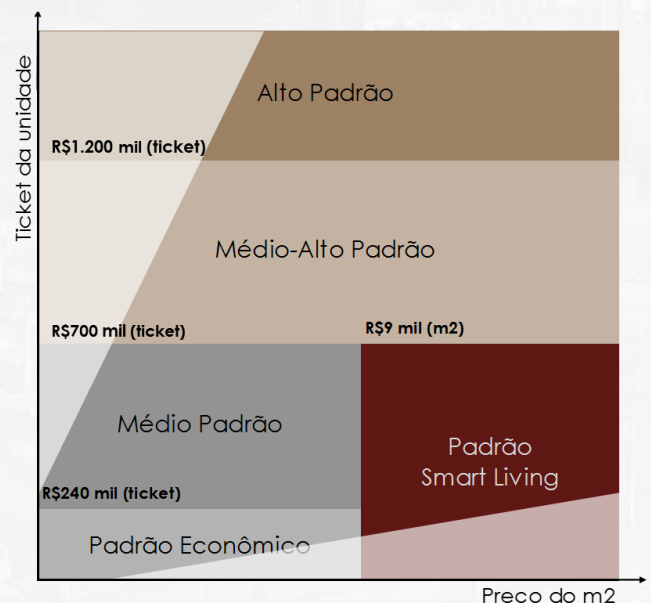
A EZTEC acredita no modelo verticalizado, que possibilita eficiência na negociação com seus fornecedores, flexibilidade na criação de produtos, excelência operacional e maior controle nos processos de incorporação e construção.

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 380 funcionários administrativos, além de 1.668 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 2020, a EZTEC possuía 20 obras em andamento, todas as quais obras próprias, sem nenhuma obra terceirizada com nossos parceiros, totalizando 4.485 unidades em construção.

Segmentação de renda

A EZTEC critérios próprios para a definição de padrão de empreendimentos em suas divulgações. 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 –, 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 a ser classificado tal qual o padrão mais recorrente dentre suas unidades.



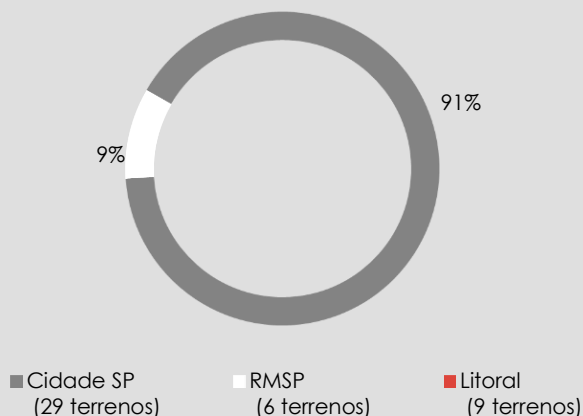
Comentário do Desempenho

Estoque de Terrenos (Land Bank)

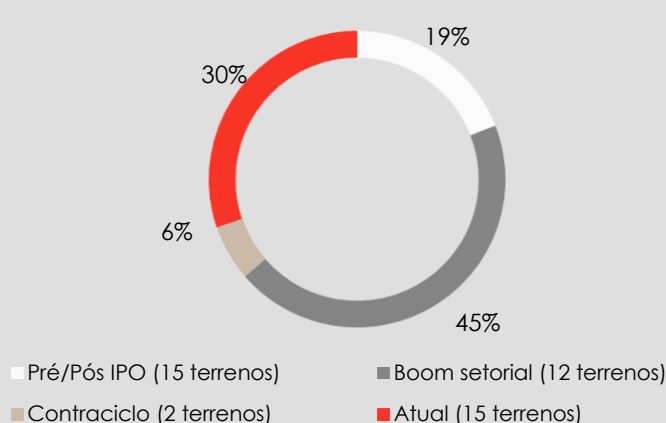
Ao fim do 1T20, a Companhia contava com 44 terrenos com R\$7,9 bilhões de VGV potencial atribuído. Desconsiderando os terrenos em formação, o custo médio do Landbank corresponde a 14% do VGV.

Dados Gerenciais – 1T20

Alocação de Terrenos por Região
% do VGV Próprio



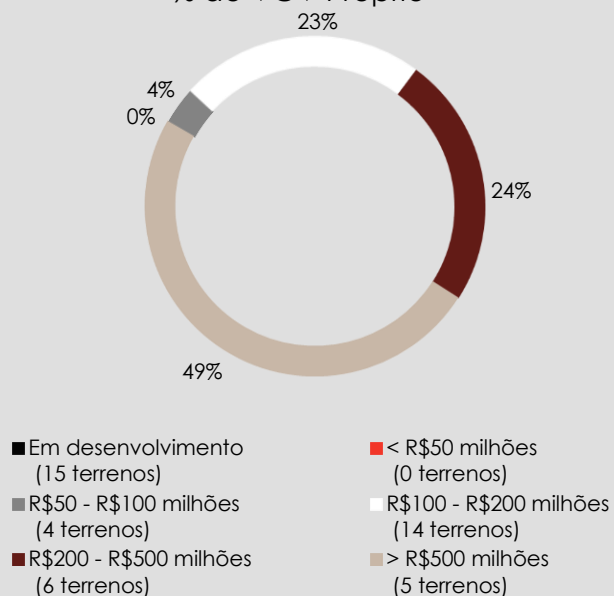
Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio



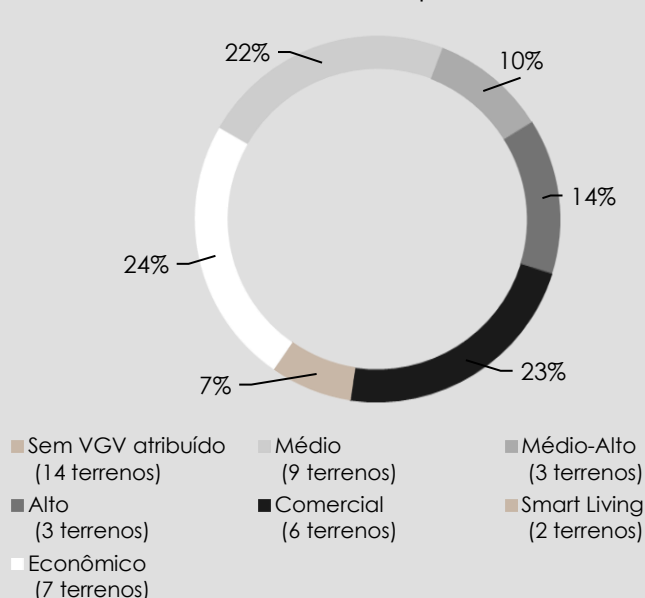
Terrenos por ano		Pré/Pós - IPO						Boom setorial			Contraciclo	Atual	
Ano de Aquisição	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2014	2018	2019	2020	
% VGV EZTEC	0%	0%	16%	2%	0%	2%	4%	27%	14%	6%	26%	4%	
Nº de terrenos	1	1	10	1	1	1	2	7	3	2	14	1	

Dados Gerenciais – 1T20

Alocação dos Projetos por Tamanho
% do VGV Próprio



Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio



Conceitos-chave

No cálculo do custo estão sendo consideradas as despesas relativas a ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo tais como CEPACs, outorgas onerosas e demais contrapartidas.

Na lógica do cálculo do custo dos terrenos não estão sendo considerados os custos relativos dos terrenos sem VGV mapeado.

Comentário do Desempenho

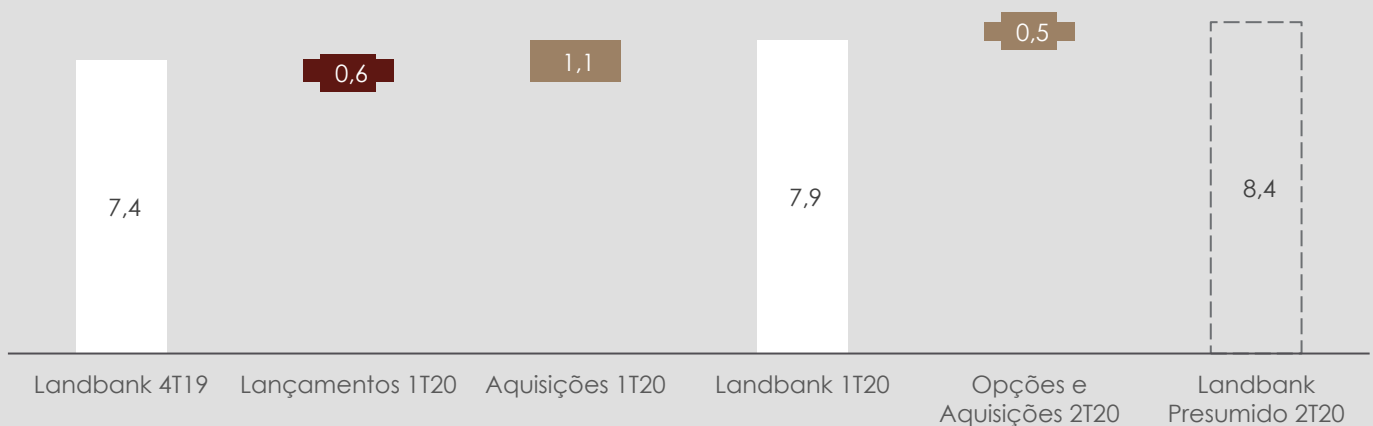
Nosso Trimestre

- **Aquisições de terrenos efetivadas adicionam R\$1,1 bilhão em VGV no 1T20 (além de aquisições de CEPACs da OUCAE).** Dentre os terrenos adquiridos nesta leva, há um na Parada Inglesa, na Zona Norte, um outro na Anhaia Melo, na Zona Leste, bem como lotes incrementais a um terreno na Vila Clementino que já vinha em formação. Além destes houve a aquisição do estacionamento da IBM, que já havia sido reportado como terreno opcionado e que, a essa altura, superou todas as cláusulas. Este terreno, de frente à emblemática torre da IBM, no bairro do Paraíso, hoje serve como estacionamento para seus funcionários, e é vocacionado para uma torre residencial de alta renda, de porte similar ao do EZ PDC. Cabe mencionar que, com a aquisição do projeto, há o compromisso de construir um novo estacionamento para uso da IBM sob o prédio. Em paralelo, a Companhia adquiriu CEPACs da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

Contexto

- **Cia vinha adquirindo na esteira do follow-on e o landbank residencial disponível já é de 3,2x os lançamentos de 2019.** Desde que captou R\$941 milhões no seu follow-on, em setembro de 2019, a Companhia buscava munir seu landbank para que comportasse a continuidade do ritmo de lançamentos, inclusive se antecipando a um crescimento de preço previsto. Uma vez tendo eclodido a pandemia do Covid-19, resta claro que o banco de terrenos disponível é confortável, de forma que não há um imperativo pela compra de terrenos. Ainda assim, é do histórico da EZTEC tomar proveito de circunstâncias de mercado em que surgem oportunidades descontadas. Esse movimento já havia acontecido de forma vigorosa em 2017 e 2018, o que vinha munindo os lançamentos desde então. A capacidade para atuar de forma contracíclica está escorada em um balanço deliberadamente confortável.
- **Dentre os R\$6,1 bilhões de VGV residencial, há matéria prima para qualquer segmento que seja oportuno na saída da quarentena.** Por princípio filosófico do modelo de negócio, a EZTEC é uma Companhia grande e que atua em uma região só. Para tanto, é imprescindível que ela tenha a capacidade de se esticar na direção onde estão as oportunidades. Nas circunstâncias de pandemia, em que a visibilidade é turva mesmo no curto prazo, é importante poder se escorar em um landbank que contém projetos com uma variedade ampla de segmentos e tipologias. Em uma divisão grosseira do VGV disponível no banco de terrenos, um terço do landbank está no segmento de média renda e smart-living (metragem baixa, localização premium e com viés de investidor); um terço está no perfil de média-alta e alta renda com viés familiar; e o último terço está em projetos econômicos vocacionados para o programa MCMV.

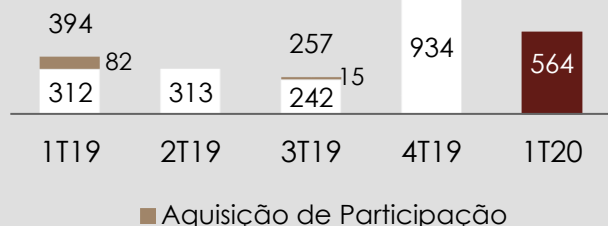
Evolução do Landbank (R\$ bi)



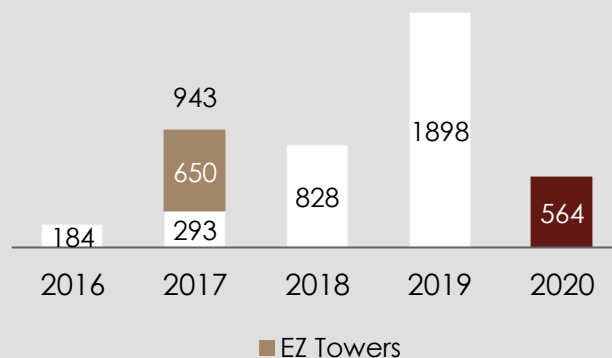
Comentário do Desempenho

No 1T20 a companhia lançou 3 projetos compostos de 1.213 unidades, resultando em um VGV de lançamento de R\$ 564,1 milhões. Dos 54.261 m2 de área privativa parte EZTEC lançados, 38,5% já foi vendido.

VGV Lançado
% EZTEC (R\$ MM)



Lançamentos Acumulados
% EZTEC (R\$ MM)



Nosso Trimestre

- Air Brooklin (VGV de R\$365 mi) repete no 1T20 o êxito do EZ PDC (R\$576 mi) no 4T19 e deu a tônica operacional do trimestre.** O fenômeno Air Brooklin repete o seu antecessor em diversos níveis: primeiramente, por ser um projeto objetivamente muito volumoso, que acaba atravessando todas as métricas operacionais e contábeis do trimestre (R\$187 milhões em vendas e R\$61 milhões em receita líquida); segundo, por ter sido vendido de forma muito acelerada e resultando em baixa formação de estoque bruto (60% das unidades vendidas); e, terceiro, por ter mobilizado a atenção de investidores, que estiveram especialmente dispostos a acelerar a tabela de pagamentos, de forma que, na média, tivessem se comprometido contratualmente com o pagamento de 63% do ticket até às chaves. Mesmo com essa incidência de pré-pagamento, o Air Brooklin ainda conseguiu reportar margem de 39% no trimestre, maior que a do EZ PDC. Os demais lançamentos do trimestre agregaram um VGV de R\$200 milhões. O **Fit Casa Alto do Ipiranga**, lançado ao fim de janeiro com contribuição de R\$81 milhões, segue com vendas cadenciadas (sem um salto de vendas significativo na largada), como é de se esperar do perfil de projetos Fit Casa – a demanda é vasta para os projetos de MCMV dentro da cidade de São Paulo, mas o rito processual para efetivar a venda dificulta grandes movimentos de uma vez só. Já o **Z.Ibirapuera**, com VGV de R\$119 milhões, é um produto de alta qualidade, da mesma linha “Z.” de projetos que teve êxito expressivo nos casos do Z.Cotovia e Z.Pinheiros. Mas que teve um *timing* de lançamento inoportuno, em março, já na semana anterior aos fechamentos de plantão – o dia do lançamento foi um dos dias em que a bolsa de valores apresentou *circuit breaker*. Nesse sentido, há mérito no fato que, ainda assim, o projeto reportou vendas de R\$10 milhões no trimestre. Quanto ao **Vero Ipiranga**, com R\$51 milhões de VGV, o projeto havia sido lançado em fevereiro, mas, por decisão estratégica, foi suspenso (através da ativação de suas cláusulas suspensivas) para relançamento posterior. Na ocasião do lançamento, a Companhia optou por não fazer um plantão de lançamento – já que o porte do projeto dificilmente justifica uma campanha direcionada – de forma que seria escoado de forma orgânica no tempo. Nesse sentido, é baixo o custo de reverter o lançamento e relançá-lo em circunstâncias mais propícias.
- Ciclo operacional virtuoso de out/18 até mar/20 rendeu R\$3,0 bilhões de VGV lançados e R\$2,3 bilhões em novas vendas.** Embora o ciclo tenha encontrado uma interrupção precoce com o advento da pandemia – simbolizado pela descontinuidade do guidance de lançamentos de 2020 – ele teve uma passagem intensa, fundamentada em atributos que, em algum nível, ainda existem. O lançamento do Vertiz Tatuapé,

Comentário do Desempenho

lançada em setembro de 2018, teve plantões lotados como não estiveram desde o último boom, sendo a primeira sinalização contundente do vigor do ciclo. Era um projeto de média-alto padrão na zona leste, fora do arquétipo de projetos smart-living que ganharam visibilidade no ciclo (projetos de baixa metragem, próximos dos principais centros comerciais, e com forte apelo a investidores). Mas era indicativo das seguintes forças motivadoras que lastrearam o ciclo: [i] a demanda represada que se acumulou ao longo do período de crise (2015-1S18); [ii] as condições de financiamento progressivamente mais favoráveis, atingindo taxas de financiamento em patamares inéditos (7-8%); [iii] a procura de alternativas de investimentos para suplantiar a renda fixa, encontrando no mercado imobiliário uma modalidade que se aproximasse da dinâmica passiva da renda fixa. Os lançamentos de perfil smart-living ainda contaram com um apoio complementar, que foi [iv] as modificação do Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo, que concedeu estímulos (via aumento de área privativa potencial) para incorporações nos eixos de transporte da cidade, contanto que respeitassem alguns critérios de metragem e disponibilidade de vaga (que contribuíssem para o adensamento urbano dessas regiões).

Lançamentos do 1T20



Fit Casa Alto do Ipiranga

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: MCMV
VGv EZTEC: R\$ 80.9 MM
Unds. vendidas: 92/370
% m². vendidos: 25%



Air Brooklin Residences

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Smart-living
VGv EZTEC: R\$ 364.6 MM
Unds. vendidas: 398/663
% m². vendidos: 56%



Z.Ibirapuera

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Smart-living
VGv EZTEC: R\$ 118.6 MM
Unds. vendidas: 19/172
% m². vendidos: 9%

*Dados gerenciais de venda até a data desta divulgação

Contexto

- Descontinuidade do guidance reflete as paralisações de plantões e a morosidade na obtenção de novas aprovações.** Com o advento da pandemia, as condições de visibilidade turvam muito rapidamente com variáveis soltas no ambiente macro. Mas já no ambiente micro das incorporadoras, há alguns fatores concretos que tornam o guidance emitido ao fim de 2019 inatingível (de R\$2 bilhões a R\$2,5 bilhões de VGv residencial lançado). Primeiramente, a paralisação dos plantões de lançamento imposta pelas autoridades do estado de São Paulo, que rompe com o modo de trabalho dos corretores de imóveis. Mesmo que hoje, muito rapidamente, a Tec Vendas tenha produzido dinâmicas alternativas de contato com o cliente via videoconferências (que, no limite, buscam reproduzir o ambiente do plantão), o componente presencial do plantão de lançamentos traz segurança ao comprador. A capacidade de visitar o apartamento decorado tangibiliza o produto para o cliente e, na ausência dessa dinâmica, há certamente um *penalty* na capacidade de conversão de vendas. Mas mesmo que a demanda se viabilizasse na quarentena, ainda haveria a variável logístico-burocrática da obtenção das devidas licenças dos órgãos públicos para liberar o lançamento. O Registro de Incorporação depende, anteriormente, de uma série de aprovações vindas

Comentário do Desempenho

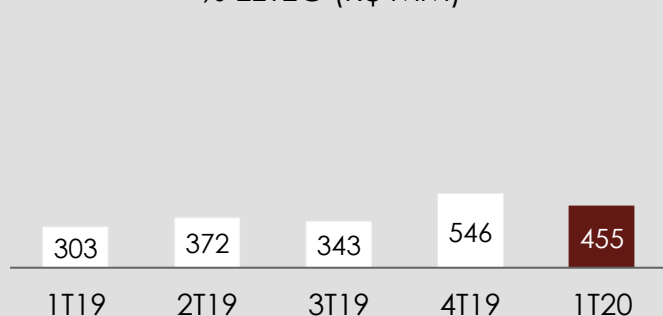
de secretarias diferentes da prefeitura, corpo de bombeiros, CETESB, e demais órgãos públicos. Naturalmente, este fluxo de trabalho fica obstruído ao longo da quarentena.

- **A despeito da imprevisibilidade, Cia deixa pipeline engatilhado para agir na medida em que circunstâncias evoluem.** Mesmo que o cenário externo possa ser hostil quanto à viabilidade de novos lançamentos ou mesmo quanto a sua logística operacional, a EZTEC faz a sua parte de adiantar o possível os processos internos. Nesse sentido, a Companhia já antecipa a concepção dos projetos que submeterá para análise dos órgãos públicos, buscando minimizar a triagem que ainda terá de percorrer antes da aprovação. Aos projetos que a Companhia imagina poderem ser lançados ao longo dos próximos trimestres, já antecipa também a campanha de marketing (desde o conceito do produto até os detalhes dos folhetos a ser distribuídos), bem como o projeto de plantão.

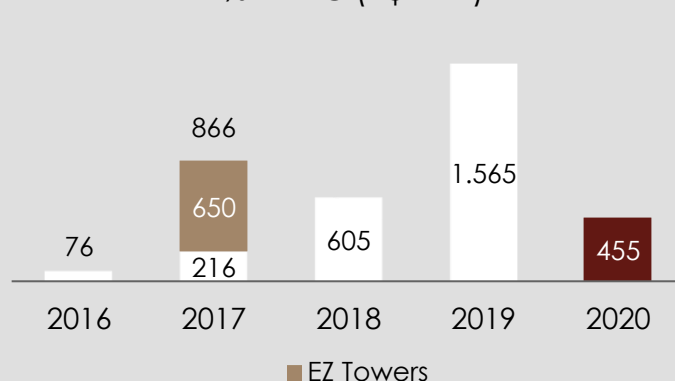
Vendas e Distratos

No 1T20, a Companhia conseguiu produzir vendas líquidas de R\$ 455,3 milhões – decompostas entre R\$ 474,5 milhões de vendas brutas e R\$ 19,2 milhões de distratos.

Vendas Líquidas
% EZTEC (R\$ MM)



Vendas Líquidas Acumuladas
% EZTEC (R\$ MM)



VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	1T20	1T19
+ Estoque Inicial (m²)	222.201	202.822
+ Lançamentos no período (m²)	47.137	52.990
Lançamentos no período (m²)	47.136	42.631
Aquisição de Participação (m²)	0	10.360
= Estoque + Lançamento (m²)	269.338	255.813
- Vendas Contratadas no período (m²)	49.703	42.991
Vendas Brutas no período (m²)	52.336	46.149
Distratos no período (m²)	-2.633	-3.158
= Estoque Final (m²)	219.634	212.822
VSO Líquida (%)	18,5%	16,8%
VSO Bruta (%)	19,4%	18,0%

Esta performance operacional pode ser decomposta entre vendas brutas de R\$474,5 milhões (com retração de 16,6% em relação ao trimestre anterior), na esteira de lançamentos com boa velocidade de vendas e aceleração na venda de estoque; e distratos de R\$19,2 milhões (redução de 17,5%) Essa performance líquida implica em um redução de 16,6% em relação às vendas líquidas do trimestre anterior.

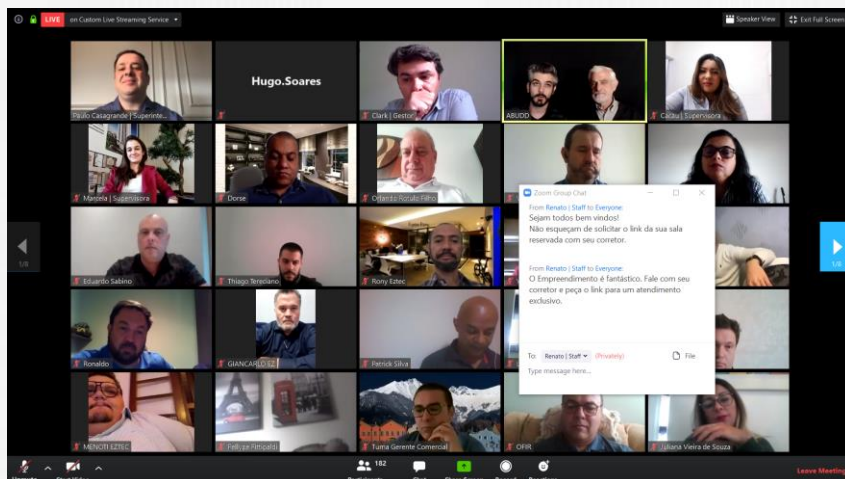
Nosso Trimestre

- **Projetos Air Brooklin (de R\$365 mi) e EZ PDC (VGV de R\$576 mi) contam com 60% e 66% de unidades já vendidas.** Conforme descrito na parte de Nosso Trimestre do segmento de Lançamentos, o êxito de vendas dos dois megaprojetos foi absolutamente marcante, em seus respectivos trimestres de lançamento. São

Comentário do Desempenho

projetos que, naturalmente, suscitam alguma apreensão na véspera do lançamento, já que uma performance aquém do esperado pode representar uma formação bruta de estoque volumosa. Por isso, nos dois casos, houve uma mobilização comercial absolutamente assertiva, cumprindo com todas as etapas do marketing do produto. No caso do Air Brooklin, o clima comprador já era palpável desde o aquecimento do plantão de vendas, o que **permitiu virar a tabela do produto ainda nos dias anteriores ao lançamento e, ainda assim, converter uma curva de vendas até mais acelerada do que tinha sido a do EZ PDC.**

- Com a pandemia, a média de vendas semanais de 2020 caiu de R\$45 milhões até 15/03 para R\$4 milhões desde então.** Conforme descrito na parte de Contexto do segmento de Lançamentos, a ausência do plantão de lançamentos é um fator que impõe um *penalty* significativo na capacidade de conversão de vendas. Evidentemente, esse aspecto logístico apenas agravou o **problema mais amplo de falta de confiança do consumidor.** Ainda mais nas primeiras semanas desde o início da pandemia, a evolução acelerada do *newsflow* pegou o cidadão desprevenido, e mesmo quem eventualmente ainda poderia ser um comprador reteve a decisão de compra.
- Nova dinâmica de lives remonta a experiência do plantão, dá gatilho para venda, e dobra a média semanal em maio.** Mesmo que o fator presencial do plantão de vendas tenha aspectos insubstituíveis, a Tec Vendas conseguiu desenvolver uma dinâmica virtual que reproduz a dinâmica de uma visita a um plantão presencial. Nesta dinâmica, a Tec Vendas organiza um evento em **torno do produto** e, estrategicamente, dispõe algumas condições especiais que ajudem o corretor a capturar a atenção do cliente para esse evento em específico. Uma vez tendo conseguido mobilizar o cliente, é ideal que ele sinta o movimento das dezenas de corretores e centenas de clientes em potencial em torno do produto. O cliente então é apresentado aos atributos do produto, com atenção especial às nuances que dão corpo ao sonho de morar em determinado apartamento. Uma vez tendo apresentado o produto, **o corretor chama o cliente para uma sala digital particular.** Nessa conversa ele apresenta os benefícios da live, para qualquer dúvida e, idealmente, já negocia uma proposta de compra associada a um fluxo de pagamento adequado para as condições específicas do cliente. Se o cliente já tiver sido devidamente preparado pelo corretor e, portanto, já tiver produzido a pasta de documentos necessária, é possível que o cliente já assine o contrato no ato, enquanto a experiência da visita guiada ainda está palpável na memória. Efetivamente, a descrição dessa dinâmica **aplica-se tanto para o plantão presencial quanto para o plantão via videoconferência** – as imagens ao lado são da live do Cidade Maia, no dia 08/05, mostrando os corretores autônomos de plantão, acima, e o decorado da unidade abaixo. No formato virtual, o cliente é convidado a acessar um link da



Comentário do Desempenho

videoconferência, onde estão conectados simultaneamente outros corretores e clientes. Parte do tour acontece através do material publicitário pré-gravado, mas os principais trechos são gravados ao vivo por um corretor in loco. Na videoconferência, excepcionalmente, ainda é possível mobilizar a participação especial de figuras de relevo -- como o arquiteto paisagista do Cidade Maia, Benedito Abbud, em destaque na primeira imagem. Através de um chat, o moderador da live conecta o cliente com o seu corretor, que conversam em um chat particular. Por fim, essa gravação ainda fica disponível no canal da Companhia no Youtube para consultas futuras. Mesmo que nada substitua o olho no olho para transmitir a confiança necessária para a conversão da venda, a estratégia de fazer lives temáticas 2 vezes na semana tem corroborado para que as vendas das 2 primeiras semanas de maio tenham alcançado R\$10 e 7 milhões, frente a média anterior de R\$4 milhões.

- **Eventuais medidas chamariz buscam resguardar a liquidez de curto prazo do cliente.** Como mencionado na descrição acima, a Tec Vendas faz uma série de investidas para tentar mobilizar o cliente para participar de alguma videoconferência. Geralmente são condições especiais destinadas especialmente às pessoas que participaram do evento, ou mesmo para as poucas primeiras que converterem compras. Ainda assim, nesse contexto de pandemia, as medidas chamariz tem buscado atrair o cliente a partir da perspectiva que ele vá ter de ter um desembolso inicial pouco representativo, que não vá comprometer suas reservas neste momento atípico. Exemplos de medidas são a venda mediante o pagamento de sinal de somente 1%, no caso de lançamentos na planta. No caso de projetos já prontos – em que o aporte inicial é necessariamente mais elevado – o leque de medidas inclui o pagamento por parte da Companhia do ITBI, do registro em cartório, ou mesmo do primeiro ano de condomínio da unidade. Mesmo que essas medidas não alterem dramaticamente o ticket, elas fazem uma diferença genuína para o cliente: são pagamentos que o cliente teria de fazer de largada, em um momento em que provavelmente preferiria dedicar seus recursos para mobiliar o apartamento.

Contexto

- **Campanha EZ Digital reforça o processo de conversão online, desde a captação do cliente à assinatura de contrato.** Como descrito na parte Contexto do segmento de Despesas Comerciais, a única linha de publicidade que a Companhia aposta ao longo da quarentena é a mídia online. Nesse sentido, a campanha EZ Digital tem sido o carro-chefe dos esforços publicitários da Companhia. A Campanha reforçar a mensagem que, ao longo da quarentena, o cliente ainda conta com um caminho integralmente virtual para tramitar o seu processo de busca de um novo imóvel. No limite, os clientes podem chegar até a assinatura online do contrato sem ter saído de casa. Historicamente a publicidade online já cumpria uma função estratégica importante na captação do cliente. No entanto, geralmente, a sua principal função era a de “criar o clima”: por exemplo, fazer com que o cliente se familiarizasse com o produto através de inserções breves e recorrentes de vídeos em redes sociais, de forma que ele depois pudesse ser acionado – via mala direta ou algum ponto de prospecção – a visitar o plantão. Em um contexto em que não existe mais a opção da visita presencial, o marketing online passa a ter o desafio de efetivamente converter a venda.

6 PASSOS PARA COMPRAR SEU EZTEC.



Atendimento via chamada de vídeo (Whatsapp ou Skype).



Apresentação completa dos produtos (vídeos e materiais em PDF).



Vídeo dos decorados (Youtube).



Simulações de fluxo de pagamento (Whatsapp ou e-mail).



Envio de documentos (Whatsapp ou e-mail).



Análise de crédito e assinatura do contrato sem sair de casa.

CONDIÇÕES IMPERDÍVEIS E TUDO 100% ONLINE.

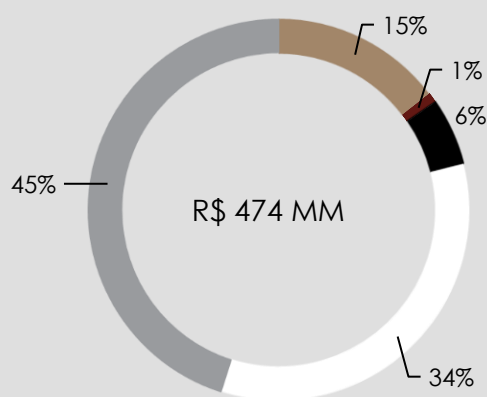
EZ Digital é o jeito fácil e seguro de comprar seu EZTEC com apenas alguns cliques.

Comentário do Desempenho

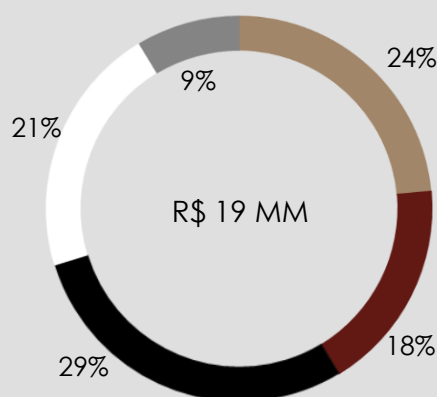
- Sistema CRM customizado e já maduro é um diferencial, facilitando o home office do corretor e a gestão dos leads.** Quando se trata da capacidade de converter vendas online, não é suficiente disponibilizar o caminho virtual para o cliente tramitar o processo. É igualmente importante, primeiramente, que o corretor consiga encontrar o cliente e, uma vez, prospectado, ainda consiga acompanhar esse cliente no seu processo de decisão. Para isso, a EZTEC conta com o Seviz, o seu **sistema de CRM próprio, customizado pelos times envolvidos no processo** de gestão do corretor e análise de propostas. Mesmo antes da quarentena, o corretor já podia contar com essa plataforma disponível tanto no seu desktop quanto no seu celular, via app. Neste sentido, a transição do corretor ao homeoffice se deu sem qualquer atrito, com uma ferramenta que ele já estava acostumado a manejar. Mais do que o corretor, os **supervisores e gestores de projeto têm acessos diferenciados a esta plataforma**, tal que conseguem acompanhar não só os leads, mas também a performance dos corretores na gestão desses leads. Essa estrutura de produção de inteligência estatística corrobora para que a Tec Vendas seja a maior imobiliária de toda a Região Metropolitana de São Paulo.

Dados Gerenciais – 1T20

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



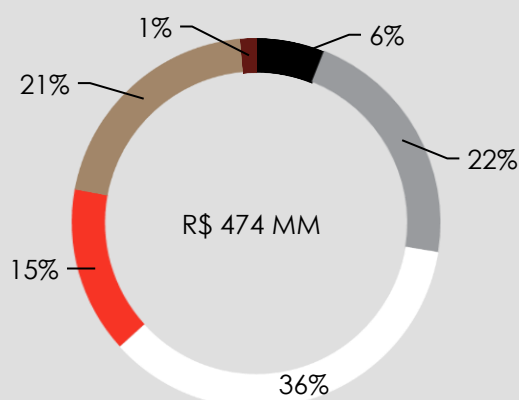
Distratos por Ano de Lançamento
(% do VGV próprio)



■ Até 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020

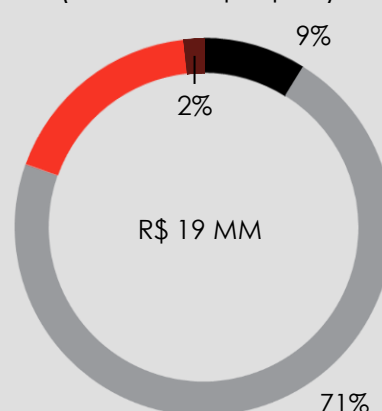
Dados Gerenciais – 1T20

Vendas Brutas por Padrão (% do VGV Próprio)



■ Econômico ■ Médio
■ Médio-Alto ■ Alto

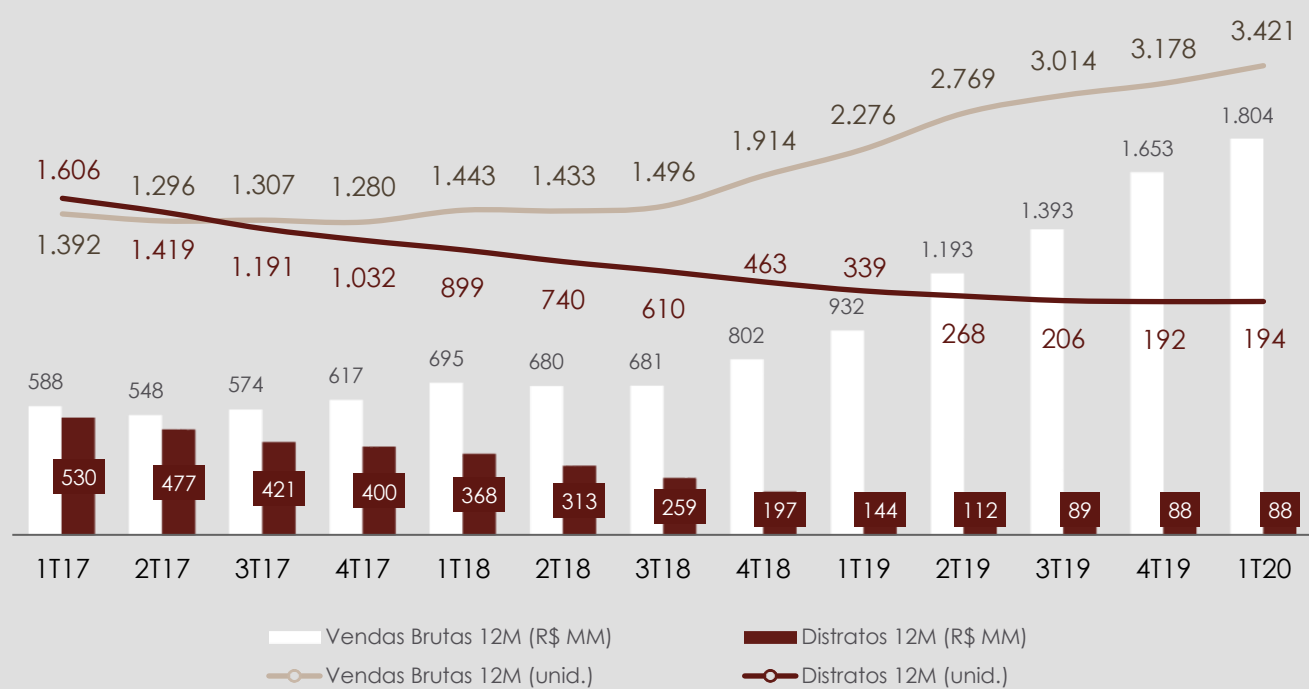
Distratos por Padrão
(% do VGV próprio)



■ Smart-Living
■ Comercial

Comentário do Desempenho

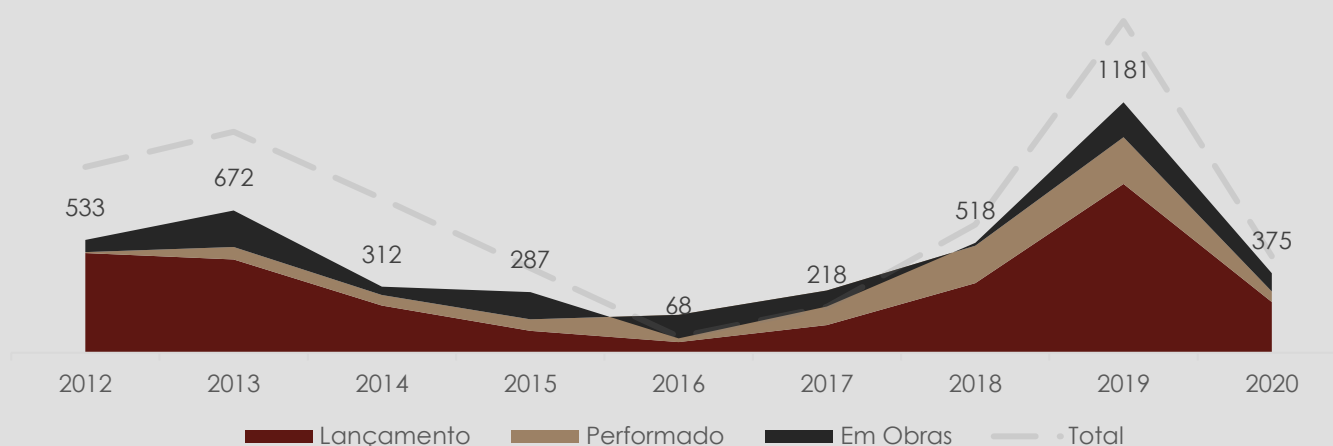
Vendas e Distratos Acumulados - 12 meses (R\$ MM)



Ex-EZ Towers

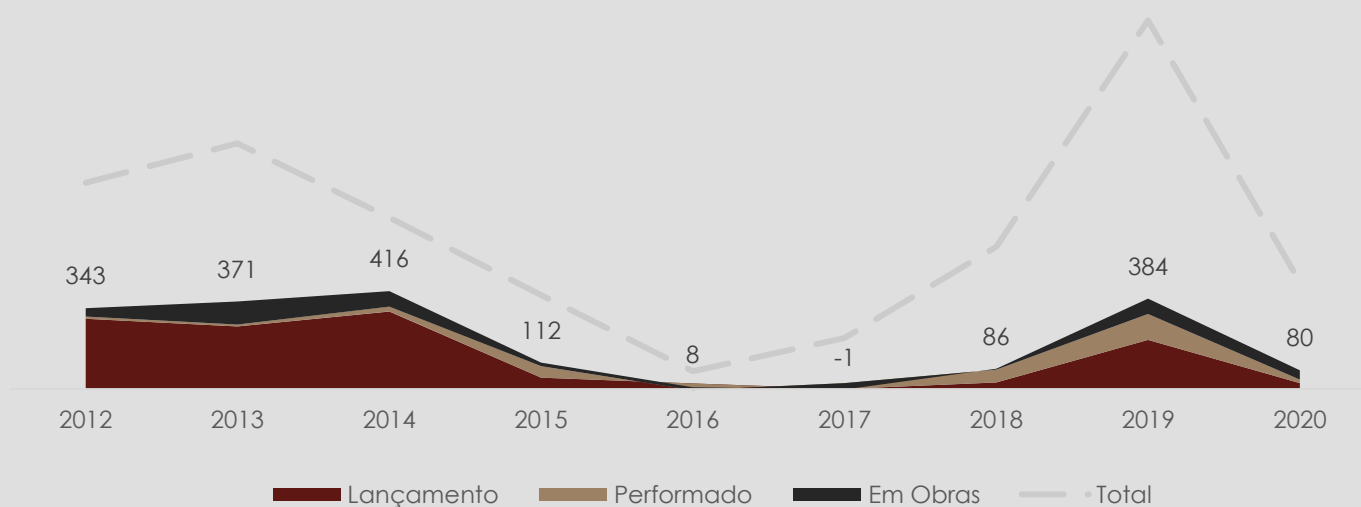
Comentário do Desempenho

Vendas Líquidas Consolidadas (R\$ MM)



Consolidado	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lançamento	88%	66%	71%	36%	74%	60%	63%	67%	64%
Performado	1%	9%	16%	19%	191%	75%	34%	19%	13%
Em Obras	11%	26%	13%	45%	-164%	-35%	3%	14%	23%

Vendas Líquidas Equivalência (R\$ MM)



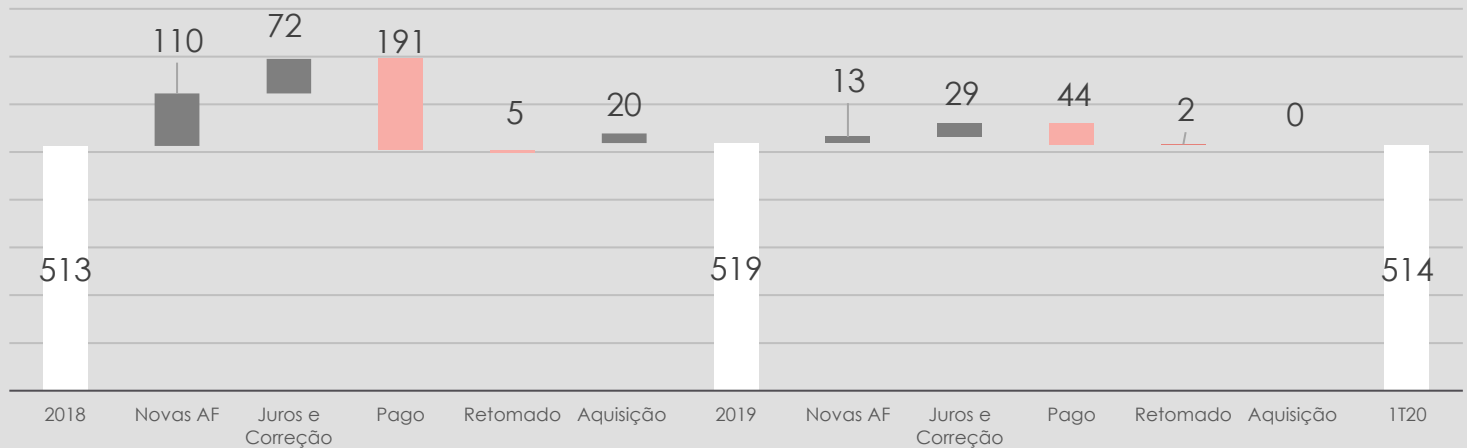
Equivalência	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lançamento	87%	72%	79%	43%	295%	-93%	33%	55%	31%
Performado	3%	2%	5%	44%	-351%	-1705%	63%	29%	19%
Em Obras	10%	26%	16%	13%	156%	1897%	4%	17%	50%

Ex-EZ Towers

Comentário do Desempenho

Ao fim do 1T20, o saldo devedor de clientes sob alienação fiduciária foi de R\$ 514,0 milhões, na parte EZTEC. Este valor corresponde a 1.910 unidades financiadas diretamente e com saldo em aberto.

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



Conceitos-chave

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, de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Hoje, disponibiliza aos seus clientes a alternativa de financiamento, de até 80% do valor do imóvel, direto em prazos de até 240 meses, com índice de correção a IGP-DI + 10% ao ano após chaves. No passado esta correção já foi de 12% ao ano. Importante destacar que recebíveis com alienação fiduciária não são passíveis de distrato unilateral.

Nosso Trimestre

- Saldo da carteira de alienação fiduciária tem primeira variação trimestral negativa dos últimos 5 anos, mesmo que marginal.** Nos últimos anos, o patamar de unidades na carteira evoluiu vigorosamente, passando de 1.663 ao fim de 2017 e 1.942 em 2018. Na passagem para 2019, o ritmo já havia desacelerado de forma bem demarcada, mas ainda encerrou em 1.979. Nesse período as originações já haviam retraído 40% e as amortizações acelerado 14%. Ainda assim, esta diferença não foi ampla o bastante para reduzir o saldo encarteirado até 2019, apesar de já ter interrompido a trajetória de crescimento. Já no 1T20, a quantidade de unidades encarteiradas reduziu marginalmente para 1.910, na medida em que os bancos paulatinamente retomam seu protagonismo natural no financiamento imobiliário.

Contexto

- A resiliência está associada à maior flexibilidade na concessão de crédito e à simplicidade do rito burocrático.** Embora os bancos venham sistematicamente melhorando suas taxas de financiamento imobiliário, por vezes ainda são restritivos em relação ao cliente em si, especialmente se tiver dificuldade de formalizar sua renda – comumente, é o caso de microempreendedores e profissionais liberais. A EZTEC se dispõe a financiar esses clientes que, mesmo que apresentem maior oscilação nas movimentações bancárias, apresentam um comportamento sadio e um baixíssimo histórico de retomada. Em paralelo, o rito do financiamento junto da EZTEC é facilitado, já que desde o momento do contrato de compra e venda, ainda na planta, o cliente pode optar um financiamento direto com a construtora e, mediante a

Comentário do Desempenho

entrega, consegue elevar o financiamento em poucas semanas. É uma taxa de encarteiramento bastante inferior aos ~70% financiados na máxima histórica, no 1S18, mas que ainda assim carrega resiliência.

Entregas

Considerando as entregas do ano como um todo, foi entregue o correspondente ao VGV de R\$110,8 milhões parte EZTEC, ou um total de 183 unidades.

Empreendimento Entregue	Parte EZTEC	Região	Segmento	Unidades Lançadas	VGV de Lançamento (R\$MM)	VGV EZTEC (R\$MM)
1T20						
Up Home Vila Mascote	100%	Zona Sul	Residencial	129	61,3	61,3
Legittimo Vila Romana	100%	Zona Oeste	Residencial	54	49,5	49,5
Total 1T20				183	110,8	110,8

Conceitos-chave

A entrega de um empreendimento se refere ao momento em que a sua construção é finalizada. Este momento é formalizado com a emissão do Habite-se, o ato administrativo por parte da prefeitura que autoriza a edificação à habitação. Para os fins deste acompanhamento gerencial, as entregas passadas serão sempre reconhecidas no trimestre da emissão do Habite-se, enquanto as futuras seguem a data prevista para a conclusão da obra na matrícula do empreendimento.

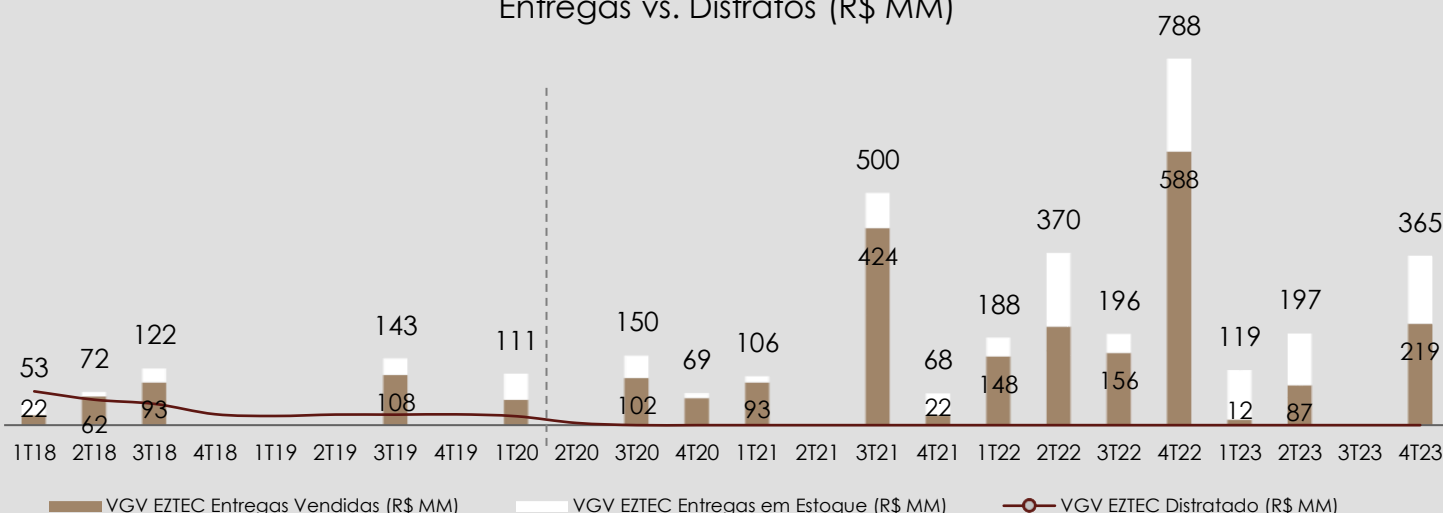
Cabe pontuar que é somente a partir da emissão do Habite-se que o cliente é habilitado a repassar seu saldo devedor para financiamento junto a uma instituição bancária. No momento que o repasse acontece, o banco quita esta dívida remanescente do cliente para com a incorporadora, que, por sua vez, transfere o contrato do cliente para o banco. Portanto, mesmo que a EZTEC acabe financiamento diretamente parte de seus clientes, o momento da entrega tende a concentrar uma geração de caixa significativa para a Companhia.

Contexto

- As entregas previstas para ao longo dos próximos dois anos são esporádicas, mas ganham volume rapidamente a partir do 3T21. O timing das entregas está diretamente vinculado com os ciclos de lançamentos que as antecederam. Considerando que, entre o momento do lançamento e o da entrega, como regra geral, se passam em torno de 3 anos, as entregas de 2019-20 sucedem os lançamentos de 2016-17, no auge do período de crise. Em contrapartida, a Companhia tem uma **série volumosa com entrega prevista contratualmente para a partir da segunda metade de 2021**, refletindo a escalada de lançamentos que se iniciou na segunda metade de 2018, junto a uma maior previsibilidade do cenário eleitoral.

O gráfico a seguir ilustra o cronograma de entregas da Companhia. É válido ressaltar que a quebra exibida, entre vendido e em estoque, toma por base o percentual vendido dos empreendimentos no trimestre em que são entregues:

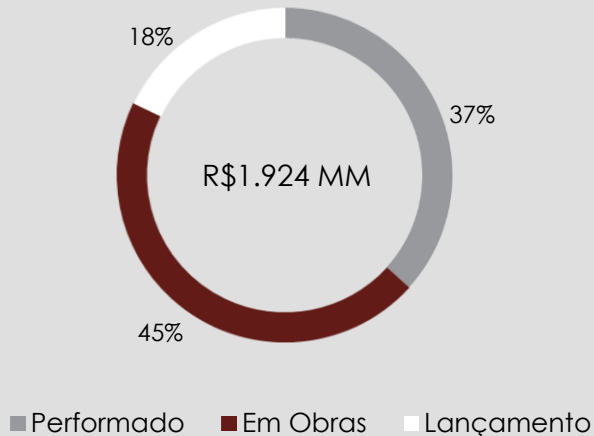
Entregas vs. Distratos (R\$ MM)



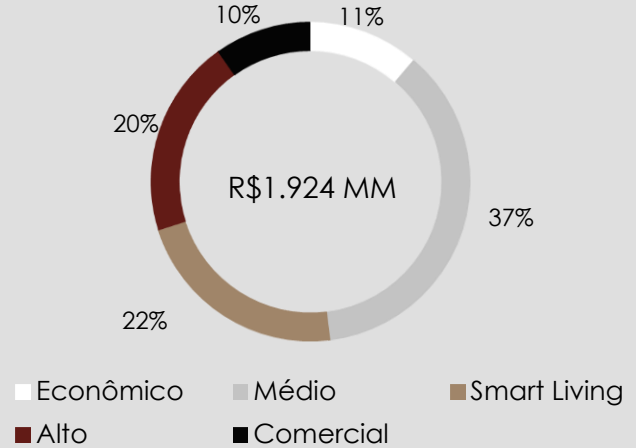
Comentário do Desempenho

A companhia fechou o trimestre com um valor de estoque na ordem de R\$ 1.923,8 milhões

Estoque por Status de Obra
(%EZTEC)



Estoque por Padrão
(%EZTEC)

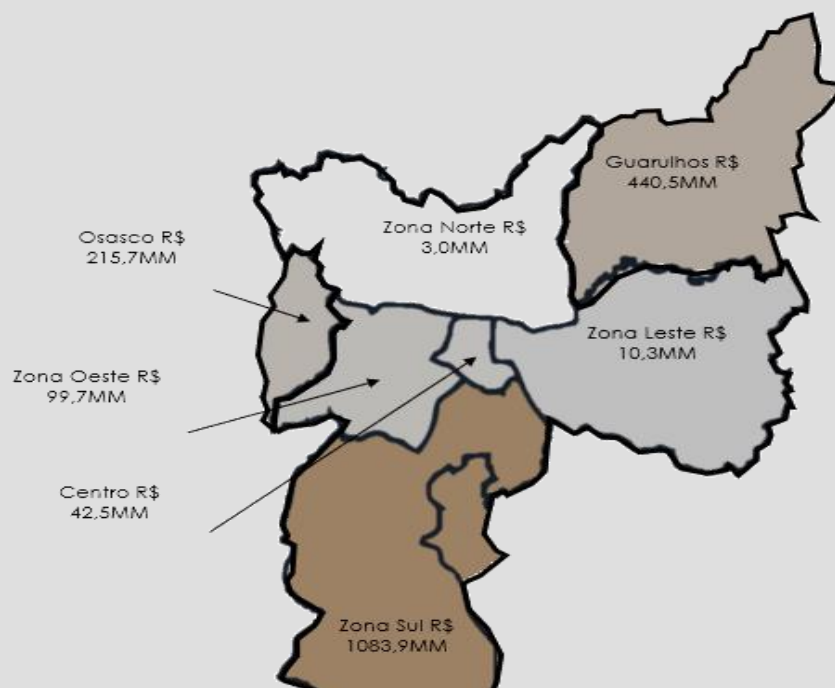


Contexto

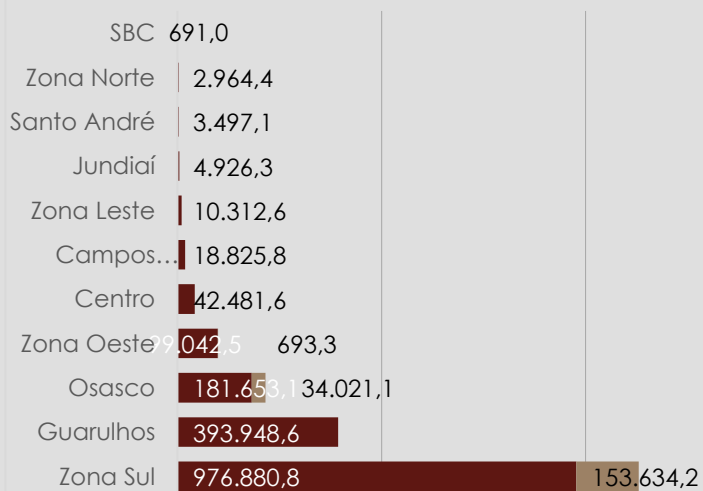
- Performance de vendas de lançamentos, seja no plantão ou mesmo nos trimestres seguintes, vem contendo a formação bruta de estoque.** A onda de lançamentos iniciada no fim de 2018 tenderia a inchar o montante em estoque, porém isto se dá de forma proporcionalmente muito limitada por conta da forte performance de vendas destes projetos. É notável que a participação do estoque performado vem decaindo trimestre a trimestre com o ritmo consistente de vendas no Cidade Maia, em Guarulhos. O incremento do valor em estoque neste trimestre foi resultado do lançamento do Air Brooklin que contribuiu significativamente mesmo com vendas de 60% no trimestre do lançamento, devido ao seu porte de R\$365 mm em VGV. Este aumento no estoque foi de R\$190 milhões em relação ao 4T19 apesar de R\$564 milhões em lançamentos no período. Mais impressionante, talvez, tenha sido a variação anual, de 2018 para 2019, com formação líquida de estoque de apenas R\$294 milhões, contra um volume de lançamentos de R\$1.898 milhões.
- Na ausência de novas entregas significativas, o centro de gravidade do estoque pronto recai sobre Guarulhos.** Conforme descrito no segmento de vendas, os ganhos de affordability no financiamento têm conferido ganho de tração às vendas do estoque pronto, o que levou ao enxugamento dos principais polos de estoque pronto da Companhia, como Osasco, Zona Leste e Zona Sul. No 1T20 ainda houve a entrega dos projetos Up Home Vila Mascote e Legittimo Vila Romana, representando R\$55 milhões do estoque pronto. Assim sendo, ao fim do trimestre, o mega-condomínio Cidade Maia aglomera R\$310 milhões em estoque, ou 63% do estoque residencial performado. Ainda assim, a base disponível de estoque do Cidade Maia segue retraindo sistematicamente.

Comentário do Desempenho

Disposição Geográfica do estoque

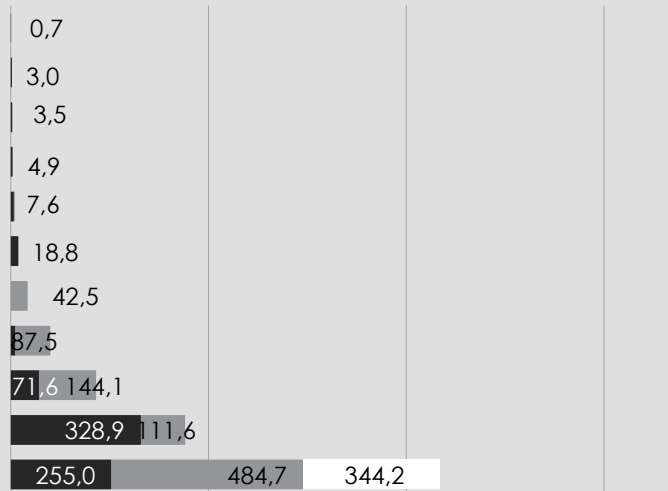


Dispersão por segmento



■ Residencial ■ Comercial

Por Status de Obra



■ Performado ■ Em obras ■ Lançamento

Comentário do Desempenho

Estoque por empreendimento

Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$) % EZ	Estoque Vagas e Outros (R\$) % EZ
Performado							
Clima do Bosque	jun-07	208	100%	0	100%	2.255	0
Bell'Acqua	abr-08	152	99%	1	100%	505	0
Supéria Paraíso	ago-09	160	100%	0	100%	3.047	322
Capital Corporate Office	mai-09	450	100%	0	100%	1.884	405
Premiatto	jun-08	424	100%	0	50%	14	0
Massimo Residence	mar-10	108	100%	0	50%	0	32
Clima do Parque	mar-08	336	100%	0	100%	813	0
Clima Mascote	fev-10	176	100%	0	100%	794	0
Splendor Square	jun-08	112	100%	0	100%	1.366	0
Vert	mar-07	6	100%	0	100%	9.471	0
Quality House Tatuapé	jun-04	349	100%	0	100%	37	0
Quality House Jd. Prudência	nov-09	166	100%	0	100%	0	97
Supéria Moema	mar-09	153	100%	0	100%	1.176	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%	1.832	30
NeoCorporate Offices	jan-11	297	92%	24	100%	20.585	3.170
Trend Paulista Offices	fev-11	252	100%	1	100%	597	1.914
Up Home Jd. Prudência	fev-11	156	100%	0	100%	0	37
Royale Tresor	mar-11	240	100%	0	80%	987	14
Still Vila Mascote	jun-11	150	100%	0	50%	0	110
Chateau Monet	jun-11	163	100%	0	100%	2.159	161
Supéria Pinheiros	jun-11	108	100%	0	100%	445	248
Royale Merit	nov-11	160	100%	0	80%	634	0
Up Home Vila Carrão	dez-11	156	100%	0	100%	520	0
Gran Village São Bernardo	dez-11	474	100%	2	100%	691	0
Vidabella 6 a 10	dez-11	480	100%	1	60%	110	0
Neo Offices	fev-12	96	98%	2	100%	644	97
Bosque Ventura	mar-12	450	97%	12	85%	4.032	94
Massimo Nova Saúde	jun-12	108	99%	1	100%	567	0
In Design	jun-12	422	95%	21	100%	3.944	936
The View Nova Atlântica	jul-12	200	100%	0	100%	438	0
Green Work	jul-12	378	96%	15	100%	6.293	2.544
Up Home Santana	ago-12	96	100%	0	100%	553	0
Parque Ventura	out-12	508	92%	39	85%	13.115	117
Jardins do Brasil - Amazônia	out-12	324	97%	11	76%	8.587	0
Jardins do Brasil - Abrolhos	out-12	498	99%	5	76%	1.765	0
Brasilião	nov-12	162	100%	0	90%	0	75
Premiatto Sacomã	fev-13	138	100%	0	100%	365	258
EZ Mark	mai-13	323	63%	120	100%	104.604	6.160
Centro Empresarial Jardins do Brasil	jun-13	848	75%	216	76%	32.571	1.450
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun-13	498	100%	2	76%	1.471	21
Massimo Vila Mascote	set-13	162	100%	0	100%	0	37
Quality House Ana Costa	set-13	238	100%	0	100%	0	124
Cidade Maia - Alameda	dez-13	448	94%	28	100%	8.372	184
Cidade Maia - Praça	dez-13	451	72%	125	100%	59.730	1.325
Cidade Maia - Jardim	dez-13	280	58%	117	100%	63.556	1.067
Cidade Maia - Botânica	mar-14	566	55%	257	100%	124.121	1.251
Cidade Maia - Reserva	mar-14	224	70%	68	100%	51.651	331
Magnífico Mooca	mai-14	162	99%	2	50%	675	55
San Felipe - Palazzo	jun-14	48	92%	4	100%	3.571	0
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul-14	108	82%	19	100%	18.734	92
Prime House Parque Bussocaba	out-14	568	93%	39	100%	11.419	0
Legítimo Santana	dez-14	70	100%	0	100%	0	92
Splendor Ipiranga	fev-15	44	98%	1	100%	1.512	110
Massimo Vila Carrão	abr-15	66	97%	2	100%	1.349	64
Jardins do Brasil - Atlântica	jun-15	386	94%	22	76%	14.096	231
Le Premier Moema	mar-16	38	87%	5	50%	8.106	46
Splendor Brooklin	mai-16	42	69%	13	100%	32.184	83
Up Home Vila Mascote	out-16	129	26%	96	100%	43.323	110
Legítimo Vila Romana	abr-17	54	80%	11	100%	11.453	83
Sub-Total Performado		14.888		1.175		682.727	23.858
Em Construção							
In Design Liberdade	ago-17	114	47%	60	100%	36.736	553
Verace Brooklin	out-17	48	85%	7	100%	14.922	294
Clima São Francisco	nov-17	106	85%	16	100%	11.211	5.281
Z.Cotovia	mar-18	199	88%	24	100%	19.768	0
Fit Casa Brás	out-18	979	68%	318	70%	42.482	0
Vertiz Tatuapé	set-18	200	98%	5	100%	2.473	202
Sky House	out-18	115	32%	78	100%	50.051	60
Diogo Ibirapuera	out-18	136	98%	3	100%	7.725	0
Z.Pinheiros	nov-18	386	79%	82	100%	38.432	990
Fit Casa Rio Bonito	mar-19	560	93%	39	100%	7.045	280
Le Jardim Ibirapuera	jan-19	22	55%	10	100%	33.369	60
Vértiz Vila Mascote	jan-19	168	91%	15	100%	8.980	330
Vivid Perdizes	mai-19	102	54%	47	100%	31.593	0
Pátrio Ibirapuera	jun-19	54	98%	1	70%	7.177	17.352
Artis Jardim Prudência	jun-19	92	70%	28	100%	15.681	0
Haute Ibirapuera	ago-19	57	82%	10	100%	20.327	23.179
Jardins do Brasil - Reserva JB	ago-19	682	44%	383	76%	139.821	4.240
EZ Parque da Cidade	set-19	244	66%	83	100%	219.489	1.300
Pin Internacional	nov-19	1.416	28%	1.020	60%	111.578	0
Sub-Total em Obras		5.680		2.229		818.859	54.122
Lançamentos							
Fit Casa Alto do Ipiranga	jan-20	370	25%	278	100%	60.919	0
Air Brooklin	fev-20	663	60%	265	100%	164.881	8.190
Z.Ibirapuera	mar-20	172	10%	154	100%	108.147	2.105
Sub-Total Lançamentos		1.205		697		333.946	10.295
Total		21.773		4.101		1.835.532	88.275

Comentário do Desempenho

GUIDANCE

Ano de 2020

- **A EZTEC está descontinuando o guidance de lançamentos de 2 bilhões a R\$2,5 bilhões em VGV para o ano de 2020.** Até poucas semanas antes da data desta divulgação, o panorama geral de lançamentos era extremamente positivo, escorada em fundamentos promissores. Na medida em que a fase aguda da crise do Covid-19 se dissipar, esses fundamentos podem prevalecer novamente. Porém, no prazo imediatamente previsível, a conjuntura de **pandemia impõe elementos proibitivos para o cumprimento do guidance** com o range proposto (entre R\$2 bilhões e R\$2,5 milhões). Para além do mérito da sustentação da demanda, há um impedimento prático à originação de empreendimentos: a suspensão das atividades da Prefeitura de São Paulo no curto prazo, inviabiliza as aprovações de novos projetos, o que obstrui o pipeline de lançamentos. Cabe destacar que até a altura desta divulgação a Companhia já lançou R\$564 milhões em VGV no ano e, em tempo, **vai buscar aproveitar a primeira janela que permita um retorno oportunista**. Mas, em um primeiro momento, cabe à EZTEC se recolher e acompanhar a evolução das circunstâncias.

Comentário do Desempenho

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 2020, 227.000.000 ações ordinárias e um *free float* de 46,1%, que corresponde a 104.580.000 ações.

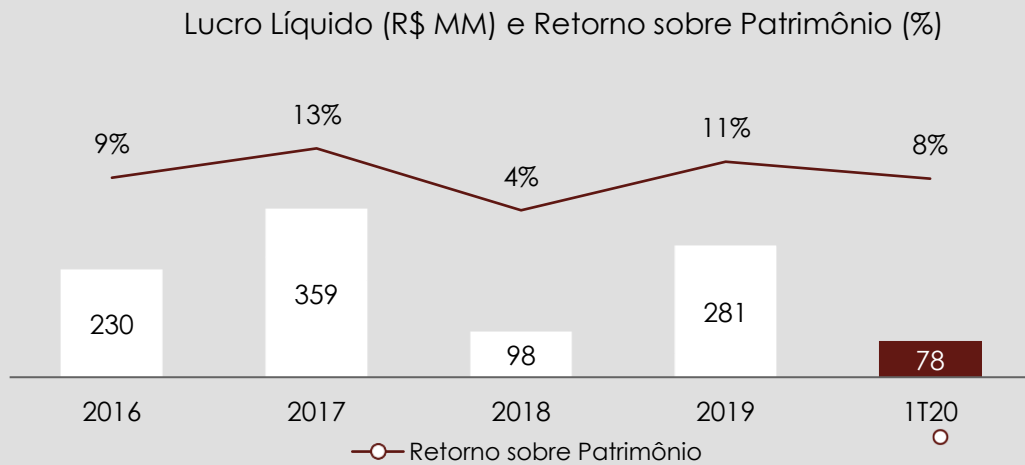
Programa de Recompra

Na data da divulgação do Resultado do 4T19 (19/03), o Conselho da Administração aprovou um programa de recompra de até 10% do *free float*. A decisão de instituir o programa com a opção de adquirir até 9.575.565 ações passa pela percepção de que, a recente desvalorização da ação está descasada com a realidade da Companhia, à luz da sua estrutura técnica, financeira e administrativa, ou mesmo da resiliência do seu modelo de negócio. Nos termos em que foi aprovada, a recompra será realizada em bolsa a valor de mercado. Esse montante mantém a condição financeira da Companhia, tampouco impacta a composição de controle. O programa conta com o intermédio das instituições financeiras Itaú e BTG, e tem prazo de liquidação de até 90 dias, a começar pela data desta divulgação (17/06). Até a data desta divulgação, a Companhia ainda não realizou qualquer aquisição de ações, mas reitera que a determinação da oportunidade e a quantidade por adquirir cabe à diretoria, conforme os termos aprovados em RCA.

Comentário do Desempenho

Retorno sobre Patrimônio Líquido

O valor calculado para o Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE) da EZTEC no 1T20 é de 8,4%.



Contexto

Ciclo operacional iniciado no segundo semestre de 2018 reflete progressivamente sobre o reconhecimento de lucro líquido da Companhia. Vale mencionar que a EZTEC, desde a sua abertura de capital em junho de 2007 até dezembro de 2019, obteve lucro líquido de R\$3,69 bilhões, com distribuição de dividendos de R\$1,45 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, a Companhia reiniciou um ciclo operacional privilegiando o incremento de lançamentos, buscando devolver o patamar operacional que foi atingido nos anos de crescimento econômico. Do ponto de vista operacional, a EZTEC incrementou em 200% os lançamentos em 2018 em relação a 2017, seguido de um incremento de 152% em 2019 em relação a 2018. Muito embora o ano de 2020 se encaminhava para dar sequência nesse patamar operacional, o advento da pandemia do Covid-19 interrompeu essa progressão. Ainda assim, o resultado dos lançamentos observados até então ainda se refletirá em receita nos próximos trimestres e anos (através do reconhecimento contábil via PoC) resguardando o reconhecimento de um volume de lucro líquido a despeito das circunstâncias impostas.

Comentário do Desempenho



Contate RI:

A. Emilio C. Fugazza

Hugo G. B. Soares

Matheus C. P. Tubarão

Pedro Tadeu T. Lourenço

ri@eztec.com.br

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

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	1T20
Lucro Líquido	79.382
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	-38.798
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	772
Variação Monetária e juros, líquidos	(39.830)
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-
Amortizações de ágio mais valia	2.147
Depreciações e Amortizações	981
Equivalência Patrimonial	(8.097)
Provisão para Contingências	-
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	5.229
Baixa de Imobilizado	-
Participação de Minoritários	-
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	-94.739
Contas a Receber de Clientes	(44.063)
Imóveis a Comercializar	(9.765)
Aquisição CEPAC	(35.646)
Despesas Antecipadas	-
Demais Ativos	(5.265)
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	31.707
Adiantamento de Clientes	21.653
Juros Pagos	(767)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(6.057)
Fornecedores	5.669
Dividendo Recebido de controladas	6.606
Outros Passivos	4.603
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	-22.448
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	10.284
Aplicações Financeiras	(694.694)
Resgate de títulos financeiros	707.103
Ágio na Aquisição de Investimentos	-
Aquisição de Investimentos	(1.904)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(221)
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	10.284
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	-28.567
Partes relacionadas	13.819
Dividendos Pagos	-
Captação de Empréstimos e Financiamentos	34.147
Aumento de capital social com emissão de ações	-
Caixa recebido de aquisição de controle	-
Custos com emissão de ações pagos	-
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(655)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(75.878)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	-28.567
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	-40.730
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	74.883
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	34.153

Comentário do Desempenho

ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	03/2019	06/2019	09/2019	12/2019	03/2020
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 - Abrolhos	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%
Premiatta 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	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Vila Carrão	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Atlântica	100%	100%	100%	100%	100%
2016					
Le Premier Moema	86%	92%	100%	100%	100%
Splendor Brooklin	80%	86%	100%	100%	100%
Up Home Vila Mascote	75%	82%	86%	95%	100%
2017					
Legittimo Vila Romana	72%	80%	86%	91%	100%
In Design Liberdade	55%	66%	74%	81%	88%
Verace Brooklin	57%	66%	73%	82%	88%
Clima São Francisco	40%	50%	60%	69%	76%
2018					
Z. Cotovia	45%	49%	53%	59%	65%
Vértiz Tatuapé	38%	39%	43%	49%	57%
Diogo & ID Ibirapuera	48%	49%	52%	55%	60%
Sky House	39%	39%	44%	48%	51%
Fit Casa Brás	25%	28%	36%	44%	52%
Z. Pinheiros	40%	41%	43%	47%	53%
2019					
Vértiz Vila Mascote	29%	29%	29%	33%	39%
Le Jardim Ibirapuera	0%	49%	50%	57%	62%
Fit Casa Rio Bonito	0%	14%	19%	30%	42%
Pátio Ibirapuera	0%	41%	42%	44%	45%
Artis Jardim Prudência	0%	0%	0%	26%	28%
Haute Ibirapuera	0%	0%	0%	39%	39%
Vivid Perdizes	0%	0%	0%	35%	36%
EZ Parque da Cidade	0%	0%	0%	38%	40%
Jardins do Brasil - Reserva JB	0%	0%	0%	16%	17%
2020					
Air Brooklin	0%	0%	0%	0%	35%

Comentário do Desempenho

ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada¹
2007					
Evidencia	Mar-07	Sep-10	50%	100%	41.437
Clima Bothanico	Mar-07	dez-09 e mar-10	100%	100%	148.515
Vert	Mar-07	Feb-10	100%	100%	51.772
Clima do Bosque	Jun-07	Mar-10	100%	100%	85.353
Sports Village Ipiranga	Sep-07	Jul-10	100%	100%	93.519
Quality House Lapa	Oct-07	Nov-10	100%	100%	101.262
Ville de France	Oct-07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	100%	53.678
2008					
Clima do Parque	Mar-08	Sep-10	100%	100%	151.175
BellAcqua	Apr-08	Oct-10	99%	100%	44.748
Prime House Vila Mascote	Jun-08	Apr-11	100%	100%	57.815
Splendor Square	Jun-08	Feb-11	100%	100%	82.958
Premiatio	Jun-08	Jul-11	50%	100%	75.881
Mundeco	Jun-08	Oct-10	100%	100%	26.495
Splendor Klabin	Sep-08	Mar-11	90%	100%	47.762
Vidabella 1	Oct-08	Jun-10	50%	100%	7.254
Chácara Sant'Anna	Nov-08	Aug-11	50%	100%	77.487
2009					
Supéria Moema	Mar-09	Sep-11	100%	100%	72.982
Capital Corporate Office	May-09	Nov-12	100%	100%	325.994
Le Premier Ibirapuera Parc	Jun-09	Jun-12	100%	100%	88.443
Vidabella 2	Jul-09	Jun-10	50%	100%	33.777
Supéria Paraíso	Aug-09	Nov-11	100%	100%	65.521
Vidabella 3	Oct-09	Mar-11	50%	100%	9.905
Vidabella 4	Oct-09	Mar-11	50%	100%	9.951
Vidabella 5	Oct-09	Mar-11	50%	100%	9.989
Reserva do Bosque	Oct-09	May-12	50%	100%	29.670
Quality House Jd. Prudência	Nov-09	Sep-12	100%	100%	74.120
2010					
Gran Village Club	Jan-10	Dec-12	100%	100%	118.248
Clima Mascote	Feb-10	Dec-12	100%	100%	105.368
Massimo Residence	Mar-10	Sep-12	50%	100%	34.815
Up Home	Apr-10	Jan-13	100%	100%	77.720
Quinta do Horto	May-10	Feb-13	100%	100%	80.659
Prime House Sacomã	May-10	May-13	100%	100%	51.375
Sky	Jun-10	Oct-13	90%	100%	168.798
Varanda Tremembé	Jun-10	Apr-13	100%	100%	77.835
Sophis	Sep-10	Oct-13	100%	100%	117.316
Royale Prestige	Oct-10	Sep-13	60%	100%	172.692
ArtE	Oct-10	Nov-13	50%	100%	71.190
Gran Village Vila Formosa	Nov-10	Dec-13	100%	100%	121.799
2011					
NeoCorporate Offices	Jan-11	Feb-14	100%	92%	179.679
Up Home Jd. Prudência	Feb-11	Jan-14	100%	100%	74.519
Trend Paulista Offices	Feb-11	Dec-13	100%	100%	181.319
Quality House Sacomã	Feb-11	Feb-14	100%	100%	76.585
Royale Tresor	Mar-11	Mar-14	80%	100%	131.982
Supéria Pinheiros	Jun-11	Aug-14	100%	100%	59.336
Chateau Monet	Jun-11	Aug-14	100%	100%	141.100
Still Vila Mascote	Jun-11	Nov-14	50%	100%	39.599
Sophis Santana	Sep-11	Sep-14	100%	100%	127.349
Royale Merit	Nov-11	Mar-15	80%	100%	117.801
Vidabella 6 a 10	Dec-11	Set-13 e Set-14	60%	100%	40.532
Up Home Vila Carrão	Dec-11	Jan-15	100%	100%	86.788
Vivart Tremembé	Dec-11	Aug-14	100%	100%	68.974
Gran Village São Bernardo	Dec-11	Dec-14	100%	100%	194.796
2012					
Neo Offices	Feb-12	Mar-14	100%	98%	39.132
Bosque Ventura	Mar-12	Aug-15	85%	97%	158.053
Terraço do Horto	May-12	Aug-12	100%	100%	11.994
Massimo Nov a Saúde	Jun-12	Mar-15	100%	99%	66.391
In Design	Jun-12	Jul-15	100%	95%	106.942
The View	Jul-12	Apr-12	100%	100%	96.368
Green Work	Jul-12	Apr-15	100%	96%	126.962
Up Home Santana	Aug-12	Aug-15	100%	100%	48.771
Chácara Cantareira	Sep-12	Jan-16	100%	100%	170.110
Prime House São Bernardo	Sep-12	Oct-15	100%	100%	159.609
Parque Ventura	Oct-12	Jan-16	85%	92%	187.296
Jardins do Brasil - Abrolhos	Oct-12	Jan-16	76%	99%	192.476
Jardins do Brasil - Amazônia	Oct-12	Jan-16	76%	97%	224.765
Brasillano	Nov-12	Sep-15	90%	100%	75.729
Dez Cantareira	Dec-12	Apr-15	50%	100%	23.201
2013					
EZ Towers	Jan-00	Dec-15	100%	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	Mar-13	Feb-16	100%	100%	93.200
Premiatio Sacomã	Feb-13	Jan-16	100%	100%	58.691
Splendor Vila Mariana	Mar-13	Oct-15	100%	100%	72.360
EZ Mark	May-13	Feb-16	100%	63%	204.461
Jardins do Brasil - Mantiqueira	Jun-13	Nov-16	76%	100%	191.645
Jardins do Brasil - Centro Empresarial	Jun-13	Sep-16	76%	75%	140.969
Massimo Vila Mascote	Sep-13	Sep-16	100%	100%	133.347
Quality House Ana Costa	Sep-13	Feb-17	100%	100%	115.623
Cidade Maia - Alameda	Dec-13	Mar-17	100%	94%	126.725
Cidade Maia - Jardim	Dec-13	Mar-17	100%	58%	114.023
Cidade Maia - Praça	Dec-13	Mar-17	100%	72%	171.500
2014					
Cidade Maia - Botanica	Mar-14	Aug-17	100%	55%	167.900
Cidade Maia - Reserva	Mar-14	Nov-17	100%	70%	138.828
Magnifico Mooca	May-14	Sep-17	50%	99%	52.282
San Felipe - Palazzo	Jun-14	Aug-17	100%	92%	45.952
San Felipe - Giardino	Jun-14	Aug-17	100%	100%	97.689
Prime House Buscaba	Oct-14	Nov-17	100%	93%	176.344
Le Premier Flot Campos do Jordão	Jul-14	Jan-18	100%	82%	108.756
Legítimo Santana	Dec-14	Sep-17	100%	100%	56.331
2015					
Splendor Ipiranga	Feb-15	Apr-18	100%	98%	78.705
Massimo Vila Carrão	Apr-15	Apr-18	100%	97%	48.708
Jardins do Brasil - Atlântica	Jun-15	Sep-18	76%	94%	200.340
2016					
Le Premier Moema	Mar-16	Aug-19	50%	87%	46.113
Splendor Brooklin	May-16	Sep-19	100%	69%	65.502
Up Home Vila Mascote	Oct-16	Jan-20	100%	26%	16.126
2017					
Legítimo Vila Romana	Apr-17	Mar-20	100%	80%	41.741
In Design Liberdade	Aug-17	Jul-20	100%	47%	28.238
Verace Brooklin	Oct-17	Sep-20	100%	85%	63.909
Clima São Francisco	Nov-17	Oct-20	100%	85%	41.557
2018					
Z. Cotovia	Mar-18	Jan-21	100%	88%	55.645
Vertiz Tatupapé	Sep-18	Aug-21	100%	98%	60.374
Sky House Chácara Santa Antônio	Oct-18	Sep-21	100%	32%	11.126
Fit Casa Brás	Oct-18	Sep-19	70%	68%	48.768
Diogo & ID Ibirapuera	Oct-18	Aug-21	100%	98%	77.968
Z. Pinheiros	Nov-18	Mar-22	100%	79%	82.852
2019					
Le Jardim Ibirapuera	Jan-19	Aug-21	100%	55%	25.392
Vertiz Vila Mascote	Jan-19	Sep-21	100%	91%	35.043
Fit Casa Rio Bonito	Mar-19	May-22	100%	93%	58.095
Vivid Perdizes	May-19	Jun-22	100%	54%	12.515
Pátio Ibirapuera	Jun-19	Nov-22	70%	98%	93.821
Artis Jardim Prudência	Jun-19	Jul-22	70%	70%	9.017
Haute Ibirapuera	Aug-19	Sep-22	100%	82%	40.040
Jardins do Brasil - Reserv a JB	Aug-19	Jun-23	76%	44%	18.623
EZ Parque da Cidade	Sep-19	Nov-22	100%	66%	139.680
2020					
Air Brooklin	Feb-20	Dec-23	100%	60%	65.207

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 são reconhecidas 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 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2020

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 Contexto operacional

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 8.

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.

1.2 Coronavírus (COVID-19)

A Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que a COVID-19 é uma emergência de saúde global e passou a tratar a doença como uma pandemia, sendo necessário tomada de decisões significativas de governos e entidades do setor privado.

Em atendimento ao ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia, tomou as seguintes atitudes: Descontinuação do "guidance" de lançamentos, alteração na estrutura de colaboradores, adoção de regime de trabalho remoto, preparação de reuniões "online", foco nas vendas "online", além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento. Em relação a construção dos empreendimentos imobiliários, repasses de financiamento aos clientes e a gestão de recebíveis, estão operando em sua normalidade.

A administração da companhia está monitorando a situação, e entende que não há necessidade de reconhecimento de quaisquer perdas em suas informações financeiras intermediárias.

2. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e, portanto, devem ser lidas em conjunto, conforme facultado pelo Ofício-circular 03/2011 emitido pela CVM.

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 que seguem o entendimento da

Notas Explicativas

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.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas na nota explicativa nº 10, na data da emissão dessas informações financeiras intermediárias.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	2.908	3.016	34.153	54.319
Aplicações financeiras – Operações compromissadas	-	20.564	-	20.564
	<u>2.908</u>	<u>23.580</u>	<u>34.153</u>	<u>74.883</u>

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuíam remuneração de 99,3% do CDI em 31 de dezembro de 2019.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de março de 2020 e de 31 de dezembro 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	
		31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Aplicações em CDBs	93% a 104% do CDI	976.737	325.626	1.162.610	411.854
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	87% a 108% do CDI	53.920	758.334	70.390	820.176
		<u>1.030.657</u>	<u>1.083.960</u>	<u>1.233.000</u>	<u>1.232.030</u>

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

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	551.822	549.722

Notas Explicativas

Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	481.279	414.275
Duplicatas a receber – serviços	4.263	4.150
	<u>1.037.364</u>	<u>968.147</u>

Circulante	229.915	227.015
Não circulante	807.449	741.132

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de março de 2020, no montante de R\$18.908 (R\$18.136 em 31 de dezembro de 2019). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de março de 2020 foi de 3,5% ao ano (2,7% ao ano em 31 de dezembro de 2019) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
2021	128.701	166.348
2022	145.676	119.596
2023	101.117	85.431
A partir de 2024	<u>431.955</u>	<u>369.757</u>
	<u>807.449</u>	<u>741.132</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
A vencer	<u>1.020.798</u>	<u>951.154</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	9.279	7.319
De 31 a 60 dias	2.817	3.966
De 61 a 90 dias	2.574	2.999
De 91 a 120 dias	686	819
Acima de 120 dias	<u>5.681</u>	<u>6.361</u>
	21.037	21.464
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(4.471)</u>	<u>(4.471)</u>
	<u>1.037.364</u>	<u>968.147</u>

Em 31 de março de 2020, as prováveis perdas estão registradas nas Informações financeiras intermediárias. As referidas operações basicamente estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Consolidado	
31/03/2020	31/12/2019

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	344.097	336.258
Imóveis em construção	208.002	213.093
Terrenos para novas obras	903.331	897.275
Encargos financeiros	18.528	20.782
Adiantamento para fornecedores	24.559	11.581
	<u>1.498.517</u>	<u>1.478.989</u>
Circulante	629.449	840.094
Não circulante	869.068	638.895

Os terrenos com lançamento previsto para abril de 2021 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.

7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	36.771	35.247	39.058	37.450
Outros	-	-	780	775
	<u>36.771</u>	<u>35.247</u>	<u>39.838</u>	<u>38.225</u>
Circulante	-	-	3.002	2.912
Não circulante	36.771	35.247	36.836	35.313

(*) 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 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, devidamente atualizados.

8. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Controladora								
	Participação				Patrimônio	Resultado	Equivalência	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/03/2020	31/12/2019	
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	35.032	20.383	14.649	(170)	(102)	8.789	8.784	
Alagoas Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1	
Alasca Incorporadora Ltda.	99,99%	697	-	697	(2)	(2)	697	699	
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	37.001	1.668	35.333	173	173	35.333	35.010	
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	23.451	513	22.938	367	367	22.938	22.678	
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99%	1.308	638	670	36	36	670	635	
Analysys Consultoria, Planej. e Part. S/S	99,99%	960	915	45	-	-	45	45	
Araguari Incorporadora Ltda	99,99%	73	-	73	(1)	(1)	73	74	
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	35.545	1.285	34.260	(244)	(244)	34.260	34.257	
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99%	29.681	1.178	28.503	925	925	28.503	28.144	

Notas Explicativas

	Controladora							
	Participação	Patrimônio		Resultado	Equivalência	Investimentos		
Sociedades controladas	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/03/2020	31/12/2019
Araxa Incorporadora Ltda	99,99%	4.358	-	4.358	(95)	(95)	4.358	4.313
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b)	85,00%	68.583	3.624	64.959	5.312	4.511	55.225	55.715
Arizona Incorporadora Ltda.	99,99%	17.706	3.465	14.241	(1.118)	(1.118)	14.241	15.258
Arpoador Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	2
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99%	5.988	503	5.485	(198)	(198)	5.485	5.683
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	12.247	10.769	1.478	(1.148)	(574)	739	13.561
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	1.192	1	1.191	(10)	(10)	1.191	1.012
Bartira Incorporadora Ltda.	99,99%	10.916	246	10.670	(1.189)	(1.189)	10.670	10.959
Belo vale Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99%	17.896	8	17.888	(70)	(70)	17.888	17.945
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	7.263	1.322	5.941	6	3	2.971	2.968
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	22	2	20	-	-	10	10
Cabreuva Incorporadora Ltda (a) (h)	60,00%	35.261	2.474	32.787	(1.034)	(620)	19.672	19.163
Caldas Novas Incorporadora Ltda	99,99%	5.320	-	5.320	-	-	5.320	5.305
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	10.358	28	10.330	(103)	(103)	10.330	10.299
Campina grande Inc. Ltda	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Campo Grande Incorporadora Ltda.	99,99%	15	13	2	-	-	2	1
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	15.945	1.785	14.160	237	237	14.160	13.923
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	10.141	657	9.484	(403)	(403)	9.484	9.666
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99%	14.536	699	13.837	383	383	13.837	13.654
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99%	7.301	38	7.263	307	307	7.263	7.206
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	627	437	190	63	31	95	64
Center Jabaquara Empreend. Ltda.	99,99%	13.500	711	12.789	320	320	12.789	13.751
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99%	2.204	106	2.098	(194)	(194)	2.098	2.187
Criciúma Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Crown Incorporadora Ltda.	99,99%	7.186	460	6.726	557	557	6.726	6.604
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	15.442	50	15.392	(61)	(61)	15.392	15.453
Dakota Incorporadora Ltda.	99,99%	16.621	2	16.619	(93)	(93)	16.619	16.684
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	326.856	18.931	307.925	9.343	6.540	215.547	210.524
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	19.900	946	18.954	1.741	1.741	18.954	18.058
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.680	172	5.508	85	85	5.508	5.424
EZ Park Estacionamento Ltda.	99,99%	233	7	226	(27)	(27)	226	236
EZ TEC Técnica Eng. e Constr. Ltda. (d)	99,99%	1.847	2.567	(720)	(1.724)	-	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	99,99%	2.613	211	2.402	114	114	2.402	2.288
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	5.971	2.386	3.585	435	218	1.793	1.575
Galia Incorporadora Ltda.	99,99%	43.913	3.019	40.894	1.885	1.885	40.894	39.010
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	11.973	6.949	5.024	368	368	5.024	6.858
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.565	311	1.254	-	-	753	752
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	13.361	701	12.660	283	283	12.660	13.061
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99%	3.037	148	2.889	121	121	2.889	2.819
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	107.502	58.965	48.537	(1.976)	(1.976)	48.537	42.387
Guaíba Incorporadora Ltda	99,99%	107	-	107	(14)	(14)	107	121
Grauna Incorporadora S.A	99,99%	3.850	293	3.557	(80)	(80)	3.557	3.637
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	70.672	60	70.612	(196)	(196)	70.612	70.455
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99%	8.638	9	8.629	(120)	(120)	8.629	8.627
Harisa Incorporadora S.A (a) (f)	50,00%	67.792	15.064	52.728	(518)	(259)	26.364	26.623
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99%	5.385	-	5.385	-	-	5.385	5.386
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	1.553	62	1.491	(1)	(1)	1.491	1.379
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	60.164	1.069	59.095	(248)	(124)	29.547	29.372
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	56.908	14.974	41.934	(399)	(399)	41.934	39.773
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00%	2.347	8	2.339	-	-	1.871	1.872
Itajuba Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	34.464	2.720	31.744	(147)	(73)	15.872	15.695
J.J. Rodrigues Empr. Imob. Ltda (a)	50,00%	3.177	323	2.854	122	61	1.427	1.491
Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99%	12.901	374	12.527	276	276	12.527	12.479
Juquei Incorporadora S.A	75,00%	26.642	6.363	20.279	(196)	(147)	15.210	14.764
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	70.099	9.534	60.565	6.279	6.279	60.565	54.286
Juriti Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	2.069	175	1.894	(36)	(36)	1.894	1.930
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99%	7.641	342	7.299	405	405	7.299	6.984
Lagoa Grande Incorporadora Ltda.	99,99%	35.431	(386)	35.817	-	-	35.817	1
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	27.106	4.313	22.793	(3.472)	(3.472)	22.793	20.146
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99%	1.338	92	1.246	11	11	1.246	1.035
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	20.103	1.026	19.077	669	669	19.077	18.588
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	28.184	2.130	26.054	(744)	(744)	26.054	27.712
London Incorporadora Ltda.	99,99%	47.465	6.075	41.390	3.659	3.659	41.390	37.731
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	234.375	3.460	230.915	(41)	(41)	230.915	214.286
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	3.651	460	3.191	45	45	3.191	3.355

Notas Explicativas

Controladora								
Participação				Patrimônio	Resultado	Equivalência	Investimentos	
<u>Sociedades controladas</u>	<u>Direta - %</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Líquido</u>	<u>Exercício</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	75.207	6.684	68.523	5.582	5.582	68.523	64.806
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	33.478	5.880	27.598	3.749	3.749	27.598	23.849
Mix Residencial Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	1
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	16.349	759	15.590	631	631	15.590	15.060
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	31.642	21.264	10.378	1.282	1.025	8.303	7.277
Monza Incorporadora Ltda. (d)	99,99%	326	406	(80)	-	-	-	-
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	11	-	11	(1)	(1)	-	-
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	21.851	11	21.840	(9)	(9)	21.840	21.850
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99%	539	301	238	5	5	238	233
Paraíso Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	6.521	554	5.967	532	532	5.967	5.430
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	3.358	3.306	52	(23)	(23)	52	71
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b) (c)	76,25%	187.678	18.507	169.171	7.876	6.005	128.993	129.469
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	25.703	104	25.599	(163)	(163)	25.599	25.594
Pirassununga Incorporadora Ltda.	99,99%	17.057	9	17.048	(198)	(198)	17.048	17.050
Pirituba Incorporadora Ltda.	99,99%	16.192	12.038	4.154	1	1	4.154	28
Pisa Incorporadora Ltda. (b)	99,99%	78.927	12.667	66.260	5.064	5.064	66.260	61.196
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	99,99%	9.118	7.382	1.736	(1)	(1)	1.736	1.736
Pouso alegre Incorporadora Ltda	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Priscilla Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	780	275	505	40	40	505	465
Puebla Incorporadora Ltda. (b) (g)	99,99%	27.478	1.983	25.495	1.576	1.576	25.495	30.154
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	72.411	2.031	70.380	2.942	2.942	70.380	73.058
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99%	3.647	1.189	2.458	203	203	2.458	2.254
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	27.850	17.244	10.606	-	-	10.606	10.606
Santa Lidia Empr. e Part. SPE Ltda.	99,90%	9.656	389	9.267	152	152	9.267	9.255
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	162.770	47.015	115.755	5.090	5.090	115.755	110.665
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	28.304	2.863	25.441	1.828	1.828	25.441	23.613
São tomé Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	-
Sarandi Incorporadora Ltda	99,99%	1	-	1	-	-	1	1
Savona Incorporadora Ltda.	90,00%	1.659	610	1.049	15	13	944	931
Scipião Incorporadora Ltda.	99,99%	28.307	2.551	25.756	1.685	1.685	25.756	21.471
Serra Azul Incorporadora Ltda.	90,00%	1.977	111	1.866	77	69	1.680	1.701
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	2.358	5	2.353	(5)	(5)	2.353	853
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	20.634	767	19.867	306	306	19.867	19.181
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	41.005	9.044	31.961	2.155	2.155	31.961	29.806
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	47.461	5.364	42.097	4.729	3.595	32.007	28.428
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	1.814	1.475	339	28	14	170	156
Suecia Incorporadora Ltda.	75,00%	14.598	7	14.591	(216)	(162)	10.943	10.977
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	33.133	9.826	23.307	1.897	1.897	23.307	21.410
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,99%	5.584	943	4.641	(948)	(948)	4.641	4.969
Terezina Incorporadora Ltda.	99,99%	2	-	2	-	-	2	1
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	33.176	1.881	31.295	794	794	31.295	31.171
Torino Incorporadora Ltda.	99,99%	335	54	281	8	8	281	274
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99%	21.632	2.350	19.282	472	472	19.282	21.362
Trento Incorporadora Ltda.	99,99%	10.024	901	9.123	407	407	9.123	8.716
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00%	3.481	1.902	1.579	125	113	1.421	1.309
Tupi Incorporadora Ltda	99,99%	82.201	7.401	74.800	6.117	6.117	74.800	68.683
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	107.694	14.164	93.530	15.758	15.758	93.530	69.972
Valentina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	92.380	1	92.379	2.802	2.802	92.379	90.227
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99%	5.024	3	5.021	(12)	(12)	5.021	5.033
Venezia Incorporadora Ltda. (h)	70,44%	100.877	9.237	91.640	2.441	1.719	64.551	62.832
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	31.268	353	30.915	388	388	30.915	30.492
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	13.950	5.434	8.516	255	255	8.516	8.140
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	29.988	1.992	27.996	1.500	1.500	27.996	28.155
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	35.146	2.068	33.078	785	785	33.078	23.533
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	419	262	157	(3)	(3)	157	160
Vip Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99%	404	325	79	-	-	79	79
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99%	10.798	416	10.382	353	353	10.382	10.269
Ype Incorporadora Ltda.	99,99%	451	1	450	-	-	450	450
Subtotal						91.929	2.726.543	2.586.894
“Mais-valia”							26.573	31.864
Total de investimentos							2.753.116	2.618.758
Consolidado								
	Participação	Ativo	Passivo	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>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b) (c)	76,25%	187.678	18.507	169.171	7.876	6.005	128.993	129.469
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	34.464	2.720	31.744	(147)	(73)	15.872	15.695
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	60.164	1.069	59.095	(248)	(124)	29.547	29.372
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	22	2	20	-	-	10	10

Notas Explicativas

	Controladora							
	Participação			Patrimônio	Resultado	Equivalência	Investimentos	
<u>Sociedades controladas</u>	<u>Direta - %</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Líquido</u>	<u>Exercício</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
J.J. Rodrigues Empr. Imob. Ltda (a)	50,00%	3.177	323	2.854	122	61	1.427	1.491
Cabreuva Incorporadora Ltda (h)	60,00%	35.261	2.474	32.787	(1.034)	(620)	19.672	19.288
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	47.461	5.364	42.097	4.729	3.595	32.007	28.428
Harisa Incorporadora ltda (a)	50,00%	67.792	15.064	52.728	(518)	(259)	26.364	26.623
Bonneville Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	7.263	1.322	5.941	6	3	2.971	2.968
Áustria Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	12.247	10.769	1.478	(1.148)	(574)	739	13.561
Florianópolis Empr. Imob. Ltda. (a) (b)	50,00%	5.971	2.386	3.585	435	217	1.793	1.575
Genova Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	1.565	311	1.254	-	-	753	752
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	35.032	20.383	14.649	(170)	(102)	8.789	8.784
Solidaire Empr. Imobiliários Ltda. (a)	50,00%	1.814	1.475	339	28	14	170	156
CCISA07 Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	627	437	190	63	31	95	64
Avignon Empreend. Imob. Ltda (a) (e)	45,00%	22.435	53	22.382	(172)	(77)	10.072	9.893
Subtotal						8.097	279.274	288.129
“Mais-valia”							16.594	18.740
Total de investimentos							295.868	306.869

- (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
- (c) Aquisição de participação de 30% em 2019, passando a deter 76,25% sem adquirir o controle.
- (d) Classificados como provisão para perdas com investimentos.
- (e) Controlada em conjunto indiretamente, através da sociedade controlada Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- (f) Em maio de 2019, a Companhia subscreveu ações com ágio no montante de R\$37.440, detendo 50% de participação da sociedade, sendo reconhecida uma mais valia no percentual de participação de R\$10.896.
- (g) Aquisição de 35% de participação em agosto de 2019, passando a deter 99,99% de participação e o controle da sociedade.
- (h) Em 2019 foi efetuada venda de participação de 40% para parceiro em negócio imobiliário, passando a ser tratada como controlada em conjunto nas demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2019 o valor de R\$8.654 classificado em "Títulos a receber" referente a venda de participação.

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Saldo final	AFACs e	Equivalência		Redução	Saldo final
	31/12/2019	aquisições	patrimonial	Dividendos	De capital e outras	31/03/2020
Controladora	2.586.894	102.036	91.929	(42.068)	(12.248)	2.726.543
Consolidado	288.129	1.904	8.097	(6.606)	(12.250)	279.274

Composição da "mais-valia":

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	5.115	7.151	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (i) (ii)	5.345	7.482	5.345	7.482
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	17	26	17	26
Harisa Incorporadora Ltda (i)	10.896	10.896	10.896	10.896
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	336	336	336	336
Puebla Incorporadora Ltda. (ii)	2.709	3.587	-	-
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	2.155	2.386	-	-
	<u>26.573</u>	<u>31.864</u>	<u>16.594</u>	<u>18.740</u>

Notas Explicativas

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização dos estoques.
- (ii) Aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo, sendo a mais valia alocadas em contas a receber e estoques nas informações financeiras intermediárias consolidadas.

9. 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 2019, 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 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		31/03/2020	31/12/2019
(I)	RECEITA DE VENDAS APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Receita de vendas contratadas	1.926.368	1.674.154
	(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	938.536	794.099
	Receita de vendas apropriadas	939.621	795.184
	Distratos - receitas estornadas	(1.085)	(1.085)
	RECEITAS DE VENDAS APROPRIAR (A - B)	<u>987.832</u>	<u>880.055</u>
(ii)	RECEITA DE INDENIZAÇÃO POR DISTRATOS	(130)	(130)
(iii)	RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE CONTRATOS NÃO QUALIFICÁVEIS PARA RECONHECIMENTO DE RECEITA	1.027	1.027
(iv)	PROVISÃO PARA DISTRATOS (PASSIVO)	130	130
	Ajuste em receitas apropriadas	1.085	1.085
	Ajuste em contas a receber de clientes	(824)	(824)
	Receita indenização por distratos	(130)	(130)
(v)	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Custo orçado das unidades	1.102.581	967.158
	Custo incorrido líquido das unidades		
	(b) Custo de construção incorridos	(541.435)	(466.872)
	Encargos financeiros apropriados	(1.625)	(1.205)
	(c) Distratos - custos de construção	<u>651</u>	<u>651</u>
	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B + C) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	<u>561.797</u>	<u>500.937</u>
	Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	49,1%	48,3%
(vi)	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	454.803	429.628
	Custo incorrido das unidades - líquido		
	(b) Custos de construção incorridos	(207.478)	(210.973)
	Encargos financeiros apropriados	(2.204)	(434)
	Custos de unidades	(205.274)	(210.539)
	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	<u>249.529</u>	<u>219.089</u>

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 2020, 50,8% do total do ativo consolidado (50,3% em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras intermediárias consolidadas são representados por créditos imobiliários, com variação monetária pela "TR", acrescida de juros 8% a.a., com vencimento final previsto para até dezembro de 2023, no montante de R\$557 em 31 de março de 2020, sendo classificado no não circulante (R\$41.537 sendo R\$16.593 no circulante e R\$24.944 no não circulante em 31 de dezembro de 2019).

	Saldo inicial 31/12/2019	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/03/2020
Empréstimos e financiamentos	41.537	34.147	(75.018)	(447)	338	557

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") atrelados com índices financeiros da Companhia.

11. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	31/03/2020	31/12/2019
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	IPCA/IBGE	58.861	64.491
Guaíba Incorporadora Ltda.	Saúde	IPCA/IBGE	-	6.350
Islândia Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	14.923	7.113
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	-	4.356	-
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	2.182	2.182
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	2.183	2.246
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	100	100
Pirituba Incorporadora Ltda.	Tucuruvi	-	10.643	-
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	Ipiranga	-	7.383	7.383
Santa Laura Incorporadora Ltda.	Vila Prudente	IPCA/IBGE	17.243	16.879
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	Chucrui Zaidan	INCC/FGV e CDI	26.947	26.497
Suécia Incorporadora Ltda.	Pinheiros	-	-	1.650
Outras			195	594
			<u>145.016</u>	<u>135.485</u>
Circulante			103.213	91.595
Não circulante			41.803	43.890

Em 31 de março de 2020, 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 2020. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos para a partir de abril de 2021.

12. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	11.769	16.971	986.771	922.384
CSLL diferida	2.942	4.243	15.396	15.824
PIS e COFINS diferidos	1.059	1.527	7.600	7.602
	-	-	20.750	19.207
	<u>4.001</u>	<u>5.770</u>	<u>43.746</u>	<u>42.633</u>

Notas Explicativas

Circulante	-	-	8.388	8.346
Não circulante	4.001	5.770	35.358	34.287

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de abril de 2021 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	75.920	16.962	84.611	21.437
Alíquota - 34%	(25.813)	(5.767)	(28.768)	(7.289)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	31.256	10.400	2.753	2.821
Efeito de outras exclusões	239	1.012	239	1.012
Efeito sobre adições	(1.842)	(1.044)	(773)	(1.044)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	23.391	463
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(2.071)	(4.260)	(2.071)	-
Total dos impostos	1.769	341	(5.229)	(4.037)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(5.662)	(3.240)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	1.769	341	433	(797)
Taxa efetiva	-	-	(6,18%)	(18%)

(*) 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.

13. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Ativo não circulante (*):				
Analysys Consultoria, Planejamento e Part. S/S	868	868	-	-
Savona Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	6.577	-	-	-
Outros	1.229	866	670	608
Total	8.974	2.034	670	608
Passivo circulante (*):				
Arapanes Incorporadora Ltda.	13.328	11.576	-	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	2.517	2.592	-	-
Cabreuva Incorporadora Ltda.	-	-	450	-
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	9.383	-	-	-
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	-	894	-	-
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	1.155	760	-	-
Ibiuna Incorporadora Ltda.	5.380	5.380	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	4.211	3.339	-	-
Juriti Incorporadora Ltda.	137	195	-	-
Lafaiete Incorporadora Ltda.	2.326	1.745	-	-
Lausanne Incorporadora Ltda.	48	-	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	3.056	2.501	-	-
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	1.515	619	-	-
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	4.881	-	-	-
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	1.252	-	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	325	325	-	-
Otawa Incorporadora Ltda.	353	203	-	-
Paraíso Empreend. Imob. Ltda.	137	-	-	-
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	2.329	2.534	-	-
Pirituba Incorporadora Ltda.	-	-	1.389	-

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	-	1.473	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	9.393	6.065	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	42	-	-	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	1.880	-	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	1.400	-	-	-
Outros	7.176	4.928	693	899
Total	<u>72.224</u>	<u>45.129</u>	<u>2.532</u>	<u>899</u>

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

Nos períodos findos em 31 de março de 2020 e de 31 de dezembro de 2019, 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\$234 em 2020 (R\$234 em 2019), 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.
- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo saldo em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 era de R\$14.618, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros.
- Dividendos a receber da Controlada em conjunto Genova Incorporadora Ltda., que totalizou R\$166 em 31 de março de 2020 (R\$166 em 31 de dezembro de 2019).
- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$25.563 em 31 de março de 2020 (R\$27.945 em 31 de dezembro de 2019), registrada em "Outros créditos" na controladora.
- Venda de unidades imobiliárias residenciais em 2019 no valor de R\$10.644 a acionistas controladores, durante o exercício de 2019, em condições e preço de mercado que seriam praticados com terceiros. O saldo devedor a receber em 31 de março de 2020 era de R\$2.146.
- Venda de unidade imobiliária residencial em 2019 a administrador da Companhia pelo valor de R\$4.932, em condições e preço semelhantes praticados no mercado. O saldo devedor a receber em 31 de março de 2020 era de R\$4.488.

14. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de março de 2020, 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 2020 R\$14.163 e R\$15.184 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$14.163 e R\$15.184 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2019).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de março de 2020 o total era de R\$37.133, sendo R\$29.090 cíveis e R\$8.043 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2019 R\$39.166, sendo R\$31.041 cíveis e R\$8.125 trabalhistas).

Notas Explicativas

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de março de 2020 o capital social é de R\$2.888.997 (R\$2.888.997 em 31 de dezembro de 2019), dividido em 227.000.000 ações ordinárias sem valor nominal (227.000.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2019).

Em 27 de setembro de 2019, a Companhia efetuou aumento de capital através de oferta pública e distribuição primária no montante de R\$978.750, com a emissão de 27.000.000 de ações ordinárias, dentro do limite autorizado e sem a necessidade de deliberação pela assembleia geral de acionistas. Os gastos com essa oferta totalizaram R\$40.754, os quais estão classificados como redutora do patrimônio na rubrica "Custos de transação na emissão de ações" de acordo com o pronunciamento técnico CPC 08 (R1).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

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 2020 e 31 de dezembro de 2019 o saldo é de R\$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

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 2020 e em 31 de dezembro de 2019 o saldo é de R\$183.314.

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 2020 e em 31 de dezembro de 2019, o saldo é de R\$741.599.

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.

Notas Explicativas

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. Estes dividendos foram pagos em outubro de 2019.

Em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2020, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R\$66.757 relativos ao resultado do exercício de 2019, a serem pagos até 30 de novembro de 2020.

g) Recompra de ações

Em reunião de Conselho de Administração realizada em 19 de março de 2020, foi aprovado o programa de recompra de ações ordinárias de emissão própria, a valor de mercado, para manutenção em tesouraria, posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social, podendo ser adquiridas até 9.575.565 (nove milhões, quinhentas e setenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e cinco) ações ordinárias. Até 31 de março de 2020 não houve aquisições de ações.

16. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	31/03/2020	31/03/2019
Lucro atribuível aos acionistas controladores	77.689	17.303
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	227.000	165.002
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	0,34	0,10

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

17. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	261.882	157.519
Receita de locações e de serviços prestados	6.014	4.100
Total da receita operacional bruta	267.896	161.619
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(11.080)	(10.190)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(7.302)	(5.059)
Total das deduções da receita bruta	(18.382)	(15.249)
Receita líquida	249.514	146.370

18. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

Controladora		Consolidado	
31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019

Notas Explicativas

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(143.612)	(90.207)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(3.539)	(1.512)
Manutenção/garantia	-	-	(1.160)	(250)
Total	-	-	(148.311)	(91.969)
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(14.333)	(7.585)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	(7.912)	(9.292)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(4.563)	(4.923)
Total	-	-	(26.808)	(21.800)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(6.971)	(5.461)	(9.319)	(6.610)
Despesas com benefícios a empregados	(1.443)	(1.113)	(2.192)	(2.357)
Despesas de depreciações e amortizações	(882)	(889)	(981)	(893)
Despesas com serviços prestados	(5.449)	(2.452)	(7.318)	(4.339)
Despesas com conservação de imóveis	(268)	(58)	(269)	(65)
Despesas com taxas e emolumentos	(43)	(38)	(399)	(398)
Despesas com licenças e softwares	(678)	(498)	(694)	(520)
Demais despesas	(2.087)	(1.807)	(2.779)	(2.585)
Total	(17.821)	(12.316)	(23.951)	(17.767)

19. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 28 de abril de 2020, 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 2020, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$2.779, sendo R\$2.693 fixos e R\$86 variáveis (R\$2.617, sendo R\$2.499 fixos e R\$118 variáveis em 31 de março de 2019).

20. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	10.341	5.764	12.103	7.015
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	25.926	3.616
Outras receitas	625	460	1.174	1.006
Total	10.966	6.224	39.203	11.637
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	(366)	(334)	(597)	(2.131)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(1.708)	(287)
Outras despesas	(3)	(6)	(63)	(103)
Total	(369)	(340)	(2.368)	(2.521)

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**21.1. Gestão de risco de capital**

Notas Explicativas

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.

21.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos	-	-	(557)	(41.537)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>1.033.565</u>	<u>1.107.540</u>	<u>1.267.153</u>	<u>1.306.863</u>
Caixa líquido	<u>1.033.565</u>	<u>1.107.540</u>	<u>1.266.596</u>	<u>1.265.326</u>
Patrimônio líquido	<u>3.839.728</u>	<u>3.762.039</u>	<u>3.888.271</u>	<u>3.809.544</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,27</u>	<u>0,29</u>	<u>0,33</u>	<u>0,33</u>

21.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
<u>Ativos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	2.908	23.580	34.153	74.883
Aplicações financeiras	1.030.657	1.083.960	1.233.000	1.232.030
Contas a receber	-	-	1.037.364	968.147
Títulos a receber	22.447	23.272	22.447	23.272
Partes relacionadas	8.974	2.034	670	608
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	2.159	2.327	29.721	24.052
Empréstimos e financiamentos	-	-	557	41.537
Contas a pagar	1.443	1.448	24.534	23.994
Terrenos a pagar	-	-	145.016	135.485
Partes relacionadas	72.224	45.129	2.532	899

21.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

Notas Explicativas

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.

21.5. 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.
- 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.

Notas Explicativas

- 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.

21.6. Exposição a riscos cambiais

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

21.7. 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 2020, 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, de 17 de dezembro de 2008, 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 2,75% (CDI), 0% (TR), 4,90% (IGPM), 1,82% (IPCA), 4,90% (IGP-DI) e 4,50% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	28.343	21.257	14.172	33.908	25.431	16.954
Contas a receber	-	-	-	48.697	36.523	24.348
Passivo						
Terrenos a pagar	-	-	-	2.126	3.247	3.897

21.8. Gestão do risco de liquidez

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 2020, 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	46	681	727	557
Fornecedores	29.721	-	29.721	29.721
Terrenos a pagar	104.683	42.458	147.141	145.015

21.9. 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

Notas Explicativas

existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

21.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 21.3, 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 informações financeiras intermediárias.

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.

22. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2020, 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.

23. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de março de 2020, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$284.405 (R\$233.741 em 31 de dezembro de 2019), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

24. 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	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Receita bruta	6.392	2.667	261.504	158.952	267.896	161.619
Deduções da receita bruta	(226)	(114)	(18.156)	(15.135)	(18.382)	(15.249)
Receita líquida	6.166	2.553	243.348	143.817	249.514	146.370
Custo dos imóveis vendidos e	(2.060)	(126)	(146.251)	(91.843)	(148.311)	(91.969)

Notas Explicativas

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
dos serviços prestados						
Lucro bruto	4.106	2.427	97.097	51.974	101.203	54.401
Despesas com vendas	(777)	(1.405)	(26.031)	(20.395)	(26.808)	(21.800)

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Ativos:						
Contas a receber	51.019	54.738	986.345	913.409	1.037.364	968.147
Imóveis a comercializar	388.914	370.157	1.109.603	1.108.832	1.498.517	1.478.989
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	-	-	557	41.537	557	41.537
Adiantamento de clientes	-	-	76.027	54.374	76.027	54.374

25. 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 2020.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Projeções divulgadas e premissas

1. Exercício de 2020

a. descontinuidade das projeções

Em reunião realizada em 19 de março de 2020 a Companhia decidiu descontinuar as projeções (guidance) referentes ao exercício social de 2020, divulgadas em 16 de dezembro de 2019, em razão dos recentes acontecimentos e seus impactos tanto no setor da Companhia quanto para a economia como um todo.

Outras informações que a Companhia Entenda Relevantes.

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferenc.		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
SMM Participações LTDA.	12.261.873	5,40	-	-	12.261.873	5,40
EZ1 Participações LTDA.	10.520.475	4,63			10.520.475	4,63
EZ2 Participações LTDA.	10.520.474	4,63			10.520.474	4,63
EZ3 Participações LTDA.	10.520.474	4,63			10.520.474	4,63
EZ4 Participações LTDA.	10.520.474	4,63			10.520.474	4,63
EZ5 Participações LTDA.	10.520.474	4,63			10.520.474	4,63
EZ6 Participações LTDA.	10.520.474	4,63			10.520.474	4,63
GAR Participações S.A	11.189.479	4,93	-	-	11.189.479	4,93
HPC Participações S.A	10.604.867	4,68	-	-	10.604.867	4,68
SZA Participações S.A	8.823.783	3,89	-	-	8.823.783	3,89
MAPECA Participações S.A	8.823.783	3,89	-	-	8.823.783	3,89
Barolo Participações S.A	8.823.783	3,89	-	-	8.823.783	3,89
VJR PARTICIPACOES S.A	3.902.041	1,72	-	-	3.902.041	1,72
VALEY PARTICIPACOES S.A	1.363.100	0,61	-	-	1.363.100	0,61
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros	98.084.446	43,21	-	-	98.084.446	43,21
Total	227.000.000	100,00	-	-	227.000.000	100,00

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

SMM Participações LTDA.						
Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Samir Zakhour El Tayar	103.437.868	100,00	-	-	103.437.868	100,00
Marcio El Tayar	32	0,00			32	0,00
Marina El Tayar	32	0,00	-	-	32	0,00
Total	103.437.932	100,00	-	-	103.437.932	100,00

EZ1 Participações LTDA.						
Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Flávio Ernesto Zarzur	42.799.301	50,00	-	-	42.799.301	50,00
Alexandre Ernesto Zarif Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Rafael Ernesto Zarif Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Giovanna Zarif Zarzur Tchalian	14.266.432	16,67	-	-	14.266.432	16,67
Total	85.598.597	100,00	-	-	85.598.597	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**EZ2 Participações LTDA.**

Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvio Ernesto Zarzur	42.799.301	50,00	-	-	42.799.301	50,00
Cesar Ernesto Gonçalves Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Henrique Ernesto Gonçalves Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Priscilla Gonçalves Zarzur	14.266.432	16,67	-	-	14.266.432	16,67
Total	85.598.597	100,00	-	-	85.598.597	100,00

EZ3 Participações LTDA.

Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvana Zarzur Alberto	42.799.301	50,00	-	-	42.799.301	50,00
Felipe Zarzur Alberto	21.399.648	25,00			21.399.648	25,00
Eduardo Zarzur Alberto	21.399.648	25,00	-	-	21.399.648	25,00
Total	85.598.597	100,00	-	-	85.598.597	100,00

EZ4 Participações LTDA.

Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Marcelo Ernesto Zarzur	42.799.301	50,00	-	-	42.799.301	50,00
Manoela Luftalla Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Pedro Ernesto Luftalla Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Camila Luftalla Zarzur	14.266.432	16,67	-	-	14.266.432	16,67
Total	85.598.597	100,00	-	-	85.598.597	100,00

EZ5 Participações LTDA.

Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Marcos Ernesto Zarzur	42.799.301	50,00	-	-	42.799.301	50,00
Mauricio Ernesto Grandjean Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Marcella Grandjean Zarzur	14.266.432	16,67			14.266.432	16,67
Rodrigo Ernesto Grandjean Zarzur	14.266.432	16,67	-	-	14.266.432	16,67
Total	85.598.597	100,00	-	-	85.598.597	100,00

EZ6 Participações LTDA.

Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Anna Lucia Zarzur Maalouli	85.598.596	100,00			85.598.596	100,00
Roberto Mounir Maalouli	1	0,00	-	-	1	0,00
Total	85.598.597	100,00	-	-	85.598.597	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**SAR Participações S.A.**

Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Flávo Ernesto Zarzur	77.631.618	85,00	-	-	77.631.618	85,00
Alexandre Ernesto Zarif Zarzur	4.565.932	5,00	-	-	4.565.932	5,00
Rafael Ernesto Zarif Zarzur	4.565.932	5,00	-	-	4.565.932	5,00
Giovanna Zarif Zarzur	4.565.932	5,00	-	-	4.565.932	5,00
Total	91.329.414	100,00	-	-	91.329.414	100,00

HPC Participações S.A

Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvio Ernesto Zarzur	73.886.557	84,89	-	-	73.886.557	84,89
Henrique Ernesto Gonçalves Zarzur	4.352.150	5,00	-	-	4.352.150	5,00
Priscilla Gonçalves Zarzur	4.352.150	5,00	-	-	4.352.150	5,00
Cesar Ernesto Gonçalves Zarzur	4.352.150	5,00	-	-	4.352.150	5,00
Marcelo Ernesto Zarzur	100.000	0,11	-	-	100.000	0,11
Total	87.043.007	100,00	-	-	87.043.007	100,00

Barolo Participações LTDA.

Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Marcos Ernesto Zarzur	72.887.009	100,00	-	-	72.887.009	100,00
Maurício Ernesto Grandjean Zarzur	6	0,00	-	-	6	0,00
Total	72.887.015	100,00	-	-	72.887.015	100,00

Mapeca Participações S.A

Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Marcelo Ernesto Zarzur	71.716.643	99,86	-	-	71.716.643	99,86
Pedro Ernesto Luftalla Zarzur	6	0,00	-	-	6	0,00
Manoela Luftalla Zarzur	6	0,00	-	-	6	0,00
Sandra Luftalla Zarzur	6	0,00	-	-	6	0,00
Silvio Ernesto Zarzur	100.000	0,14	-	-	100.000	0,14
Total	71.816.661	100,00	-	-	71.816.661	100,00

SZA Participações LTDA.

Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Silvana Zarzur Alberto	51.145.097	70,76	-	-	51.145.097	70,76
Mauro Alberto	20.724.259	28,67	-	-	20.724.259	28,67
Felipe Zarzur Alberto	202.905	0,28	-	-	202.905	0,28
Eduardo Zarzur Alberto	202.905	0,28	-	-	202.905	0,28
Total	72.275.166	29,24	-	-	21.130.069	29,24

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**VALE PARTICIPAÇÕES S.A****Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)**

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Anna Lucia Zarzur Maalouli	31.871.316	100,00	-	-	31.871.316	100,00
Roberto Mounir Maalouli	7	0,00	-	-	7	0,00
Total	31.871.323	100,00	-	-	31.871.323	100,00

VALEY Participações S.A**Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)**

Acionista	Ações ON / Cotas		Ações PN / Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Anna Lucia Zarzur Maalouli	15	0,00	-	-	15	0,00
Roberto Mounir Maalouli	11.109.876	100,00	-	-	11.109.876	100,00
Total	11.109.891	100,00	-	-	11.109.891	100,00

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**c. posição dos Controladores, Administradores e Ações em Circulação.**

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 31.março.2020 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias		Ações Preferenc.		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	131.243.201	57,82	-	-	131.243.201	57,82
Conselho de Administração	2	0,00	-	-	2	0,00
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Diretoria	1.148	0,00	-	-	1.148	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	95.755.649	42,18	-	-	95.755.649	42,18
Total	227.000.000	100,00	-	-	227.000.000	100,00

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	108.453.297	65,73	-	-	108.453.297	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	56.545.514	34,27	-	-	56.545.514	34,27
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 do auditor independente 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 contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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 contábeis 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 do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, 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 contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a 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 2.1, as informações contábeis 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 n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria e revisão dos valores correspondentes

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, de 31 de dezembro de 2019 e a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2019, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatórios de auditoria e de revisão sem modificação, com datas de 17 de março de 2020 e 14 de maio de 2019, respectivamente.

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 2020, 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 contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na 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 do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 14 de maio de 2020.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-1SP221749/O-0

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 2020; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 14 de maio de 2020.

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 Silvio H. Iamamura
Diretor de Planejamento Diretor de Operações Imobiliárias

Roberto Mounir Maalouli
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 2020; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 14 de maio de 2020.

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 Silvio H. Iamamura
Diretor de Planejamento Diretor de Operações Imobiliárias

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico