

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 30/09/2020	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	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 - 01/01/2020 à 30/09/2020	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019	16
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	19
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	38
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	40
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	41
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	200.000.000
Preferenciais	0
Total	200.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	718.825	1
1.01	Ativo Circulante	242.464	1
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	200.880	1
1.01.02	Aplicações Financeiras	40.027	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	40.027	0
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	40.027	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	4	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	4	0
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.553	0
1.01.07.01	Despesas antecipadas	1.553	0
1.02	Ativo Não Circulante	476.361	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	10.731	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	10.731	0
1.02.01.10.03	Certificados de Potencial adicional de Construção e Outros créditos	10.731	0
1.02.02	Investimentos	465.630	0
1.02.02.01	Participações Societárias	465.630	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	465.630	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	718.825	1
2.01	Passivo Circulante	2.592	0
2.01.02	Fornecedores	66	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	66	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	176	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	176	0
2.01.03.01.02	Obrigações fiscais	176	0
2.01.05	Outras Obrigações	2.350	0
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.350	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	2.350	0
2.03	Patrimônio Líquido	716.233	1
2.03.01	Capital Social Realizado	714.005	1
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	2.228	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	2.133	2.133	0	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-702	-702	0	0
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-128	-128	0	0
3.04.02.02	Honorários da administração	-572	-572	0	0
3.04.02.03	Despesas tributárias	-2	-2	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	1	1
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-1	-1
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.835	2.835	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.133	2.133	0	0
3.06	Resultado Financeiro	96	96	0	0
3.06.01	Receitas Financeiras	98	98	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-2	-2	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.229	2.229	0	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1	-1	0	0
3.08.01	Corrente	-1	-1	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.228	2.228	0	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	2.228	2.228	0	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,033	0,033	0	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,033	0,033	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	2.228	2.228	0	0
4.02.01	Outros resultados abrangentes	0	0	1	1
4.02.02	Outros resultados abrangentes	0	0	-1	-1
4.03	Resultado Abrangente do Período	2.228	2.228	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-9.877	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-710	0
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	2.228	0
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-103	0
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-2.835	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-12.047	0
6.01.02.01	Outros ativos	-12.290	1
6.01.02.02	Fornecedores	66	0
6.01.02.03	Outros passivos	177	-1
6.01.03	Outros	2.880	0
6.01.03.01	Dividendos recebidos de controladas	2.880	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-41.594	0
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-49.000	0
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	9.076	0
6.02.03	Aquisição / Aporte em controladas, líquido do caixa recebido	-1.670	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	252.350	0
6.03.01	Aumento de capital social	250.000	0
6.03.02	Partes relacionadas	2.350	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	200.879	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	200.880	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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	1	0	0	0	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1
5.04	Transações de Capital com os Sócios	714.004	0	0	0	0	714.004
5.04.01	Aumentos de Capital	714.004	0	0	0	0	714.004
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.228	0	2.228
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.228	0	2.228
5.07	Saldos Finais	714.005	0	0	2.228	0	716.233

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(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
5.04.08	Outros	1	0	0	0	0	0
5.04.09	Outros	-1	0	0	0	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-131	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-131	-1
7.02.04	Outros	0	1
7.03	Valor Adicionado Bruto	-131	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-131	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.933	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.835	0
7.06.02	Receitas Financeiras	98	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.802	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.802	0
7.08.01	Pessoal	476	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	476	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	96	0
7.08.02.01	Federais	96	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2	0
7.08.03.01	Juros	2	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.228	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.228	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
1	Ativo Total	728.189	1
1.01	Ativo Circulante	336.165	1
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	202.270	1
1.01.02	Aplicações Financeiras	40.027	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	40.027	0
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	40.027	0
1.01.03	Contas a Receber	11.257	0
1.01.03.01	Clientes	11.257	0
1.01.04	Estoques	80.365	0
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	80.365	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	354	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	354	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.892	0
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	1.892	0
1.01.08.01.01	Outros créditos	1.892	0
1.02	Ativo Não Circulante	392.024	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	392.024	0
1.02.01.04	Contas a Receber	19.691	0
1.02.01.04.01	Clientes	19.691	0
1.02.01.05	Estoques	359.261	0
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	359.261	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.072	0
1.02.01.10.03	Certificados de Potencial Adicional de Construção e Outros Créditos	13.072	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2020	Exercício Anterior 31/12/2019
2	Passivo Total	728.189	1
2.01	Passivo Circulante	8.647	0
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	365	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	365	0
2.01.02	Fornecedores	2.600	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.600	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.217	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.217	0
2.01.03.01.02	Obrigações fiscais	2.217	0
2.01.05	Outras Obrigações	3.274	0
2.01.05.02	Outros	3.274	0
2.01.05.02.04	Contas a pagar	757	0
2.01.05.02.05	Terrenos a pagar	2.240	0
2.01.05.02.06	Tributos com recolhimentos diferidos	277	0
2.01.06	Provisões	191	0
2.01.06.02	Outras Provisões	191	0
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	191	0
2.02	Passivo Não Circulante	3.309	0
2.02.02	Outras Obrigações	2.000	0
2.02.02.02	Outros	2.000	0
2.02.02.02.03	Outros debitos com terceiros	2.000	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.309	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.309	0
2.02.03.01.01	Tributos com recolhimentos diferidos	1.309	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	716.233	1
2.03.01	Capital Social Realizado	714.005	1
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	2.228	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.925	2.925	0	0
3.01.01	Receita líquida	2.925	2.925	0	0
3.03	Resultado Bruto	2.925	2.925	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.827	-1.827	0	0
3.04.01	Despesas com Vendas	-419	-419	0	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.433	-1.433	0	0
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-803	-803	0	0
3.04.02.02	Honorários da administração	-590	-590	0	0
3.04.02.03	Despesas tributárias	-40	-40	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	25	25	1	1
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-1	-1
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.098	1.098	0	0
3.06	Resultado Financeiro	1.826	1.826	0	0
3.06.01	Receitas Financeiras	1.875	1.875	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-49	-49	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.924	2.924	0	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-696	-696	0	0
3.08.01	Corrente	-307	-307	0	0
3.08.02	Diferido	-389	-389	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.228	2.228	0	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	2.228	2.228	0	0
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.228	2.228	0	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,033	0,033	0	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,033	0,033	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2019 à 30/09/2019	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	2.228	2.228	0	0
4.02.01	Outros	0	0	1	1
4.02.02	Outros	0	0	-1	-1
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	2.228	2.228	0	0
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.228	2.228	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.807	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.065	0
6.01.01.01	Lucro líquido do período	2.228	0
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-1.859	0
6.01.01.03	Imposto de renda e contribuição social	696	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-8.040	0
6.01.02.01	Contas a receber	2.153	0
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-11.265	0
6.01.02.03	Outros ativos	-2.248	1
6.01.02.04	Fornecedores	2.600	0
6.01.02.05	Outros passivos	720	-1
6.01.03	Outros	-832	0
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-832	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-39.924	0
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-49.000	0
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	9.076	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	250.000	0
6.03.01	Aumento de Capital Social	250.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	202.269	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	202.270	0

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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	1	0	0	0	0	1	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1	0	1
5.04	Transações de Capital com os Sócios	714.004	0	0	0	0	714.004	0	714.004
5.04.01	Aumentos de Capital	714.004	0	0	0	0	714.004	0	714.004
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.228	0	2.228	0	2.228
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.228	0	2.228	0	2.228
5.07	Saldos Finais	714.005	0	0	2.228	0	716.233	0	716.233

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 30/09/2019**(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
5.04.08	Outros	1	0	0	0	0	0	0	0
5.04.09	Outros	-1	0	0	0	0	0	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 30/09/2019
7.01	Receitas	2.950	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.925	0
7.01.02	Outras Receitas	25	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-862	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-862	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.088	0
7.04.02.01	Outras	0	1
7.04.02.02	Outras	0	-1
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.088	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.875	0
7.06.02	Receitas Financeiras	1.875	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.963	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.963	0
7.08.01	Pessoal	637	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	500	0
7.08.01.02	Benefícios	109	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	28	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.049	0
7.08.02.01	Federais	1.012	0
7.08.02.03	Municipais	37	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	49	0
7.08.03.01	Juros	49	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.228	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.228	0

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Companhia apresenta as demonstrações financeiras referentes ao período de nove meses findos em 30 de setembro de 2020, acompanhadas do relatório do auditor independente.

A EZ INC Incorporações Comerciais S.A. (“Companhia” ou “EZ INC”), anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda, foi constituída em 06 de novembro de 2019 e transformada em sociedade por ações em 01 de julho de 2020. A Companhia é controlada da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“EZ TEC”), empresa de capital aberto no Brasil.

A Companhia, através de suas controladas, mantém caracterizado em seu objetivo societário as operações de aquisição, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários predominantemente comerciais, logísticos, industriais e híbridos, prontos ou a construir, próprios ou de terceiros; a administração e locação de imóveis próprios; a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; a participação em outras sociedades, empresariais ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A EZ INC recebeu contribuição de capital, por meio de cessão de quotas, em 30 de junho de 2020, de algumas controladas operacionais da EZ TEC. Esta operação teve como objetivo, segregar da operação da EZ TEC, a incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais.

Com a contribuição antes mencionada, a Companhia passou a deter o investimento em controladas operacionais.

Em termos consolidados, seus ativos somam R\$728.189 mil, representados, basicamente, por equivalentes de caixa e aplicações financeiras oriundos de aportes efetuados pela sua controladora para aquisição de imóveis para futura incorporação, além dos ativos representados por imóveis a comercializar referentes empreendimentos comerciais concluídos, em construção e a serem desenvolvidos e contas a receber destes projetos performados.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S., “EY”) foram contratados apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2020.

A Companhia não contratou a “EY” para nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020.

A administração

Notas Explicativas

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2020

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. CONTEXTO OPERACIONAL

A EZ INC Incorporações Comerciais S.A (“Companhia” ou “EZ INC”), anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda, foi constituída em 06 de novembro de 2019 e transformada em sociedade por ações em 01 de julho de 2020. A Companhia é controlada da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“EZ TEC”), empresa de capital aberto no Brasil.

A Companhia, através de suas controladas, mantém caracterizado em seu objetivo societário as operações de aquisição, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários predominantemente comerciais, logísticos, industriais e híbridos, prontos ou a construir, próprios ou de terceiros; a administração e locação de imóveis próprios; a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; a participação em outras sociedades, empresariais ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Até 30 de junho de 2020, a Companhia não possuía operação, e os dados correspondentes, referentes ao saldo patrimonial eram representados pelo saldo em caixa e equivalentes em R\$1 e o capital social no mesmo montante. Em 30 de junho de 2020, a Companhia recebeu contribuições por meio de cessões de quotas de empresas operacionais, conforme detalhamento nas Notas Explicativas 1.2, 7 e 13.

1.2. ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A Companhia recebeu, em 30 de junho de 2020, cessão de quotas de participação de algumas sociedades controladas da EZ TEC, no montante total de R\$453.273, 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., sendo essas cessões efetuadas a valor patrimonial contábil. Após esta cessão a EZ INC passou a deter 99,99% de participação nestas controladas. Adicionalmente, nessa mesma data, o capital social da Companhia, foi aumentado para R\$484.005, mediante conversão de R\$30.731 de adiantamento para futuro aumento de capital feito pela EZ TEC durante o mês de junho de 2020, sendo R\$20.000 em espécie e R\$10.731 em forma de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs.

Notas Explicativas

Esta operação teve como objetivo segregar da operação da EZ TEC a incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais, e posteriormente buscar a captação de recursos financeiros através do processo de Oferta Pública Inicial (IPO) de suas ações no mercado brasileiro.

1.3. 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 necessária 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 sobre os eventos de COVID-19, e as previsões de lançamentos de seus empreendimentos estão considerados os correspondentes efeitos, porém, sem impactos significativos nas projeções de fluxo de caixa da Companhia.

2. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICA CONTÁBEIS

2.1. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas são de responsabilidade da Administração da Companhia e controladas e estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 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 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.

O objetivo da elaboração dessas informações financeiras intermediárias está em consonância com a intenção do registro da Companhia na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com perspectiva de uma Oferta Pública Inicial (IPO) de suas ações, conforme mencionado na Nota Explicativa 1.2.

Notas Explicativas

Como não havia operação na Companhia no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2019, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, bem como da demonstração de valor adicionado, estão sendo apresentados como “Sem transação”, com valores equiparados a zero, como parte do Formulário de Informações Trimestrais (ITR) para estes períodos correspondentes.

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 04 de novembro de 2020.

2.2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.2.1. Base de elaboração

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.2.2. Bases de consolidação

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota Explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações financeiras intermediárias consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores, quando aplicável.

Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Nas informações financeiras intermediárias individuais da Controladora, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

Em 30 de setembro de 2020, as participações da Companhia nas controladas são como segue:

<u>Sociedades controladas</u>	Participação
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%
Itajubá Incorporadora Ltda	99,99%
Juquei Incorporadora S.A	99,99%
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%

Notas Explicativas

Sociedades controladas	Participação
Amazonas Incorporadora Ltda.	99,99%
Atlântico Sul Inc. Ltda.	99,99%
Boston Incorporadora Ltda.	99,99%
Cidade real Inc. Ltda.	99,99%
Equatorial Incorporadora Ltda.	99,99%
Esparta Incorporadora Ltda.	99,99%
Munique Incorporadora Ltda.	99,99%
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%
Rio Elba Inc. Ltda.	99,99%
Sacramento Inc. Ltda.	99,99%
Sevilha Incorporadora Ltda.	99,99%

2.2.3. Moeda funcional e de apresentação

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real – R\$.

2.2.4. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base dessas informações financeiras intermediárias.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas da data dessas informações financeiras intermediárias, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- Tributos e demandas administrativas ou judiciais: as sociedades individuais e consolidadas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matéria cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra as sociedades, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Administração da Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.
- Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Notas Explicativas

- Avaliação do valor recuperável de ativos (“impairment test”): as sociedades revisam o valor contábil de seus ativos não financeiros, representados, substancialmente, pelos imóveis a comercializar, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. Em 30 de setembro de 2020, não foram identificadas perdas de valores dos ativos que demandassem o reconhecimento de alguma provisão. A Companhia, avaliou o valor recuperável desses ativos e através de laudos emitidos por empresa especializada, concluiu através de método comparativo, para os terrenos, e método evolutivo, para o empreendimento em construção, que os valores eram superiores aos valores contábeis, não restando necessidade de registro de provisão.

2.2.5. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia e suas controladas classificam ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável. A Companhia e suas controladas não possui ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA).

A Companhia e suas controladas mensuram os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

A Companhia e suas controladas mensuram os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu “caixa”, de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado, com vencimento em até 90 dias.

Aplicações financeiras – referem-se a fundo não exclusivo de investimentos e certificados de depósitos bancários cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Na data de encerramento das informações financeiras intermediárias, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo, com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Notas Explicativas

Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas (PCE) e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários comerciais e locações, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Receitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves.

b) “Impairment” de ativos financeiros

A Companhia e suas controladas avaliam a necessidade de reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado de observação aos requerimentos emanados do CPC48.

O valor da perda por “impairment” é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por “impairment” diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado. A avaliação de PCE e distrato estão demonstradas logo acima.

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia e suas controladas classificam passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos.

d) Reconhecimento de ativos e passivos financeiros não derivativos

A Companhia e suas controladas reconhecem os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia e suas controladas se tornam parte das disposições contratuais do instrumento.

Notas Explicativas

A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia e suas controladas em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia e suas controladas desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a EZ INC e suas controladas tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

e) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

2.2.6. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

2.2.7. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das informações financeiras intermediárias individuais, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas informações financeiras intermediárias individuais, sendo as transações eliminadas nas informações financeiras intermediárias consolidadas.

2.2.8. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia e suas controladas se utilizam da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Adicionalmente, a Companhia não identificou efeitos da adoção do ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro que

Notas Explicativas

possam afetar as políticas contábeis da Companhia e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

2.2.9. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem (considerando um percentual sobre o custo com base em eventos históricos e perspectivas de desembolso, ocorridos em empresas do mesmo grupo econômico); eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, caso contrário, ela é utilizada através dos custos incorridos.

2.2.10. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa nº 2.2.13. Em cada ano fiscal, a Companhia e suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

2.2.11. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

Notas Explicativas

2.2.12. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia e suas controladas, ajustam os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B). Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

2.2.13. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (imóveis a comercializar).

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – “POC” de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo de acordo com o contrato de venda, e ajustado ao valor presente, calculado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

2.2.14. Receita de aluguéis

Os arrendamentos são normalmente classificados como arrendamentos operacionais. As receitas de aluguéis são apropriadas de acordo com o método de linearização das receitas dos contratos de locação, em conformidade com o CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

2.2.15. Informação por segmento

As informações financeiras 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, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais. Dessa forma a Companhia apresenta apenas um segmento de negócios que se trata da incorporação imobiliária comercial.

Notas Explicativas

2.2.16. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras intermediárias e seguindo as disposições contidas na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.2.17. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia e suas controladas incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

2.2.18. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das informações financeiras intermediárias.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	<u>200.880</u>	<u>1</u>	<u>202.270</u>	<u>1</u>
	<u>200.880</u>	<u>1</u>	<u>202.270</u>	<u>1</u>

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras, em 30 de setembro de 2020, possuem vencimento de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.

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 CDB's	99% a 99,5% do CDI	<u>40.027</u>	<u>-</u>	<u>40.027</u>	<u>-</u>
		<u>40.027</u>	<u>-</u>	<u>40.027</u>	<u>-</u>

Notas Explicativas

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	25.997	-
Contas a receber - locação	5.014	-
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(63)	-
	<u>30.948</u>	<u>-</u>
Circulante	11.257	-
Não circulante	19.691	-

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
2021	1.167	-
2022	3.491	-
2023	2.708	-
A partir de 2024	12.325	-
	<u>19.691</u>	<u>-</u>

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Contas a receber – locação (linearizado)	5.014	-
A vencer	25.277	-
Vencidos:		
Até 30 dias	87	-
De 31 a 60 dias	77	-
De 61 a 90 dias	49	-
De 91 a 120 dias	50	-
Acima de 120 dias	457	-
	<u>720</u>	<u>-</u>
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(63)	-
	<u>30.948</u>	<u>-</u>

As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários e suas prováveis perdas já registradas nas informações financeiras intermediárias consolidadas.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	72.391	-
Imóveis em construção	254.260	-
Terrenos para novas obras	105.162	-
Encargos financeiros	154	-
Adiantamento para fornecedores	7.659	-

Notas Explicativas

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
	439.626	-
Circulante	80.365	-
Não circulante	359.261	-

Os terrenos e obras com lançamentos das vendas previstos após 12 meses da data das informações financeiras intermediárias consolidadas foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, a preço de mercado (método comparativo) para os terrenos, e método evolutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 46 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atualização pelo INCC, e uma taxa de retorno praticada no mercado, entre 20% a 25%), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Em 30 de setembro de 2020, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão para perda de valor desses ativos, com base nas avaliações efetuadas pela Companhia, suportada por seus especialistas.

7. INVESTIMENTOS

Em 30 de junho de 2020, a controladora EZ TEC cedeu as quotas das sociedades com atividades em empreendimentos imobiliários comerciais para a EZ INC, conforme mencionado na Nota Explicativa 1.2. A composição dos investimentos em 30 de setembro de 2020 está representada conforme a seguir:

Sociedades controladas	Controladora						
	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 30/09/2020
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	23.125	523	22.602	(28)	(28)	22.602
Amazonas Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Atlântico Sul Inc. Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Boston Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Cidade real Inc. Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Colmar Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	(22)	(21)	(22)	(22)	(21)
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	14.875	54	14.821	54	54	14.821
Equatorial Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Esparta Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Itajubá Incorporadora Ltda.	99,99%	11.075	13	11.062	-	-	11.062
Juquei Incorporadora S.A.	99,99%	33.489	4.526	28.963	(72)	(72)	28.963
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	268.223	3.374	264.849	303	303	264.848
Munique Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Portland Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	191	129	62	(139)	(139)	62
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	75.034	2.344	72.690	1.536	1.536	72.690
Rio Elba Inc. Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Sacramento Inc. Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Sevilha Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	16.819	21	16.798	(38)	(38)	16.798
Vermouth Incorporadora Ltda.	99,99%	34.503	708	33.795	1.241	1.241	33.795
Total de investimentos						2.835	465.630

(a) Empresa controlada constituída no exercício, para alocação de terrenos a serem adquiridos pela Companhia.

Notas Explicativas

8. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Consolidado	
		30/09/2020	31/12/2019
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	2.240	-
		<u>2.240</u>	<u>-</u>
Circulante		2.240	-

Em 30 de setembro de 2020, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pela controlada mencionada, para futuras incorporações e construções.

9. PARTES RELACIONADAS

Representado por contratos de mútuo com as controladas Alexandria Incorporadora Ltda R\$750, Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda R\$200 e Vermont Incorporadora Ltda R\$1.400, sem a incidência de encargos financeiros e com prazo definido de vencimento, totalizando R\$2.350, em 30 de setembro de 2020.

O saldo de partes relacionadas foi integralmente eliminado nas demonstrações financeiras consolidadas, por serem saldos da controladora com empresas controladas.

Os honorários da administração, incluindo salários, gratificações e encargos, totalizaram R\$572 em 30 de setembro de 2020 na Controladora.

10. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019
IRPJ diferido	670	-
CSLL diferida	286	-
PIS e COFINS diferidos	630	-
	<u>1.586</u>	<u>-</u>
Circulante	277	-
Não circulante	1.309	-

Os montantes classificados entre circulante e não circulante estão consistentes com a segregação das contas a receber.

A apuração do imposto de renda e da contribuição social são apurados com base no regime do lucro presumido e Regime Especial de Tributação – Patrimônio de Afetação.

11. OUTROS DÉBITOS COM TERCEIROS

O montante de R\$2.000, refere-se a débitos com terceiros possuidores de direitos sobre aquisições de imóveis na controlada Juquei Incorporadora S.A, a ser liquidado mediante a entrega de unidades imobiliárias a serem construídas no próprio empreendimento imobiliário da sociedade.

Notas Explicativas

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de setembro 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 efetuadas por advogados externos e pela administração, em 30 de setembro de 2020, não existem processos judiciais ou administrativos de qualquer natureza com risco de perda provável, e, portanto, não houve necessidade de constituição de provisão para demandas judiciais.

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, que totalizaram em 30 de setembro de 2020, o montante de R\$1.170, sendo processos de natureza cíveis e trabalhistas.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 30 de setembro de 2020, era de R\$714.005, representado por 200.000.000 de ações ordinárias. Esse capital social é resultado da contribuição de capital efetuada pela EZ TEC, conforme mencionado na Nota Explicativa 1.2. Em 01 de julho de 2020, foi realizado aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$30.000, e em 14 de agosto de 2020 a conversão de quotas para ações ordinárias, além do grupamento de ações de 509.538.158 quotas para 200.000.000 ações ordinárias. Em 30 de setembro de 2020, a Companhia aumentou seu capital social em R\$200.000, com emissão de 77.659.851 ações ordinárias, totalizando 277.659.851 ações ordinárias e subsequente novo grupamento destas ações para 200.000.000 de ações ordinárias.

b) Reserva legal

Considerando os eventos ocorridos subsequentemente, quando da conversão da Companhia, de empresa limitada para S.A., o seu Estatuto prevê que a Reserva Legal é constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido do exercício até o limite de 20% do capital, de acordo com a Lei 6.404.

c) Dividendos

Considerando os eventos ocorridos subsequentemente, quando da conversão da Companhia, de empresa limitada para S.A., o seu Estatuto prevê que aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma prevista no Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Notas Explicativas

14. LUCRO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	30/09/2020	30/09/2019
Lucro atribuível aos acionistas controladores	2.228	-
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	67.400	-
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	0,033	-

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

15. RECEITA LIQUIDA

A receita líquida para os períodos possui a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2019 a 30/09/2019	01/01/2019 a 30/09/2019
Receita operacional bruta:				
Receita de locações e de serviços prestados	3.070	3.070	-	-
Total da receita operacional bruta	3.070	3.070	-	-
Deduções da receita bruta:				
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(145)	(145)	-	-
Total das deduções da receita bruta	(145)	(145)	-	-
Receita líquida	2.925	2.925	-	-

Em função do recebimento de aporte em seu capital, com participação e controle de empresas operacionais em 30 de junho de 2020, o resultado consolidado apresentado refere-se aos três meses do período findo em 30 de setembro de 2020.

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

16.1. 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 das sociedades individuais e consolidadas é formada pelo endividamento líquido (passivos correntes a pagar, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido das sociedades consolidadas.

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

Notas Explicativas

16.2. Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	240.907	1	242.297	1
Caixa líquido	240.907	1	242.297	1
Patrimônio líquido	716.233	1	716.233	1
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,34	1,00	0,34	1,00

16.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	200.880	1	202.270	1
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	30.948	-
Valor justo por meio do resultado				
Aplicação financeira	40.027	-	40.027	-
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	66	-	2.600	-
Contas a pagar	-	-	757	-
Terrenos a pagar	-	-	2.240	-
Partes relacionadas	2.350	-	-	-

16.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A administração da 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.

16.5. Gestão de risco de mercado

A Companhia e suas controladas dedicam-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.

Notas Explicativas

- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- 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.

16.6. Exposição a riscos cambiais

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

16.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas 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 setembro de 2020, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução

Notas Explicativas

CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) de 25% e de 50% nas taxas de juros anuais, utilizando 2,5% (CDI) e 6,0% (IGP-DI) esperadas sobre os saldos de contas a receber:

<u>Indicadores</u>	Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	1.001	751	500
Contas a receber (decrécimo do IGP-DI)	1.861	1.546	1.231
Passivo			
Terrenos a pagar (Acrécimo do CDI)	56	42	28

16.8. 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.

16.9. 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.

16.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras intermediárias.

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).

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2020, 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.

17. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2020, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “all risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.

18. COMPROMISSOS

A Companhia e suas controladas, em 30 de setembro de 2020, por meio de sua controlada Mairiporã possui contratos de longo prazo no montante de R\$12.430, relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 14 de Outubro de 2020 a Companhia, através de sua controlada Colmar Incorporadora Ltda adquiriu imóvel para futura incorporação, localizado na zona sul da cidade de São Paulo, pelo valor de R\$148.189, a ser pago em parcelas semestrais com vencimento final previsto para maio de 2026, com encargo de 1,5% ao ano e atualização monetária pela Selic.

Em 29 de Outubro de 2020 a Companhia, através de sua controlada Portland Incorporadora Ltda adquiriu imóvel para futura incorporação localizado na zona sul da cidade de São Paulo, pelo valor de R\$83.000, pago a vista na mesma data.

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 Inc Incorporações Comerciais S.A.
(Anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda.)
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia"), anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda., contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos naquela data, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de nove 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.

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 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, 4 de novembro 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 INC Incorporações Comerciais 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 35.727.157/0001-06, 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 setembro 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, 4 de novembro de 2020.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

Silvio H. Iamamura
Diretor Vice-Presidente - Diretor de Operações e Relações com Investidores

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 INC Incorporações Comerciais 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 35.727.157/0001-06, 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 setembro 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, 4 de novembro de 2020.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

Silvio H. Iamamura
Diretor Vice-Presidente - Diretor de Operações e Relações com Investidores