

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 - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	39
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	40
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	41
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	43
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	44
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	227.000.000
Preferenciais	0
Total	227.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	4.303.866	4.270.752
1.01	Ativo Circulante	730.544	675.737
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.547	4.717
1.01.02	Aplicações Financeiras	716.247	658.556
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.750	12.464
1.01.08.03	Outros	12.750	12.464
1.01.08.03.02	Outros créditos	12.750	12.464
1.02	Ativo Não Circulante	3.573.322	3.595.015
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	190.307	128.192
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	10.883	1.005
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	179.424	127.187
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	27.299	34.825
1.02.01.10.04	Títulos a receber	23.206	22.877
1.02.01.10.05	Outros créditos	128.919	69.485
1.02.02	Investimentos	3.369.852	3.453.056
1.02.03	Imobilizado	12.356	12.963
1.02.04	Intangível	807	804

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	4.303.866	4.270.752
2.01	Passivo Circulante	136.665	175.575
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.499	2.675
2.01.02	Fornecedores	1.038	2.177
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.038	2.177
2.01.03	Obrigações Fiscais	11.845	12.114
2.01.05	Outras Obrigações	119.026	157.479
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	20.107	58.507
2.01.05.02	Outros	98.919	98.972
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	96.238	96.238
2.01.05.02.04	Contas a pagar	186	186
2.01.05.02.05	Direitos de uso a pagar	2.495	2.548
2.01.06	Provisões	1.257	1.130
2.01.06.02	Outras Provisões	1.257	1.130
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	1.257	1.130
2.02	Passivo Não Circulante	23.278	24.164
2.02.02	Outras Obrigações	8.276	8.845
2.02.02.02	Outros	8.276	8.845
2.02.02.02.04	Direitos de uso a pagar	8.276	8.845
2.02.03	Tributos Diferidos	822	1.139
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	822	1.139
2.02.04	Provisões	14.180	14.180
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.180	14.180
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	14.180	14.180
2.03	Patrimônio Líquido	4.143.923	4.071.013
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-11.117	-11.117
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.266.043	1.193.133
2.03.04.01	Reserva Legal	203.575	203.575
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.030.312	1.030.312
2.03.04.11	Custos com transação da emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercício	72.910	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	68.986	65.323
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.972	-20.290
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-14.675	-17.821
3.04.02.02	Honorarios da administração	-2.297	-2.469
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.374	-6.316
3.04.05.01	Despesas tributarias	-66	-95
3.04.05.02	Outras despesas	-3.308	-6.221
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	89.332	91.929
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	68.986	65.323
3.06	Resultado Financeiro	3.607	10.597
3.06.01	Receitas Financeiras	3.913	10.966
3.06.02	Despesas Financeiras	-306	-369
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	72.593	75.920
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	317	1.769
3.08.02	Diferido	317	1.769
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	72.910	77.689
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	72.910	77.689
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,32	0,34
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,32	0,34

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	72.910	77.689
4.03	Resultado Abrangente do Período	72.910	77.689

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	82.139	-4.233
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-15.851	-22.859
6.01.01.01	Lucro líquido do período	72.910	77.689
6.01.01.02	Varição monetária e juros líquidos	-3.136	-11.299
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	1.997	6.173
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-89.332	-91.929
6.01.01.05	Provisão para perdas com investimentos	2.027	-1.724
6.01.01.07	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-317	-1.769
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	9.876	-23.122
6.01.02.01	Outros Ativos	12.056	11.272
6.01.02.02	Fornecedores	-1.139	-168
6.01.02.03	Outros Passivos	-1.041	1.420
6.01.02.04	Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	0	-35.646
6.01.03	Outros	88.114	41.748
6.01.03.01	Juros pagos	-303	-320
6.01.03.02	Dividendos Recebidos de controladas	88.417	42.068
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-128.075	-38.115
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-107.184	-407.312
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	53.076	471.358
6.02.03	Aportes em controladas	-73.854	-102.036
6.02.04	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-113	-125
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	42.766	21.676
6.03.01	Partes relacionadas	43.691	22.536
6.03.02	Amortização de direito de uso	-925	-860
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.170	-20.672
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.717	23.580
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.547	2.908

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	-11.117	1.193.133	0	0	4.071.013
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-11.117	1.193.133	0	0	4.071.013
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	72.910	0	72.910
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	72.910	0	72.910
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-11.117	1.193.133	72.910	0	4.143.923

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-51.871	924.913	0	0	3.762.039
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-51.871	924.913	0	0	3.762.039
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	77.689	0	77.689
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	77.689	0	77.689
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-51.871	924.913	77.689	0	3.839.728

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	0	703
7.01.02	Outras Receitas	0	703
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-7.883	-8.388
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.602	-6.664
7.02.04	Outros	-1.281	-1.724
7.03	Valor Adicionado Bruto	-7.883	-7.685
7.04	Retenções	-1.997	-6.173
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.997	-6.173
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.880	-13.858
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	93.245	102.895
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	89.332	91.929
7.06.02	Receitas Financeiras	3.913	10.966
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	83.365	89.037
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	83.365	89.037
7.08.01	Pessoal	8.533	9.358
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.058	7.555
7.08.01.02	Benefícios	1.141	1.443
7.08.01.03	F.G.T.S.	334	360
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.616	1.621
7.08.02.01	Federais	1.552	1.560
7.08.02.02	Estaduais	64	0
7.08.02.03	Municipais	0	61
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	306	369
7.08.03.01	Juros	306	369
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	72.910	77.689
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	72.910	77.689

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	4.798.961	4.716.450
1.01	Ativo Circulante	2.263.672	2.147.664
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	57.307	77.351
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.011.275	999.357
1.01.03	Contas a Receber	277.884	277.096
1.01.04	Estoques	878.033	756.985
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	878.033	756.985
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.070	3.060
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	3.070	3.060
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	36.103	33.815
1.01.08.03	Outros	36.103	33.815
1.01.08.03.02	Outros créditos	36.103	33.815
1.02	Ativo Não Circulante	2.535.289	2.568.786
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.150.521	2.152.037
1.02.01.04	Contas a Receber	838.484	893.092
1.02.01.05	Estoques	1.154.368	1.112.290
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	1.154.368	1.112.290
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	157.669	146.655
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	27.522	34.959
1.02.01.10.04	Titulos a receber	23.206	22.877
1.02.01.10.05	Outros créditos	106.941	88.819
1.02.02	Investimentos	366.914	398.200
1.02.03	Imobilizado	17.047	17.745
1.02.04	Intangível	807	804

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	4.798.961	4.716.450
2.01	Passivo Circulante	363.277	390.291
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	7.728	5.917
2.01.02	Fornecedores	31.177	46.344
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	31.177	46.344
2.01.03	Obrigações Fiscais	34.841	35.301
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	34.841	35.301
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	10.159	10.089
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	24.682	25.212
2.01.05	Outras Obrigações	289.531	302.729
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	677	613
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	677	613
2.01.05.02	Outros	288.854	302.116
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	96.238	96.238
2.01.05.02.04	Contas a pagar	21.444	27.326
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	109.796	96.316
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	46.840	67.546
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	12.041	12.142
2.01.05.02.08	Direitos de uso a pagar	2.495	2.548
2.02	Passivo Não Circulante	224.440	190.133
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	8.236	4.562
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	8.236	4.562
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	8.236	4.562
2.02.02	Outras Obrigações	199.930	169.297
2.02.02.02	Outros	199.930	169.297
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	150.730	116.952
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	31.763	34.997
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	5.622	5.622
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	3.539	2.881
2.02.02.02.08	Direitos de uso a pagar	8.276	8.845
2.02.04	Provisões	16.274	16.274
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	16.274	16.274
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	16.274	16.274
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.211.244	4.136.026
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-11.117	-11.117
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.266.043	1.193.133
2.03.04.01	Reserva Legal	203.575	203.575
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.030.312	1.030.312
2.03.04.11	Custos com transação na emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercício	72.910	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	67.321	65.013

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	194.969	249.514
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-112.177	-148.311
3.03	Resultado Bruto	82.792	101.203
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-46.148	-53.427
3.04.01	Despesas com Vendas	-19.344	-26.808
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.040	-26.730
3.04.02.01	Gerais e administrativa	-21.230	-23.951
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.810	-2.779
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.486	-7.986
3.04.05.01	Despesas tributárias	-7.182	-6.704
3.04.05.02	Outras despesas	-304	-1.282
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.722	8.097
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	36.644	47.776
3.06	Resultado Financeiro	44.630	36.835
3.06.01	Receitas Financeiras	52.315	39.203
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.685	-2.368
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	81.274	84.611
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.069	-5.229
3.08.01	Corrente	-6.759	-5.662
3.08.02	Diferido	1.690	433
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	76.205	79.382
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	76.205	79.382
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	72.910	77.689
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.295	1.693
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,32	0,34
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,32	0,34

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	76.205	79.382
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	76.205	79.382
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	72.910	77.689
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.295	1.693

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.105	-22.448
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	23.393	40.584
6.01.01.01	Lucro líquido do período	76.205	79.382
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	-1.992	772
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-51.248	-39.830
6.01.01.04	Depreciação e amortização	1.081	3.128
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	5.069	5.229
6.01.01.06	Equivalencia patrimonial	-5.722	-8.097
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-34.498	-63.032
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	102.002	-44.063
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-149.996	-9.765
6.01.02.03	Outros Ativos	26.309	-5.265
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	13.480	21.653
6.01.02.05	Fornecedores	-15.167	5.669
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-6.368	-6.057
6.01.02.07	Juros pagos	-356	-767
6.01.02.08	Outros passivos	-5.605	4.603
6.01.02.09	Dividendos recebidos de investidas	1.203	6.606
6.01.02.10	Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	0	-35.646
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10.595	10.284
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-233.623	-694.694
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	226.881	707.103
6.02.03	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-42	-221
6.02.04	Aquisições / Aportes em controladas	-3.811	-1.904
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.656	-28.566
6.03.01	Captação de financiamentos	3.969	34.147
6.03.02	Amortização de financiamentos e direito de uso	-1.225	-75.877
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	-987	-655
6.03.04	Partes relacionadas	-101	13.819
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-20.044	-40.730
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	77.351	74.883
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	57.307	34.153

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	-11.117	1.193.133	0	0	4.071.013	65.013	4.136.026
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-11.117	1.193.133	0	0	4.071.013	65.013	4.136.026
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	72.910	0	72.910	2.308	75.218
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	72.910	0	72.910	3.295	76.205
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-987	-987
5.05.02.06	Efeitos de Participação de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-987	-987
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-11.117	1.193.133	72.910	0	4.143.923	67.321	4.211.244

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-51.871	924.913	0	0	3.762.039	47.505	3.809.544
5.03	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	77.689	0	77.689	1.038	78.727
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	77.689	0	77.689	1.693	79.382
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-655	-655
5.05.02.06	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-655	-655
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-51.871	924.913	77.689	0	3.839.728	48.543	3.888.271

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	200.288	268.599
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	200.288	267.896
7.01.02	Outras Receitas	0	703
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-138.068	-195.774
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-112.177	-148.311
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-25.547	-45.388
7.02.04	Outros	-344	-2.075
7.03	Valor Adicionado Bruto	62.220	72.825
7.04	Retenções	-1.081	-3.128
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.081	-3.128
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	61.139	69.697
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	58.037	47.300
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.722	8.097
7.06.02	Receitas Financeiras	52.315	39.203
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	119.176	116.997
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	119.176	116.997
7.08.01	Pessoal	18.461	17.730
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.923	13.609
7.08.01.02	Benefícios	2.762	3.335
7.08.01.03	F.G.T.S.	776	786
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.825	17.517
7.08.02.01	Federais	8.550	9.904
7.08.02.03	Municipais	8.275	7.613
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.685	2.368
7.08.03.01	Juros	7.685	2.368
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	76.205	79.382
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	72.910	77.689
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.295	1.693

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do 1T21, iniciando o ano com margens bruta de 42,5% e líquida de 37,4%. A resiliência das métricas relativas de rentabilidade atestam pela solidez do modelo de negócio, quando a pandemia ainda impõe camadas cumulativas de adversidades ao incorporador. A obtenção de aprovações, abertura de plantões, absorção de inflação de custos e a gestão de prazos para execução de obra são desafios que mantiveram a Administração atenta no trimestre. Os indicadores operacionais do 1T21 tiveram desgaste, com reflexos negativos para a receita líquida – são atritos naturais à fase inicial de uma retomada que ainda tem lastro para render um “*super-ciclo*” operacional.

As restrições associadas à fase vermelha da pandemia em São Paulo implicaram em plantões de vendas fechados por mais de um terço do trimestre. Além do represamento de lançamentos, as restrições sanitárias afetaram em especial as vendas de estoque pronto, onde o cliente compreensivelmente preferiu postergar a decisão de compra para quando pudesse visitar fisicamente a unidade em que moraria. Entre clientes de alta renda, também houve perceptível desconforto com a escalada do INCC e da curva longa de juros, inflacionando o saldo pré-chaves e deteriorando a expectativa de “*affordability*” do financiamento pós-chaves.

Ainda assim, a motivação da demanda não esmoreceu, como fica evidenciado pela aceleração da média semanal de vendas em 40% desde a reabertura dos plantões, atingindo uma média de R\$31 milhões desde a semana do dia 19/04, também 26% superior à média semanal realizada no 4T20. O estoque disponível em toda a grande São Paulo está muito aquém da demanda represada, em especial no segmento de média renda; ele não recebeu lançamentos significativos há mais de 6 anos, quando taxas de financiamento ainda estavam em 2 dígitos. Nesse sentido, os recentes esforços de marketing do Bradesco e do Itaú sobre a linha de financiamento de 3,99%+poupança contribuem para finalmente engajar os flancos da média renda que não perderam renda com a pandemia.

Para além das preocupações macro, os indícios concretos de confiança do consumidor revigoram a disposição de envidar os melhores esforços para atingir o “*guidance*” de lançamentos. Dentre os projetos elegíveis para cumprir o bordo inferior do “*guidance*”, aproximadamente metade é composta por projetos multi-faseados de grande porte. Os projetos mais expressivos estão em Pirituba, na represa da Guarapiranga e na Mooca, cada um com VGV superior a R\$1 bilhão. Mesmo que venham a ser lançados por inteiro ao longo de 2-3 anos, a aprovação na prefeitura já vale de forma unitária para todo o projeto, permitindo o lançamento em cadeia das primeiras fases ainda em 2021 (R\$150 milhões de VGV por fase, na média), dentro de uma campanha comercial continuada.

Comentário do Desempenho

A outra metade do pipeline é composta por projetos de fase única, mas também de grande porte (R\$250 milhões de VGV, na média). Exemplos de destaque são o projeto EZ Infinity, no atual estacionamento da IBM, no Paraíso (R\$564 milhões), o projeto Arkadio(R\$423 milhões), e o Altta Vista Residence Resort (R\$165,4 milhões), ambos na Chácara Santo Antonio, todos estes com lançamentos previstos ainda para os próximos meses. Por serem projetos de grande escala, a Companhia é capaz de encadear uma série de poucos plantões para um volume de VGV importante.

O tamanho médio elevado dos projetos da EZTEC garante ganhos de eficiência derivados da escala, mas também agrava dificuldades sensíveis neste período. A própria aprovação dos projetos mediante a prefeitura requer etapas adicionais de análise de impacto ambiental e de transporte, por exemplo. Implica também em uma gestão de custos e de prazos mais cuidadosa, até porque o cálculo do INCC conduzido pela FGV se referêcia em projetos muito menores. Em sua metodologia, a FGV acompanha cestas de custos para três perfis de projetos: [i] desenvolvimentos horizontais (casas), [ii] prédios de até 8 andares, e [iii] prédios maiores do que 8 andares (mas com uma área privativa média ainda 3x menor do que a média do pipeline do ano). Como era de se esperar, quanto maior o projeto, maior tende a ser o peso de aço, cimento e alumínio, entre outras commodities cujos preços dispararam. Com isso, a inflação efetiva interna auferida nas incorporações da EZTEC vem, por enquanto, caminhado persistentemente acima do cálculo do INCC desde 2019, com descolamento de até 50% acima da métrica oficial para novos projetos.

É importante reiterar que as premissas mais atuais de custos de construção já estão refletidas, inclusive para fins de contabilidade, no cálculo do orçamento de custos a incorrer. Este acompanhamento é particularmente preciso na EZTEC, haja visto que seus canteiros de obras estão contidos dentro de uma geografia única junto à fornecedores confiáveis, ancorando um referencial de preços coeso. Portanto, a margem a apropriar de 44,5% reportada no trimestre tende a ser um retrato fidedigno da rentabilidade bruta dos projetos vendidos ainda assim.

A margem bruta de 42,5% reportada no 1T21 é bastante satisfatória à luz do contexto, mas cabe destacar que a margem ainda poderia ser acrescida de aproximadamente 1,25 p.p. se realinhássemos o timing da correção dos recebíveis. Já os novos lançamentos não estão "*hedgedos*" na escalada do INCC dos últimos trimestres, e passam a ter que se viabilizar dentro dessa premissa revisada de orçamento, exigindo compensação via ganhos de preço. Ainda assim, a inflação reportada em 12,2% nos últimos 12 meses já seria predominantemente absorvida pela apreciação média de 10,4% nos preços de venda realizados pela EZTEC no mesmo período. Cabe reforçar que a EZTEC conta com uma margem bruta estruturalmente elevada, onde o orçamento de construção responde por uma fatia minoritária do VGV, e ainda paga seus terrenos em caixa; a inflação de construção incide sobre uma base menor do que a apreciação do preço de venda.

Comentário do Desempenho

O ambiente de execução de obra acumula dificuldades que vão para além do custo dos insumos. Embora efetivamente não faltem insumos, os prazos de entrega permanecem dilatados. A Companhia vem antecipando as solicitações com antecedência correspondente, no entanto para uma série de insumos esse espaço é limitado. A relação dos insumos mais desafiadores contém aço, louça, cerâmica, alumínio, PVC, sistema hidráulico, "drywall" e chapas de madeira.

Quanto à mão de obra, em tempos de Covid o ritmo de trabalho é truncado pelas próprias medidas de afastamento de colaboradores com suspeita de contaminação, envolvendo também a sua equipe sempre que for confirmada. Portanto, o volume de execução de obra resultante é significativamente aquém do cronograma previsto, tendo implicações já no 1T21 em desaceleração do reconhecimento de receita.

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

A ADMINISTRAÇÃO

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

Relacionamento com os Auditores Independentes. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S não prestaram em 2021 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.

Notas Explicativas

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2021

(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 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. CORONAVIRUS (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 os cuidados recomendados nos protocolos de funcionamento de suas atividades, 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, estes estão operando em sua normalidade. A administração da Companhia está monitorando a situação, e entende que não há necessidade de reconhecimento de quaisquer perdas sobre seus ativos financeiros e não financeiros registrados nessas informações financeiras intermediárias.

As operações da Companhia, até o momento, não tiveram reflexos significativos em decorrência dos eventos de COVID-19, sem impactos significativos nas projeções de fluxo de caixa da Companhia.

Notas Explicativas

2. SUMÁRIO DAS 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 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 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 a NBC TG 21 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 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 contratuais das dívidas mencionadas na Nota explicativa 10, na data da emissão dessas informações financeiras intermediárias.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	822	3.995	56.582	76.629
Aplicações financeiras – Operações compromissadas	<u>725</u>	<u>722</u>	<u>725</u>	<u>722</u>
	<u>1.547</u>	<u>4.717</u>	<u>57.307</u>	<u>77.351</u>

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuíam remuneração de 96,5% do CDI em 31 de março de 2021 (96,5% em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de março de 2021 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

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

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Aplicações em CDBs	93% a 101% do CDI	701.336	648.542	996.364	989.343
Aplicações em Letras Financeiras	103% do CDI e IPCA + 2,30 a.a.	14.911	10.014	14.911	10.014
		<u>716.247</u>	<u>658.556</u>	<u>1.011.275</u>	<u>999.357</u>

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	528.753	571.457
Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	580.359	591.656
Duplicatas a receber – serviços e locação	7.256	7.075
	<u>1.116.368</u>	<u>1.170.188</u>
Circulante	277.884	277.096
Não circulante	838.484	893.092

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de março de 2021, no montante de R\$14.429 (R\$16.421 em 31 de dezembro de 2020). A taxa média utilizada para o período findo em 31 de março de 2021 foi de 3,6% ao ano (2,3% ao ano em 31 de dezembro de 2020) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
2022	161.198	205.867
2023	125.128	130.199
2024	118.723	103.568
A partir de 2025	433.435	453.458
	<u>838.484</u>	<u>893.092</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
A vencer	1.093.453	1.146.337
Vencidos:		
Até 30 dias	12.170	14.576
De 31 a 60 dias	2.520	3.141
De 61 a 90 dias	2.706	2.559
De 91 a 120 dias	2.059	1.219
Acima de 120 dias	7.964	6.860
	27.419	28.355
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	(4.504)	(4.504)
	1.116.368	1.170.188

Em 31 de março de 2021, do total de títulos vencidos, 10,4% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo que prováveis perdas já registradas nas informações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	261.814	281.371
Imóveis em construção	502.857	468.212
Terrenos para novas obras	1.170.593	1.076.746
Encargos financeiros	16.864	16.507
Adiantamento para fornecedores	80.273	26.439
	2.032.401	1.869.275
Circulante	878.033	756.985
Não circulante	1.154.368	1.112.290

Os terrenos com lançamento previsto para abril de 2022 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 para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas informações financeiras intermediárias, não foram identificados indícios de perda destes ativos.

7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	27.299	34.825	29.798	37.224
Outros	-	-	794	795
	27.299	34.825	30.592	38.019
Circulante	-	-	3.070	3.060
Não circulante	27.299	34.825	27.522	34.959

Notas Explicativas

(*) 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 8.383/91, com redação dada pelo artigo 58 da Lei 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 Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos		
		Direta - %	Ativo			Passivo	Líquido	31/03/2021
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	11.192	1.179	10.013	1.545	1.545	10.013	35.688
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	37.463	1.459	36.004	103	103	36.004	35.666
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	56.877	2.668	54.209	4.223	3.590	46.078	50.027
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	48.029	61	47.968	-	-	47.968	28.238
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	21.687	3.969	17.718	(95)	(95)	17.718	15.703
Bartira Incorporadora Ltda.	99,99%	12.267	1.274	10.993	(1.013)	(1.013)	10.993	11.676
Cabreuva Incorporadora Ltda (a)	60,00%	44.301	9.532	34.769	826	496	20.861	20.475
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	10.544	24	10.520	(105)	(105)	10.520	10.568
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	24.948	5.322	19.626	1.718	1.718	19.626	17.908
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	69.962	428	69.534	(581)	(581)	69.534	64.175
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	31.628	8.797	22.831	(1.930)	(965)	11.416	12.381
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	295.008	16.329	278.679	18.137	12.696	195.075	200.264
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	17.143	686	16.457	1.191	1.191	16.457	16.036
EZ Inc Incorporações Comerciais S.A	97,91%	861.398	146.622	714.776	(819)	(802)	699.837	701.167
Fit Casa Incorporadora Ltda	99,99%	293.587	9.069	284.518	11.390	11.390	284.518	268.961
Galia Incorporadora Ltda.	99,99%	11.385	960	10.425	(1.167)	(1.167)	10.425	36.963
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	110.340	2.171	108.169	(1.565)	(1.565)	108.169	107.193
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	75.387	152	75.235	(1.403)	(1.403)	75.235	74.838
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	66.394	14.423	51.971	(309)	(154)	25.986	26.140
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	68.032	6.429	61.603	5.130	(2.565)	30.802	30.592
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	57.906	7.177	50.729	(319)	(319)	50.729	50.538
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	57.626	21.279	36.347	(1.395)	(698)	18.174	18.871
Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	15.249	14	15.235	-	-	15.235	15.150
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	84.048	10.621	73.427	6.743	6.743	73.427	66.684
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	36.246	5.706	30.540	516	516	30.540	30.024
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	16.107	1.837	14.270	1.127	1.127	14.270	13.142
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	20.677	10.392	10.285	(260)	(260)	10.285	20.545
London Incorporadora Ltda.	99,99%	60.947	11.588	49.359	(305)	(305)	49.359	49.664
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	86.550	6.961	79.589	7.140	7.140	79.589	75.669
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	33.288	4.119	29.169	1.368	1.368	29.169	27.801
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	13.029	712	12.317	989	989	12.317	12.016
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	27.771	10.199	17.572	1.740	1.392	14.058	12.666
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	22.900	4	22.896	(103)	(103)	22.896	22.244
Participações Imob. Mooca S.A	50,00%	67.322	838	66.484	(1.129)	(565)	33.242	33.807
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	170.791	54.330	116.461	10.967	8.362	88.802	119.711
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	31.736	3.286	28.450	1.324	1.324	28.450	27.126
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	98.510	12.735	85.775	5.440	5.440	85.775	80.335
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	33.169	2.092	31.077	(2.854)	(2.854)	31.077	11.370
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	185.865	44.683	141.182	2.702	2.702	141.182	138.480
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	53.722	5.309	48.413	4.097	4.097	48.413	41.516
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	34.305	4.716	29.589	1.890	1.890	29.589	27.699
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	35.539	4.916	30.623	1.437	1.437	30.623	46.186
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	36.688	1.807	34.881	1.490	1.490	34.881	41.391
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	18.488	1.318	17.170	1.147	1.147	17.170	17.926
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	126.420	24.438	101.982	3.346	3.346	101.982	98.636
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	83.611	1	83.610	5.441	5.441	83.610	85.829
Veneza Incorporadora Ltda.	70,44%	130.810	15.036	115.774	7.982	5.622	81.551	75.929
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	20.741	6.795	13.946	1.243	1.243	13.946	11.882
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	23.590	10.428	13.162	1.907	1.907	13.162	22.904
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	26.509	9.065	17.444	2.285	2.285	17.444	30.808
Outros Investimentos (b)						5.114	250.103	289.000
Subtotal						89.332	3.298.285	3.380.208
“Mais-valia”							71.567	72.848
Total de investimentos							3.369.852	3.453.056

Notas Explicativas

Consolidado								
Sociedades controladas em conjunto	Participação	Patrimônio		Resultado do		Equivalência Patrimonial	Investimentos	
		Ativo	Passivo	Líquido	Exercício		31/03/2021	31/12/2020
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	170.791	54.330	116.461	10.967	8.362	88.802	119.711
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	74,33%	67.734	14.702	53.032	6.186	4.598	39.419	34.830
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	67.322	838	66.484	(1.129)	(565)	33.242	-
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	68.032	6.429	61.603	5.130	(2.565)	30.802	30.592
Harisa Incorporadora Ltda (a)	50,00%	66.394	14.423	51.971	(309)	(154)	25.986	26.140
Cabreuva Incorporadora Ltda (a)	60,00%	44.301	9.532	34.769	826	496	20.861	20.475
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	57.626	21.279	36.347	(1.395)	(698)	18.174	18.871
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	31.628	8.797	22.831	(1.930)	(965)	11.416	12.381
Avignon Empreend. Imob. Ltda (a)	45,00%	22.823	15	22.808	(155)	(70)	10.264	10.214
Outros Investimentos (b)						(2.717)	19.810	56.504
Subtotal						5.722	298.776	329.718
"Mais-valia"							68.138	68.482
Total de investimentos							366.914	398.200

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

(b) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de março de 2021 inferiores a R\$ 10.000.

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Saldo final 31/12/2020	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução De capital	Saldo final 31/03/2021
Controladora	3.380.208	97.434	89.332	(88.417)	(180.272)	3.298.285
Consolidado	329.718	3.811	5.722	(1.203)	(39.272)	298.776

Composição da "mais-valia":

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	1.488	2.064	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (i)	1.792	2.136	1.792	2.136
Harisa Incorporadora Ltda (i)	10.896	10.896	10.896	10.896
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	336	336	336	336
Participações Imo. Mooca S.A (i)	55.114	55.114	55.114	55.114
Puebla Incorporadora Ltda. (ii)	406	682	-	-
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	1.535	1.620	-	-
	<u>71.567</u>	<u>72.848</u>	<u>68.138</u>	<u>68.482</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 alocada em contas a receber e estoques.

9. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa 2.16, das demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2020, 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:

Notas Explicativas

Composição de resultado a apropriar:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Empreendimentos em construção		
(I) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	2.224.838	2.098.621
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.323.260	1.174.279
Receita de vendas apropriadas	1.326.044	1.177.063
Distratos - receitas estornadas	(2.784)	(2.784)
RECEITAS DE VENDAS A APROPRIAR (A - B)	<u>901.578</u>	<u>924.342</u>
(ii) RECEITA DE INDENIZAÇÃO POR DISTRATOS	(395)	(395)
(iii) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE CONTRATOS NÃO QUALIFICÁVEIS PARA RECONHECIMENTO DE RECEITA	2784	2.784
(iv) PROVISÃO PARA DISTRATOS (PASSIVO)	395	395
Ajuste em receitas apropriadas	2.784	2.784
Ajuste em contas a receber de clientes	(1.994)	(1.994)
Receita indenização por distratos	(395)	(395)
(v) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades	1.246.513	1.172.096
Custo incorrido líquido das unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(736.516)	(654.045)
Encargos financeiros apropriados	(1.075)	(960)
(c) Distratos - custos de construção	1.449	1.449
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B + C) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	<u>511.446</u>	<u>519.500</u>
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	59,09%	55,80%
(vi) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	407.041	377.984
Custo incorrido das unidades - líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(195.389)	(182.396)
Encargos financeiros apropriados	(657)	(743)
Unidades vendidas	(194.732)	(181.653)
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	<u>212.309</u>	<u>196.331</u>

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de março de 2021, 45,9% do total do ativo consolidado (48,4% em 31 de dezembro de 2020).

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras intermediárias consolidadas são representados por créditos imobiliários, com juros de 3,73% a.a., com vencimento final previsto para até dezembro de 2023, no montante de R\$8.236 em 31 de março de 2021, totalmente classificado no não circulante (R\$4.562 totalmente classificado no não circulante em 31 de dezembro de 2020).

O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos a vencer a partir de abril de 2022. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

Notas Explicativas

	Saldo inicial 31/12/2020	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/03/2021
Empréstimos e financiamentos	4.562	3.969	(300)	(53)	58	8.236

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. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de março de 2021, o montante de R\$109.796 (R\$96.316 em 31 de dezembro de 2020) nas informações financeiras intermediárias consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de cláusulas suspensivas).

12. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	31/03/2021	31/12/2020
Barcelona Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	3.965	5.849
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	IPCA/IBGE	43.701	-
Colmar Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	Selic + 1,5% a.a.	135.784	134.530
Criciúma Incorporadora Ltda.	Osasco	IPCA/IBGE	-	4.546
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	IPCA/IBGE	1.896	1.896
Islândia Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	7.091	7.091
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	IGPM/FGV	2.998	2.751
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	972	1.965
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	100	100
Normandia Incorporadora Ltda.	Osasco	IPCA/IBGE	-	6.545
Santa Laura Incorporadora Ltda.	Vila Prudente	IPCA/IBGE	-	17.936
Outras			1.063	1.289
			<u>197.570</u>	<u>184.498</u>
Circulante			46.840	67.546
Não circulante			150.730	116.952

Em 31 de março de 2021, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos para a partir abril de 2022.

Notas Explicativas

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	2.416	3.349	1.034.998	1.109.857
CSLL diferida	604	837	13.637	14.729
PIS e COFINS diferidos	218	302	7.007	7.561
	-	-	21.278	22.796
	<u>822</u>	<u>1.139</u>	<u>41.922</u>	<u>45.086</u>
Circulante	-	-	10.159	10.089
Não circulante	822	1.139	31.763	34.997

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de abril de 2022 e estão consistentes com a segregação do contas a receber.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>72.593</u>	<u>75.920</u>	<u>81.274</u>	<u>84.611</u>
Aliquota - 34%	(24.682)	(25.813)	(27.633)	(28.768)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	30.373	31.256	1.945	2.753
Efeito de outras exclusões	-	239	-	239
Efeito sobre adições	(683)	(1.842)	(364)	(773)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação		-	25.674	23.391
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(4.691)</u>	<u>(2.071)</u>	<u>(4.691)</u>	<u>(2.071)</u>
Total dos impostos	<u>317</u>	<u>1.769</u>	<u>(5.069)</u>	<u>(5.229)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(6.759)	(5.662)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>317</u>	<u>1.769</u>	<u>1.690</u>	<u>433</u>
Taxa efetiva	<u>0,44%</u>	<u>2,33%</u>	<u>(6,24%)</u>	<u>(6,18%)</u>

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

14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Ativo não circulante (*):				
Analysys Consultoria, Planej. e Partic. S/S	868	868	-	-
Criciúma Incorporadora Ltda.	4.080	-	-	-
Normandia Incorporadora Ltda.	5.798	-	-	-
Outros	137	137	-	-
Total	<u>10.883</u>	<u>1.005</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Passivo circulante (*):				
Alessandra Incorporadora Ltda.	2.540	22.850	-	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	2.072	2.272	-	-
Gália Incorporadora Ltda.	2.490	-	-	-
Ibiuna Incorporadora Ltda.	5.380	5.380	-	-
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	2.717	2.527	-	-
Scipião Incorporadora Ltda.	-	16.907	-	-
Vinhedo Incorporadora Ltda.	-	1.750	-	-
Outros	4.908	6.821	677	613
Total	<u>20.107</u>	<u>58.507</u>	<u>677</u>	<u>613</u>

Notas Explicativas

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

Nos períodos findos em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, 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 31 de março de 2021 (R\$234 em 31 de março de 2020), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.
- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo saldo em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 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.
- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$80.204 em 31 de março de 2021 (R\$20.953 em 31 de dezembro de 2020), registrada em "Outros créditos" na controladora.
- Venda de unidades imobiliárias residenciais em 2019 no valor de R\$10.644 a acionistas controladores, em condições e preço de mercado que seriam praticados com terceiros. O saldo devedor a receber (clientes) em 31 de março de 2021 era de R\$494.
- Venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2019 pelo valor de R\$4.932, e venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2020 pelo valor de R\$1.157, ambos em condições e preço semelhantes praticados no mercado. O saldo devedor a receber (clientes) em 31 de março de 2021 era de R\$4.775.

15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de março de 2021, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de março de 2021 R\$14.180 e R\$16.274 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$14.180 e R\$16.274 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2020).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de março de 2021 o total era de R\$41.055, sendo R\$34.944 cíveis e R\$6.111 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2020 R\$34.839, sendo R\$27.694 cíveis e R\$7.145 trabalhistas).

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o capital social era de R\$2.888.997, dividido em 227.000.000 ações ordinárias sem valor nominal.

Notas Explicativas

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 6.404/76 e alterações. Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

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

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$203.575.

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$1.030.312.

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 29 de abril de 2021, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R\$96.238 relativos ao resultado do exercício de 2020. Estes dividendos serão pagos até novembro de 2021.

17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	31/03/2021	31/03/2020
Lucro atribuível aos acionistas controladores	72.910	77.689
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	227.000	227.000
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>0,32</u>	<u>0,34</u>

Notas Explicativas

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

18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	204.639	261.882
Receita de locações e de serviços prestados	5.065	6.014
Total da receita operacional bruta	<u>209.704</u>	<u>267.896</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(9.416)	(11.080)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(5.319)	(7.302)
Total das deduções da receita bruta	<u>(14.735)</u>	<u>(18.382)</u>
Receita líquida	<u>194.969</u>	<u>249.514</u>

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(109.190)	(143.612)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(1.212)	(3.539)
Manutenção/garantia	-	-	(1.775)	(1.160)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(112.177)</u>	<u>(148.311)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade	-	-	(4.673)	(10.456)
Despesas com comissão	-	-	(6.045)	(3.877)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	(5.118)	(7.912)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(3.508)	(4.563)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(19.344)</u>	<u>(26.808)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(6.646)	(6.971)	(8.676)	(9.319)
Despesas com benefícios a empregados	(1.141)	(1.443)	(2.113)	(2.192)
Despesas de depreciações e amortizações	(717)	(882)	(822)	(981)
Despesas com serviços prestados	(3.553)	(5.449)	(5.833)	(7.318)
Despesas com conservação de imóveis	(281)	(268)	(281)	(269)
Despesas com taxas e emolumentos	(583)	(43)	(814)	(399)
Despesas com licenças e softwares	(643)	(678)	(678)	(694)
Demais despesas	(1.111)	(2.087)	(2.013)	(2.779)
Total	<u>(14.675)</u>	<u>(17.821)</u>	<u>(21.230)</u>	<u>(23.951)</u>

20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 29 de abril de 2021, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$20.000.

Durante o período findo em 31 de março de 2021, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$3.810, sendo R\$2.910 fixos e R\$900 variáveis (R\$2.779, sendo R\$2.693 fixos e R\$86 variáveis em 31 de março de 2020).

Notas Explicativas

21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	3.399	10.341	5.003	12.103
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	46.190	25.926
Outras receitas	514	625	1.122	1.174
Total	3.913	10.966	52.315	39.203
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	(304)	(366)	(365)	(597)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(7.278)	(1.708)
Outras despesas	(2)	(3)	(42)	(63)
Total	(306)	(369)	(7.685)	(2.368)

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1 Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas 3 e 4, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

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

22.2 Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos	-	-	(8.236)	(4.562)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	717.794	663.273	1.068.582	1.076.708
Caixa líquido	717.794	663.273	1.060.346	1.072.146
Patrimônio líquido	4.143.923	4.071.013	4.211.244	4.136.026
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,17	0,16	0,25	0,26

Notas Explicativas

22.3 Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
<u>Ativos financeiros</u>				
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	716.247	658.556	1.011.275	999.357
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	1.547	4.717	57.307	77.351
Contas a receber	-	-	1.116.368	1.170.188
Títulos a receber	23.206	22.877	23.206	22.877
Partes relacionadas	10.883	1.005	-	-
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.038	2.177	31.177	46.344
Empréstimos e financiamentos	-	-	8.236	4.562
Contas a pagar	186	186	21.444	27.326
Terrenos a pagar	-	-	197.570	184.498
Partes relacionadas	20.107	58.507	677	613

22.4 Objetivos da gestão do risco financeiro

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

22.5 Gestão de risco de mercado

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

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

Notas Explicativas

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

22.6 Exposição a riscos cambiais

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

22.7 Exposição a riscos de taxas de juros

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

Em 31 de março de 2021, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 5,5% (CDI), 0% (TR), 15% (IGPM), 5,5% (IPCA), 15% (IGP-DI), 5,5% (SELIC) e 10% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário I II (50%)
	Provável	(25%)	(50%)	Provável	(25%)	
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	39.394	29.545	19.697	55.620	41.715	27.810
Contas a receber	-	-	-	137.891	103.418	68.945
Passivo						
Terrenos a pagar	-	-	-	10.432	13.040	15.649

22.8 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.

Notas Explicativas

Em 31 de março de 2021, 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	198	8.415	8.613	8.236
Fornecedores	31.177	-	31.177	31.177
Terrenos a pagar	49.314	158.689	208.003	197.570
Contas a pagar	21.444	-	21.444	21.444

22.9 Concentração de risco

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

22.10 Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2021 e de 31 de dezembro de 2020, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 23.3, 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.

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Em 31 de março de 2021, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia.

Notas Explicativas

23. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2021, os seguintes contratos de seguros:

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

24. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de março de 2021, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$439.454 (R\$402.153 em 31 de dezembro de 2020), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através da sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A, possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R\$113.243.

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

- a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/03/21	31/03/20	31/03/21	31/03/20	31/03/21	31/03/20
Receita bruta	5.158	6.392	204.546	261.504	209.704	267.896
Deduções da receita bruta	(459)	(226)	(14.276)	(18.156)	(14.735)	(18.382)
Receita líquida	4.699	6.166	190.270	243.348	194.969	249.514
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(2.559)	(2.060)	(109.618)	(146.251)	(112.177)	(148.311)
Lucro bruto	2.140	4.106	80.652	97.097	82.792	101.203
Despesas com vendas	(874)	(777)	(18.470)	(26.031)	(19.344)	(26.808)

Notas Explicativas

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Comercial		Residencial		Total	
	Consolidado		Consolidado		Consolidado	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Ativos:						
Contas a receber	49.096	52.102	1.067.272	1.118.086	1.116.368	1.170.188
Imóveis a comercializar	783.997	723.458	1.248.404	1.145.817	2.032.401	1.869.275
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos		-	8.236	4.562	8.236	4.562
Adiantamento de clientes		-	109.796	96.316	109.796	96.316
Terrenos a pagar	135.904	134.650	61.666	49.848	197.570	184.498

26. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 13 de maio de 2021.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Projeções divulgadas e premissas

a. objeto da projeção

Para o biênio de 2020 e 2021, a EZTEC possui a expectativa de que o Valor Geral de Vendas ("VGV") de novos lançamentos residenciais seja de R\$4,0 bilhões a R\$4,5 bilhões, considerando somente a participação da Companhia.

b. período projetado e prazo de validade da projeção

As projeções indicadas pela Companhia se referem ao período de 1 de janeiro de 2020 até 31 de dezembro de 2021, sendo que são válidas até o encerramento do exercício social de 2021.

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

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

As informações sobre as projeções divulgadas acima são meras previsões, baseadas nas expectativas atuais da administração da Companhia. Desse modo, nossos resultados e desempenho efetivos podem diferir daqueles previstos nessas informações prospectivas. Além disso, essas projeções para o biênio de 2020 e 2021 poderão ser revisadas caso haja mudanças significativas no desempenho operacional-financeiro da Companhia, decisões estratégicas de negócio ou no cenário econômico brasileiro.

d. valores dos indicadores que são objeto da projeção

Indicadores	2021 1ºT	2020	2019	2018	2017
VGV de lançamentos	R\$28,1 milhões	R\$1.150,7 milhões	R\$1.897,9 milhões	R\$729,4 milhões	R\$993,2 milhões

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe / Controladores.

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 31.março.2021 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferenc. (PN)		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
SMM Participações LTDA.	12.261.873	5,40	-	-	12.261.873	5,40
EZ1 Participações LTDA.	10.520.475	4,63	-	-	10.520.475	4,63
EZ2 Participações LTDA.	10.520.474	4,63	-	-	10.520.474	4,63
EZ3 Participações LTDA.	10.520.474	4,63	-	-	10.520.474	4,63
EZ4 Participações LTDA.	10.520.474	4,63	-	-	10.520.474	4,63
EZ5 Participações LTDA.	10.520.474	4,63	-	-	10.520.474	4,63
EZ6 Participações LTDA.	10.520.474	4,63	-	-	10.520.474	4,63
GAR Participações S.A	6.752.342	2,97	-	-	6.752.342	2,97
HPC Participações S.A	6.752.342	2,97	-	-	6.752.342	2,97
SZA Participações S.A	6.752.342	2,97	-	-	6.752.342	2,97
MAPECA Participações S.A	6.752.342	2,97	-	-	6.752.342	2,97
Barolo Participações 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	1.113.100	0,49	-	-	1.113.100	0,49
Ações em Tesouraria	-	0,00	-	-	-	0,00
Outros	112.838.431	49,71	-	-	112.838.431	49,71
Total	227.000.000	100,00	-	-	227.000.000	100,00

Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores						
Posição em 31.março.2021 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferenc. (PN)		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	125.343.674	55,22	-	-	125.343.674	55,22
Conselho de Administração	2	0,00	-	-	2	0,00
Conselho Fiscal	-	-	-	-	-	-
Diretoria	1.148	0,00	-	-	1.148	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	101.655.176	44,78	-	-	101.655.176	44,78
Total	227.000.000	100,00	-	-	227.000.000	100,00

Outras informações consideradas relevantes.

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, 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

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está 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 essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de maio de 2021.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2021; 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 maio de 2021.

Marcelo Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente

Silvio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente, Incorp. e de Novos Negócios

Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Comercial

Mauro Alberto
Diretor Administrativo

A. Emilio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro
Diretor de Planejamento

Silvio H. Iamamura
Diretor de Operações Imobiliárias

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2021; 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 maio de 2021.

Marcelo Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente

Silvio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente, Incorp. e de Novos Negócios

Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Comercial

Mauro Alberto
Diretor Administrativo

A. Emilio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro
Diretor de Planejamento

Silvio H. Iamamura
Diretor de Operações Imobiliárias

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico