

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 30/06/2020	7
Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/06/2019	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 30/06/2020	16
DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	19
---	----

Notas Explicativas	74
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	92
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	94
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	96
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	97

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2020
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 01/04/2020 à 30/06/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	4.111.315	3.927.539
1.01	Ativo Circulante	1.046.478	1.169.080
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.418	23.580
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.043.266	1.083.960
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	794	61.540
1.01.08.03	Outros	794	61.540
1.01.08.03.01	Dividendos a receber de controladas em Conjunto	166	166
1.01.08.03.02	Outros créditos	628	61.374
1.02	Ativo Não Circulante	3.064.837	2.758.459
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	116.939	123.058
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.749	2.034
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	115.190	121.024
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	31.760	35.247
1.02.01.10.04	Títulos a receber	22.515	23.272
1.02.01.10.05	Outros créditos	60.915	62.505
1.02.02	Investimentos	2.932.892	2.618.758
1.02.03	Imobilizado	14.176	15.433
1.02.04	Intangível	830	1.210

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	4.111.315	3.927.539
2.01	Passivo Circulante	176.031	134.681
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.137	3.835
2.01.02	Fornecedores	2.445	2.327
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.445	2.327
2.01.03	Obrigações Fiscais	12.081	10.677
2.01.05	Outras Obrigações	158.581	116.106
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	88.789	45.129
2.01.05.02	Outros	69.792	70.977
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	66.757	66.757
2.01.05.02.04	Contas a pagar	377	1.448
2.01.05.02.05	Direitos de uso a pagar	2.658	2.772
2.01.06	Provisões	787	1.736
2.01.06.02	Outras Provisões	787	1.736
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	787	1.736
2.02	Passivo Não Circulante	27.484	30.819
2.02.02	Outras Obrigações	9.894	10.886
2.02.02.02	Outros	9.894	10.886
2.02.02.02.04	Direitos de uso a pagar	9.894	10.886
2.02.03	Tributos Diferidos	3.410	5.770
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.410	5.770
2.02.04	Provisões	14.180	14.163
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.180	14.163
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	14.180	14.163
2.03	Patrimônio Líquido	3.907.800	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	1.070.674	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	145.761	281.083

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	60.136	125.459	94.517	105.595
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-17.045	-37.335	-19.465	-34.103
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-13.745	-31.566	-16.573	-28.889
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.300	-5.769	-2.892	-5.214
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.901	-10.217	9.811	4.938
3.04.05.02	Despesas tributárias	-11	-106	-3	-413
3.04.05.03	Outras receitas e despesas operacionais, liquidas	-2.313	-6.810	12.781	8.318
3.04.05.05	Provisão com perdas em investimentos	-1.577	-3.301	-2.967	-2.967
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	81.082	173.011	104.171	134.760
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	60.136	125.459	94.517	105.595
3.06	Resultado Financeiro	7.345	17.942	4.583	10.467
3.06.01	Receitas Financeiras	7.699	18.665	4.998	11.222
3.06.02	Despesas Financeiras	-354	-723	-415	-755
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	67.481	143.401	99.100	116.062
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	591	2.360	-4.191	-3.850
3.08.02	Diferido	591	2.360	-4.191	-3.850
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	68.072	145.761	94.909	112.212
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	68.072	145.761	94.909	112.212
3.99.01.01	ON	0,3	0,64	0,47	0,56
3.99.02.01	ON	0,3	0,64	0,47	0,56

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	68.072	145.761	94.909	112.212
4.03	Resultado Abrangente do Período	68.072	145.761	94.909	112.212

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	51.809	55.345
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-36.452	-17.945
6.01.01.01	Lucro líquido do período	145.761	112.212
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-19.330	-10.102
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	9.170	7.888
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-173.011	-134.760
6.01.01.05	Provisão para riscos e demandas judiciais	17	0
6.01.01.06	Imposto de renda e Contribuição Social diferido	-2.360	3.850
6.01.01.07	Provisão para perdas com investimentos	3.301	2.967
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	88.907	73.290
6.01.02.01	Outros ativos	-20.814	-25.989
6.01.02.02	Fornecedores	118	897
6.01.02.03	Outros passivos	-3.674	434
6.01.02.04	Dividendos recebidos de controladas	113.277	97.948
6.01.03	Outros	-646	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-115.163	-116.434
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-991.091	-37.000
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	1.050.273	163.002
6.02.03	Aportes e aquisição de investimentos	-180.749	-248.587
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-124	-380
6.02.05	Redução de capital recebida de controladas	6.528	6.531
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	42.192	59.391
6.03.01	Partes relacionadas	43.945	61.066
6.03.03	Pagamento de direitos de uso	-1.753	-1.675
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-21.162	-1.698
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	23.580	1.939
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.418	241

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-51.871	924.913	0	0	3.762.039
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.761	0	145.761
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.761	0	145.761
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-51.871	924.913	145.761	0	3.907.800

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2019 à 30/06/2019**(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.356.704	-11.117	1.264.130	0	0	2.609.717
5.04	Transações de Capital com os Sócios	553.543	0	-553.543	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	553.543	0	-553.543	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	112.212	0	112.212
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	112.212	0	112.212
5.07	Saldos Finais	1.910.247	-11.117	710.587	112.212	0	2.721.929

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
7.01	Receitas	0	23.367
7.01.02	Outras Receitas	0	23.367
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.967	-24.919
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-11.492	-13.018
7.02.04	Outros	-3.475	-11.901
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.967	-1.552
7.04	Retenções	-9.170	-7.888
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-9.170	-7.888
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-24.137	-9.440
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	191.676	145.982
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	173.011	134.760
7.06.02	Receitas Financeiras	18.665	11.222
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	167.539	136.542
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	167.539	136.542
7.08.01	Pessoal	17.987	16.558
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.678	13.196
7.08.01.02	Benefícios	2.523	2.679
7.08.01.03	F.G.T.S.	786	683
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.068	7.017
7.08.02.01	Federais	3.007	6.611
7.08.02.03	Municipais	61	406
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	723	755
7.08.03.01	Juros	723	755
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	145.761	112.212
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	145.761	112.212

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	4.408.244	4.275.916
1.01	Ativo Circulante	2.147.044	2.444.496
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	64.574	74.883
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.231.807	1.232.030
1.01.03	Contas a Receber	231.818	227.015
1.01.04	Estoques	608.643	840.094
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	608.643	840.094
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.005	2.912
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.005	2.912
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	7.197	67.562
1.01.08.03	Outros	7.197	67.562
1.01.08.03.01	Dividendos a receber de controladas em conjunto	166	166
1.01.08.03.02	Outros créditos	7.031	67.396
1.02	Ativo Não Circulante	2.261.200	1.831.420
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.879.155	1.502.844
1.02.01.04	Contas a Receber	807.555	741.132
1.02.01.05	Estoques	934.119	638.895
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	934.119	638.895
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	677	608
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	136.804	122.209
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	31.826	35.313
1.02.01.10.04	Titulos a receber	22.515	23.272
1.02.01.10.05	Outros créditos	82.463	63.624
1.02.02	Investimentos	362.051	306.869
1.02.03	Imobilizado	19.164	20.497
1.02.04	Intangível	830	1.210

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	4.408.244	4.275.916
2.01	Passivo Circulante	348.836	330.108
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.748	6.862
2.01.02	Fornecedores	39.140	24.052
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	39.140	24.052
2.01.03	Obrigações Fiscais	31.420	29.731
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	31.420	29.731
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	8.047	8.346
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	23.373	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	272.528	252.870
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.733	899
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.733	899
2.01.05.02	Outros	268.795	251.971
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	66.757	66.757
2.01.05.02.04	Contas a pagar	21.504	23.994
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	82.177	54.374
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	83.498	91.595
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	12.201	12.479
2.01.05.02.08	Direitos de uso a pagar	2.658	2.772
2.02	Passivo Não Circulante	101.037	136.264
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	554	24.944
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	554	24.944
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	554	24.944
2.02.02	Outras Obrigações	84.364	96.136
2.02.02.02	Outros	84.364	96.136
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	32.515	43.890
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	33.880	34.287
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	5.622	5.622
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	2.453	1.451
2.02.02.02.08	Direitos de uso a pagar	9.894	10.886
2.02.04	Provisões	16.119	15.184
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.119	15.184
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	16.119	15.184
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.958.371	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	1.070.674	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	145.761	281.083

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/12/2019
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	50.571	47.505

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	153.286	402.800	161.833	308.203
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-74.741	-223.052	-98.633	-190.602
3.03	Resultado Bruto	78.545	179.748	63.200	117.601
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-27.546	-80.973	8.698	-33.382
3.04.01	Despesas com Vendas	-10.718	-37.526	-18.152	-39.952
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.336	-48.066	-25.969	-46.353
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-17.696	-41.647	-22.775	-40.542
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.640	-6.419	-3.194	-5.811
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	17.035	14.408
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.568	-9.554	-193	-5.758
3.04.05.01	Despesas tributárias	-3	-6.707	-193	-5.758
3.04.05.02	Outras receitas e despesas operacionais, liquidas	-1.565	-2.847	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.076	14.173	35.977	44.273
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	50.999	98.775	71.898	84.219
3.06	Resultado Financeiro	21.089	57.924	32.012	41.128
3.06.01	Receitas Financeiras	23.239	62.442	34.537	46.174
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.150	-4.518	-2.525	-5.046
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	72.088	156.699	103.910	125.347
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.203	-7.432	-8.185	-12.222
3.08.01	Corrente	-3.357	-9.019	-3.143	-6.383
3.08.02	Diferido	1.154	1.587	-5.042	-5.839
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	69.885	149.267	95.725	113.125
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	69.885	149.267	95.725	113.125
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	68.072	145.761	94.909	112.212
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.813	3.506	816	913
3.99.01.01	ON	0,31	0,66	0,47	0,56
3.99.02.01	ON	0,31	0,66	0,47	0,56

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2019 à 30/06/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	69.885	149.267	95.725	113.125
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	69.885	149.267	95.725	113.125
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	68.072	145.761	94.909	112.212
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.813	3.506	816	913

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	74.027	65.171
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	76.992	39.095
6.01.01.01	Lucro líquido do período	149.267	113.125
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	389	4.074
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-63.606	-42.480
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	5.767	2.810
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	-1.587	5.839
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-14.173	-44.273
6.01.01.07	Provisão para riscos e demandas judiciais	935	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.965	26.076
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-32.078	-53.190
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-49.687	25.586
6.01.02.03	Outros Ativos	-5.119	-544
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	27.803	3.258
6.01.02.05	Fornecedores	15.088	9.549
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-10.647	-6.772
6.01.02.07	Juros pagos	-1.102	-3.427
6.01.02.08	Outros passivos	30.731	6.605
6.01.02.10	Dividendos recebidos de investidas	22.046	45.011
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-56.281	-51.479
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-1.333.451	-144.260
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	1.356.528	228.317
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-251	-1.502
6.02.04	Aportes e aquisição de investimentos	-79.107	-134.034
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-28.055	-16.822
6.03.01	Captação de empréstimos e financiamentos	34.146	12.188
6.03.02	Amortização de empréstimos, financiamentos e direitos de uso	-76.774	-33.325
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	-440	2.089
6.03.05	Partes relacionadas	15.013	2.226
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.309	-3.130
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	74.883	29.357
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	64.574	26.227

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/06/2020**(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-51.871	924.913	0	0	3.762.039	47.505	3.809.544
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.761	0	145.761	3.066	148.827
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.761	0	145.761	3.506	149.267
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-440	-440
5.05.02.06	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-440	-440
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-51.871	924.913	145.761	0	3.907.800	50.571	3.958.371

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/06/2019**(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
5.03	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	553.543	0	-553.543	0	0	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	553.543	0	-553.543	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	112.212	0	112.212	2.089	114.301
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	112.212	0	112.212	913	113.125
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	1.176	1.176
5.05.02.06	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	1.176	1.176
5.07	Saldos Finais	1.910.247	-11.117	710.587	112.212	0	2.721.929	29.384	2.751.313

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2020 à 30/06/2020	Anterior 01/01/2019 à 30/06/2019
7.01	Receitas	413.946	341.385
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	413.262	318.018
7.01.02	Outras Receitas	684	23.367
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-273.356	-261.327
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-223.052	-190.602
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-46.684	-58.799
7.02.04	Outros	-3.620	-11.926
7.03	Valor Adicionado Bruto	140.590	80.058
7.04	Retenções	-5.767	-2.810
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.767	-2.810
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	134.823	77.248
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	76.615	90.447
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.173	44.273
7.06.02	Receitas Financeiras	62.442	46.174
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	211.438	167.695
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	211.438	167.695
7.08.01	Pessoal	33.753	28.381
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.184	21.721
7.08.01.02	Benefícios	5.846	5.348
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.723	1.312
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	23.900	21.143
7.08.02.01	Federais	15.430	13.749
7.08.02.03	Municipais	8.470	7.394
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.518	5.046
7.08.03.01	Juros	4.518	5.046
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	149.267	113.125
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	145.761	112.212
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.506	913

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Teleconferência em Português

14 de agosto de 2020
10h30 (horário de Brasília)
09h30 (US EST)
Zoom:
<https://us02web.zoom.us/j/84297802049>
ID: 842 9780 2049

Teleconferência em Inglês

14 de agosto de 2020
12h00 (horário de Brasília)
11h00 (US EST)
Zoom:
<https://us02web.zoom.us/j/84845065828>
ID: 848 4506 5828
Número local:
<https://us02web.zoom.us/u/kdKpQuIED2>

Contate RI:

A. Emílio C. Fugazza
Hugo G. B. Soares
Pedro Tadeu T. Lourenço
Rodrigo Sousa
Giovanna Dias
Tel.: +55 (11) 5056-8313
ri@eztec.com.br
www.eztec.com.br/ri

EZTEC S.A.

ON (B3: EZTC3)
Cotação: R\$ 36,24
No. de ações: 227.000.000
Valor de mercado: R\$8.226MM
Data de fechamento: 13/08/2020

Divulgação de Resultados

2T20



Construindo qualidade de vida

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lucro Líquido do 1S20 cresce 30% em relação ao 1S19.

Performance de vendas em 40 dias do 3T20 já supera a de todo o 2T20

RESULTADO. No 1S20 a EZTEC atingiu (i) Receita Líquida de R\$ 402,8 milhões, (ii) Lucro Bruto, R\$ 179,7 milhões (para uma Margem Bruta de 44,6%), e (iii) Lucro Líquido, R\$145,8 milhões (Margem Líquida de 36,2%);

OPERAÇÃO. No 1S20 a EZTEC atingiu (i) Lançamentos de R\$ 564,1 milhões, (ii) Vendas Líquidas de R\$ 581,3 milhões (18,6% de VSO) e (iii) Banco de Terrenos de R\$ 9 bi (R\$ 1,0 bi em Aquisições);

LIQUIDEZ. Ao fim do 2T20, a EZTEC atingiu (i) Caixa Líquido de R\$1.295,8 milhões (geração de R\$29,2 milhões), (ii) Caixa Bruto de R\$1.296,4 milhões (Dívida SFH de R\$ 0,6 milhões), e (iii) Recebíveis Performados de R\$519,4 milhões;

São Paulo, 13 de agosto 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 segundo trimestre de 2020 (2T20). 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).

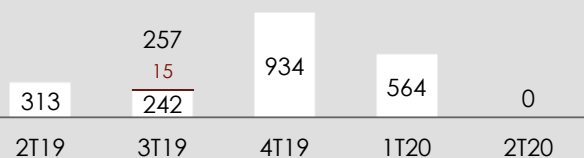
Destques	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	167.654	178.366	-6,0%	435.551	339.984	28,1%
Receita Líquida (R\$ '000)	153.286	161.833	-5%	402.800	308.203	31%
Lucro Bruto (R\$ '000)	78.546	63.200	24%	179.748	117.601	53%
Margem Bruta	51,2%	39,1%	12,2 p.p.	44,6%	38,2%	6,5 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	68.072	17.303	293%	145.761	112.212	30%
Margem Líquida	44,4%	10,7%	33,7 p.p.	36,2%	36,4%	-0,2 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,30	0,09	2,47	0,64	0,17	271%
EBITDA (R\$ '000)	54.575	-3.195	-1808%	109.017	12.098	801%
Margem EBITDA	35,6%	-2,0%	37,6 p.p.	27,1%	3,9%	23,1 p.p.
Número de Empreendimentos Lançados	0	3	-100%	3	6	-50%
Área Útil Lançada (m²)	0	29.032	-100%	48.012	71.663	-33%
Unidades Lançadas	0	248	-100%	1.213	998	22%
VGv (R\$ '000) ⁽¹⁾	0	396.759	-100%	564.100	790.713	-29%
Participação EZTEC (%)	0%	79%	-1,0 p.p.	100%	89%	0,1 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	0	313.370	-100%	564.100	707.324	-20%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	124.369	372.204	-67%	581.305	675.700	-14%

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

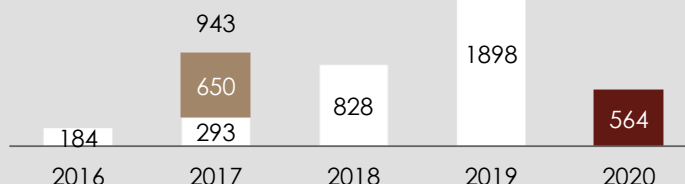
(2) É calculado pela multiplicação do VGv total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

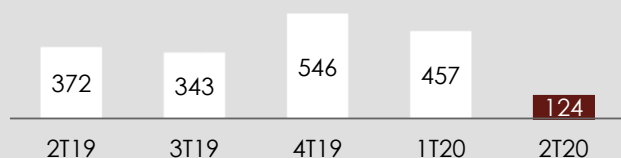
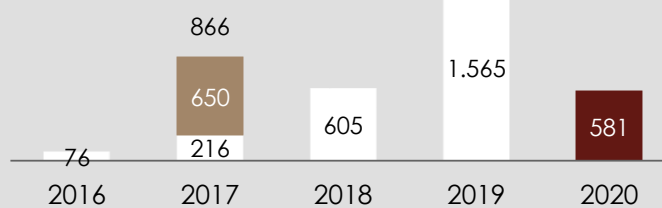
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

VGV Lançado
% EZTEC (R\$ MM)

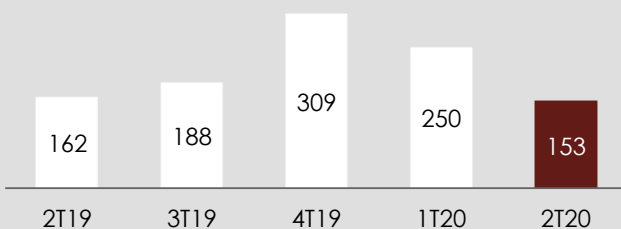
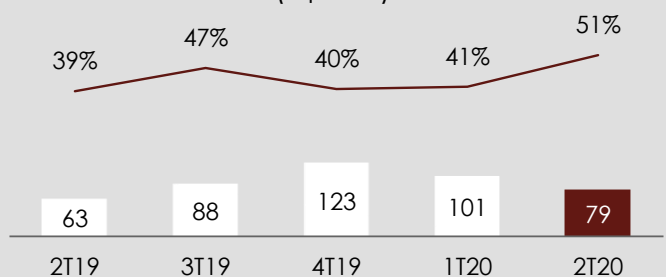
■ Aquisição de Participação

Lançamentos Acumulados
% EZTEC (R\$ MM)

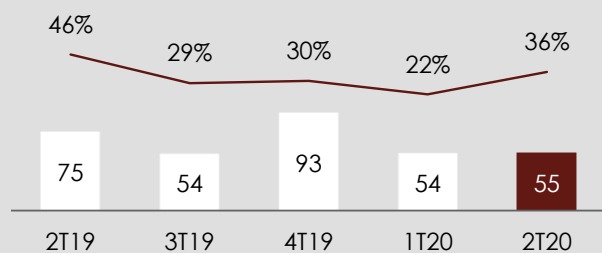
■ EZ Towers

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

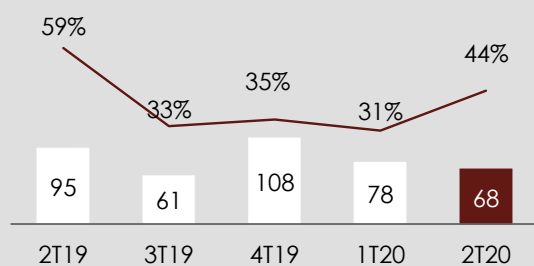
■ EZ Towers

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

—○— Margem Bruta

EBITDA
(R\$ MM)

—○— Margem EBITDA

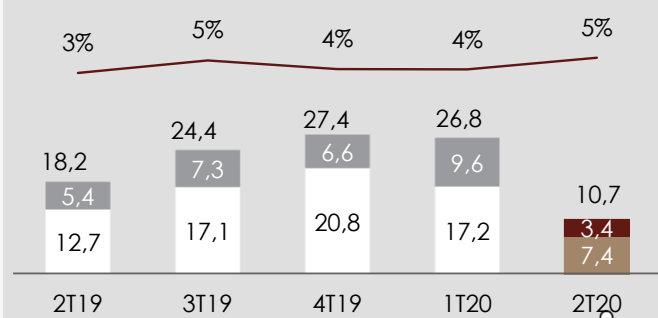
Lucro Líquido
(R\$ MM)

—○— Margem Líquida

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

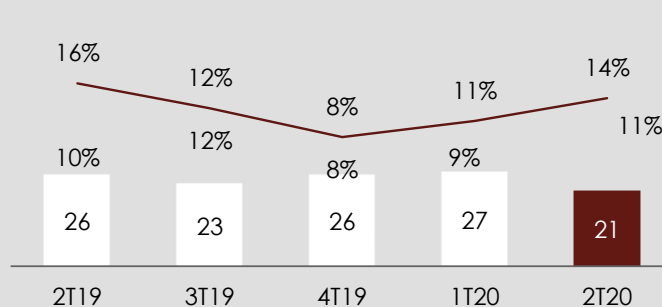
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II

Despesas Comerciais (R\$ MM)



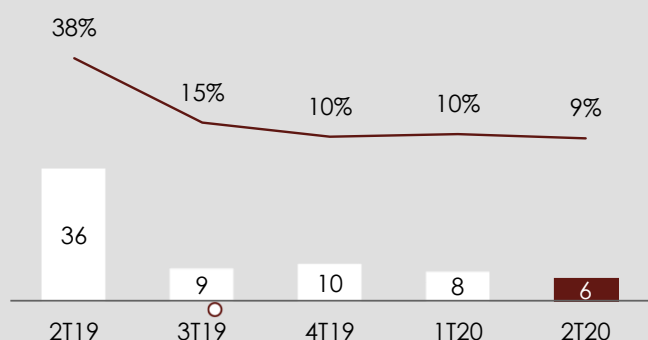
■ Estoque pronto / Comissão / Outros
 ■ Publicidade / Stand
 ○ % de Publicidade e Stand nas Vendas Brutas

Despesas Administrativas (R\$ MM)



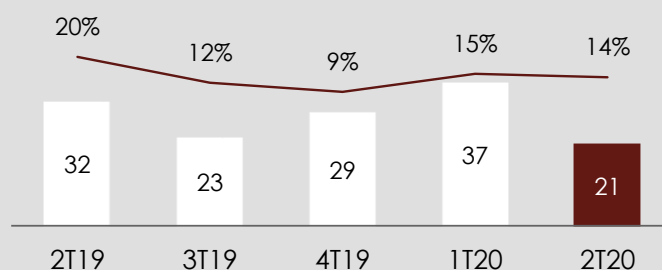
○ % da Receita Líquida
 ● % da Receita Líquida + Receita Equivalência Patrimonial

Equivalência Patrimonial (R\$ MM)



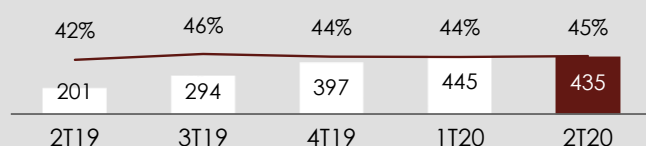
○ % do Lucro Líquido

Resultado Financeiro (R\$ MM)



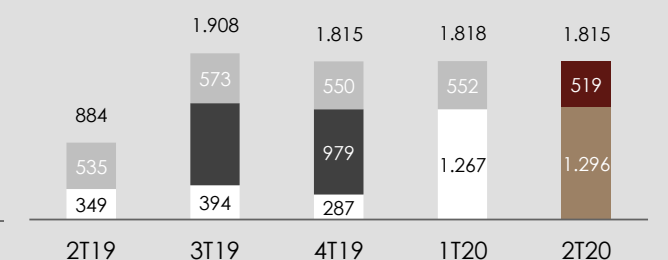
○ % da Receita Líquida

Resultado a Apropriar (R\$ MM)



○ Margem a Apropriar (%)

Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R\$ MM)



■ Recebíveis Performados ■ Follow-on ■ Caixa (Dívida) Líquido

Relatório da Administração/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	9
BALANÇO PATRIMONIAL	10
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO	11
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	12
Receita Líquida	13
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	15
Lucro Bruto	16
Despesas Comerciais e Administrativas	18
Despesas Comerciais	18
Despesas Administrativas	20
Outras Receitas e Despesas Operacionais	21
Equivalência Patrimonial	22
EBITDA	24
Resultado Financeiro Líquido	25
Imposto de Renda e Contribuição Social	26
Lucro Líquido	27
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	28
Contas a Receber	29
Caixa Líquido e Endividamento	30
INDICADORES OPERACIONAIS	32
Operações	32
Segmentação de renda	32
Estoque de Terrenos (Land Bank)	33
Lançamentos	35
Vendas e Distratos	37
Lançamentos no período (m²)	37
24.358	37
48.012	37
66.988	37
Aquisição de Participação (m²)	37
0	37
0	37
-875	37

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

10.360	37
Vendas Brutas no período (m²)	37
17.715	37
47.432	37
52.751	37
93.581	37
Distratos no período (m²)	37
-2.892	37
-3.170	37
-2.633	37
-6.328	37
Financiamento	40
Entregas.....	41
Unidades em Estoque	43
FIT CASA	46
Desempenho Operacional	46
Desempenho Econômico Financeiro	46
MERCADOS DE CAPITALIS	49
Composição Acionária.....	49
Retorno sobre Patrimônio Líquido	49
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	51
ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO	52
ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	53
GLOSSÁRIO	55

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do 2T20 e 1S20, período em que atravessou os meses mais emblemáticos da quarentena, auferindo incremento de receita líquida de 31% sobre o 1S19, com margem bruta de 44,6% e lucro líquido acumulado de R\$145milhões com margem líquida de 36,2%, um incremento de 29% em relação ao 1S19. Comercialmente, os meses de abril e maio sofreram o impacto da pandemia, com a paralisação temporária dos plantões de venda e a queda da confiança do consumidor. As circunstâncias da pandemia inviabilizaram que houvesse qualquer lançamento no período, o que implicou em um vácuo depois de trimestres consecutivos coroados pelo EZ Parque da Cidade e Air Brooklin. É aparente que, não fosse o Covid-19, este seria um trimestre importante de ganho de tração de vendas. Ainda assim, já em julho, resta claro que os pilares estruturais que sustentavam a pujança do mercado imobiliário permanecem firmes, e o *aftertaste* do 2T20 surpreende positivamente.

O impacto da pandemia no saldo agregado do trimestre foi mitigado pela contração de despesas administrativas e, principalmente, despesas comerciais, contribuindo para a manutenção da margem líquida entre o 1S19 e o 1S20. O alívio mais relevante foi sobre as despesas de publicidade que, em parte, foram suspensas estrategicamente e, em outra parte, acompanharam automaticamente a falta de plantões e lançamentos. Houve uma curva de aprendizado acentuada ao longo de maio rumo a uma nova dinâmica de engajamento entre o corretor e o cliente, em que o "Zoom" substituiu provisoriamente o ambiente físico do plantão. Esse arranjo permitiu um ganho notável de eficiência nas vendas sobre as despesas de publicidade.

A Companhia esteve excepcionalmente bem preparada para absorver os impactos da pandemia, sem ter que recorrer a descontos no estoque para assegurar sua liquidez. Mesmo que a pandemia tenha arrefecido transitoriamente as vendas, a trajetória dos preços não chegou a inflexionar em qualquer momento. Incluindo um efeito contábil one-off de baixa relevância, a margem bruta do trimestre alcançou 51%. Já no mês de julho houve virada de tabela em todo o estoque em proporção mais de 2 vezes o INCC. Isso porque de junho em diante o ritmo de vendas retornou a um patamar pré-pandêmico, ex-lançamentos: a média semanal de vendas brutas atingiu R\$24,5 milhões em junho, R\$26,5 milhões em julho e já supera ambos estes marcos na 1ª semana de agosto. **À data desta divulgação, as vendas preliminares do 3T20 já superam o saldo total do 2T20, contando com a contribuição difusa de toda a gama de projetos da Companhia.**

As vendas reconhecidas desde o início do 2T20 até a data desta divulgação são divididas da seguinte forma: 25% lançamentos (Z.Ibirapuera, Air Brooklin, Pin Internacional, etc.), 45% em obras (Reserva JB, EZ Parque da Cidade, Fit Casa Brás, etc.) e 30% de performados (Cidade Maia, Parque Ventura, Prime House Bussocaba, etc.). Também podem ser decompostas entre: 15% de alto padrão, 13% de médio-alto, 24% smart-living, 35% médio-padrão e 13% MCMV. Esse recorte revela que há um impulso comprador amplo por detrás da recuperação de vendas: seja o pequeno investidor afugentado pelas oscilações da bolsa e encontrando no mercado imobiliário a alternativa à renda fixa; ou mesmo o cidadão de classe média beneficiado pelos ganhos de *affordability*, cuja parcela do financiamento já se aproxima do valor do aluguel. Enfim, tão logo as pessoas puderam ter um mínimo de visibilidade quanto a sua própria sorte, voltaram a comprar; e o patamar inédito da taxa de juros se sobrepôs às interdições da quarentena.

Pelo lado da oferta, concretamente, a consistência das vendas a cada semana inspira uma retomada na estratégia de lançamentos. No curto prazo, porém, esse ímpeto colide com a produtividade de prefeituras que foram estranguladas pela quarentena. Em especial quando se trata de projetos minimamente complexos, que exigem a aprovação de comissões temáticas, mais difíceis de operar sob distanciamento social. A Companhia conta um produto em Guarulhos de mais de R\$204 milhões de VGV já aprovado e à disposição para o lançamento ainda no trimestre, bem como outros três em etapa avançada de aprovação que se encaminham para lançamento até o fim do ano. Do 4T20 para além, no entanto, há um longo pipeline de projetos disponíveis e rentáveis; onde todas as etapas preliminares de elaboração de projeto estiveram em franco desenvolvimento internamente e hoje se encontram na antevéspera da aprovação.

A disponibilidade de projetos em trabalho para aprovação e lançamento é absolutamente abundante, mesmo para patamares históricos. Este pipeline deriva de um landbank farto de R\$9,0 bilhões de VGV e que está encorpando ainda mais ao longo do 3T20. Como evento subsequente, a Companhia já adquiriu no 3T20 2 projetos, sendo 1 na cidade de Osasco e, 1 projeto imponente na região da Chácara Santo Antônio em São

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Paulo. Além disso, já há mais de 2 projetos opçionados na Zona Sul de R\$2,1 bilhões de VGV para serem ratificados no 3T20. Um deles é um projeto residencial de alto padrão de VGV estimado em R\$367 milhões, inserido no complexo multifuncional em torno do 1º supermercado do Carrefour do Brasil, ao lado da Estação Granja Julieta na Marginal Pinheiros. Também comprou um terreno na mesma região com VGV estimado de R\$626 milhões com o intuito de fazer uma nova incorporação comercial.

Desde seu follow-on, a EZTEC vem cumprindo o mandato de aquisições estratégicas: entre setembro de 2019 e o encerramento do 2T20, foram R\$239 milhões de caixa dispendido com aquisições e outorgas. Mas contando com todas as aquisições contratadas até a data desta divulgação, bem como opções já assinadas, incluindo parcelas remanescentes de aquisições dos últimos trimestres, são outros R\$762 milhões que já estão destinados para novas aquisições e outorgas. Na soma, já são R\$1,0 bilhão de caixa contratualmente compromissado para novos negócios desde o follow-on. São aquisições que acontecem em todas das as zonas da cidade de São Paulo ou RMSP, não se limitando a locais de predominância de lançamentos nos últimos anos.

Neste release de resultados, também incorporamos nova sessão que visa informar com transparências, os resultados que a Companhia vem obtendo no seu segmento de imóveis de padrão econômico, como por exemplo, o FIT CASA. Segmento este, que com lançamentos desde 2018, já auferiu R\$ 46,6 milhões de lucro bruto, com margem bruta acumulada de 45,1% e margem líquida acumulada de 25,4%.

Seja na composição da diretoria, do conselho de administração, dos seus colaboradores e fornecedores, contamos com uma equipe que desenvolveu, durante 13 anos de capital aberto, recorrência na identificação das melhores estratégias de investimento para a Companhia; a capacidade de aproveitamento de sua reputação para acessar as mais relevantes ofertas de negócios no mercado e; tão importante quanto, a obsessão pela busca constante de oportunidades de criação de valor para seus acionistas.

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado Períodos findos em 30.junho Valores expressos em milhares de reais - R\$	2T20	2T19	Var. %	1S20	1S19	Var. %
<i>Receita Operacional Bruta</i>	167.654	178.366	-6%	435.551	339.984	28%
(+) Receita de Venda Imóveis	163.766	172.830	-5%	425.649	330.349	29%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	3.888	5.535	-30%	9.902	9.635	3%
Receita Bruta	167.654	178.366	-6%	435.551	339.984	28%
<i>Deduções da Receita Bruta</i>	-14.368	-16.532	-13%	-32.750	-31.781	3%
(-) Cancelamento de Vendas	(11.208)	(11.777)	-5%	(22.288)	(21.966)	1%
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(3.160)	(4.756)	-34%	(10.462)	(9.815)	7%
Receita Líquida	153.286	161.833	-5%	402.800	308.203	31%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(74.741)	(98.633)	-24%	(223.052)	(190.602)	17%
Lucro Bruto	78.546	63.200	24%	179.748	117.601	53%
Margem Bruta	51,2%	39,1%	12,2 p.p.	44,6%	38,2%	6,5 p.p.
<i>(Despesas) / Receitas Operacionais</i>	-27.545	3.327	-928%	-80.974	-33.382	143%
(-) Despesas Comerciais	(10.718)	(18.152)	-41%	(37.526)	(39.952)	-6%
(-) Despesas Administrativas	(17.696)	(22.775)	-22%	(41.647)	(40.542)	3%
(-) Honorários da Administração	(3.640)	(3.194)	14%	(6.419)	(5.811)	10%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(1.565)	17.035	-109%	(2.847)	14.408	-120%
(-) Despesas Tributárias	(3)	(5.565)	-100%	(6.707)	(5.758)	16%
(+) Equivalência Patrimonial	6.076	35.977	-83%	14.173	44.273	-68%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	51.002	66.526	-23%	98.776	84.219	17%
Margem Operacional	33,3%	41,1%	-7,8 p.p.	24,5%	27,3%	-2,8 p.p.
<i>Resultado Financeiro Líquido</i>	21.089	32.012	-34%	57.924	41.128	41%
(-) Despesas Financeiras	(2.150)	(2.525)	-15%	(4.518)	(5.046)	-10%
(+) Receitas Financeiras	23.239	34.537	-33%	62.442	46.174	35%
Resultado Operacional	72.090	98.537	-27%	156.700	125.347	25%
<i>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social</i>	72.090	98.537	-27%	156.700	125.347	25%
<i>Imposto de Renda e Contribuição Social</i>	-2.201	-8.185	-73%	-7.432	-12.222	-39%
(-) Correntes	(3.357)	(3.143)	7%	(9.019)	(6.383)	41%
(-) Diferidos	1.154	(5.042)	-123%	1.587	(5.839)	-127%
Lucro Líquido	69.889	90.352	-23%	149.266	113.125	32%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(1.813)	(816)	122%	(3.506)	(913)	284%
Atribuível aos Acionistas Controladores	68.076	89.536	-24%	145.761	112.212	30%
Margem Líquida	44,4%	55,3%	-10,9 p.p.	36,2%	36,4%	-0,2 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

BALANÇO PATRIMONIAL

Balancos Patrimoniais						
Períodos encerrados em 30.junho						
Valores expressos em milhares de reais - R\$						
	2T20	2T19	Var. %	2T20	1T20	Var. %
ATIVO	4.408.244	3.093.779	42%	4.408.242	4.275.916	3%
CIRCULANTE	2.147.044	1.530.626	40%	2.147.044	2.444.496	-12%
Caixa e Equivalentes de Caixa	64.574	26.227	146%	64.574	74.883	-14%
Aplicações Financeiras	1.231.807	394.578	212%	1.231.807	1.232.030	0%
Contas a Receber de Clientes	236.771	183.117	29%	236.771	231.485	2%
Provisão para Devedores Duvidosos	-4.953	0	n.a.	-4.953	-4.471	11%
Imóveis a Comercializar	608.643	897.047	-32%	608.643	840.094	-28%
Impostos a Compensar	3.005	2.773	8%	3.005	2.912	3%
Dividendos a receber de controladas em conjunto	166	12.238	-99%	166	166	0%
Outros Créditos	7.031	14.646	-52%	7.031	67.396	-90%
NÃO CIRCULANTE	2.261.200	1.563.153	45%	2.261.198	1.831.420	23%
Contas a Receber de Clientes	807.555	572.675	41%	807.555	741.132	9%
Imóveis a Comercializar	934.119	472.090	98%	934.119	638.895	46%
Impostos a Compensar	31.826	32.039	-1%	31.826	35.313	-10%
Partes Relacionadas	677	2.658	-75%	677	608	11%
Títulos a receber	66.315	0	n.a.	66.315	51.619	28%
Outros Créditos	38.661	60.214	-36%	38.661	35.275	10%
Ágio em Investimentos	62.665	0	n.a.	62.665	18.740	234%
Investimentos	299.386	402.499	-26%	299.386	288.129	4%
Imobilizado	19.164	19.370	-1%	19.164	20.497	-7%
Intangível	830	1.608	-48%	830	1.210	-31%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.408.244	3.093.779	42%	4.408.242	4.275.916	3%
CIRCULANTE	348.836	219.551	59%	348.834	263.352	32%
Fornecedores	39.140	24.431	60%	39.140	24.052	63%
Obrigações Trabalhistas	5.748	5.098	13%	5.748	6.862	-16%
Obrigações Fiscais	23.373	16.196	44%	23.373	21.385	9%
Empréstimos e Financiamentos	0	32.591	-100%	0	16.593	-100%
Contas a Pagar	21.504	41.061	-48%	21.504	26.745	-20%
Provisão para Garantia	12.201	14.062	-13%	12.201	12.479	-2%
Adiantamento de Clientes	82.177	30.274	171%	82.177	54.374	51%
Terrenos a Pagar	83.498	16.610	403%	83.498	91.595	-9%
Dividendos a Pagar	66.757	23.166	188%	66.757	22	296973%
Partes Relacionadas	3.733	5.873	-36%	3.733	899	315%
Impostos com Recolhimento Diferido	8.047	7.298	10%	8.047	8.346	-4%
Direitos de uso a pagar	2.658	2.891	-8%	2.658	0	n.a.
NÃO CIRCULANTE	101.037	122.915	-18%	101.038	136.263	-26%
Empréstimos e Financiamentos	554	39.237	-99%	554	24.944	-98%
Terrenos a Pagar	32.515	25.943	25%	32.515	43.890	-26%
Provisão para Garantia	2.453	737	233%	2.453	1.451	69%
Provisão para Contingências	16.119	10.392	55%	16.119	15.184	6%
Impostos com Recolhimento Diferido	33.880	30.788	10%	33.880	34.287	-1%
Outros Débitos com Terceiros	5.622	3.784	49%	5.622	5.622	0%
Direitos de uso a pagar	9.894	12.034	-18%	9.894	10.886	-9%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.958.371	2.751.313	44%	3.958.371	3.876.301	2%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	3.907.800	2.721.929	44%	3.907.800	3.828.797	2%
Capital Social	2.888.997	1.910.247	51%	2.888.997	2.848.243	1%
Reservas de Capital	38.297	38.297	0%	38.297	38.297	0%
Custo com Emissão de Ações	-40.754	0	n.a.	-40.754	0	n.a.
Reservas de Lucros	924.913	822.799	12%	924.913	710.589	30%
Lucros Acumulados	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Resultado do Período	145.761	0	n.a.	145.761	281.082	-48%
Ágio em transações com sócios	-49.413	-49.414	0%	-49.414	-49.415	0%
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	50.571	29.384	72%	50.571	47.505	6%

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento

(Em milhares de reais - R\$)

	Comercial			Residencial		
	1S20	1S19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Receita Líquida	9.478	10.238	-7,4%	393.322	297.965	32,0%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(2.367)	(3.332)	-29,0%	(220.685)	(187.270)	17,8%
Lucro Bruto	11.845	6.906	71,5%	172.637	110.695	56,0%
Margem Bruta (%)	125,0%	67,5%	57,5 p.p.	43,9%	37,2%	6,7 p.p.
Despesas Comerciais	(1.395)	(2.607)	-46,5%	(36.131)	(37.345)	-3,3%

Balanço Patrimonial por Segmento

(Em milhares de reais - R\$)

	Comercial			Residencial		
	1S20	1S19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	50.101	61.415	-18,4%	989.272	694.377	42,5%
Imóveis a Comercializar	439.655	308.321	42,6%	1.103.108	1.060.816	4,0%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	0	0		0	71.828	-100,0%
Adiantamento de Clientes	0	0		0	30.274	-100,0%

Informações Operacionais por Segmento

	Comercial			Residencial		
	1S20	1S19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	-	-	n.a.	3	7	-57,1%
VGv (R\$ '000)	-	-	n.a.	564.100	790.713	-28,7%
Área Útil Lançada (m²)	-	-	n.a.	49.143	71.663	-31,4%
Unidades Lançadas (unidades)	-	-	n.a.	1.213	998	21,5%
Valor Médio dos Lançamentos Vendidos (R\$ '000)	-	-	n.a.	465	792	-41,3%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	-	-	n.a.	11.479	11.034	4,0%
Participação EZTEC	0%	0%	0,0 p.p.	100%	89%	10,5 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000)	-	-	n.a.	564.100	707.324	-20,2%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	8.140	9.957	-18,3%	573.165	665.743	-13,9%
Vendas Contratadas (unidades)	36	30	20,0%	1.300	1.464	-11,2%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO**

Destaques Financeiros	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	167.654	178.366	-6,0%	435.551	339.984	28,1%
Receita Líquida (R\$ '000)	153.286	161.833	-5,3%	402.800	308.203	30,7%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	(74.741)	(98.633)	-24,2%	(223.052)	(190.602)	17,0%
Lucro Bruto (R\$ '000)	78.546	63.200	24,3%	179.748	117.601	52,8%
Margem Bruta (%)	51,2%	39,1%	12,2 p.p.	44,6%	38,2%	6,5 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	(10.718)	(18.152)	-41,0%	(37.526)	(39.952)	-6,1%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	(21.335)	(25.969)	-17,8%	(48.066)	(46.353)	3,7%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	(1.565)	17.035	-109,2%	(2.847)	14.408	-119,8%
Equivalência Patrimonial (R\$ '000)	6.076	35.977	-83,1%	14.173	44.273	-68,0%
EBITDA (R\$ '000)	54.575	75.131	-27,4%	109.017	90.424	20,6%
Margem EBITDA (%)	35,6%	46,4%	-10,8 p.p.	27,1%	29,3%	-2,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	21.089	32.012	-34,1%	57.923	41.128	40,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$ '000)	(2.203)	(8.185)	-73,1%	(7.432)	(12.222)	-39,2%
Lucro Líquido (R\$ '000)	68.072	94.910	-28,3%	145.761	112.212	29,9%
Margem Líquida (%)	44,4%	58,6%	-14,2 p.p.	36,2%	36,4%	-0,2 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾	0,38	0,09	334,5%	0,94	0,94	0,0%

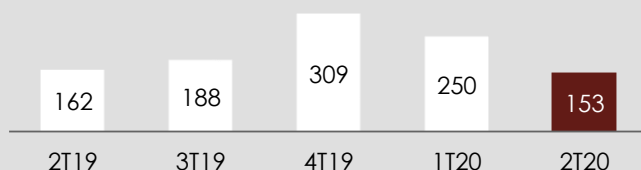
(1) Devido a variação no número de ações no período foi adotado uma média ponderada levando em consideração a quantidade de dias transcorridos relativo a cada período em que houve a específica quantidade de ações disponíveis.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Receita Líquida

No 2T20 a receita líquida da companhia foi de R\$ 153 milhões, estando inferior a receita do 1T20 em 39%. Para o 1S20 o valor acumulado alcançado é de R\$ 403 milhões, 31% 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 reserva 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

- **Retração da receita líquida reflete a suspensão de vendas a ausência de lançamentos associados à pandemia.** Enquanto a receita líquida do 4T19 fora marcada pelo primeiro reconhecimento contábil do EZ Parque da Cidade e, no 1T20, pelo do Air Brooklin, não houve qualquer novo lançamento no 2T20 que repusesse essa contribuição. Lembrando que o lançamento, quando supera suas cláusulas suspensivas, tende a ter um reconhecimento de receita excepcionalmente avantajado, já que reconhece de uma vez só o PoC referente ao terreno. Nesse sentido, **não houve qualquer superação de cláusula suspensiva no trimestre**. No mais, a queda no patamar de receita acontece na proporção da interrupção de vendas nos meses de abril e março.

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 recebimento

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

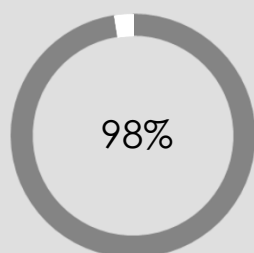
O Custo dos Imóveis Vendidos no trimestre foi de R\$ 74,7 milhões, 49,6% menor que o trimestre anterior.

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(72.916)	(95.926)	-24,0%	(216.528)	(186.133)	16,3%
Encargos Financeiros Capitalizados	(936)	(1.883)	-50,3%	(4.475)	(3.395)	31,8%
Manutenção / Garantia	(889)	(824)	7,9%	(2.049)	(1.074)	90,7%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(74.741)	(98.633)	-24,2%	(223.052)	(190.602)	17,0%

Conceitos-chave

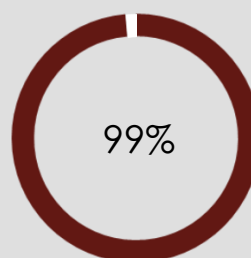
O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados são compostos, basicamente, pelos: [i] custo de terreno; [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação); [iii] custo de construção; [iv] custos e provisões para manutenção; e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH).

Receita Líquida por Padrão



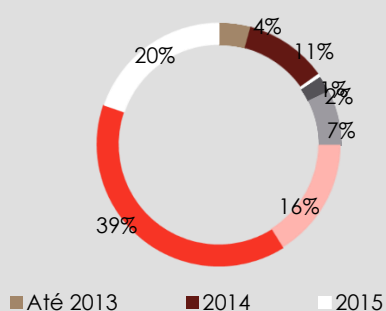
■ Residencial ■ Comercial

Custo Imóveis Vendidos por Padrão



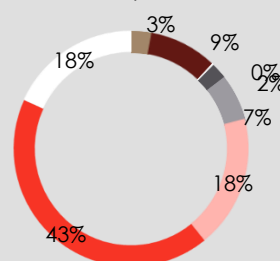
■ Residencial ■ Comercial

Receita Líquida por Ano de Lançamento



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

Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento

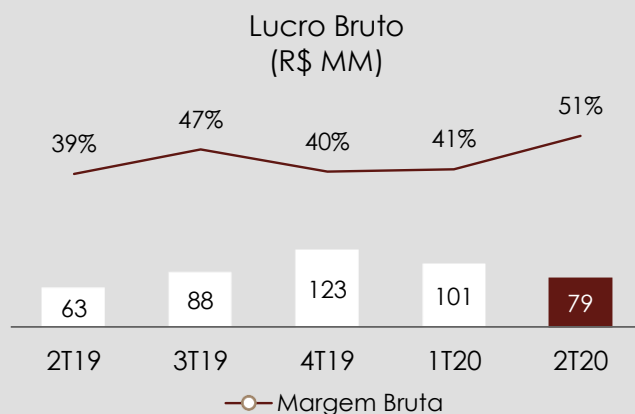


■ Até 2013 ■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lucro Bruto

O Lucro Bruto foi de R\$78,5 milhões no 2T20, para uma Margem Bruta de 51,2%.



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

- **Mesmo na pandemia, não houve necessidade de concessões sistêmicas de descontos que onerassem a margem bruta.** O patamar de preços das vendas ficou efetivamente estável ao longo do ano. Salvo em julho, em que houve uma virada de tabela positiva de pouco mais de 2x a inflação em todo o portfólio da Companhia, como evento subsequente. As medidas comerciais de estímulo que aconteceram ao longo da pandemia tinham por finalidade resguardar a liquidez de curto prazo do cliente, e não descontar o ticket. Medidas incluíam, por exemplo, o pagamento do ITBI e do registro por parte da incorporadora, o que é contabilizado como despesa comercial, que por sua vez também foi contida no trimestre.
- **A margem bruta contou com uma colaboração acima do usual de receitas diferidas, dada a queda nas vendas.** A pandemia impôs ao trimestre uma diminuição nas novas vendas realizadas, que naturalmente derrubou a receita líquida. No entanto a receita líquida gerada via PoC não foram impactadas. A quarentena não impactou significativamente a evolução das obras, de forma que o reconhecimento da receita diferida no 2T20 teve uma participação maior na receita consolidada do que de costume. Isso posto, a margem diferida da Companhia vinha superior às margens consolidadas nos últimos trimestres, portanto tendo efeito positivo no 2T20.
- **A margem bruta também foi favorecida por um mix com maior participação projetos mais resilientes e de melhor margem.** No 4T19 e no 1T20 as principais contribuições de receita tinham vindo do EZ Parque da Cidade e, depois, do Air Brooklin, que tinham acabado de serem lançados. Embora tivessem vendas absolutamente pujantes no lançamento, suas margens vinham ligeiramente abaixo de 40%. Já no 2T20, passado o lançamento, eles contam com uma presença relativa de vendas mais estreita, dando vez para projetos que contam com boa resiliência de vendas na pandemia, que também contam com um premium de margem. É o caso dos empreendimentos de Guarulhos (Cidade Maia, Parque Ventura e Bosque Ventura), mas também do mais recente Fit Casa Alto do Ipiranga.
- **Eventos pontuais não vinculados à operação regular de vendas também contribuíram para a margem bruta.** Houve uma reversão significativa de provisão para distratos de unidades imobiliária no mega-condomínio Cidade Maia, que implicou em um ganho de receita sem contrapartida de custos. Com isso, o Cidade Maia

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

foi o produto com o maior volume de receita do trimestre e com uma margem bruta de 57%. Além disso, a cisão da torre comercial do projeto Air Brooklin também produziu um impacto positivo na margem bruta consolidada. Os dois projetos estavam sob a mesma SPE, mas a fração comercial tinha um custo orçado maior que a da residencial. No momento em que ela foi cindida, o recálculo do PoC implicou em um estorno de custos na SPE, acompanhada da devolução da porção comercial para o estoque.

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 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 referencia 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Despesas Comerciais e Administrativas

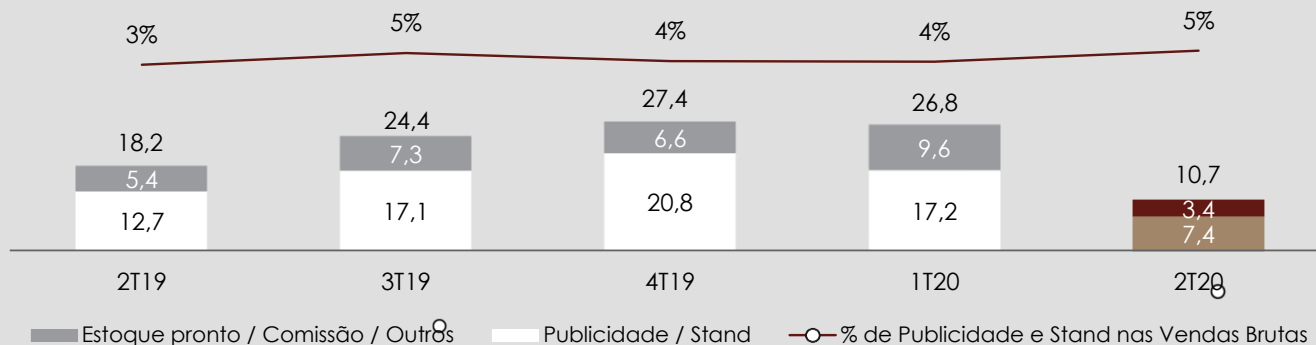
A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das Despesas Comerciais e Administrativas em relação à Receita Líquida.

Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Despesas Comerciais	(10.718)	(18.152)	-41,0%	(37.526)	(39.952)	-6,1%
% da Receita Líquida	-7,0%	-11,2%	4,2 p.p.	-9,3%	-13,0%	3,6 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(21.335)	(25.969)	-17,8%	(48.066)	(46.353)	3,7%
% da Receita Líquida	-13,9%	-16,0%	2,1 p.p.	-11,9%	-15,0%	3,1 p.p.
Despesas Administrativas	(17.696)	(22.775)	-22,3%	(41.647)	(40.542)	2,7%
Honorários da Administração	(3.640)	(3.194)	14,0%	(6.419)	(5.811)	10,5%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(32.054)	(44.120)	-27,3%	(85.592)	(86.305)	-0,8%
% da Receita Líquida	20,9%	27,3%	-6,4 p.p.	21,2%	28,0%	-6,8 p.p.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais neste trimestre foram de R\$ 10,7 milhões. Destes, os gastos vinculados a realização de novos lançamentos representaram 68,7%, enquanto a comercialização do estoque levou aos demais 31,3%.

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 corretagem de comercialização (quando aplicável), bem como manutenção de estoque pronto, incluindo IPTU e condomínio.

Nosso Trimestre

- 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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.

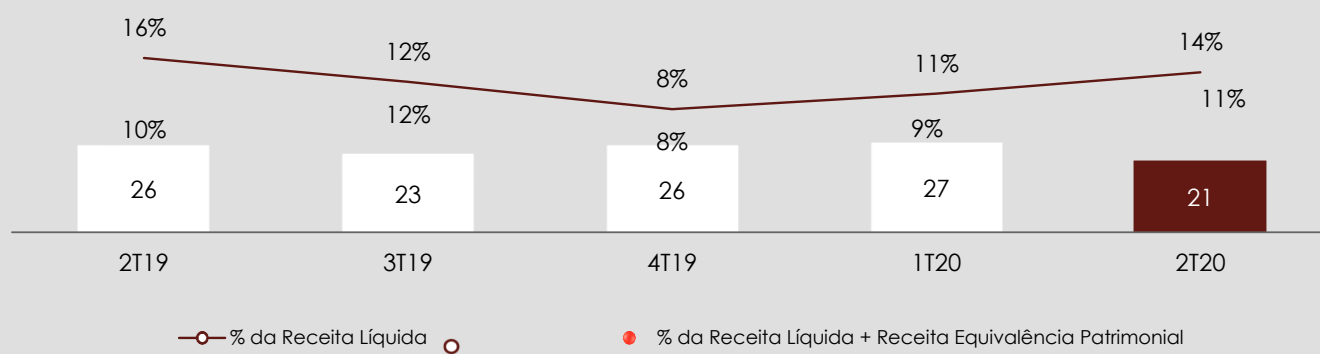
Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Despesas com Publicidade	(5.387)	(6.656)	-19,1%	(13.299)	(12.302)	8,1%
Despesas com "Stand"	(1.979)	(6.078)	-67,4%	(11.315)	(15.370)	-26,4%
Despesas com Manutenção de Estoque	(3.146)	(3.261)	-3,5%	(7.709)	(8.200)	-6,0%
Comissões e Outras Despesas	(206)	(2.156)	-90,4%	(5.204)	(4.080)	27,6%
Total Despesas Comerciais	(10.718)	(18.152)	-41,0%	(37.526)	(39.952)	-6,1%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Despesas Administrativas

As Despesas Gerais e Administrativas foram de R\$21,3 milhões no 2T20. Esse montante representa 14% da receita líquida reconhecida no trimestre, ou mesmo 11% 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.

Nosso Trimestre

- 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 lançou 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

Relatório da Administração/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\$)	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(6.780)	(8.529)	-20,5%	(16.099)	(15.139)	6,3%
Despesas com Honorários da Administração	(3.640)	(3.194)	14,0%	(6.419)	(5.811)	10,5%
Despesas com Benefícios e Empregados	(2.157)	(1.575)	37,0%	(4.349)	(3.932)	10,6%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(983)	(892)	10,2%	(1.964)	(1.785)	10,0%
Despesas com Serviços Prestados	(4.635)	(7.533)	-38,5%	(11.953)	(11.872)	0,7%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(124)	-	n.a.	(124)	-	n.a.
Despesas com Conservação de imóveis	(125)	(111)	12,6%	(394)	(176)	123,9%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(137)	(1.100)	-87,5%	(536)	(1.498)	-64,2%
Despesas com Licenças e Softwares	(1.140)	(1.127)	1,2%	(1.834)	(1.647)	11,4%
Demais Despesas	(1.615)	(1.908)	-15,4%	(4.394)	(4.493)	-2,2%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(21.336)	(25.969)	-17,8%	(48.066)	(46.353)	3,7%

Outras Receitas e Despesas Operacionais

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	(2.503)	11.470	-122%	(10.489)	8.650	-221,3%
% da Receita Líquida	-1,6%	7,1%	-8,7 p.p.	-2,6%	2,8%	-5,4 p.p.
Despesas Tributárias	(3)	(5.565)	-100,0%	(6.707)	(5.758)	16,5%
Provisão para Contingências	(936)	-	n.a.	(936)	-	n.a.
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(1.565)	17.035	-109,2%	(2.847)	14.408	-119,8%
Equivalência Patrimonial	6.076	35.977	-83%	14.173	44.273	-68,0%
% da Receita Líquida	4,0%	22,2%	-18,3 p.p.	3,5%	14,4%	-10,8 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Equivalência Patrimonial

A contribuição de lucro líquido oriundo de projetos compartilhados foi de R\$ 6,1 milhões no trimestre, respondendo por 8,9% do lucro líquido consolidado.



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 recente do Reserva JB quanto o estoque pronto), o Fit Casa Brás e o Prime House Bussocaba.

Relatório da Administração/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. Não foram considerados os projetos compartilhados não gerenciados pela EzTec.

Demonstração de Resultado de Compartilhadas (Em R\$ MM)	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Receita Bruta	23,2	104,6	-77,8%	57,8	156,3	-63,0%
(-) Cancelamento de vendas	(2,0)	(8,2)	-75,2%	(3,6)	(15,3)	-76,2%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(0,5)	(2,7)	-82,7%	(1,2)	(3,7)	-67,6%
Receita Líquida	20,7	93,6	-77,9%	53,0	-	n.a
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(12,4)	(48,4)	-74,5%	(33,0)	-	n.a
Lucro Bruto	8,3	45,2	-81,5%	20,0	-	n.a
Margem Bruta (%)	40,3%	48,3%	-8,0 p.p.	37,8%	0,0%	37,8 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(2,3)	(117,7)	-98,1%	(7,0)	-	n.a
Receitas Financeiras	1,8	4,6	-60,7%	4,4	-	n.a
Despesas Financeiras	(0,2)	(1,0)	-76,6%	(0,7)	-	n.a
Lucro Líquido	6,9	(72,6)	-109,5%	14,5	-	n.a
Margem Líquida (%)	33,3%	-77,6%	110,8 p.p.	27,4%	0,0%	27,4 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida) ⁽¹⁾	4,49%	-44,89%	49,4 p.p.	3,61%	0,00%	3,6 p.p.

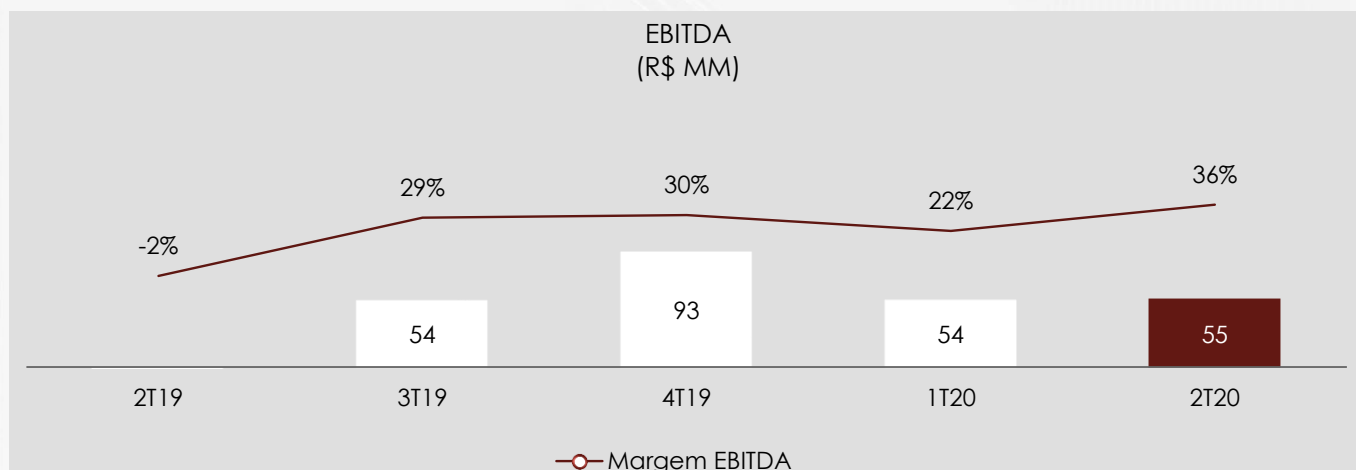
Balanco Patrimonial Compartilhadas (Em R\$ MM)	2T20	1T20	Var.%	1S20	1S19	Var.%
ATIVO						
Caixa e Equivalentes de Caixa	20,4	5,9	246,9%	20,4	35,4	-42,2%
Contas a Receber de Clientes	19,5	21,8	-10,5%	19,5	134,3	-85,5%
Imóveis a Comercializar	44,4	31,8	39,7%	44,4	228,6	-80,6%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	-	2,3	-100,0%	-	2,3	-100,0%
Outros Passivos não Circulantes	16,2	9,1	77,1%	16,2	9,1	77,1%

Importante destacar, na tabela acima, que, do total de recebíveis, R\$47,735 milhões correspondem a clientes de unidades concluídas que assinaram alienação fiduciária com a Companhia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EBITDA

A Companhia reportou EBITDA de R\$ 54,6 milhões no 2T20, frente aos R\$54,4 milhões observados no 1T20. Assim, a Margem EBITDA evoluiu de 3,9% no 1S19 para 27,1% no 1S20.



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	69.885	17.400	301,6%	149.266	34.799	328,9%
Imposto de Renda e Contrib. Social	2.203	8.185	-73,1%	7.433	12.222	-39,2%
Resultado Financeiro Líquido	(21.089)	(32.012)	-34,1%	(57.924)	(41.128)	40,8%
Depreciação e Amortização	2.639	1.349	95,6%	5.767	2.810	105,2%
Encargos Financeiros Capitalizados	936	1.883	-50,3%	4.475	3.395	31,8%
EBITDA ⁽¹⁾	54.575	-3.195	-1808,3%	109.017	12.098	801,1%
Margem EBITDA (%)	35,6%	-2,0%	37,6 p.p.	27,1%	3,9%	23,1 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro Líquido

Encerramos 2T20 com Resultado Financeiro Líquido de R\$ 21,0 milhões. Das receitas financeiras, 38,3% derivam do rendimento do caixa aplicado, enquanto 61,7% advém da carteira de recebíveis.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Receitas Financeiras						
Rendimento de Aplicações Financeiras	8.896	6.118	45,4%	20.999	13.133	59,9%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	13.611	27.514	-50,5%	39.537	31.130	27,0%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	732	905	-19,1%	1.907	1.911	-0,2%
Total Receitas Financeiras	23.239	34.537	-32,7%	62.442	46.174	35,2%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(589)	(1.939)	-69,6%	(1.186)	(4.070)	-70,9%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(1.521)	(523)	190,8%	(3.229)	(810)	298,6%
Outras	(40)	(63)	-36,5%	(103)	(166)	-38,2%
Total Despesas Financeiras	(2.150)	(2.525)	-14,9%	(4.518)	(5.046)	-10,5%
Resultado Financeiro Líquido	21.089	32.012	-34,1%	57.925	41.128	40,8%

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.

Contexto

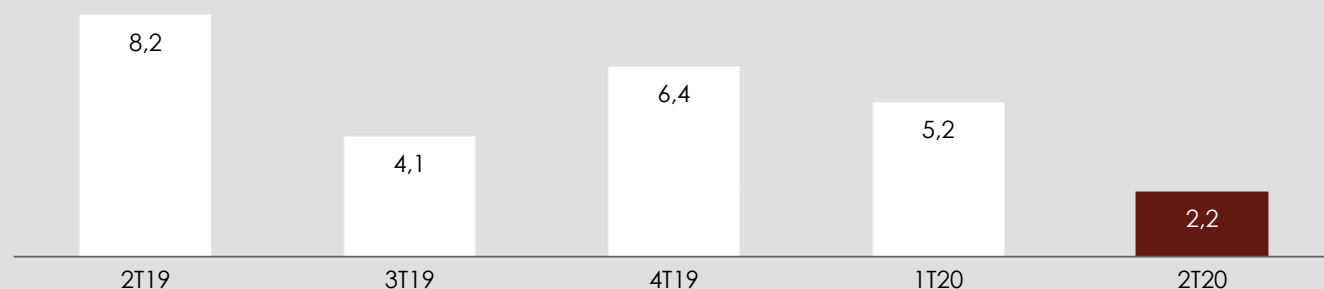
- **A partir da captação do follow-on, resultado financeiro passa a ser impactado por rendimento de aplicações relevantes.** Tendo distribuído mais de R\$1 bilhão em dividendos ao longo da crise de 2015-2018, o rendimento das aplicações financeiras da Companhia vinha sendo meramente subsidiário. No entanto, ao fim de setembro de 2019, a companhia captou os R\$941 milhões levantados no follow-on, constituindo uma massa crítica com rendimentos relevantes.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social corrente e diferido de R\$2,2 milhões no 2T20. O acumulado do ano contribuiu com R\$7,4 milhões, contra os R\$12,2 milhões de 1S19.

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



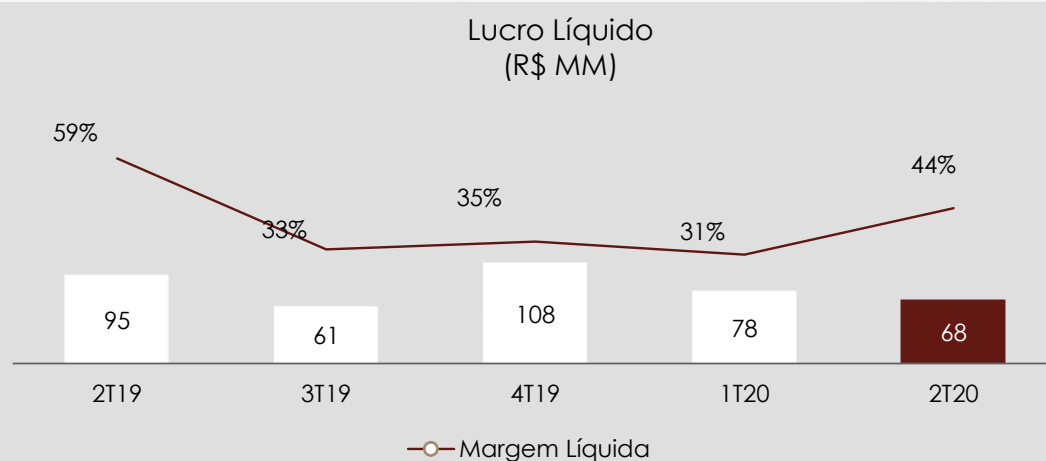
Conceitos-chave

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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lucro Líquido

O Lucro Líquido no 2T20 totalizou R\$ 68,1 milhões e uma Margem Líquida de 44,4%.



Nosso Trimestre

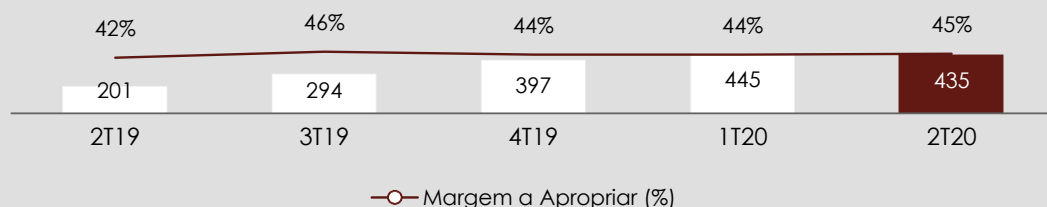
- **A combinação da queda da receita líquida, do aumento da margem bruta e da retração do SG&A erguem a margem líquida.** O efeito da pandemia nas vendas surtiu efeito no volume de lucro líquido gerado, caindo do 1T20 para o 2T20. Mas essa queda é mitigada pelos efeitos já discutidos da margem bruta e SG&A. Em última instância, tendo um denominador menor, a margem líquida é favorecida.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$434,8 milhões no 2T20. A Margem a Apropriar do trimestre foi de 44,8%, 6,5 p.p. inferior a Margem Bruta consolidada.

Resultado a Apropriar (R\$ MM)



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

- **A queda das vendas frente a uma continuidade de evolução de custos diminui o resultado a apropriar.** Nos últimos trimestres a Companhia vinha em uma aceleração forte de vendas em cima de projetos ainda em etapa inicial de construção. Esse fato contribuía para uma geração de receita diferida muito mais rápida do que a evolução de obras. No 2T20, em decorrência da pandemia, as vendas sofreram, enquanto as obras seguiram avançando, o que acabou consumindo o estoque de resultado a apropriar. Todavia, a margem a apropriar mantém o patamar condizente com a rentabilidade dos projetos desta safra mais recente de lançamentos.

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\$)	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	952.416	442.680	115,1%	952.416	442.680	115,1%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	18.525	11.494	61,2%	18.525	11.494	61,2%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	-	25.348	-100,0%	-	25.348	-100,0%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(536.114)	(278.689)	92,4%	(536.114)	(278.689)	92,4%
Resultado a Apropriar	434.827	200.833	116,5%	434.827	200.833	116,5%
Margem a Apropriar (%)	44,8%	41,9%	2,9 p.p.	44,8%	41,9%	2,9 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Contas a Receber

Ao final do 2T20 registramos um total de R\$ 1.906,0 milhões de contas a receber. Destes, 27% advém de projetos com o certificado Habite-se emitido; para os demais 73%, a construção ainda não foi concluída.

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	2T20	1T20	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	1.035.789	1.033.101	0,3%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	519.424	551.822	-5,9%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	516.365	481.279	7,3%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	952.416	986.747	-0,3%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(82.177)	(76.027)	8,1%
Total Contas a Receber	1.906.028	1.399.754	36,2%

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.

Nosso Trimestre

- **Mesmo com a pandemia, não houve necessidade de renegociações de saldos com clientes, somente a postergação parcial de algumas parcelas.** Por mais que a pandemia levantasse preocupações quanto a resiliência dos recebíveis, a única medida tomada de forma sistêmica foi a de postergar fatias das parcelas dos primeiros meses da pandemia, as diluindo ao longo do resto do calendário de amortização. Ainda assim, isso foi feito de forma seletiva, quando comprovada a perda de capacidade de renda, e a grande maioria destes clientes, à essa altura, já retornou o pagamento normalizado destas parcelas sem maiores sequelas.

Contexto

- **Em 30 de junho de 2020, a Carteira de Recebíveis, excluídas Contas a Receber de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$1035,8 milhões.** Parte destes recebíveis que totalizaram R\$519,4 milhões são oriundos de clientes que efetivamente assinaram alienação fiduciária com a EZTEC. Considerando também os empreendimentos não consolidados, esta carteira totaliza R\$503,6 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Caixa Líquido e Endividamento

A Companhia encerrou o 2T20 com Caixa Bruto de R\$1296 milhões e Dívida Bruta de R\$ 0,6 milhões. O Caixa Líquido resultante de R\$ 1296,0 milhões implica em geração de R\$ 29,2 milhões no 2T20.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	2T20	1T20	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	-	-	n.a.
Endividamento de Longo Prazo	554	557	-0,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(64.574)	(34.153)	89,1%
Aplicações Financeiras	(1.231.807)	(1.233.000)	-0,1%
Dívida (Caixa) Líquido	(1.295.827)	(1.266.596)	2,3%
Geração de Caixa	29.231	1.220	2.296,8%
Dividendos Pagos	-	-	n.a.
Geração de Caixa Ex Dividendos	29.231	1.220	2.296,8%

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

- **Desde o seu follow-on e até a data desta divulgação, a Companhia já dedicou R\$1 bilhão em caixa contratualmente compromissado para novos negócios.** Entre setembro de 2019 e o encerramento do 2T20, foram R\$239 milhões de caixa dispendido com aquisições e outorgas. Mas contando com todas as aquisições contratadas até a data desta divulgação, incluindo parcelas remanescentes de aquisições dos últimos trimestres, são outros R\$726 milhões que já estão destinados para novas aquisições e outorgas. São aquisições que acontecem desde regiões onde a EZTEC é dominante, em regiões imediatamente fora da "Pequena Manhattan", que escapam à vista de parte relevante da concorrência e em regiões limítrofes da cidade ou até mesmo na região metropolitana, fora do alcance de concorrentes tradicionais.
- **Desembolso de R\$68,3 milhões com aquisições no trimestre ainda é um mix de safras antigas e recentes.** A Companhia ainda arca com algumas parcelas pendentes de aquisições antigas, com a do EZ Parque da Cidade, que nesse trimestre quita sua última parcela de R\$26,5 milhões. Fora ela, a parte mais significativa de R\$30 milhões no trimestre já é referente a uma série de aquisições feitas depois do follow-on.
- **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 90% 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 comprime 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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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.

Relatório da Administração/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.

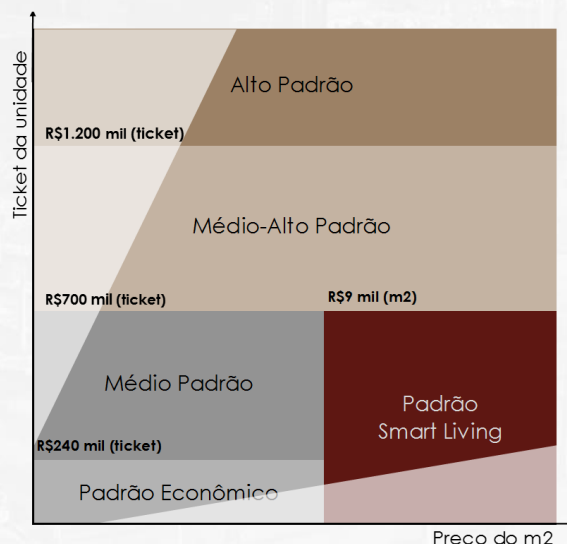
A EZTEC acredita no modelo verticalizado, que possibilita eficiência na negociação com seus fornecedores, flexibilidade na criação de produtos, excelência operacional e maior controle nos processos de incorporação e construção.

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 338 funcionários administrativos, além de 1.844 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 30 de junho de 2020, a EZTEC possuía 19 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.



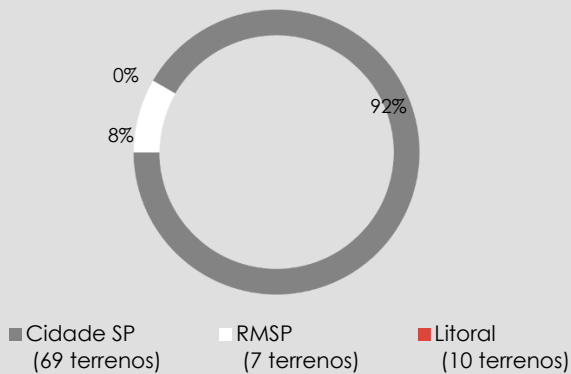
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Estoque de Terrenos (Land Bank)

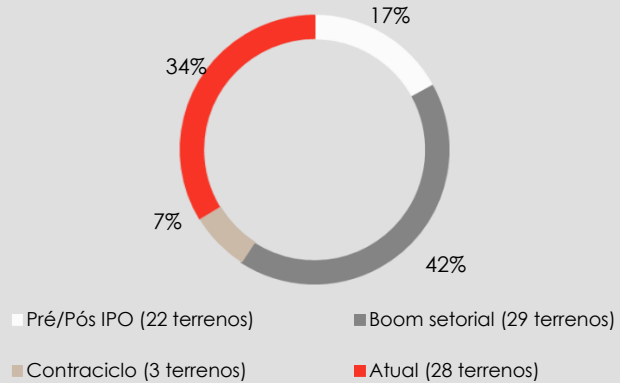
Ao fim do 2T20, a Companhia contava com 44 terrenos com R\$9,0 bilhões de VGV potencial atribuído. Desconsiderando os terrenos em formação, o custo médio do Landbank corresponde a 12% do VGV.

Dados Gerenciais - 2T20

Alocação de Terrenos por Região
% do VGV Próprio

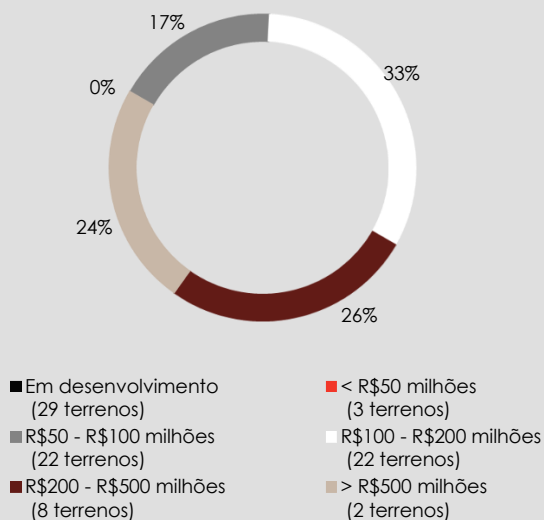


Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio

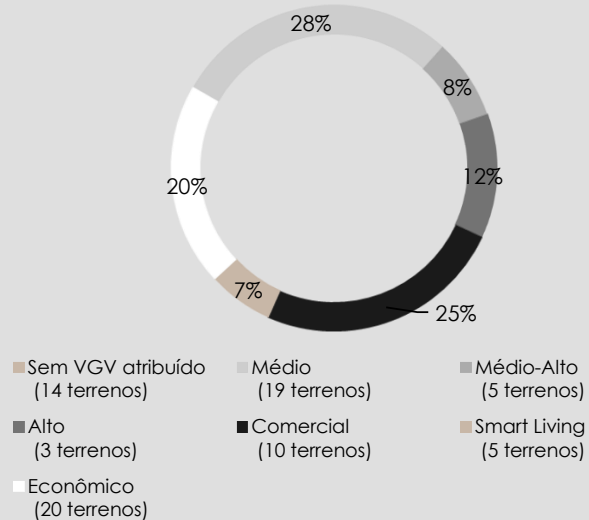


Terrenos por ano	Pré/Pós - IPO						Boom setorial		Contraciclo	Atual		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2013	2014	2018	2019	2020
% VGV EZTEC	0%	0%	14%	1%	0%	2%	3%	26%	13%	7%	30%	4%
Nº de terrenos	1	0	12	4	1	4	6	10	12	3	26	2

Alocação dos Projetos por Tamanho
% do VGV Próprio



Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio



Dados Gerenciais - 2T20

Conceitos-chave

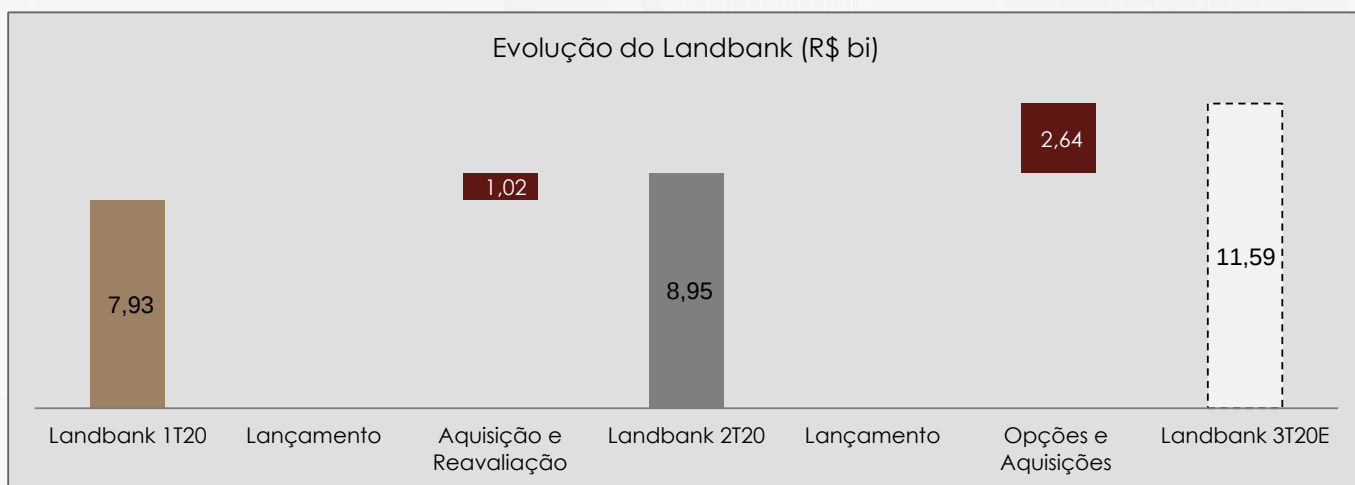
No cálculo do custo estão sendo consideradas as despesas relativas a ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo tais como CEPACs, outorgas onerosas e demais contrapartidas.

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Nosso Trimestre

- **Após um hiato nos primeiros meses da pandemia, EZTEC volta a comprar terreno com contundência.** Já no 2T20 a Companhia comprou dois terrenos relevantes na Mooca de R\$580 milhões. Já no 3T20, como fato subsequente, a Companhia também adquiriu uma série de terrenos, que no saldo agregado já somam R\$1 bilhão adicional já contratado, especialmente na região da Chácara St. Antônio, onde a EZTEC tem uma capacidade de originação dominante. Considerando ainda todos os terrenos que foram opcionados, sob cláusula de sigilo e atravessando o processo de *due diligence*, o VGV adquirido no 3T20 já soma R\$2.64 bilhões.



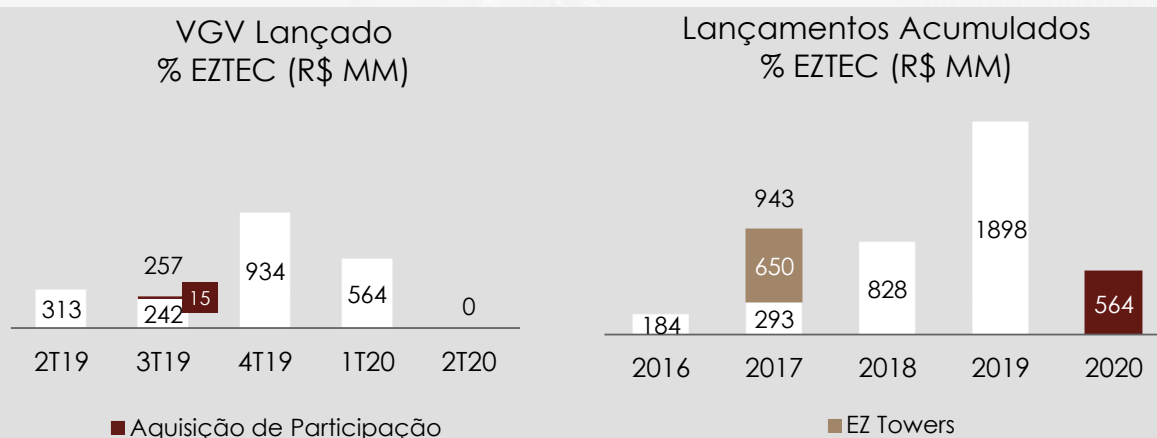
Contexto

- **Por detrás deste ímpeto comprador está um entendimento de que há uma janela de oportunidade a ser aproveitada.** Esta janela se abriu, primeiramente, a partir de ativos que acabam indo à venda por imposição das circunstâncias da pandemia, ao passo que proprietários nas mais diversas regiões de São Paulo perdem capacidade de renda. Aqui a EZTEC conta com o benefício ímpar de sua reputação no mercado e do networking de seus administradores; cada terreno que vai à venda em São Paulo passa cedo pelo crivo da Companhia. Ela também conta com a expertise necessária de garimpar terrenos em leilões, por exemplo, que têm oferecido oportunidades recorrentes.
- **Dentre os R\$9 bilhões de VGV, 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 homogeneamente distribuído entre projetos de alta renda (26% na alta, média-alta e smart-living); na média renda (28%) no econômico (20%) e no comercial (25%).

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Lançamentos

No 1S20 a companhia lançou 3 projetos compostos de 1.213 unidades, resultando em um VGV de lançamento de R\$ 564,1 milhões. Dos 48.012 m2 de área privativa parte EZTEC lançados, 49,7% já foi vendido.



Contexto

- A vontade estratégica de lançar novos projetos, no curto prazo, sendo limitada pela disponibilidade de projetos aprovados.** A consistência das vendas a cada semana colide com a improdutividade de prefeituras que foram constrangidas pela quarentena. Em especial quando se trata de projetos minimamente complexos, que exigem a aprovação de comissões temáticas, mais difíceis de operar sob distanciamento social. A Companhia conta um produto em Guarulhos de mais de R\$200 milhões de VGV já aprovado e à disposição para o lançamento ainda no trimestre, bem como outros três em etapa avançada de aprovação que se encaminham para lançamento até o fim do ano. Do 4T20 para além, no entanto, há um longo pipeline de projetos disponíveis e rentáveis; onde todas as etapas preliminares de elaboração de projeto estiveram em franco desenvolvimento internamente e hoje se encontram na antevéspera da aprovação.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Próximos Lançamentos



Gran Maia Giardino e Palazzo (Guarulhos)

Localização: Guarulhos/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio
VGZ EZTEC: R\$ 204 MM
Unidades: 514
Landbank: Bom Jesus I e II



República do Líbano (Moema)

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Alto e Smart Living
VGZ EZTEC: R\$ 196 MM
Unidades alto padrão: 52
Unidades smart living: 52
Unidades comerciais: 3
Landbank: Rep.do Líbano



Fit Casa Estação José Bonifácio (Jardim Bonifácio)

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Econômico
VGZ EZTEC: R\$ 140 MM
Unidades: 787
Landbank: Nagib Farah Maluf



Armando Ferrentini (Aclimação)

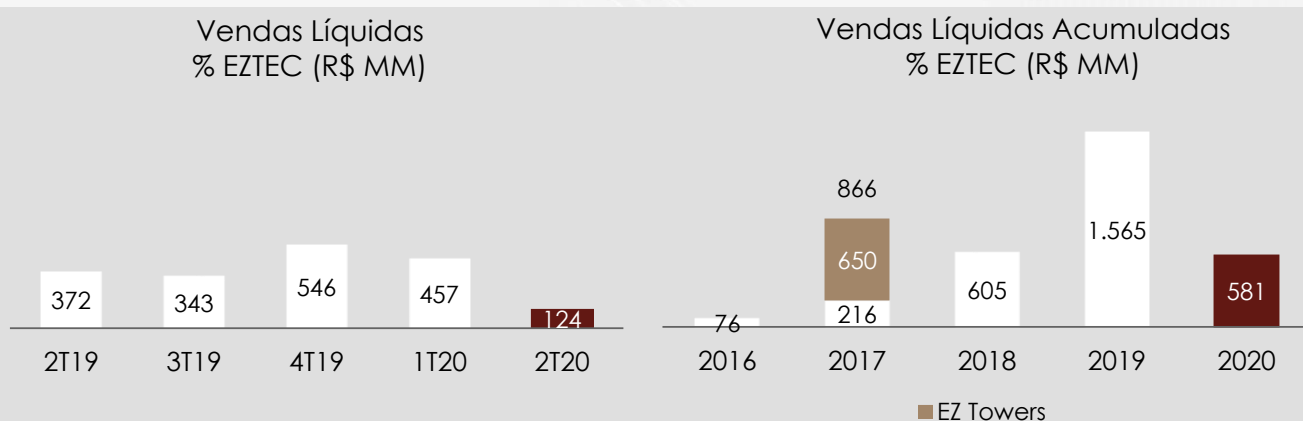
Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Alto e Smart Living
VGZ EZTEC: R\$ 106 MM
Unidades alto padrão: 104
Unidades smart living: 231
Unidade Comercial: 1
Landbank: Armando Ferrentini

*Dados gerenciais de venda até a data desta divulgação

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Vendas e Distratos

No 2T20, a Companhia conseguiu produzir vendas líquidas de R\$ 124,4 milhões – decompostas entre R\$ 147,8 milhões de vendas brutas e R\$ 23,4 milhões de distratos.



VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	2T20	2T19	1S20	1S19
+ Estoque Inicial (m²)	219.219	212.822	222.201	202.822
+ Lançamentos no período (m²)	0	24.358	47.137	77.348
Lançamentos no período (m²)		24.358	48.012	66.988
Aquisição de Participação (m²)	0	0	-875	10.360
= Estoque + Lançamento (m²)	219.219	237.179	269.338	280.170
- Vendas Contratadas no período (m²)	14.823	44.262	50.118	87.253
Vendas Brutas no período (m²)	17.715	47.432	52.751	93.581
Distratos no período (m²)	-2.892	-3.170	-2.633	-6.328
= Estoque Final (m²)	204.396	192.917	219.219	192.917
VSO Líquida (%)	6,8%	18,7%	18,6%	31,1%
VSO Bruta (%)	8,1%	20,0%	19,6%	33,4%

Esta performance operacional pode ser decomposta entre vendas brutas de R\$147,8 milhões (com retração de 69,0% em relação ao trimestre anterior), na esteira de lançamentos com boa velocidade de vendas e aceleração na venda de estoque; e distratos de R\$23,4 milhões (incremento de 21,8%). Essa performance líquida implica em uma redução de 72,8% em relação às vendas líquidas do trimestre anterior.

Nosso Trimestre

- À data desta divulgação, as vendas preliminares do 3T20 já superam marginalmente o saldo total do 2T20. A confiança do consumidor esteve absolutamente paralisada nos primeiros meses da pandemia, de forma que a média semanal de vendas brutas entre a segunda semana de março e a segunda semana de maio era de somente R\$6 milhões. Da terceira semana de maio até o fim do trimestre houve uma aceleração muito evidente, que se formou tão logo as pessoas conseguiram ter visibilidade sobre impactos diretos da pandemia em suas finanças. Já como evento subsequente, a média semanal de julho a agosto já se encontra em R\$29 milhões, mesmo que não tenha havido qualquer lançamento desde o fim do 1T20 que impulsionasse essa performance. No saldo agregado do 3T20 até a data desta divulgação já são mais de R\$160 milhões de vendas brutas.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

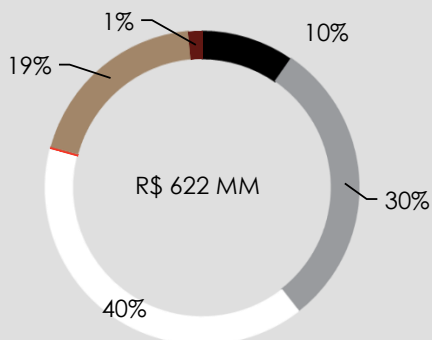
Contexto

- **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.

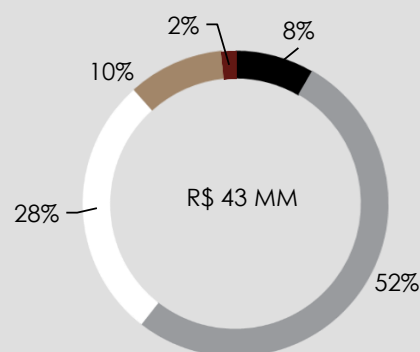
Esta performance operacional pode ser decomposta entre vendas brutas de R\$147,8 milhões (com retração de 69,0% em relação ao trimestre anterior), na esteira de lançamentos com boa velocidade de vendas e aceleração na venda de estoque; e distratos de R\$23,4 milhões (incremento de 21,8%).

Dados Gerenciais – 1S20

Vendas Brutas por Padrão (% do VGV Próprio)



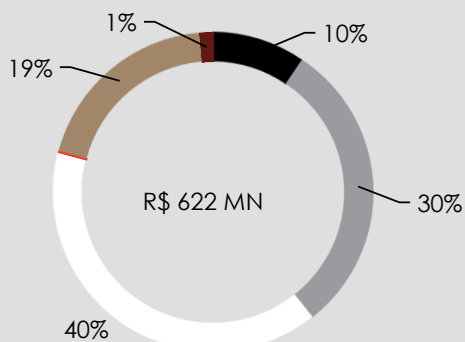
Distratos por Padrão (% do VGV próprio)



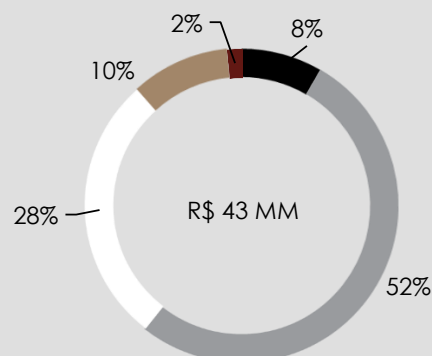
■ Econômico ■ Médio ■ Smart Living ■ Médio-Alto ■ Alto ■ Comercial

Dados Gerenciais – 1S20

Vendas Brutas por Padrão (% do VGV Próprio)

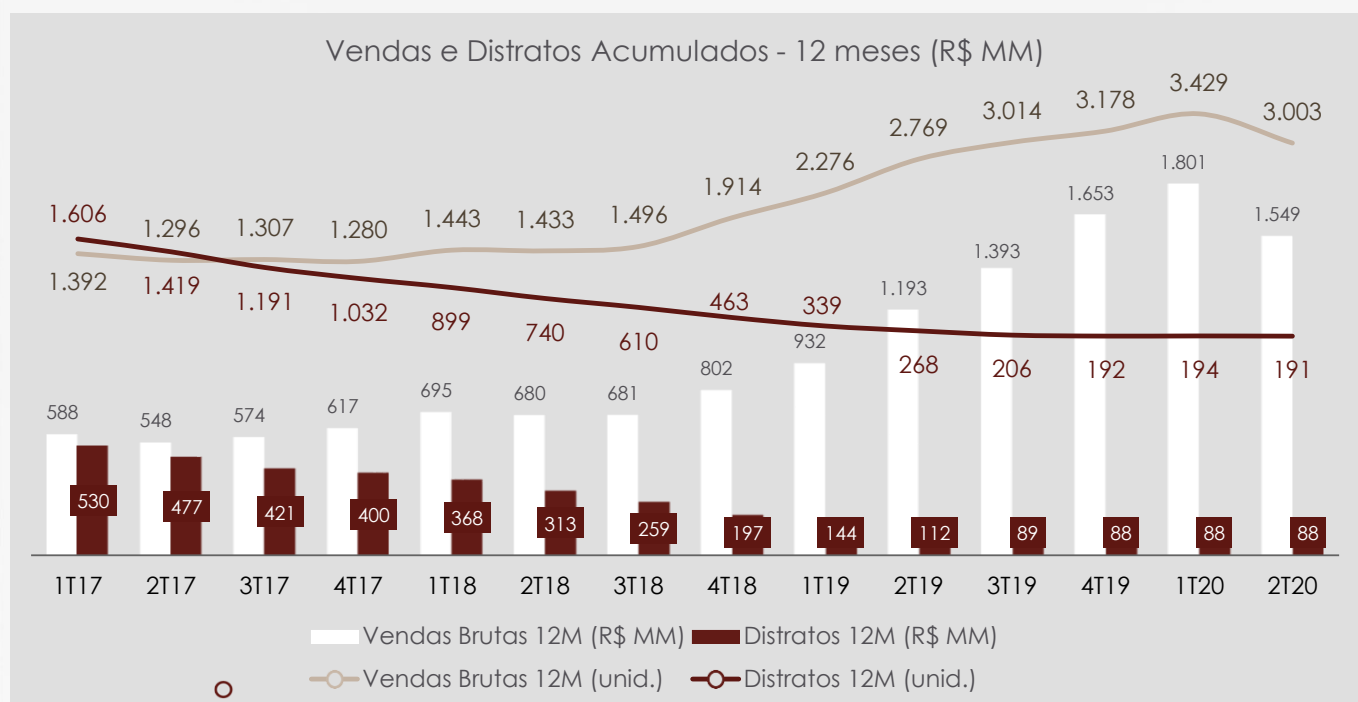


Distratos por Padrão (% do VGV próprio)



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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

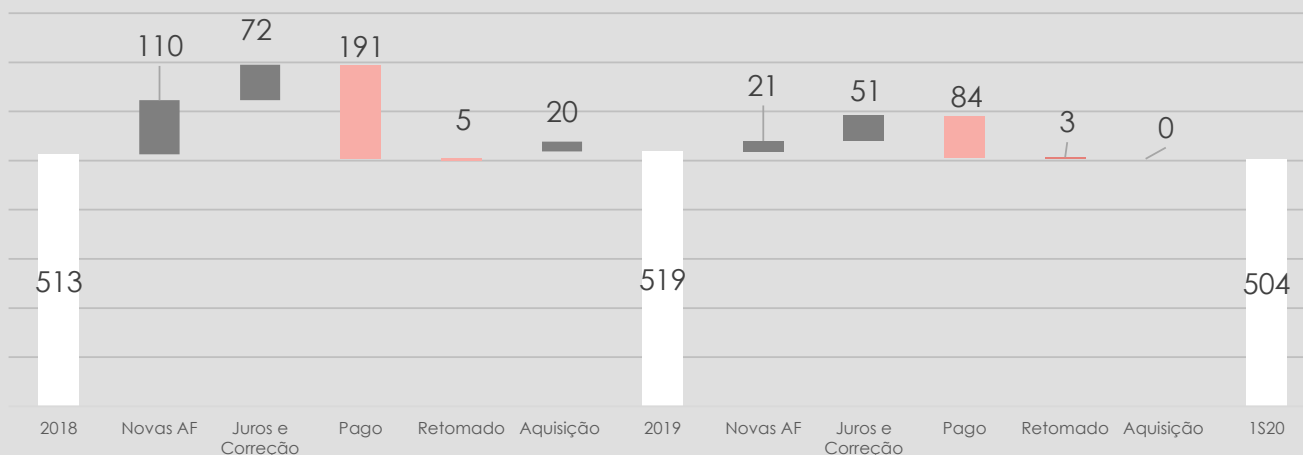


Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Financiamento

Ao fim do 2T20, o saldo devedor de clientes sob alienação fiduciária foi de R\$ 503,6 milhões, na parte EZTEC. Este valor corresponde a 1.861 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

- A Companhia iniciou no trimestre originações com taxas de IGP-DI+7,99%, mesmo que ainda seletivamente.** Na medida em que a taxa de juros segue diminuindo e os bancos facilitam suas condições de financiamento, a Companhia se permite estender novos financiamentos com uma taxa mais convidativa em projetos estratégicos, como é o caso do Cidade Maia. Mesmo que ainda haja um spread relevante frente ao ~8%+TR que os principais bancos comerciais já praticam, é uma redução significativa frente aos IGP-DI+10% que ainda são cobrados em outros produtos da Companhia. Mesmo que o intuito deste movimento tenha sido facilitar as condições de escoamento de estoque mediante a pandemia, a aceleração contundente nas vendas de estoque entre junho e agosto foi principalmente promovida pelo financiamento bancário, que têm estendido as melhores condições que já ofereceram.
- Houve uma rigorosa manutenção do saldo encareteirado o IGP-DI também não suscitou um resultado financeiro relevante sobre o 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%. Mesmo com algumas originações com taxas de IGP-DI+7,99%, a taxa média da carteira permanece nos mesmos 10,4%, de forma que o principal componente de variação é realmente a inflação. 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. Nos últimos trimestres esse efeito não tem se reproduzido por conta da estabilidade da inflação. A alta dos meses de maio a julho só vai ser refletida no

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

carteira no próximo trimestre, visto que há uma defasagem de dois meses na incidência da inflação sobre a carteira. Para mais informações sobre a carteira de financiamento, vide o segmento *Financiamento* sob a pasta *Indicadores Operacionais*.

Contexto

- **Carteira financiada mantém o porte ao longo de 2019 e do 1S20, 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. 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.
- **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 opcionar um financiamento direto com a construtora** e, mediante a entrega, consegue efetivar 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
Legítimo Vila Romana	100%	Zona Oeste	Residencial	54	49,5	49,5
Total 1S20				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

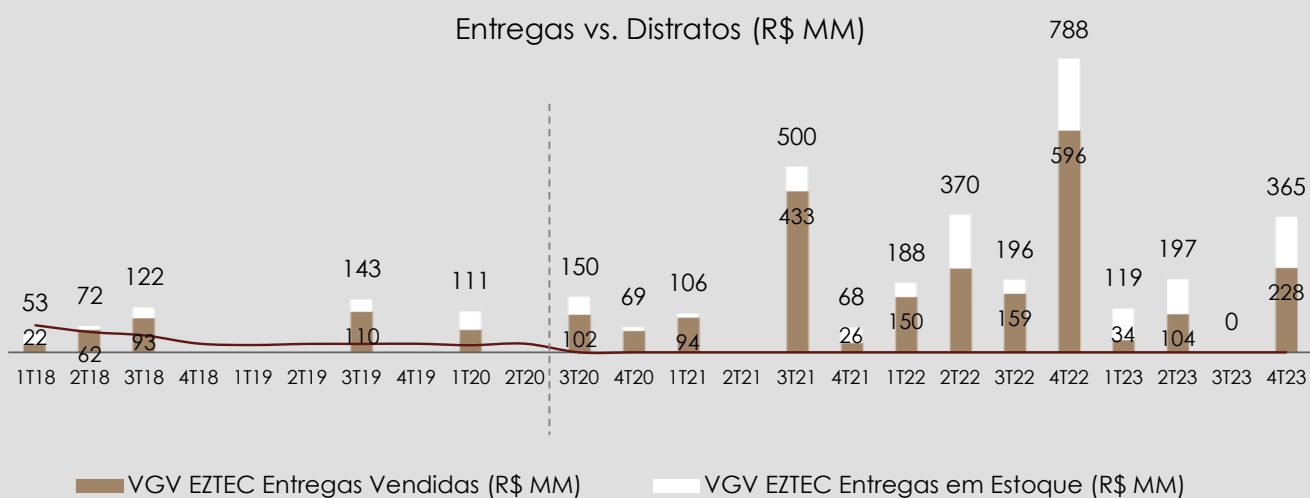
- **As entregas previstas para ao longo dos próximos dois anos são esporádicas, mas ganham volume rapidamente a partir do 3T21.** O timing das entregas está diretamente vinculado com os ciclos de lançamentos que as antecederam. Considerando que, entre o momento do lançamento e o da entrega, como regra geral, se passam em torno de 3 anos, as entregas de 2019-20 sucedem os lançamentos de 2016-

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

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)

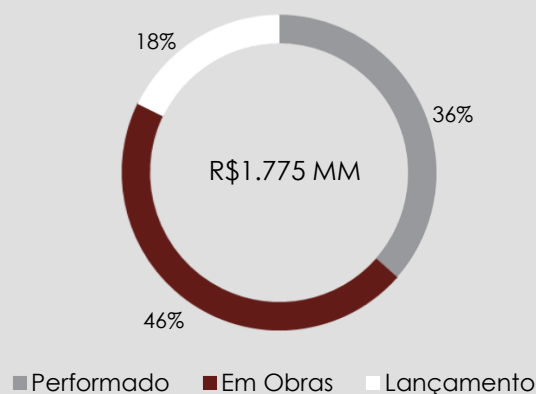


Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

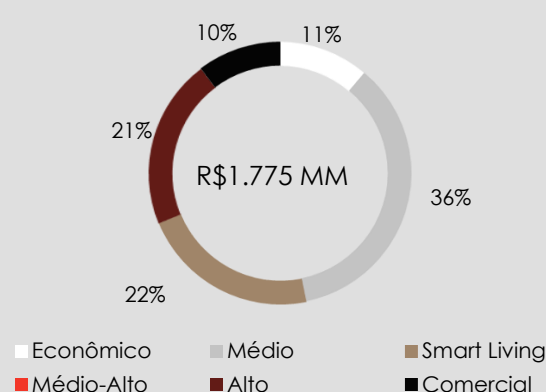
Unidades em Estoque

A companhia fechou o trimestre com um valor de estoque na ordem de R\$ 1.775,0 milhões

Estoque por Status de Obra
(%EZTEC)



Estoque por Padrão
(%EZTEC)



Nosso Trimestre

- **Ausência de lançamentos imposta pela pandemia permite período prolongado de digestão de estoque.** As vendas líquidas que se deram ao longo do 1T20 removeram R\$150 milhões do estoque sem que houvesse qualquer reposição com novos lançamentos. Essa tendência se aprofunda ainda mais na medida em que, por um lado, as vendas estão de fato acontecendo com um ritmo crescente já no 3T20 e, pelo outro, que a ausência de aprovações restringe a possibilidade de lançamentos.

Contexto

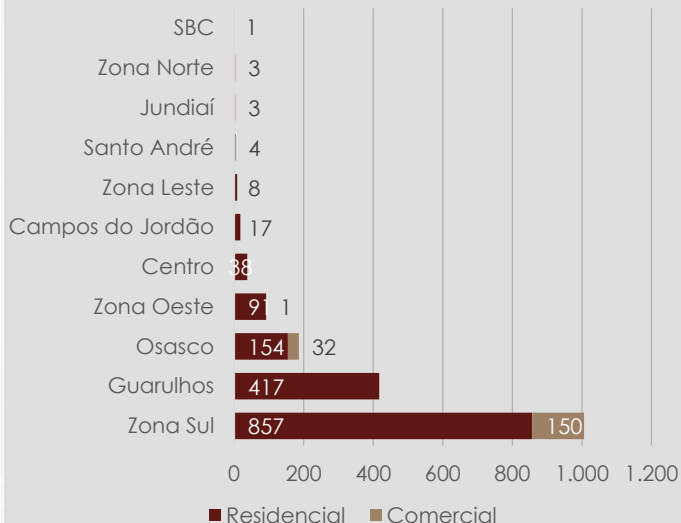
- **As vendas homogêneas em todo o estoque fazem com que distribuição do estoque entre diferentes segmentos permaneça estável.** A distribuição das vendas entre os segmentos de obra desde o começo do 2T20 até a data desta divulgação são de 31% de perfeito, 44% de obras e 25% de lançamento, respeitando muito proximamente a própria disponibilidade do estoque. Com isso, a Companhia continua com uma disponibilidade confortável de todos os tipos de projeto em todas as fases para complementar os esforços de vendas.
- **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 perfeito. Ainda assim, a base disponível de estoque do Cidade Maia segue retraindo sistematicamente.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

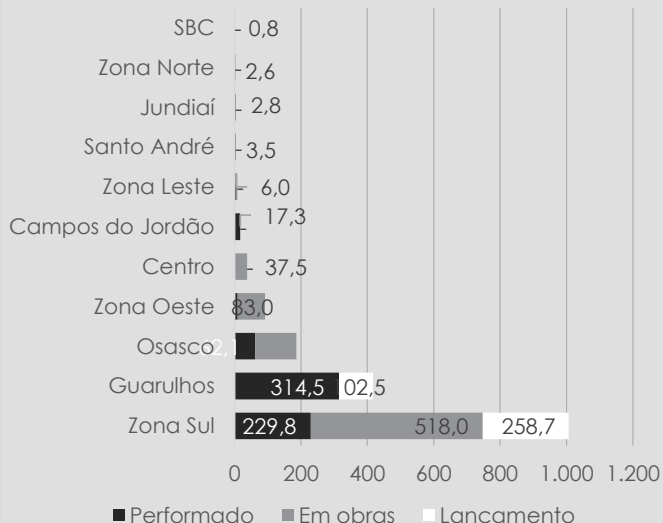
Disposição Geográfica do estoque



Dispersão por segmento (R\$ MM)



Dispersão por status de obra (R\$ MM)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Estoque por empreendimento

Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque e (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$) % EZ	Estoque Vagas e Outros (R\$) % EZ
Performado							
Clima do Bosque	jun-07	208	100%	0	100%	2.260	0
Bell Acqua	abr-08	152	99%	1	100%	506	0
Supéria Paraíso	ago-09	160	100%	0	100%	2.937	322
Capital Corporate Office	mai-09	450	100%	0	100%	1.539	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%	815	0
Clima Mascote	fev-10	176	100%	0	100%	705	0
Splendor Square	jun-08	112	100%	0	100%	1.370	0
Vert	mar-07	6	100%	0	100%	0	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%	1.031	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%	1.837	30
NeoCorporate Offices	jan-11	297	92%	24	100%	18.245	3.170
Trend Paulista Offices	fev-11	252	100%	1	100%	546	1.914
Up Home Jd. Prudência	fev-11	156	100%	0	100%	0	37
Royale Tesor	mar-11	240	100%	0	80%	989	14
Still Vila Mascote	jun-11	150	100%	0	50%	0	110
Chateau Monet	jun-11	163	100%	0	100%	1.817	161
Supéria Pinheiros	jun-11	108	100%	0	100%	446	248
Royale Merit	nov-11	160	100%	0	80%	636	0
Up Home Vila Carrão	dez-11	156	100%	0	100%	521	0
Gran Village São Bernardo	dez-11	474	100%	2	100%	764	0
Vidabella 6 a 10	dez-11	480	100%	1	60%	110	0
Neo Offices	fev-12	96	98%	2	100%	588	97
Bosque Ventura	mar-12	450	98%	9	85%	3.469	70
Massimo Nova Saúde	jun-12	108	100%	0	100%	0	0
In Design	jun-12	422	98%	9	100%	1.829	936
The View Nova Atlântica	jul-12	200	100%	0	100%	439	0
Green Work	jul-12	378	96%	14	100%	5.286	2.544
Up Home Santana	ago-12	96	100%	0	100%	554	0
Parque Ventura	out-12	508	94%	28	85%	9.362	117
Jardins do Brasil - Amazônia	out-12	324	98%	8	76%	6.487	0
Jardins do Brasil - Abrolhos	out-12	498	99%	5	76%	1.858	0
Brasiliano	nov-12	162	100%	0	90%	0	75
Premiatto Sacomã	fev-13	138	100%	0	100%	366	258
EZ Mark	mai-13	323	63%	120	100%	104.645	6.160
Centro Empresarial Jardins do Brasil	jun-13	848	76%	204	76%	30.364	1.450
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun-13	498	100%	2	76%	1.372	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%	9.520	185
Cidade Maia - Praça	dez-13	451	74%	118	100%	56.098	1.332
Cidade Maia - Jardim	dez-13	280	62%	106	100%	60.529	1.073
Cidade Maia - Botânica	mar-14	566	55%	257	100%	123.290	1.258
Cidade Maia - Reserva	mar-14	224	71%	64	100%	47.849	333
Magnifico Mooca	mai-14	162	99%	2	63%	628	55
San Felipe - Palazzo	jun-14	48	94%	3	100%	2.666	0
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul-14	108	84%	17	100%	17.212	92
Prime House Parque Bussocaba	out-14	568	95%	28	100%	8.413	0
Legítimo Santana	dez-14	70	100%	0	100%	0	92
Splendor Ipiranga	fev-15	44	98%	1	100%	1.405	110
Massimo Vila Carrão	abr-15	66	98%	1	100%	634	64
Jardins do Brasil - Atlântica	jun-15	386	95%	19	76%	11.962	168
Le Premier Moema	mar-16	38	87%	5	50%	8.215	46
Splendor Brooklyn	mai-16	42	71%	12	100%	26.395	83
Up Home Vila Mascote	out-16	129	32%	88	100%	38.123	55
Legítimo Vila Romana	abr-17	54	85%	8	100%	8.203	83
Sub-Total Performado		14.888		1.091		624.886	23.739
Em Construção							
In Design Liberdade	ago-17	114	47%	60	100%	36.829	553
Verace Brooklyn	out-17	48	85%	7	100%	15.712	294
Clima São Francisco	nov-17	106	86%	15	100%	10.480	5.281
Z.Cotovia	mar-18	199	89%	21	100%	16.007	0
Fit Casa Brás	out-18	979	72%	277	70%	37.530	0
Vertiz Tatuapé	set-18	200	98%	4	100%	2.356	161
Sky House	out-18	115	38%	71	100%	47.085	60
Diogo Ibirapuera	out-18	136	97%	4	100%	10.281	0
Z.Pinheiros	nov-18	386	80%	79	100%	37.272	960
Fit Casa Rio Bonito	mar-19	560	94%	35	100%	6.335	280
Le Jardim Ibirapuera	jan-19	22	55%	10	100%	32.691	60
Vértiz Vila Mascote	jan-19	168	97%	5	100%	3.246	300
Vivid Perdizes	mai-19	102	58%	43	100%	28.985	0
Pátio Ibirapuera	jun-19	54	96%	2	70%	7.177	18.783
Artis Jardim Prudência	jun-19	92	71%	27	100%	15.013	0
Haute Ibirapuera	ago-19	57	84%	9	100%	20.401	23.047
Jardins do Brasil - Reserva JB	ago-19	682	53%	323	76%	119.895	4.214
EZ Parque da Cidade	set-19	244	68%	78	100%	206.137	1.200
Pin Internacional	nov-19	1.416	34%	932	60%	102.542	0
Sub-Total em Obras		5.680		2.002		755.974	55.194
Lançamentos							
Fit Casa Alto do Ipiranga	jan-20	370	31%	255	100%	56.507	0
Air Brooklyn	fev-20	663	63%	248	100%	159.557	8.190
Z.Ibirapuera	mar-20	172	28%	123	100%	89.086	1.823
Sub-Total Lançamentos		1.205		626		305.149	10.013
Total		21.773		3.719		1.686.009	88.946

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

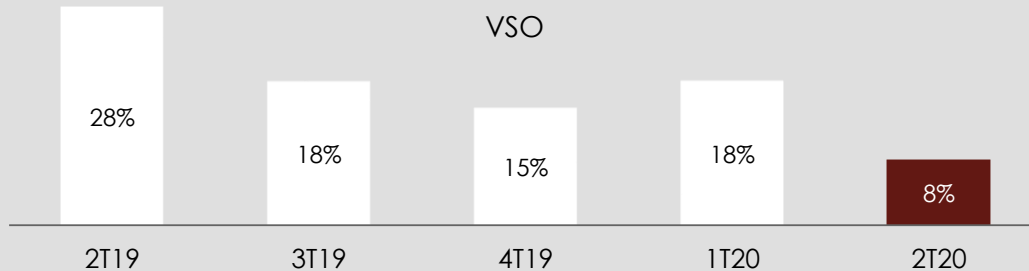
FIT CASA

A marca Fit Casa abarca os empreendimentos de padrão econômico cuja composição é, majoritariamente, de unidades enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). A marca conta com um site próprio ([http:// fitcasa.com.br/](http://fitcasa.com.br/)), corretores especializados e uma estratégia de vendas voltada a venda deste tipo produto específico.

O primeiro lançamento da linha foi o Fit Casa Brás em outubro de 2018. Desde então já foram lançados mais dois projetos com um VGV acumulado R\$ 348,4 MM.



Desempenho Operacional



Contexto

- **Vendas da linha Fit Casa tende a ser resiliente, com performance quase linearizadas desde o lançamento.** A demanda potencial disponível para produtos Minha Casa Minha Vida relativamente bem posicionados dentro da região metropolitana de São Paulo é vastamente maior do que a oferta que o programa é capaz de comportar, dado a realidade demográfica estrutural do país. Sendo assim, para o incorporador, não há a necessidade mobilizar esforços para entregar uma VSO de 50% já na ocasião do lançamento, porque essa demanda ocorrerá espontaneamente e de forma mais barata. Além disso, é uma venda que exige um acompanhamento burocrático mais completo, já que envolve o repasse na planta. Esse processo demanda corretores e acompanhamento jurídico para uma quantidade grande de unidades relativamente pequenas. Dessa forma, tentar aprofundar as vendas desde a largada iria rapidamente gerar gargalos às vendas. Mais convém que os projetos sejam digerido de forma orgânica e consistente, eficiente e rentável, como tem sido o caso dos Fit Casa lançados.

Desempenho Econômico Financeiro

Contexto

- **A Companhia consegue entregar um produto Fit Casa com a mesma eficiência que sempre entregou produtos de média renda.** Embora os produtos desta linha estejam enquadrados no programa Minha Casa

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Minha Vida, a estrutura do produto em si em muito se assemelha que a EZTEC historicamente entregou, sujeitos a alguns ajustes pontuais. Sob o ponto de vista de engenharia, os produtos na Faixa 3 do programa não exigem engenharia industrial: são torres residenciais com a estruturalmente idênticos a um média renda, embora com acabamentos menos exigentes e metragem de unidades menores. O ticket da unidade necessariamente é menor, mas o preço do metro quadrado não. A restrição de espaço a nível da unidade é compensada por espaços coletivos maiores e melhor equipados no condomínio que servem de chamariz para jovens, ainda sem perspectivas de formar família. Por isso já conseguimos entregar margens consistentemente acima de 45% desde os primeiros produtos da linha. Por sua vez, os processos burocráticos que acompanham a contratação do financiamento junto à CEF foram facilmente absorvidos pela estrutura administrativa da Companhia, que sempre gozou de produtiva relação com o banco. A EZTEC já contava processos eficientes capazes de administrar as demandas e prazos da CEF, sem com isso onerar as despesa administrativas ou a rentabilidade líquida da Companhia.

Demonstração de Resultado - Fit Casa (Em R\$ MM)	2T20	2T19	Var.%	1S20	1S19	Var.%
Receita Bruta	37,5	30,0	25,2%	64,2	30,0	114,3%
(-) Cancelamento de vendas	(0,6)	(0,6)	-4,5%	(1,4)	(0,6)	135,8%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(0,8)	(0,5)	42,6%	(1,3)	(0,5)	142,0%
Receita Líquida	36,2	28,8	25,5%	61,4	28,8	113,3%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(19,9)	(15,8)	25,7%	(33,8)	(15,8)	113,8%
Lucro Bruto	16,3	13,0	25,4%	27,6	13,0	112,7%
Margem Bruta (%)	45,0%	45,1%	-0,1 p.p.	45,0%	45,1%	-0,1 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(1,4)	(4,4)	-67,7%	(3,3)	(4,4)	-26,2%
(-) Despesas Administrativas	(0,2)	(0,5)	-70,5%	(2,0)	(0,5)	282,0%
Outras Receitas (Despesas)	(0,1)	2,7	-103,7%	1,9	2,7	-27,2%
Resultado Financeiro	(1,0)	(4,1)	-75,7%	(2,4)	(4,1)	-41,2%
Receitas Financeiras	(1,0)	(4,0)	-75,4%	(2,4)	(4,0)	-40,5%
Despesas Financeiras	(0,0)	(0,1)	-85,9%	(0,0)	(0,1)	-64,2%
Lucro Líquido	13,6	6,7	104,7%	21,9	6,7	229,5%
Margem Líquida (%)	37,7%	23,1%	14,6 p.p.	35,7%	23,1%	12,6 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida) ⁽¹⁾	8,89%	4,11%	4,8 p.p.	5,44%	2,16%	3,3 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Balanco Patrimonial - Fit Casa (Em R\$ MM)	2T20	1T20	Var.%	1S20	1S19	Var.%
ATIVO	104,6	133,1	-21,5%	104,6	101,5	3,0%
Circulante	26,2	54,4	-51,9%	26,2	92,9	-71,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	7,0	16,0	-56,3%	7,0	13,2	-46,9%
Contas a Receber de Clientes	3,7	5,1	-26,3%	3,7	4,5	-17,3%
Imóveis a Comercializar	14,2	30,5	-53,4%	14,2	73,0	-80,6%
Outros Ativos Circulantes	1,2	2,8	-56,2%	1,2	2,1	-42,1%
Não Circulante	78,4	78,8	-0,4%	78,4	8,7	803,8%
Contas a Receber de Clientes	31,5	32,1	-1,9%	31,5	8,7	262,7%
Imóveis a Comercializar	46,9	46,7	0,5%	46,9	-	n.a
Outros Ativos não Circulantes	-	-	n.a	-	-	n.a
PASSIVO	6,9	14,6	-53%	6,9	8,1	-15%
Circulante	5,5	13,2	-58%	5,5	7,9	-31%
Empréstimos e Financiamentos	-	-	n.a	-	-	n.a
Adiantamento de Clientes	3,3	7,8	-58%	3,3	5,5	-41%
Outros Passivos Circulantes	2,3	5,3	-58%	2,3	2,4	-6%
Não Circulante	1,4	1,5	-3%	1,4	0,2	723%
Empréstimos e Financiamentos	-	-	n.a	-	-	n.a
Outros Passivos não Circulantes	1,4	1,5	-3%	1,4	0,2	723%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MERCADOS DE CAPITAIS

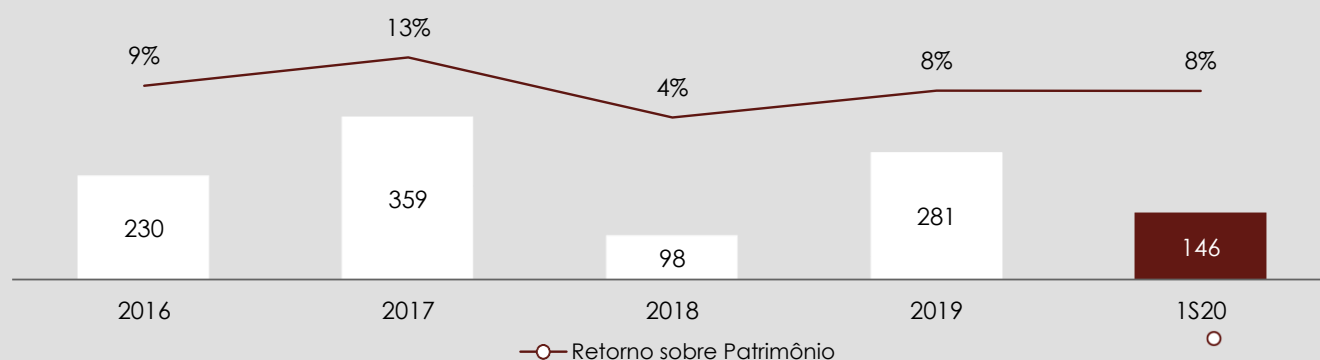
Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possuía, em 30 de junho de 2020, 227.000.000 ações ordinárias e um *free float* de 44,8%, que corresponde a 101.715.029 ações.

Retorno sobre Patrimônio Líquido

O valor calculado para o Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE) da EZTEC no 1S20 é de 7,8%.

Lucro Líquido (R\$ MM) e Retorno sobre Patrimônio (%)



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\$3,84 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.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Contate RI:****A. Emilio C. Fugazza****Hugo G. B. Soares****Pedro Tadeu T. Lourenço****Rodrigo Sousa****Giovanna Dias**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
Diferenciado **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**

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO****Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado**

Períodos findos em 30.junho

Valores expressos em milhares de reais - R\$

1S20

Lucro Líquido	149.267
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	-72.275
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	389
Variação Monetária e juros, líquidos	(63.606)
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-
Amortizações de ágio mais valia	3.803
Depreciações e Amortizações	1.964
Equivalência Patrimonial	(14.173)
Provisão para Contingências	935
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	(1.587)
Baixa de Imobilizado	-
Participação de Minoritários	-
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	-86.884
Contas a Receber de Clientes	(32.078)
Imóveis a Comercializar	(49.687)
Aquisição CEPAC	(35.646)
Despesas Antecipadas	-
Demais Ativos	30.527
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	83.918
Adiantamento de Clientes	27.803
Juros Pagos	(1.102)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(10.647)
Fornecedores	15.088
Dividendo Recebido de controladas	22.046
Outros Passivos	30.730
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	74.027
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	-56.281
Aplicações Financeiras	(1.333.451)
Resgate de títulos financeiros	1.356.528
Ágio na Aquisição de Investimentos	(46.533)
Aquisição de Investimentos	(32.574)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(251)
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	-56.281
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	-28.054
Partes relacionadas	15.013
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	(440)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(76.774)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	-28.054
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	-10.309
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	74.883
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	64.574

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	06/2019	09/2019	12/2019	03/2020	06/2020
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%
Brasillano	100%	100%	100%	100%	100%
Dez Cantareira	100%	100%	100%	100%	100%
2013					
Le Premier Paraíso	100%	100%	100%	100%	100%
Premiatio 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%
Magnifico 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 Fiat 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	92%	100%	100%	100%	100%
Splendor Brooklin	86%	100%	100%	100%	100%
Up Home vila Mascote	82%	86%	95%	100%	100%
2017					
Legittimo Vila Romana	80%	86%	91%	100%	100%
In Design Liberdade	66%	74%	81%	88%	94%
Verace Brooklin	66%	73%	82%	88%	94%
Clima São Francisco	50%	60%	69%	76%	84%
2018					
Z.Cotovia	49%	53%	59%	65%	74%
Vértiz Tatuapé	39%	43%	49%	57%	65%
Diogo & ID Ibirapuera	49%	52%	55%	60%	65%
Sky House	39%	44%	48%	51%	56%
Fit Casa Brás	28%	36%	44%	52%	59%
Z.Pinheiros	41%	43%	47%	53%	57%
2019					
Vértiz Vila Mascote	29%	29%	33%	39%	44%
Le Jardim Ibirapuera	49%	50%	57%	62%	69%
Fit Casa Rio Bonito	14%	19%	30%	42%	51%
Pátio Ibirapuera	41%	42%	44%	45%	47%
Artis Jardim Prudência	0%	0%	26%	28%	32%
Haute Ibirapuera	0%	0%	39%	39%	41%
Vivid Perdizes	0%	0%	35%	36%	40%
EZ Parque da Cidade	0%	0%	38%	40%	43%
Jardins do Brasil - Reserva JB	0%	0%	16%	17%	20%
2020					
Air Brooklin	0%	0%	0%	35%	36%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada¹
2007					
Evidence	Mar-07	Sep-10	50%	100%	41.637
Clima Bothanico	Mar-07	dez-09 e mar-10	100%	100%	148.535
Vert	Mar-07	Feb-10	100%	100%	51.772
Clima do Bosque	Jun-07	Mar-10	100%	100%	85.354
Sports Village Ipiranga	Sep-07	Jul-10	100%	100%	93.520
Quality House Lapa	Oct-07	Nov-10	100%	100%	101.269
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%	151.238
Bell'Acqua	Apr-08	Oct-10	100%	99%	44.789
Prime House Vila Mascote	Jun-08	Apr-11	100%	100%	57.815
Splendor Square	Jun-08	Feb-11	100%	100%	82.958
Premiatto	Jun-08	Jul-11	50%	100%	75.887
Mundeo	Jun-08	Oct-10	100%	100%	26.495
Splendor Klabin	Sep-08	Mar-11	90%	100%	47.850
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%	72.999
Capital Corporate Office	May-09	Nov-12	100%	100%	326.360
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%	65.582
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%	74.136
2010					
Gran Village Club	Jan-10	Dec-12	100%	100%	118.265
Clima Mascote	Feb-10	Dec-12	100%	100%	105.390
Massimo Residence	Mar-10	Sep-12	50%	100%	34.820
Up Home	Apr-10	Jan-13	100%	100%	77.725
Quinta do Horto	May-10	Feb-13	100%	100%	80.743
Prime House Sacomã	May-10	May-13	100%	100%	51.376
Sky	Jun-10	Oct-13	90%	100%	168.901
Varanda Tremembé	Jun-10	Apr-13	100%	100%	0
Sophis	Sep-10	Oct-13	100%	100%	117.472
Royale Prestige	Oct-10	Sep-13	60%	100%	172.973
Art'E	Oct-10	Nov-13	50%	100%	71.231
Gran Village Vila Formosa	Nov-10	Dec-13	100%	100%	121.829
2011					
NeoCorporate Offices	Jan-11	Feb-14	100%	92%	179.993
Up Home Jd. Prudência	Feb-11	Jan-14	100%	100%	74.415
Trend Paulista Offices	Feb-11	Dec-13	100%	100%	181.533
Quality House Sacomã	Feb-11	Feb-14	100%	100%	76.585
Royale Tresor	Mar-11	Mar-14	80%	100%	132.161
Supéria Pinheiros	Jun-11	Aug-14	100%	100%	59.360
Chateau Monet	Jun-11	Aug-14	100%	100%	141.426
Still Vila Mascote	Jun-11	Nov-14	50%	100%	39.616
Sophis Santana	Sep-11	Sep-14	100%	100%	127.873
Royale Merit	Nov-11	Mar-15	80%	100%	118.116
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%	86.985
Vivart Tremembé	Dec-11	Aug-14	100%	100%	69.074
Gran Village São Bernardo	Dec-11	Dec-14	100%	100%	195.129
2012					
Neo Offices	Feb-12	Mar-14	100%	98%	39.180
Bosque Ventura	Mar-12	Aug-15	85%	98%	159.743
Terraço do Horto	May-12	Aug-12	100%	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	Jun-12	Mar-15	100%	100%	66.981
In Design	Jun-12	Jul-15	100%	98%	108.407
The View	Jul-12	Apr-12	100%	100%	96.556
Green Work	Jul-12	Apr-15	100%	96%	127.503
Up Home Santana	Aug-12	Aug-15	100%	100%	48.941
Chácara Cantareira	Sep-12	Jan-16	100%	100%	170.694
Prime House São Bernardo	Sep-12	Oct-15	100%	100%	160.240
Parque Ventura	Oct-12	Jan-16	85%	94%	191.467
Jardins do Brasil - Abrolhos	Oct-12	Jan-16	76%	99%	192.719
Jardins do Brasil - Amazônia	Oct-12	Jan-16	76%	98%	225.978
Brasilião	Nov-12	Sep-15	90%	100%	75.787
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%	93.328
Premiatto Sacomã	Feb-13	Jan-16	100%	100%	59.008
Splendor Vila Mariana	Mar-13	Oct-15	100%	100%	72.390
EZ Mark	May-13	Feb-16	100%	63%	205.031
Jardins do Brasil - Mantiqueira	Jun-13	Nov-16	76%	100%	191.957
Jardins do Brasil - Centro Empresarial	Jun-13	Sep-16	76%	76%	143.159
Massimo Vila Mascote	Sep-13	Sep-16	100%	100%	133.921

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Quality House Ana Costa	Sep-13	Feb-17	100%	100%	116.356
Cidade Maia - Alameda	Dec-13	Mar-17	100%	94%	127.716
Cidade Maia - Jardim	Dec-13	Mar-17	100%	62%	120.901
Cidade Maia - Praça	Dec-13	Mar-17	100%	74%	175.996
2014					
Cidade Maia - Botanica	Mar-14	Aug-17	100%	55%	169.532
Cidade Maia - Reserva	Mar-14	Nov-17	100%	71%	142.354
Magnifico Mooca	May-14	Sep-17	63%	99%	65.454
San Felipe - Palazzo	Jun-14	Aug-17	100%	94%	47.286
San Felipe - Giardino	Jun-14	Aug-17	100%	100%	98.234
Prime House Bussocaba	Oct-14	Nov-17	100%	95%	179.575
Le Premier Flat Campos do Jordão	Jul-14	Jan-18	100%	84%	110.029
Legítimo Santana	Dec-14	Sep-17	100%	100%	56.650
2015					
Splendor Ipiranga	Feb-15	Apr-18	100%	98%	78.877
Massimo Vila Carrão	Apr-15	Apr-18	100%	98%	49.084
Jardins do Brasil - Atlântica	Jun-15	Sep-18	76%	95%	202.085
2016					
Le Premier Moema	Mar-16	Aug-19	50%	87%	46.163
Splendor Brooklin	May-16	Sep-19	100%	71%	68.007
Up Home Vila Mascote	Oct-16	Jan-20	100%	32%	18.469
2017					
Legítimo Vila Romana	Apr-17	Mar-20	100%	85%	44.186
In Design Liberdade	Aug-17	Jul-20	100%	47%	30.163
Verace Brooklin	Oct-17	Sep-20	100%	85%	69.175
Clima São Francisco	Nov-17	Oct-20	100%	86%	45.995
2018					
Z.Cotovia	Mar-18	Jan-21	100%	89%	64.515
Vertiz Tatuapé	Sep-18	Aug-21	100%	98%	69.664
Sky House Chácara Santo Antônio	Oct-18	Sep-21	100%	38%	14.447
Fit Casa Brás	Oct-18	Sep-19	70%	72%	58.315
Diogo & ID Ibirapuera	Oct-18	Aug-21	100%	97%	85.124
Z.Pinheiros	Nov-18	Mar-22	100%	80%	90.445
2019					
Le Jardim Ibirapuera	Jan-19	Aug-21	100%	55%	28.074
Vertiz Vila Mascote	Jan-19	Sep-21	100%	97%	42.735
Fit Casa Rio Bonito	Mar-19	May-22	100%	94%	70.667
Vivid Perdizes	May-19	Jun-22	100%	58%	14.720
Pátio Ibirapuera	Jun-19	Nov-22	70%	96%	98.394
Artis Jardim Prudência	Jun-19	Jul-22	100%	71%	10.767
Haute Ibirapuera	Aug-19	Sep-22	100%	84%	43.197
Jardins do Brasil - Reserva JB	Aug-19	Jun-23	76%	53%	25.260
EZ Parque da Cidade	Sep-19	Nov-22	100%	68%	155.438
2020					
Air Brooklin	Feb-20	Dec-23	100%	63%	0

Relatório da Administração/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.

Receíveis 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 PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO 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	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	2.418	3.016	64.574	54.319
Aplicações financeiras – Operações compromissadas	-	20.564	-	20.564
	<u>2.418</u>	<u>23.580</u>	<u>64.574</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 30 de junho de 2020 e em 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 valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Aplicações em CDBs	98% a 104% do CDI	1.042.589	325.626	1.231.130	411.854
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	98% do CDI	677	758.334	677	820.176
		<u>1.043.266</u>	<u>1.083.960</u>	<u>1.231.807</u>	<u>1.232.030</u>

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

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	519.424	549.722

Notas Explicativas

Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	516.365	414.275
Duplicatas a receber – serviços	3.584	4.150
	<u>1.039.373</u>	<u>968.147</u>

Circulante	231.818	227.015
Não circulante	807.555	741.132

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de junho de 2020, no montante de R\$18.525 (R\$18.136 em 31 de dezembro de 2019). A taxa média utilizada para o exercício findo em 30 de junho de 2020 foi de 2,4% 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 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
2021	108.313	166.348
2022	158.261	119.596
2023	102.373	85.431
A partir de 2024	<u>438.608</u>	<u>369.757</u>
	<u>807.555</u>	<u>741.132</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
A vencer	<u>1.024.405</u>	<u>951.154</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	5.233	7.319
De 31 a 60 dias	2.465	3.966
De 61 a 90 dias	2.214	2.999
De 91 a 120 dias	1.946	819
Acima de 120 dias	<u>8.063</u>	<u>6.361</u>
	19.921	21.464
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(4.953)</u>	<u>(4.471)</u>
	<u>1.039.373</u>	<u>968.147</u>

Em 30 de junho 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	
	30/06/2020	31/12/2019

Notas Explicativas

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	328.246	336.258
Imóveis em construção	219.017	213.093
Terrenos para novas obras	953.369	897.275
Encargos financeiros	16.867	20.782
Adiantamento para fornecedores	25.263	11.581
	<u>1.542.762</u>	<u>1.478.989</u>
Circulante	608.643	840.094
Não circulante	934.119	638.895

Os terrenos com lançamento previsto para a partir de julho 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 RECUPERAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	31.760	35.247	34.038	37.450
Outros	-	-	793	775
	<u>31.760</u>	<u>35.247</u>	<u>34.831</u>	<u>38.225</u>
Circulante	-	-	3.005	2.912
Não circulante	31.760	35.247	31.826	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 do	Equivalência	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	30/06/2020	31/12/2019
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	35.963	1.245	34.718	(322)	(322)	34.718	35.010
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	35.820	1.314	34.506	(11)	(11)	34.506	34.257
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99%	28.269	1.098	27.171	1.412	1.412	27.171	28.144
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b)	85,00%	64.897	2.970	61.927	9.530	8.100	52.638	55.715
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	309.666	17.875	291.791	18.976	13.283	204.254	210.524
Galia Incorporadora Ltda.	99,99%	46.758	3.019	43.739	4.730	4.730	43.739	39.010
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	107.789	53.157	54.632	(2.049)	(2.049)	54.632	42.387
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	70.713	9	70.704	(218)	(218)	70.704	70.455
Harisa Incorporadora S.A. (a)	50,00%	67.354	14.777	52.577	(669)	(335)	26.289	26.623
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	60.195	699	59.496	(247)	(123)	29.748	29.372
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	57.237	11.703	45.534	(369)	(369)	45.534	39.773

Notas Explicativas

Controladora								
	Participação	Patrimônio		Resultado do	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>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	73.138	9.204	63.934	9.648	9.648	63.934	54.286
Lagoa Grande Incorporadora Ltda.	99,99%	39.715	5	39.710	(62)	(62)	39.710	1
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	27.638	2.038	25.600	(488)	(488)	25.600	27.712
London Incorporadora Ltda.	99,99%	49.546	6.779	42.767	5.037	5.037	42.767	37.731
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	79.786	6.693	73.093	10.297	10.297	73.093	64.806
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	34.642	6.025	28.617	4.768	4.768	28.617	23.849
Participações Imob. Mooca S.A (a) (e)	50,00%	58.043	170	57.873	(272)	(136)	28.936	71
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b) (c)	76,25%	171.828	19.196	152.632	11.881	9.059	116.382	129.469
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	25.743	117	25.626	(856)	(856)	25.626	25.594
Pisa Incorporadora Ltda. (b)	99,99%	82.455	13.498	68.957	7.761	7.761	68.957	61.196
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	155.294	35.410	119.884	9.219	9.219	119.884	110.665
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	31.121	3.294	27.827	4.214	4.214	27.827	23.613
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	43.398	7.203	36.195	6.001	6.001	36.195	29.806
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	52.978	6.030	46.948	9.580	7.284	35.696	28.428
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	37.051	3.503	33.548	3.471	3.471	33.548	21.410
EZ Inc Incorporações Com. S.A.(f)	97,92%	484.005	0	484.005	-	-	469.451	1
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	33.799	1.792	32.007	1.506	1.506	32.007	31.171
Tupú Incorporadora Ltda	99,99%	85.235	5.408	79.827	11.144	11.144	79.827	68.683
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	106.230	14.396	91.834	25.108	25.108	91.834	69.972
Valentina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	87.540	1.168	86.372	5.692	5.692	86.372	90.227
Veneza Incorporadora Ltda.	70,44%	107.754	12.759	94.995	5.796	4.083	66.915	62.832
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	30.304	1.978	28.326	2.230	2.230	28.326	28.155
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	37.410	1.893	35.517	1.874	1.874	35.517	23.533
Outros investimentos (g)						22.059	580.950	962.414
Subtotal						173.011	2.861.904	2.586.894
“Mais-valia”							70.988	31.864
Total de investimentos							2.932.892	2.618.758

Consolidado								
	Participação	Ativo	Passivo	Líquido	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
<u>Sociedades controladas em conjunto</u>					<u>Exercício</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b) (c)	76,25%	171.828	19.196	152.632	11.881	9.059	116.382	129.469
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	76,87%	52.978	6.030	46.948	9.580	7.284	35.696	28.428
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50,00%	60.195	699	59.496	(247)	(123)	29.748	29.372
Participações Imob. Mooca S.A (a) (e)	50,00%	58.043	170	57.873	(272)	(136)	28.936	71
Harisa Incorporadora Ltda (a) (d)	50,00%	67.354	14.777	52.577	(669)	(335)	26.289	26.623
Outros investimentos (g)						(1.575)	62.334	74.167
Subtotal						14.173	299.386	288.129
“Mais-valia”							62.665	18.740
Total de investimentos							362.051	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) 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;
- (e) Em 2020 foi adquirida participação de 50% na Companhia, sem aquisição de controle. O valor total pago foi de R\$75.357;
- (f) A sociedade controlada originou-se através de cessão de quotas, em 30 de junho de 2020, a valor contábil, de algumas controladas da Companhia, conforme relação a seguir: Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Itajubá Incorporadora Ltda., Juquei Incorporadora S.A., Mairiporã Incorporadora Ltda., Reno Incorporadora Ltda., Suécia Incorporadora Ltda., Vermont Incorporadora Ltda. e Alexandria Incorporadora Ltda., passando a EZ INC Incorporações Comerciais S.A a deter o controle destas sociedades. Esta operação teve como objetivo segregar da operação da Companhia a incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais.
- (g) Outros investimentos com valores em 30 de junho de 2020 inferiores a R\$25.000.

Composição da “mais-valia”:

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	4.074	7.151	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (i) (ii)	4.883	7.482	4.883	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)	2.240	3.587	-	-
Participações imob. Mooca S.A (i)	46.533	-	46.533	-
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	2.009	2.386	-	-
	<u>70.988</u>	<u>31.864</u>	<u>62.665</u>	<u>18.740</u>

- (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:

Empreendimentos em construção	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
(I) RECEITA DE VENDAS APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	2.005.848	1.674.154
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.053.670	794.099
Receita de vendas apropriadas	1.054.755	795.184
Distratos - receitas estornadas	(1.323)	(1.085)
RECEITAS DE VENDAS APROPRIAR (A - B)	<u>952.416</u>	<u>880.055</u>
(ii) RECEITA DE INDENIZAÇÃO POR DISTRATOS	(814)	(130)
(iii) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE CONTRATOS NÃO QUALIFICÁVEIS PARA RECONHECIMENTO DE RECEITA	1.540	1.027
(iv) PROVISÃO PARA DISTRATOS (PASSIVO)	401	130
Ajuste em receitas apropriadas	1.323	1.085
Ajuste em contas a receber de clientes	(109)	(824)
Receita indenização por distratos	(814)	(130)
(v) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades	1.139.886	967.158
Custo incorrido líquido das unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(604.586)	(466.872)
Encargos financeiros apropriados	(1.637)	(1.205)
(c) Distratos - custos de construção	<u>814</u>	<u>651</u>
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B + C) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	<u>536.114</u>	<u>500.937</u>
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	53,0%	48,3%

Notas Explicativas

		Consolidado	
Empreendimentos em construção		30/06/2020	31/12/2019
(vi)	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	431.046	429.628
	Custo incorrido das unidades – líquido		
	(b) Custos de construção incorridos	(210.094)	(210.973)
	Encargos financeiros apropriados	(1.509)	(434)
	Custos de unidades	(208.585)	(210.539)
	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM		
	ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	<u>222.461</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 30 de junho de 2020, 49,1% do total do ativo consolidado (50,3% em 31 de dezembro de 2019).

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\$554 em 30 de junho 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 30/06/2020
Empréstimos e financiamentos	41.537	34.147	(75.021)	(455)	346	554

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	Consolidado	
			30/06/2020	31/12/2019
Barcelona Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	8.931	-
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	IPCA/IBGE	53.116	64.491
Guaíba Incorporadora Ltda.	Saúde	IPCA/IBGE	-	6.350
Islândia Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	11.703	7.113
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	-	2.334	-
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	2.182	2.182
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	1.902	2.246
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	100	100
Pirituba Incorporadora Ltda.	Tucuruvi	-	5.993	-
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	Ipiranga	-	7.383	7.383
Santa Laura Incorporadora Ltda.	Vila Prudente	IPCA/IBGE	17.177	16.879
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	Chucuri Zaidan	INCC/FGV e CDI	1.598	26.497
Suécia Incorporadora Ltda.	Pinheiros	-	-	1.650
Wanessa Incorporadora Ltda.	Moema	-	3.000	-
Outras			594	594
			<u>116.013</u>	<u>135.485</u>

Notas Explicativas

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	Consolidado	
			30/06/2020	31/12/2019
Circulante			83.498	91.595
Não circulante			32.515	43.890

Em 30 de junho 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 julho de 2020. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos para a partir de julho de 2021.

12. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	10.031	16.971	993.504	922.384
IRPJ diferido	2.507	4.243	14.610	15.824
CSLL diferida	903	1.527	7.250	7.602
PIS e COFINS diferidos	-	-	20.067	19.207
	<u>3.410</u>	<u>5.770</u>	<u>41.927</u>	<u>42.633</u>
Circulante	-	-	8.047	8.346
Não circulante	3.410	5.770	33.880	34.287

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	67.481	143.401	99.100	116.062	72.088	156.699	103.910	125.347
Alíquota - 34%	(22.943)	(48.756)	(33.694)	(39.461)	(24.510)	(53.278)	(35.329)	(42.618)
Efeito sobre exclusões /adições (equivalência patrimonial e outras)	27.568	58.824	35.418	45.818	2.066	4.819	12.232	15.053
Efeito sobre adições / exclusões	(1.343)	(2.946)	4.961	4.929	(780)	(1.314)	6.693	6.661
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	23.712	47.102	19.095	23.818
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (I)	(2.691)	(4.761)	(10.876)	(15.136)	(2.691)	(4.761)	(10.876)	(15.136)
Total dos impostos	<u>591</u>	<u>2.360</u>	<u>(4.191)</u>	<u>(3.850)</u>	<u>(2.203)</u>	<u>(7.432)</u>	<u>(8.185)</u>	<u>(12.222)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(3.357)	(9.019)	(3.143)	(6.383)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>591</u>	<u>2.360</u>	<u>(4.191)</u>	<u>(3.850)</u>	<u>1.154</u>	<u>1.587</u>	<u>(5.042)</u>	<u>(5.839)</u>
Taxa efetiva			-	-	(3,1%)	(4,7%)	(7,9%)	(9,7%)

(*) 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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Ativo não circulante (*):				
Analysys Consultoria, Planejamento e Part. S/S	868	868	-	-
Savona Incorporadora Ltda.	-	300	-	-
Itatiaia Incorporadora Ltda.	275	275	275	275
Outros	606	591	402	333
Total	<u>1.749</u>	<u>2.034</u>	<u>677</u>	<u>608</u>
Passivo circulante (*):				
Alessandra Incorporadora Ltda.	4.790	-	-	-
Arapanes Incorporadora Ltda.	13.168	11.576	-	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	2.517	2.592	-	-
Catarina Incorporadora Ltda.	1.854	101	-	-
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	2.722	-	-	-
Garicema Empreend. Imobiliários Ltda.	-	894	-	-
Giopris Empreend. Imobiliários Ltda.	1.233	760	-	-
Ibiuna Incorporadora Ltda.	5.380	5.380	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	4.466	3.339	-	-
Juriti Incorporadora Ltda.	332	195	-	-
Lafaiete Incorporadora Ltda.	2.366	1.745	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	3.796	2.501	-	-
Marcella Empreend. Imobiliários Ltda.	2.065	619	-	-
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	5.986	-	-	-
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	2.402	-	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	325	325	-	-
Ottawa Incorporadora Ltda.	353	203	-	-
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	2.307	2.534	-	-
Pirituba Incorporadora Ltda.	-	-	2.629	-
Scipião Incorporadora Ltda.	11.300	-	-	-
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	-	1.473	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	10.733	6.065	-	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	3.280	-	-	-
Outros	7.414	4.827	1.104	899
Total	<u>88.789</u>	<u>45.129</u>	<u>3.733</u>	<u>899</u>

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

Nos períodos findos em 30 de junho de 2020 e 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\$248 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 30 de junho 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 30 de junho de 2020 (R\$166 em 31 de dezembro de 2019).
- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$23.266 em 30 de junho 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 30 de junho de 2020 era de R\$2.158.

Notas Explicativas

- 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 30 de junho de 2020 era de R\$4.270.

14. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de junho 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 30 de junho de 2020 R\$14.180 e R\$16.119 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 30 de junho de 2020 o total era de R\$40.909, sendo R\$30.231 cíveis e R\$10.678 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2019 R\$39.166, sendo R\$31.041 cíveis e R\$8.125 trabalhistas).

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de junho 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 30 de junho 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

Notas Explicativas

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 30 de junho 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 30 de junho 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.

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. Em 04 de junho de 2020 o conselho de administração aprovou o encerramento do programa de recompra de ações, sem a aquisição de ações.

16. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	30/06/2020	30/06/2019
Lucro atribuível aos acionistas controladores	145.761	112.212
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>227.000</u>	<u>177.640</u>

Notas Explicativas

Controladora	
30/06/2020	30/06/2019
0,64	0,63

Lucro básico e diluído por ação expresso em reais

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			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	163.766	425.649	172.830	330.349
Receita de locações e de serviços prestados	3.888	9.901	5.535	9.635
Total da receita operacional bruta	<u>167.654</u>	<u>435.550</u>	<u>178.365</u>	<u>339.984</u>
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	(11.208)	(22.288)	(11.776)	(21.966)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(3.160)	(10.462)	(4.756)	(9.815)
Total das deduções da receita bruta	<u>(14.368)</u>	<u>(32.750)</u>	<u>(16.532)</u>	<u>(31.781)</u>
Receita líquida	<u>153.286</u>	<u>402.800</u>	<u>161.833</u>	<u>308.203</u>

18. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos/locação	-	-	-	-	(72.916)	(216.528)	(95.926)	(186.133)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(936)	(4.475)	(1.883)	(3.395)
Manutenção/garantia	-	-	-	-	(889)	(2.049)	(824)	(1.074)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(74.741)</u>	<u>(223.052)</u>	<u>(98.633)</u>	<u>(190.602)</u>
Despesas com vendas:								
Despesas com publicidade, propaganda e comissões de vendas	-	-	-	-	(5.387)	(19.719)	(8.668)	(16.253)
Despesas com stands de vendas e decorado	-	-	-	-	(1.979)	(9.891)	(6.092)	(15.384)
Despesas com unidades em estoques	-	-	-	-	(3.146)	(7.709)	(3.229)	(8.152)
Outras despesas comerciais	-	-	-	-	(206)	(207)	(163)	(163)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10.718)</u>	<u>(37.526)</u>	<u>(18.152)</u>	<u>(39.952)</u>
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(5.685)	(12.656)	(5.957)	(11.418)	(6.780)	(16.099)	(8.529)	(15.139)
Despesas com benefícios a empregados	(1.080)	(2.523)	(1.566)	(2.679)	(2.157)	(4.349)	(1.575)	(3.932)
Despesas de depreciações e amortizações	(879)	(1.761)	(889)	(1.778)	(983)	(1.964)	(892)	(1.785)
Despesas com serviços prestados	(3.516)	(8.965)	(5.455)	(7.907)	(4.635)	(11.953)	(7.533)	(11.872)
Despesas com conservação de imóveis	(126)	(394)	(81)	(139)	(125)	(394)	(111)	(176)
Despesas com taxas e emolumentos	(11)	(54)	(75)	(113)	(137)	(536)	(940)	(1.338)
Despesas com licenças e softwares	(1.128)	(1.806)	(1.111)	(1.609)	(1.140)	(1.834)	(1.127)	(1.647)
Demais despesas	(1.320)	(3.407)	(1.439)	(3.246)	(1.739)	(4.518)	(2.068)	(4.563)
	<u>(13.745)</u>	<u>(31.566)</u>	<u>(16.573)</u>	<u>(28.889)</u>	<u>(17.696)</u>	<u>(41.647)</u>	<u>(22.775)</u>	<u>(40.542)</u>

19. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Notas Explicativas

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 30 de junho de 2020, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$6.419, sendo R\$5.093 fixos e R\$1.326 variáveis (R\$5.811, sendo R\$5.063 fixos e R\$748 variáveis em 30 de junho de 2019).

20. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019	01/04/2020 a 30/06/2020	01/01/2020 a 30/06/2020	01/04/2019 a 30/06/2019	01/01/2019 a 30/06/2019
Receitas:								
Rendimento de aplicação financeira	7.373	17.714	4.590	10.354	8896	20.999	6.118	13.133
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	13.611	39.537	27.514	31.130
Outras receitas	326	951	408	868	732	1.905	905	1.911
	<u>7.699</u>	<u>18.665</u>	<u>4.998</u>	<u>11.222</u>	<u>23.239</u>	<u>62.442</u>	<u>34.537</u>	<u>46.174</u>
Despesas:								
Juros e variações monetárias passivas	(347)	(713)	(413)	(747)	(589)	(1.186)	(1.939)	(4.070)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	-	-	(1.521)	(3.229)	(523)	(811)
Outras despesas	(7)	(10)	(2)	(8)	(40)	(104)	(63)	(165)
	<u>(354)</u>	<u>(723)</u>	<u>(415)</u>	<u>(755)</u>	<u>(2.150)</u>	<u>(4.518)</u>	<u>(2.525)</u>	<u>(5.046)</u>

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

21.1. Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 3 e nº 4, 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	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos	-	-	(554)	(41.537)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>1.045.684</u>	<u>1.107.540</u>	<u>1.296.381</u>	<u>1.306.913</u>

Notas Explicativas

Caixa líquido	<u>1.045.684</u>	<u>1.107.540</u>	<u>1.295.827</u>	<u>1.265.326</u>
Patrimônio líquido	<u>3.907.800</u>	<u>3.762.039</u>	<u>3.958.371</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	
	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	2.418	23.580	64.574	74.883
Contas a receber	-	-	1.039.373	968.147
Títulos a receber	22.515	23.272	22.515	23.272
Partes relacionadas	1.749	2.034	677	608
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	2.445	2.327	39.140	24.052
Empréstimos e financiamentos	-	-	554	41.537
Contas a pagar	377	1.448	21.504	23.994
Terrenos a pagar	-	-	116.013	135.485
Partes relacionadas	88.789	45.129	3.733	899

21.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

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.

Notas Explicativas

- 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.
- 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 30 de junho 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 anuais, utilizando 2,0% (CDI), 0% (TR), 4,01% (IGPM), 2,97% (IPCA), 4,01% (IGP-DI) e 4,00% (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 (decrécimo do CDI)	20.865	15.649	10.433	24.636	18.477	12.318

Notas Explicativas

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Contas a receber	-	-	-	41.483	31.113	20.742
Passivo						
Terrenos a pagar	-	-	-	2.120	2.689	3.227

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 30 de junho de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo 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	22	607	629	554
Fornecedores	39.140	-	39.140	39.140
Terrenos a pagar	84.005	32.914	116.919	116.013

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 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 30 de junho 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 30 de junho de 2020, os seguintes contratos de seguros:

- 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.

Notas Explicativas

- 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 30 de junho de 2020, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$232.517 (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	
	01/04/2020	01/04/2019	01/04/2020	01/04/2019	01/04/2020	01/04/2019
	a	a	a	a	a	a
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Receita bruta	3.370	9.303	164.284	169.062	167.654	178.365
Deduções da receita bruta	(58)	(1.618)	(14.310)	(14.914)	(14.368)	(16.532)
Receita líquida	3.312	7.685	149.974	154.148	153.286	161.833
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(307)	(3.206)	(74.434)	(95.427)	(74.741)	(98.633)
Lucro bruto	3.005	4.479	75.540	58.721	78.545	63.200
Despesas com vendas	(618)	(1.202)	(10.100)	(16.950)	(10.718)	(18.152)

Notas Explicativas

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Receita bruta	9.762	11.970	425.788	328.014	435.550	339.984
Deduções da receita bruta	(284)	(1.732)	(32.466)	(30.049)	(32.750)	(31.781)
Receita líquida	9.478	10.238	393.322	297.965	402.800	308.203
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(2.367)	(3.332)	(220.685)	(187.270)	(223.052)	(190.602)
Lucro bruto	7.111	6.906	172.637	110.695	179.748	117.601
Despesas com vendas	(1.395)	(2.607)	(36.131)	(37.345)	(37.526)	(39.952)

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Ativos:						
Contas a receber	50.101	54.738	989.272	913.409	1.039.373	968.147
Imóveis a comercializar	439.655	370.157	1.103.108	1.108.832	1.542.762	1.478.989
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	-	-	554	41.537	554	41.537
Adiantamento de clientes	-	-	82.177	54.374	82.177	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 13 de agosto de 2020.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

a. acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe.

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 30.junho.2020 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferenc.		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
SMM PARTICIPACOES LTDA	12.261.873	5,40	-	-	12.261.873	5,40
GAR PARTICIPACOES S.A	6.752.342	2,97	-	-	6.752.342	2,97
HPC PARTICIPACOES LTDA	6.752.342	2,97	-	-	6.752.342	2,97
MAPECA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	2,97	-	-	6.752.342	2,97
BAROLO PARTICIPACOES S.A	6.752.342	2,97	-	-	6.752.342	2,97
SZA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	2,97	-	-	6.752.342	2,97
VJR PARTICIPACOES S.A	3.902.041	1,72	-	-	3.902.041	1,72
VALEY PARTICIPACOES S.A	1.363.100	0,60	-	-	1.363.100	0,60
EZ1 PARTICIPACOES LTDA	8.767.063	3,86	-	-	8.767.063	3,86
EZ2 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,63	-	-	10.520.474	4,63
EZ3 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,63	-	-	10.520.474	4,63
EZ4 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,63	-	-	10.520.474	4,63
EZ5 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,63	-	-	10.520.474	4,63
EZ6 PARTICIPACOES LTDA	21.040.948	9,27	-	-	21.040.948	9,27
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros	103.821.370	45,74	-	-	103.821.370	45,74
Total	227.000.000	100,00	-	-	227.000.000	100,00

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

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 30.junho.2020 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON/Cotas		Ações PN/Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	125.284.389	55,19	-	-	125.284.389	55,19
Conselho de Administração	3.033	0,00	-	-	3.033	0,00
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Diretoria	1.148	0,00	-	-	1.148	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulações	101.711.430	44,81	-	-	101.711.430	44,81
Total	227.000.000	100,00	-	-	227.000.000	100,00

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 30.junho.2019 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações ON/Cotas		Ações PN/Cotas		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	131.403.358	57,89	-	-	131.403.358	57,89
Conselho de Administração	3.033	0,00	-	-	3.033	0,00
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Diretoria	568	0,00	-	-	568	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulações	68.600.400	30,22	-	-	68.600.400	30,22
Total	200.007.359	88,11	-	-	200.007.359	88,11

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

c. 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 30 de junho de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e seis meses findo naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 aos períodos e três e seis meses findos em 30 de junho 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 ressalvas, mas com parágrafo ênfase de mesma natureza mencionada em nosso relatório, com datas de 17 de março de 2020 e 14 de agosto 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 seis meses findo em 30 de junho 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, 13 de agosto 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 30 de junho 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, 13 de agosto de 2020.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente

Silvio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente e de Incorporação

Marcelo Ernesto Zarzur
Diretor Técnico

Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Comercial

Mauro Alberto
Diretor Administrativo

A. Emilio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Silvio H. Iamamura
Diretor de Operações Imobiliárias

Carlos Eduardo Monteiro
Diretor de Planejamento

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 30 de junho 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, 13 de agosto de 2020.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente

Silvio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente e de Incorporação

Marcelo Ernesto Zarzur
Diretor Técnico

Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Comercial

Mauro Alberto
Diretor Administrativo

A. Emilio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Silvio H. Iamamura
Diretor de Operações Imobiliárias

Carlos Eduardo Monteiro
Diretor de Planejamento

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico