

Índice

1. Responsáveis pelo formulário

1.0 - Identificação	1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente	2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações com Investidores	4

2. Auditores independentes

2.1 / 2 - Identificação e remuneração	5
2.3 - Outras inf. relev. - Auditores	7

3. Informações financ. selecionadas

3.1 - Informações financeiras	8
3.2 - Medições não contábeis	9
3.3 - Eventos subsequentes às DFs	11
3.4 - Política destinação de resultados	12
3.5 - Distribuição de dividendos	14
3.6 - Dividendos-Lucros Retidos/Reservas	15
3.7 - Nível de endividamento	16
3.8 - Obrigações	17
3.9 - Outras inf. relev. - Inf. Financeiras	18

4. Fatores de risco

4.1 - Descrição - Fatores de Risco	19
4.2 - Descrição - Riscos de Mercado	46
4.3 - Processos não sigilosos relevantes	48
4.4 - Processos não sigilosos – Adm/Contr/Invest	62
4.5 - Processos sigilosos relevantes	63
4.6 - Processos repetitivos ou conexos	64
4.7 - Outras contingências relevantes	65
4.8 - Regras-país origem/país custodiante	66

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	67
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	69
5.3 - Descrição - Controles Internos	71
5.4 - Programa de Integridade	73

Índice

5.5 - Alterações significativas	76
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	77
6. Histórico do emissor	
6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM	78
6.3 - Breve histórico	79
6.5 - Pedido de falência ou de recuperação	80
6.6 - Outras inf. relev. - Histórico	81
7. Atividades do emissor	
7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas	82
7.1.a - Infs. de sociedade de economia mista	89
7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais	90
7.3 - Produção/comercialização/mercados	93
7.4 - Principais clientes	105
7.5 - Efeitos da regulação estatal	106
7.6 - Receitas relevantes no exterior	114
7.7 - Efeitos da regulação estrangeira	115
7.8 - Políticas socioambientais	116
7.9 - Outras inf. relev. - Atividades	118
8. Negócios extraordinários	
8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante	119
8.2 - Alterações na condução de negócios	120
8.3 - Contratos relevantes	121
8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.	122
9. Ativos relevantes	
9.1 - Outros bens relev. ativo não circulante	123
9.1.a - Ativos imobilizados	124
9.1.b - Ativos Intangíveis	125
9.1.c - Participação em sociedades	159
9.2 - Outras inf. relev. - Ativos Relev.	160
10. Comentários dos diretores	
10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	162
10.2 - Resultado operacional e financeiro	200

Índice

10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	203
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	204
10.5 - Políticas contábeis críticas	207
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	216
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	217
10.8 - Plano de Negócios	218
10.9 - Outros fatores com influência relevante	219
11. Projeções	
11.1 - Projeções divulgadas e premissas	220
11.2 - Acompanhamento das projeções	221
12. Assembléia e administração	
12.1 - Estrutura administrativa	224
12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias	231
12.3 - Regras, políticas e práticas do CA	236
12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos	240
12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF	241
12.7/8 - Composição dos comitês	249
12.9 - Relações familiares	253
12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle	255
12.11 - Acordos /Seguros de administradores	256
12.12 - Outras inf. relev. - Assemb. e Adm	257
13. Remuneração dos administradores	
13.1 - Política/prática de remuneração	259
13.2 - Remuneração total por órgão	263
13.3 - Remuneração variável	266
13.4 - Plano de remuneração baseado em ações	268
13.5 - Remuneração baseada em ações	269
13.6 - Opções em aberto	270
13.7 - Opções exercidas e ações entregues	271
13.8 - Precificação das ações/opções	272
13.9 - Participações detidas por órgão	273

Índice

13.10 - Planos de previdência	274
13.11 - Remuneração máx, mín e média	275
13.12 - Mecanismos remuneração/indenização	276
13.13 - Percentual partes relacionadas na rem.	277
13.14 - Remuneração - outras funções	278
13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada	279
13.16 - Outras inf. relev. - Remuneração	280
14. Recursos humanos	
14.1 - Descrição dos recursos humanos	281
14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos	282
14.3 - Política remuneração dos empregados	283
14.4 - Relações emissor / sindicatos	284
14.5 - Outras informações relevantes - Recursos humanos	285
15. Controle e grupo econômico	
15.1 / 2 - Posição acionária	286
15.3 - Distribuição de capital	319
15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico	320
15.5 - Acordo de Acionistas	321
15.6 - Alterações rel. particip. - controle e Adm	325
15.7 - Principais operações societárias	326
15.8 - Outras informações relevantes - Controle e grupo econômico	327
16. Transações partes relacionadas	
16.1 - Regras, políticas e práticas - Part. Rel.	328
16.2 - Transações com partes relacionadas	329
16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade	341
16.4 - Outras informações relevantes - Transações com partes relacionadas	342
17. Capital social	
17.1 - Informações - Capital social	343
17.2 - Aumentos do capital social	344
17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação	345
17.4 - Redução do capital social	346
17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social	347

Índice

18. Valores mobiliários

18.1 - Direitos das ações	348
18.2 - Regras estatutárias que limitem direito de voto	350
18.3 - Suspensão de direitos patrim./políticos	351
18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários	352
18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	353
18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários	354
18.6 - Mercados de negociação no Brasil	355
18.7 - Negociação em mercados estrangeiros	356
18.8 - Títulos emitidos no exterior	357
18.9 - Ofertas públicas de distribuição	358
18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas	363
18.11 - Ofertas públicas de aquisição	364
18.12 - Outras inf. Relev. - Val. Mobiliários	365

19. Planos de recompra/tesouraria

19.1 - Descrição - planos de recompra	366
19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria	367
19.3 - Outras inf. relev. - recompra/tesouraria	368

20. Política de negociação

20.1 - Descrição - Pol. Negociação	369
20.2 - Outras inf.relev - Pol. Negociação	371

21. Política de divulgação

21.1 - Normas, regimentos ou procedimentos	372
21.2 - Descrição - Pol. Divulgação	373
21.3 - Responsáveis pela política	376
21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação	377

1. Responsáveis pelo formulário / 1.0 - Identificação**Nome do responsável pelo conteúdo do formulário****Marcelo Ernesto Zarzur****Cargo do responsável**

Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário**Antônio Emílio Clemente Fugazza****Cargo do responsável**

Diretor de Relações com Investidores

1. Responsáveis pelo formulário / 1.1 – Declaração do Diretor Presidente

1.1 – Declaração e identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Marcelo Ernesto Zarzur

Cargo do responsável

Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Antônio Emílio Clemente Fugazza

Cargo do responsável

Diretor de Relações com Investidores

Os diretores acima qualificados, declaram que:

- a. reviram o formulário de referência;
- b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19;
- c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos.

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

Marcelo Ernesto Zarzur, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 8.783.246-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 129.357.758-80, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida República do Líbano, 1921, CEP 04501-002, na qualidade de Diretor Presidente da **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 1921, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.312.229/0001-73 ("Companhia"), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.



Marcelo Ernesto Zarzur

Diretor Presidente

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

ANTÔNIO EMÍLIO CLEMENTE FUGAZZA, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 21.937.689 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 151.423.698-23, com escritório na Avenida República do Líbano, 1921, CEP 04501-002, na qualidade de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 1921, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.312.229/0001-73 ("Companhia"), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.



ANTÔNIO EMÍLIO CLEMENTE FUGAZZA
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

2. Auditores independentes / 2.1 / 2 - Identificação e remuneração

Possui auditor?	SIM		
Código CVM	385-9		
Tipo auditor	Nacional		
Nome/Razão social	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes		
CPF/CNPJ	49.928.567/0001-11		
Período de prestação de serviço	01/04/2019		
Descrição do serviço contratado	Auditoria das Demonstrações Financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017, de 2018 e de 2019, Revisão Especial das Informações Trimestrais - ITR para os períodos encerrados em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2017, de 2018 e de 2019 e Revisão dos Controles Internos e Ambiente de Informática atualmente em utilização. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, a Companhia informa que os auditores independentes não foram contratados para prestar outros serviços que não os relacionados com auditoria externa.		
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, os auditores independentes da sociedade Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes receberam honorários no valor total de R\$462.390,67, referentes aos serviços de auditoria externa.		
Justificativa da substituição	Auditoria substituída para o exercício de 2020, devido ao rodízio		
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não Aplicável		

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
Marcos Alexandre S. Pupo	02/04/2020	197.375.598-00	

Possui auditor?	SIM
Código CVM	471-5
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	Ernst & Young Auditores Independentes S/S
CPF/CNPJ	61.366.936/0001-25
Período de prestação de serviço	01/04/2020
Descrição do serviço contratado	Auditoria das Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, Revisão das Informações Trimestrais - ITR para os períodos encerrados em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2020. A Ernst Young Auditores Independentes S/S foi contratada pela sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A para a auditoria de suas demonstrações financeiras e emissão de carta conforto para emissão de valores mobiliários e tentativa de abertura de capital durante o exercício de 2020. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, a Companhia informa que os auditores independentes não foram contratados para prestar outros serviços.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, os auditores independentes da sociedade Ernst Young Auditores Independentes S/S receberam honorários no valor total de R\$443.148,69, referentes aos serviços de auditoria externa.
Justificativa da substituição	A substituição dos auditores da Deloitte Touche Tohmatsu para a Ernst Young Auditores Independentes S/S entre os exercícios sociais de 2019 e 2020 se deu devido ao rodízio obrigatório de auditores.
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não Aplicável

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
Marcos Alexandre S. Pupo	01/04/2020	197.375.598-00	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-011, Telefone (11) 25733000, e-mail: marcos.a.pupo@br.ey.com

2. Auditores independentes / 2.3 - Outras inf. relev. - Auditores

2.3. Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens anteriores.

3. Informações financ. selecionadas / 3.1 - Informações financeiras - Consolidado

(Reais Unidade)	Exercício social (31/12/2020)	Exercício social (31/12/2019)	Exercício social (31/12/2018)
Patrimônio Líquido	4.136.026.000,00	3.809.544.000,00	2.637.012.000,00
Ativo Total	4.716.450.000,00	4.275.916.000,00	2.974.076.000,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	936.628.000,00	804.390.000,00	390.762.000,00
Resultado Bruto	403.115.000,00	328.229.000,00	141.856.000,00
Resultado Líquido	405.212.000,00	290.461.000,00	102.160.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria	227.000.000	227.000.000	165.001.783
Valor Patrimonial da Ação (Reais Unidade)	18,220379	16,782132	15,981718
Resultado Básico por Ação	1,785075	1,279564	0,619142

3. Informações financ. selecionadas / 3.2 - Medições não contábeis**3.2. Medições não contábeis****a. Valor das medições não contábeis****EBITDA**

O EBITDA é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527/2012, conciliada com suas demonstrações financeiras, que consiste no lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

Não obstante o EBITDA possuir um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Instrução da CVM nº 527/2012, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA preparado por outras sociedades.

Seguem abaixo os valores do EBITDA e da margem EBITDA da Companhia para os períodos indicados:

<i>(Em milhares de reais)</i>	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
EBITDA	11.669	237.254	283.345
Margem EBITDA (%)	3,0%	29,5%	30,3%

3. Informações financ. selecionadas / 3.2 - Medições não contábeis**b. Conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas**

EBITDA (R\$ mil)	2018	2019	2020	Variação 2018/2019	Variação 2019/2020
Líquido	102.160	290.461	415.027	184,3%	42,9%
LL	9.978	22.722	19.154	127,7%	-15,7%
Resultado Financeiro Líquido	-109.489	-93.076	-168.047	-15,0%	80,5%
Depreciação e amortização	3.400	9.540	9.239	180,6%	-3,2%
Despesas financeiros capitalizados ¹	5.620	7.607	7.972	35,4%	4,8%
EBITDA	11.669	237.254	283.344	1933,2%	19,4%
em EBITDA (%)	3,0%	29,5%	30,3%	887,7%	2,6%
Despesas não recorrentes	0	0	0	n.a	n.a
Implicação minoritária	4.619	9.378	9.815	103,0%	4,7%
EBITDA Ajustado²	16.288	246.631	293.159	1414,2%	18,9%
em EBITDA Ajustado³ (%)	4,2%	30,7%	31,3%	635,6%	2,1%

1) Valores contabilizados na rubrica "Custo de imóveis vendidos e serviços prestados";

c. Motivo pelo qual a Companhia entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

Apesar de o EBITDA Ajustado não refletir para as companhias incorporadoras imobiliárias a geração de caixa, devido ao método de contabilização dos empreendimentos imobiliários previstos nas Instruções da CPC 47/IFRS 15 – Método Poc, a Companhia entende que o EBITDA e o EBITDA Ajustado oferecem aos investidores uma melhor compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro, não obstante o EBITDA e o EBITDA Ajustado apresentem limitações que prejudiquem a sua utilização como medida de lucratividade.

3. Informações financ. selecionadas / 3.3 - Eventos subsequentes às DFs**3.3. Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras**

Não aplicável, dado que não existem eventos subsequentes às ultimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente.

3. Informações financ. selecionadas / 3.4 - Política destinação de resultados**3.4. Política de destinação dos resultados**

Informações	Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	Exercício findo em 31 de dezembro de 2019	Exercício findo em 31 de dezembro de 2020
(a) Regras sobre retenção de lucros	Além das reservas legais, o estatuto social da Companhia prevê que a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que 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% 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% do capital social subscrito da Companhia		
(a.i) Valores das Retenções de Lucros	<u>Lucro Líquido:</u> R\$97.540.644,88 <u>Reserva Legal:</u> R\$4.877.032,24 <u>Reserva de Expansão:</u> R\$69.497.709,48	<u>Lucro Líquido:</u> R\$281.082.181,84 <u>Reserva Legal:</u> R\$14.054.109,09 <u>Reserva de Expansão:</u> R\$200.271.054,56	<u>Lucro Líquido:</u> R\$405.211.852,60 <u>Reserva Legal:</u> R\$20.260.592,63 <u>Reserva de Expansão:</u> R\$288.713.444,98
(a.ii) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, os percentuais de retenções em relação ao lucro total declarado foram os seguintes: (i) 5,0% foram destinados à reserva legal de que trata o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) 71,2% foram destinados à reserva de expansão.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, os percentuais de retenções em relação ao lucro total declarado foram os seguintes: (i) 5,0% foram destinados à reserva legal de que trata o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) 71,2% foram destinados à reserva de expansão.	No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, os percentuais de retenções em relação ao lucro total declarado foram os seguintes: (i) 5,0% foram destinados à reserva legal de que trata o artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) 71,2% foram destinados à reserva de expansão.
(b) Regras sobre distribuição de dividendos	O dividendo obrigatório é de no mínimo 25% do lucro líquido ajustado, na forma da Lei nº 6.404/76 e do Estatuto Social. A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares das ações da Companhia e irá depender de diversos fatores. Dentre esses fatores estão os resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa e perspectivas futuras da Companhia, dentre outros fatores que o conselho de administração e acionistas da Companhia julguem relevantes.		
(c) Periodicidade das distribuições de dividendos	A política de distribuição de dividendos segue a regra da Lei das Sociedades por Ações, ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, o Conselho de Administração poderá declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.		

3. Informações financ. selecionadas / 3.4 - Política destinação de resultados

(d) Eventuais restrições impostas por legislação ou por regulamentação especial aplicável à Companhia, por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.
---	--

3. Informações financ. selecionadas / 3.5 - Distribuição de dividendos

(Reais Unidade)	Últ. Inf. Contábil 31/12/2021	Exercício social 31/12/2020	Exercício social 31/12/2019	Exercício social 31/12/2018
Lucro líquido ajustado		384.951,00	267.028.072,75	92.663.612,63
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)		25,000000	25,000000	25,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)		9,797134	7,378368	3,698921
Dividendo distribuído total		96.238,00	66.757.018,19	23.165.903,16
Lucro líquido retido		308.974,15	214.325.163,65	74.375.012,50
Data da aprovação da retenção		29/04/2021	28/04/2020	26/04/2019

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Dividendo Obrigatório								
Ordinária			96.238,00	21/05/2021	66.757.018,19		23.165.903,16	03/10/2019

3. Informações financ. selecionadas / 3.6 - Dividendos-Lucros Retidos/Reservas**3.6. Política de Destinação de Resultados**

Nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018, 2019 e 2020, não foram realizadas distribuições de dividendos à conta de lucros retidos.

3. Informações financ. selecionadas / 3.7 - Nível de endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2020	580.424,00	Índice de Endividamento	14,03000000	

3. Informações financ. selecionadas / 3.8 - Obrigações

Exercício social (31/12/2020)							
Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Descrever outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
Financiamento	Garantia Real		0,00	4.562.000,00	0,00	0,00	4.562.000,00
Total			0,00	4.562.000,00	0,00	0,00	4.562.000,00
Observação							

3. Informações financ. selecionadas / 3.9 - Outras inf. relev. - Inf. Financeiras

3.9. Outras informações relevantes

As linhas calculadas de "Valor patrimonial de Ações, Ex-tesouraria", "Resultado Básico por ação" e "Resultado diluído por ação" do item 3.1.a referem-se às frações de Patrimônio Líquido e Resultados Líquidos atribuível aos acionistas controladores (desconta-se a participação de sócios minoritários) pelo número de ações, ex-tesouraria.

A "Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor" do item 3.5, foi calculado através da razão do "Lucro líquido atribuível ao acionista controlador" pelo "Patrimônio líquido dos acionistas controladores" do mesmo exercício.

A Companhia entende o "Patrimônio líquido dos acionistas controladores" como mais adequado por conta de ser o mais comparável ao "Lucro líquido atribuível ao acionista controlador".

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

4.1. Fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento, em especial, aqueles relacionados:

a. Da Companhia

O valor de mercado dos terrenos que mantemos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente nosso resultado operacional.

O valor de terrenos mantidos em estoque e que venham a ser adquiridos poderá variar significativamente entre a data de suas aquisições e a incorporação dos empreendimentos aos quais se destinam, em consequência das condições econômicas, regulatórias ou de mercado. Dessa maneira, eventual queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque impactará, também, o custo de oportunidade do capital que foi aplicado no terreno, afetando adversamente a receita financeira da Companhia.

Podemos enfrentar dificuldades para localizar terrenos atraentes e aumentos no preço de terrenos poderão elevar nossos custos de vendas, diminuir nosso lucro e, conseqüentemente, nos afetar adversamente.

Nosso crescimento contínuo depende, em grande parte, de nossa capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos nossos empreendimentos. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, principalmente o Estado de São Paulo, nossa região de atuação, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A conseqüente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir os nossos ganhos, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores de nossos empreendimentos. Assim, poderemos ter dificuldade em adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro, o que poderá nos afetar adversamente.

Podemos não ser capazes de manter ou aumentar nossa estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente nossos negócios, situação financeira e resultados operacionais.

Vimos expandindo as atividades nos mercados em que atuamos de acordo com as condições da economia nacional. A capacidade de executar nossa estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, dificuldade para localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos. Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, podemos enfrentar riscos financeiros: (i) associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução da liquidez do mercado e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida, ou (ii) associados à emissão de ações adicionais, como diluição de participação e lucros dos nossos acionistas.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Dessa forma, os resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos do desempenho futuro.

A perda de membros da nossa alta administração, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre nós.

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala dos serviços da nossa alta administração, que atua em conjunto há mais de 11 anos. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa alta administração e acompanhar o ritmo de crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

Podemos enfrentar situações de potencial conflito de interesses em negociações com partes relacionadas.

Possuímos receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderá haver impacto negativo para os nossos negócios, o que poderá vir a causar um impacto adverso nas nossas atividades, situação financeira e resultados, bem como a nossos acionistas.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a nós.

Somos ou poderemos vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos nossos interesses, aos interesses de nossos administradores e/ou de nossos acionistas controladores, ou ainda aos nossos prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de nossos projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente nossa reputação, nossos negócios ou resultados. O valor de provisões feitas por nós poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

Da mesma forma, um ou mais de nossos administradores e/ou nossos administradores podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia, o que poderá causar efeito adverso relevante na nossa reputação, nos nossos negócios ou nos nossos resultados, direta ou indiretamente.

Para mais informações acerca das ações judiciais promovidas contra a Companhia, veja os itens 4.3 a 4.7 deste Formulário de Referência.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Podemos falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos nossos padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre nossos negócios, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e sobre a cotação de nossas ações ordinárias.

A EZTEC está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/1992 ("Lei de Improbidade Administrativa") e à Lei n.º 12.846/13 ("Lei Anticorrupção"). As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas que, se aplicadas, podem afetar adversamente nossos resultados.

Podemos não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de nossos administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente nossa reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de nossas ações ordinárias.

Além disso, entre 2017 e 2018, o Sr. Flávio Ernesto Zarzur, então Diretor Presidente, o Sr. Mauro Alberto, então Diretor Administrativo e um funcionário, Sr. Luciano Ferreira da Silva, foram denunciados pelo Ministério Público do Estado de São Paulo ("MPSP") como incursos no art. 333, parágrafo único, do Código Penal, em razão de supostos pagamentos indevidos a auditores fiscais da Prefeitura de São Paulo em contrapartida da redução do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) devido em razão do lançamento de empreendimentos imobiliários da EZTEC, tendo os dois últimos celebrado acordos de colaboração premiada com o MPSP em relação a tais eventos.

Caso haja condenação definitiva, além das implicações criminais, a pessoa condenada será inabilitada para atuar como administrador de companhia aberta. Ainda, as Sociedades de Propósito Específico controladas pela EZTEC e responsáveis pela incorporação dos empreendimentos investigados no âmbito da Operação Necator¹ são rés em ações de improbidade administrativa ajuizadas pela Prefeitura de São Paulo em conexão com as alegações descritas acima. Nestas ações, a Prefeitura de São Paulo pleiteia o ressarcimento de danos ao erário e o pagamento de multa civil no valor total de R\$ 4.390.831,28 (quatro milhões, trezentos e noventa mil, oitocentos e trinta e um reais e vinte e oito centavos). Caso quaisquer das Sociedades de Propósito Específico controladas pela EZTEC aqui referidas venham a ser condenadas, poderão: (i) ser obrigadas a ressarcir integralmente o valor do dano; (ii) perder os bens ou valores acrescidos ao seu patrimônio nesse contexto; (iii) ser condenadas a pagar multa civil de até 3 vezes o valor do acréscimo patrimonial; (iv) ser condenadas a pagar multa civil de até 2 vezes o valor do dano; (v) ser condenadas a pagar até 100 vezes o valor da remuneração percebida pelo agente; e (vi) ser proibidas de contratar com o poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente pelo prazo de até 10 anos. Caso qualquer dessas situações venha a se concretizar, a Companhia poderá sofrer impacto financeiro em razão dos montantes a serem desembolsados, impacto reputacional e impacto no desenvolvimento de suas atividades pela impossibilidade de contratar ou receber benefícios do poder público por 10 anos.

¹ (i) Village of Kings Incorporadora Ltda., (ii) Esmirna Incorporadora Ltda., (iii) Jauaperi Incorporadora Ltda., (iv) Limoges Incorporadora Ltda., (v) Crown Incorporadora Ltda., (vi) Savona Incorporadora Ltda., (vii) Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda. e (viii) Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Para mais informações acerca dos temas acima, veja os itens 4.3 a 4.7 deste Formulário de Referência.

Podemos não dispor de seguro suficiente para nos protegermos contra perdas substanciais.

Não podemos garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Companhia (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, podemos ser obrigados ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas nossas apólices de seguro.

Adicionalmente, não temos como garantir que, quando do vencimento de nossas atuais apólices de seguro, conseguiremos renová-las em termos suficientes e favoráveis para nós. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices por nós contratadas ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente nossos negócios ou nossa condição financeira.

Podemos incorrer em custos não previstos e em atrasos para a conclusão de projetos.

Nossas atividades envolvem a incorporação, venda e aluguel de empreendimentos comerciais e residenciais. Dentre os principais riscos relacionados aos nossos projetos, ressaltamos a duração dos trâmites internos das Prefeituras competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças ambientais, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Tais riscos podem resultar na possibilidade de termos que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa.

A não obtenção, atrasos, ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar os nossos negócios.

A implementação dos nossos empreendimentos e projetos está condicionada à obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento. A obtenção dessas licenças e alvarás está sujeita à outorga, pelas autoridades governamentais competentes e à fiscalização de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público. A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos dessas licenças e/ou alvarás, por

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos nossos empreendimentos e/ou projetos, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre nossas atividades e negócios.

Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de ações.

De acordo com o nosso estatuto social, devemos pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei nº 6.404/76, sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei nº 6.404/76 e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei nº 6.404/76 permite que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Caso qualquer destes eventos ocorra, os proprietários de ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos nossos acionistas a título de participação nos resultados.

Uma eventual incapacidade de encontrarmos termos de negociação suficientemente atrativos para a venda de torres corporativas pode fazer com que as submetamos à locação.

Parte do nosso negócio consiste em vender as torres corporativas que construímos. Caso não sejamos capazes de negociar, em termos satisfatórios e atraentes, a venda de tais imóveis, podemos continuar sendo os proprietários das torres, realizando nós mesmos os esforços de locação para terceiros, o que poderá postergar o “payback” da incorporação, impactando nosso fluxo de caixa.

Uma relativa escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial de nossos produtos.

Dependemos da atuação de corretores imobiliários para vender nossos imóveis comerciais e residenciais. Com o aumento do volume de lançamentos, caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória nossas construções, podemos ter dificuldade na mobilização comercial dos nossos produtos, gerando formação bruta de estoque, o que poderá impactar negativamente nossas operações.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Podemos vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social.

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais e poderemos optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, conseqüentemente, na diluição da participação acionária dos referidos acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de nosso capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do nosso capital social poderá diluir a participação do investidor no nosso capital social.

Estamos sujeitos aos riscos decorrentes da incorporação de empreendimentos imobiliários de Padrão Econômico.

Nos nossos empreendimentos imobiliários de Padrão Econômico (assim entendidos como aqueles que estão submetidos ao Programa “Minha Casa, Minha Vida”) utilizamos os instrumentos de financiamento da Caixa Econômica Federal (“CEF”), os quais são fundamentais para ampliar a nossa capacidade de vendas das unidades e de desenvolvimento de novos projetos, por facilitar as condições de pagamento de nossos clientes e diminuir a necessidade de utilização de nosso próprio capital para a concessão direta de tais financiamentos. Por ser um órgão público, a CEF está sujeita à maior ingerência política e pode sofrer mudanças de políticas de concessão de crédito que reduzam a disponibilidade ou os benefícios das condições de tais financiamentos. Tais fatores podem, no futuro, levar-nos a buscar e utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para nossos clientes sob condições semelhantes às aquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, poderemos sofrer um efeito adverso. Considerando que nosso modelo de atuação no Programa “Minha Casa, Minha Vida” é no faixa 3, segmento cujos empreendimentos se assemelham aos empreendimentos voltados à média renda, poderemos vir a não ter sucesso em tais empreendimentos, em razão de termos que vender uma quantidade significativa de unidades para manter as margens de lucros auferidas nos outras faixas de preço do mercado imobiliário residencial em que atuamos, bem como por este volume de vendas ter impacto direto nos serviços de pós-venda que prestamos aos compradores das nossas unidades.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Caso as nossas parcerias e consórcios não sejam bem-sucedidos ou caso não consigamos manter um bom relacionamento com os nossos parceiros, consorciados ou sócios, nossos negócios e operações podem ser afetados negativamente.

Parte da nossa estratégia está em aumentar nossos projetos em conjunto com parceiros e sócios. A manutenção de bom relacionamento com nossos parceiros e consorciados com as incorporadoras e construtoras e com nossos sócios é condição essencial para o sucesso das nossas parcerias e consórcios. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos parceiros e consorciados. Também não temos como assegurar a solvência de nossos parceiros negócios ou que nossas parcerias e consórcios serão bem-sucedidos e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de nossas parcerias e consórcios, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

A potencial falência de nossos parceiros, bem como em nossas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre nós e os referidos parceiros poderão afetar adversamente nossas operações e/ou projetos. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, poderemos ser obrigados a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro, aumentando assim a nossa exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente nossos negócios e resultados operacionais.

Pelo fato de reconhecemos a receita de vendas proveniente de nossos imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

Reconhecemos a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas de receitas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Isso é especialmente relevante nos nossos maiores empreendimentos voltados à média renda que concentram esse risco no caso de revés comerciais devido a uma formação bruta de estoque elevado. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica em um custo de carregamento associado à manutenção e ao IPTU. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, reconheceremos crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar nossos lucros futuros.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou de terceiros para cuja construção tenhamos sido contratados poderão prejudicar nossa reputação ou nos sujeitar à eventual imposição de indenização e responsabilidade civil e diminuir sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da nossa reputação e, consequentemente, das suas vendas e crescimento.

Podem ocorrer atrasos na execução de nossos empreendimentos, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Quaisquer defeitos podem atrasar a conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, nos sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos. Tais fatores também podem afetar nossa reputação como prestadora de serviços de construção de empreendimentos imobiliários de terceiros, uma vez que somos responsáveis por garantir a solidez da obra pelo período de cinco anos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. A ocorrência de um ou mais desses problemas nos nossos empreendimentos imobiliários pode prejudicar a nossa reputação e as vendas futuras.

Os atrasos nas obras, escassez de mão de obra qualificada ou as condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos nossos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do nosso fluxo de caixa. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento pode gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as nossas necessidades de capital, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente nossos resultados.

Poderemos não ter capacidade para integrar as operações das empresas adquiridas às nossas operações e alcançar os benefícios esperados dessas aquisições.

A integração das operações de empresas que venhamos a adquirir no futuro pode exigir recursos significativos e implicar em uma série de riscos, incluindo, entre outros:

- o desvio de atenção por parte da nossa alta administração da gerência diária das nossas atividades atuais;
- a perda de nossos principais clientes ou empregados;
- a dificuldade de integrar operações, pessoal, sistemas de informações gerenciais, esforços de pesquisa e desenvolvimento, marketing, logística, vendas e suporte;

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

- a falha em manter a qualidade dos serviços historicamente prestados pelas empresas adquiridas;
- a perda em potencial dos clientes da empresa-alvo;
- a existência de custos e obrigações adicionais não previstos, sendo que, no futuro, os custos de consolidação das empresas a serem adquiridas podem aumentar;
- contingências legais não previstas;
- perda da reputação das nossas marcas se as utilizarmos junto às empresas adquiridas, mas falharmos na manutenção dos nossos padrões de qualidade; e
- outras consequências contábeis e de controle interno.

Poderemos não ser capazes de alcançar os benefícios esperados como resultado da integração das operações dessas empresas, incluindo reduções projetadas de custos durante um período específico ou de forma definitiva. Adicionalmente, a necessidade de análise e prévia aprovação de tais aquisições pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica, bem como o tempo e esforços necessários à avaliação e negociação de uma aquisição proposta podem resultar em incertezas substanciais quanto à efetivação com sucesso de tais aquisições. Tais incertezas podem, por sua vez, afetar o valor das nossas ações ordinárias. Além disso, nossa incapacidade de adquirir alvos adequados à integração com as nossas atividades pode afetar adversamente a nossa taxa de crescimento futura.

Estamos sujeitos a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e podemos ser afetados adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados, conforme alterada (Lei nº 13.709/2018 – “LGPD”), que entrará em vigor no mês de agosto de 2021 e transformará a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso não estejamos em conformidade com a LGPD, nós e nossas subsidiárias podemos estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, podemos ser responsabilizados por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por nós e ser considerados solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados por nós e nossas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados por nós, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente nossa reputação e nossos resultados e, consequentemente, o valor de nossas ações.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter nossos sistemas de TI, podem resultar em danos à reputação e financeiros para nós.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de nossas informações e/ou das informações de nossos clientes ou em tempo de inatividade em nossos servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Companhia.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das nossas operações pode afetar negativamente nossos resultados financeiros.

b. Riscos relativos ao controlador da Companhia, direto ou indireto, ou grupo de controle da Companhia

Os interesses dos nossos acionistas controladores podem entrar em conflito com os interesses de outros detentores das nossas ações ordinárias.

Os acionistas controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo obrigatório impostas pela Lei nº 6.404/76. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores. Não se pode assegurar que os interesses dos nossos acionistas controladores estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas.

c. Riscos relativos aos acionistas da Companhia

Não há riscos relevantes envolvendo a Companhia cuja fonte seja seus acionistas.

d. Riscos relativos às controladas e coligadas da Companhia

Somos uma companhia cujos resultados dependem dos resultados das nossas controladas, coligadas, parcerias e consórcios, os quais não podemos assegurar que nos serão disponibilizados.

Somos uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário, as quais estão sujeitas ao regime de patrimônio de afetação. Nossa capacidade de cumprir com as nossas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas controladas, coligadas, parcerias e consórcios. Nossas sociedades de propósito específico não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento, ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

recursos nos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

e. Riscos relativos aos fornecedores da Companhia

Aumentos no preço de matérias-primas podem elevar o custo de empreendimentos e reduzir os nossos lucros.

As matérias-primas básicas utilizadas por nós na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos por nós celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente de nossa situação financeira. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer.

Podemos figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por nossos fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo nossos parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente nossos resultados e atividades. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso sejamos responsabilizados por esses eventuais danos, nossos resultados poderão ser adversamente afetados.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

Na data deste Formulário de Referência, aproximadamente 75% da mão-de-obra contratada direta ou indiretamente pelas subsidiárias da Companhia era composta por trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária.

A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras por nós contratadas podem ter um efeito adverso em nossa imagem e em nossos negócios e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil.

Além de adquirir materiais de construção utilizados por nós na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, também terceirizamos parte dos serviços de construção de que necessitamos para desenvolver nossos empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participamos dependem de fatores que estão fora do nosso controle como, por exemplo, a qualidade do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras por nós contratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no nosso relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os nossos negócios e operações.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406 do Código Civil, estamos obrigados a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em nossos empreendimentos e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias, o que poderá acarretar um efeito adverso para nós.

f. Riscos relativos aos clientes da Companhia

Estamos sujeitos a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

Concedemos financiamentos aos compradores das unidades dos nossos empreendimentos residenciais e comerciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo. Consequentemente, estamos sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos nossos custos de captação de recursos, nossa situação financeira e os resultados das nossas operações poderiam ser adversamente afetados.

A nossa carteira de financiamento direto, com contratos sujeitos à alienação fiduciária, apresentou um histórico de 22 retomadas por inadimplência em 2018, outras 10 retomadas em 2019, e outras 27 retomadas em 2020 para um total de 1.622 unidades com saldo em aberto no dia 31 de dezembro de 2020. Ao longo deste período, a taxa de inadimplência, calculada com base nas parcelas maiores do que R\$2 mil atrasadas em ao menos 90 dias, foi de 0,8% em 2018, 1,2% em 2019 e 1,7% em 2020. Não podemos assegurar que seremos capazes de reaver o valor total inadimplido por meio de ações de cobrança, mesmo se houver a retomada do imóvel para posteriores vendas.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Estamos sujeitos a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades.

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em regime de incorporação e em parcelamento de solo urbano. Referida lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato, de modo a desestimular o desfazimento dos negócios de compra e venda no âmbito das incorporações imobiliárias.

A lei estabelece que o incorporador, ao restituir ao adquirente as quantias pagas, poderá delas deduzir a comissão de corretagem e uma penalidade de até 50% sobre a quantia paga, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação, ou de até 25% para os empreendimentos não afetados. Ainda, caso a unidade imobiliária tenha sido disponibilizada ao adquirente, este também terá deduzidas, do valor a lhe ser restituído, os impostos incidentes sobre o imóvel, as cotas de condomínio e contribuições associativas, a taxa de fruição do imóvel equivalente a 0,5% sobre o valor do contrato e demais encargos e despesas contratuais. O histórico de distratos reportados foi de R\$197,0 milhões em 2018, R\$88,5 milhões em 2019 e R\$118 milhões em 2020.

Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a nossa receita e geração de caixa e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro dos empreendimentos.

g. Riscos relativos aos setores da economia nos quais a Companhia atua

Estamos expostos a riscos associados à incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

Nós nos dedicamos à incorporação, construção e venda de empreendimentos residenciais e comerciais e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades. 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, escassez de mão de obra qualificada e regulamentos ambientais e de zoneamento, nossas atividades 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 de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- podemos ser impedidos no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente nossos 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 um novo projeto lançado ou o preço de venda por Unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado;

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

- o grau de desinteresse ou impossibilidade dos compradores em manter a aquisição da unidade em função de desemprego, problemas pessoais de saúde, alteração de estado civil, alteração de preço de imóveis da concorrência na mesma região, pode levar o projeto a perder quantidade significativa de vendas até a data prevista da entrega de chaves, fazendo com que o projeto gere quantidade menor de caixa 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;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis, a escassez de terrenos em certas regiões ou o aumento significativo do custo na aquisição de terrenos;
- corremos o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- nossas margens de lucros podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- as oportunidades de incorporação podem diminuir;
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional ("CMN") sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro de Habitação ("SFH") pode reduzir a oferta de financiamento aos nossos clientes; e
- a queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em nosso estoque antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a nossa incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito material adverso na nossa condição financeira e resultados operacionais.

Também dependemos significativamente do valor das unidades concedidas em alienação fiduciária aos bancos financiadores nos financiamentos que concedemos para minimizar o nosso risco de inadimplência. Desta forma, caso o imóvel concedido em garantia sofra desvalorização a níveis mais baixos do que o saldo a receber do cliente, nossa exposição ao risco de inadimplência pode aumentar, afetando a nossa condição financeira e o resultado de nossas operações.

A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a nossa capacidade de vender nossos empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir nossas margens de lucro e nos afetar adversamente.

Como parte da nossa estratégia de negócios, precisamos constantemente localizar e adquirir novos terrenos para dar continuidade às nossas operações. Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual adquirimos um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, enfrentamos o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das nossas receitas em decorrência de alterações nas condições da economia.

O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar nosso desempenho. Além disso, poderemos ser forçados a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que originalmente previstas e será obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá nos afetar adversamente.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, na cidade e estado de São Paulo, onde nossas atividades são concentradas, é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e Parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com Parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns de nossos competidores podem dispor de mais recursos financeiros do que nós e em termos e condições mais favoráveis e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades do que nós em épocas de crise no mercado imobiliário.

Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento pode prejudicar a capacidade ou disponibilidade dos potenciais compradores de imóveis de financiar suas aquisições, o que pode vir a afetar negativamente as nossas vendas e nos obrigar a alterar as condições de financiamento que ofereceremos aos nossos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para financiar suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos nossos empreendimentos imobiliários, afetando adversamente de forma significativa nossa condição financeira e resultado operacional.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

As mudanças nas políticas do CMN relativas à aplicação de recursos do SFH, poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, poderemos ser obrigados a conceder financiamento aos nossos clientes de uma parcela maior do preço de compra, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com a versão mais atual do Relatório de Economia Bancária, publicado pelo Banco Central do Brasil em 2020, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 78,9% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 60%.

Mais especificamente em relação ao mercado imobiliário, em operações de crédito imobiliário, somadas as operações de pessoa física e jurídica, os cinco maiores bancos brasileiros foram responsáveis por 98,4% do mercado, com ampla vantagem para a Caixa Econômica Federal, com participação de 70%. Para referência de magnitude, as vendas enquadradas no programa “Minha Casa Minha Vida” representaram 12,5% das vendas brutas realizadas durante 2019.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar nossa capacidade de financiamento ou de nossos clientes.

Nossa política de precificação e vendas permite que parte do valor do imóvel seja recebida após a conclusão do financiamento imobiliário do cliente.

Temos em nossa política de precificação, a possibilidade de recebimento de valores diretamente dos clientes após o financiamento imobiliário. No momento do financiamento imobiliário do cliente há a alienação do imóvel para o banco financiador, não restando a nós nenhuma garantia real de valores futuros a receber diretamente dos clientes. O inadimplemento por parte dos clientes pode afetar adversamente os nossos resultados.

Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador exige nossa coparticipação caso o cliente não faça os pagamentos em dia para as parcelas vincendas no período de obras.

No programa “Minha Casa, Minha Vida” é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador exige nossa coparticipação, de forma que, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, devemos efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a nosso cargo. Somente a partir da conclusão da obra, quando se inicia a fase de amortização da dívida do cliente, extingue-se a nossa coparticipação, sendo responsabilidade do banco financiador a cobrança da dívida. Nossa coparticipação durante o período de obras pode afetar negativamente os nossos resultados na hipótese de inadimplência de seus clientes.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

O descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação de nossas receitas e as taxas utilizadas para a indexação de nossas despesas poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

A maior parte das nossas receitas decorrem das vendas das unidades dos empreendimentos que lançamos, que são reajustadas em duas fases: durante a fase de construção e após a fase de construção. Geralmente, durante a fase de construção do empreendimento, utilizamos o INCC e, após essa fase, o IGP-DI. A maior parcela de nossas despesas, que está relacionada à atividade de construção, é reajustada pelo INCC. Caso, no futuro, haja o desbalanceamento entre estes índices e, conseqüentemente, não seja possível reajustarmos as nossas receitas na proporção do reajuste experimentado por nossas despesas, nossa situação financeira e resultados operacionais poderão ser prejudicados.

Nosso crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

Nossas operações exigem volumes significativos de capital de giro. Podemos ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente da venda de ações ou, em menor extensão, da venda de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades. Não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que ele terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, o que poderia vir a prejudicar de maneira relevante a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais. Adicionalmente, na hipótese de uma eventual necessidade de capital adicional, por meio de emissão de valores mobiliários, isso poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social.

A extensão da pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do coronavírus (COVID-19), a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual tal pandemia impactará nossos negócios depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em um efeito adverso relevante em nossos negócios.

A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Tal disseminação criou incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas. Em resposta, muitos governos implementaram políticas destinadas a impedir ou retardar a propagação da doença, tais como a restrição à circulação e até mesmo o isolamento social, e essas medidas podem continuar a serem postas em vigor por um período significativo, a depender da capacidade do país de controlar a disseminação do vírus e suas variáveis.

Essas políticas nos levaram a modificar nossas operações, como, por exemplo, por meio da suspensão dos plantões de venda, o que contribuiu para a queda do ritmo de negócios durante a segunda quinzena de março, os meses de abril, maio e em outros momentos em que a suspensão se tornou obrigatória. Além disso, a desaceleração econômica global, incluindo potencial aumento do desemprego, pode afetar negativamente o poder aquisitivo de nossos clientes, tanto durante a pandemia da COVID-19 quanto depois que o surto diminuir, o que pode levar à diminuição da demanda por empreendimentos imobiliários e ao aumento de distratos, e, conseqüentemente, impactar as vendas líquidas e o projeto de expansão da Companhia, com menor número ou postergação dos lançamentos previstos.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Outro impacto que pode ser observado é com relação a dinâmica de oferta e preços de insumos essenciais para a construção civil. Assim, a pandemia poderá afetar a produção de algumas indústrias, diminuindo a oferta e aumentando a concorrência por insumos como cerâmica e cimento, por exemplo. Paralelamente poderá ocorrer efeitos inesperados sobre o câmbio, o que poderá gerar um avanço no preço dos insumos importados como o cobre, aço, elevadores e tubulações. Tais impactos elevarão o custo de produção e numa continuidade do cenário pandêmico.

Não há eventos recentes comparáveis que possam nos fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação da COVID-19 e de uma pandemia global e, como resultado, o impacto final de uma epidemia de saúde é altamente incerto e sujeito a alterações. Dessa forma, a extensão em que o surto da COVID-19 afeta nossos negócios, condição financeira, resultados operacionais ou fluxos de caixa dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente imprevisíveis, incluindo, entre outros, a duração e a distribuição geográfica do surto, sua gravidade, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais normais podem ser retomadas.

h. Riscos relativos à regulação dos setores em que a Companhia atua

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a nossa carga tributária, e, conseqüentemente, impactar adversamente os nossos resultados operacionais.

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a nossa carga tributária e a de nossos usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as nossas obrigações fiscais totais, o que, por sua vez, afetaria adversamente nossos resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às nossas tarifas em valores suficientes e prazo hábil, os nossos resultados operacionais e nossa condição econômico-financeira podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos nossos clientes, reduzindo, dessa forma, a demanda por nossos imóveis ou afetando nossas margens e rentabilidade.

Adicionalmente, caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de nossos contratos de venda, poderemos sofrer efeitos prejudiciais substanciais.

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no congresso, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um imposto sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, podemos ter um aumento na carga tributária incidente sobre nossas atividades.

Por fim, o cancelamento ou alteração do método do lucro presumido, da margem presumida ou do regime de patrimônio de afetação poderia resultar em uma carga tributária maior sobre nós, o que afetaria adversamente a nossa situação financeira e os resultados das nossas operações.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Nossas atividades estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o nosso custo e limitar o nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as nossas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através da necessidade de obtenção de licenças. Somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos a nossa atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os nossos resultados operacionais.

Nossas operações também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os nossos resultados operacionais.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às normas internacionais de contabilidade (IFRS) podem afetar adversamente os nossos resultados

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Referida lei visa, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no International Financial Reporting Standards ("IFRS") e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Dentro do processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil para as normas IFRS, em 22 de dezembro de 2009, a CVM editou a Deliberação CVM nº 612, de 22 de dezembro de 2009, a qual aprovou a Interpretação Técnica ICPC-02 do CPC, que trata dos contratos de construção do setor imobiliário. Referida Interpretação Técnica estabelece os critérios de contabilização das receitas e dos correspondentes custos das entidades que realizam a incorporação e/ou construção de imóveis diretamente ou por meio de subempreiteiras, onde as receitas e custos na venda de imóveis serão reconhecidas no resultado quando da transferência dos riscos e dos benefícios ao comprador do imóvel.

A fim de determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, as nossas demonstrações financeiras são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra.

Em 2016, o CPC emitiu o Pronunciamento Técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. Esse pronunciamento gerou incertezas sobre o critério contábil a ser adotado em relação ao critério de reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária.

Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na CVM, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Por conseguinte, nossa administração, em observância à interpretação dada pelo Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC. Caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRSIC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada por nós.

A incerteza quanto a futuras mudanças dessa regulamentação ou legislação poderá prejudicar os nossos resultados operacionais, uma vez que a reconhecemos a receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações, com possível efeito em nosso resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, e podem, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento.

i. Riscos relativos aos países estrangeiros onde a Companhia atua

Não aplicável, tendo em vista que não desenvolvemos atividades no exterior.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

j. Riscos relativos a questões socioambientais

As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem nos expor a riscos ambientais que poderiam nos afetar adversamente.

As nossas atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem nos sujeitar a obrigações ambientais. As nossas despesas operacionais podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores das propriedades, podemos ser responsabilizados pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos. Podemos, também, ser considerados responsáveis, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais e indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades), estando ou não cientes de tais acontecimentos.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Caso nós ou alguma de nossas subsidiárias causemos ou de outra forma sejamos consideradas responsáveis por algum dano ambiental, conforme acima, poderemos sofrer um efeito adverso em nossos resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Dessa forma, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às nossas atividades, assim como promover Ações Cíveis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que somos partes em inquéritos civis ou ACPs, poderemos figurar como compromissárias em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, poderemos ficar sujeitos à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

Estamos sujeitos à extensa regulamentação ambiental e caso nós ou nossas controladas não observemos a regulamentação aplicável ou ficarmos sujeitos à regulamentação mais rigorosa, os nossos negócios poderão ser prejudicados.

As sociedades do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Somos obrigados a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Caso nós e nossas controladas falhemos em cumprir a regulamentação a nós aplicável, podemos ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre nossa situação financeira.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos em nossos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de nossas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que nós e nossas controladas utilizemos fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de nossos empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais. Para mais informações, vide item 4.3 deste Formulário de Referência.

O descumprimento de condicionantes técnicas previstas nas licenças ambientais concedidas para alguns de nossos empreendimentos podem comprometer regular exercício das atividades empresariais.

Nos termos da regulamentação aplicável, a depender de cada caso concreto, e de cada localidade de nossos empreendimentos, podemos vir a depender de licenciamento ambiental outorgado pelos órgãos ambientais competentes. Respectivo licenciamento está, usualmente, sujeito à condicionantes técnicas que podem envolver limitações para a operação e atividades desempenhadas. Podemos incorrer na falha de cumprimento de referidas condicionantes, ficando sujeitos a multas ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar, até mesmo, o risco de total paralisação de obras por tempo indeterminado.

Incêndios ou outros desastres naturais podem afetar as nossas instalações e a nossa estrutura de custos, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou danos ambientais podem danificar ou destruir as nossas instalações e propriedades. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos nossos empreendimentos podem implicar em aumentos significativos nos nossos custos, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Mudanças climáticas podem ocasionar danos aos nossos negócios da Companhia e aos negócios de nossas controladas

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos nossos negócios e aos negócios de nossas controladas, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos nossos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os nossos negócios e os nossos resultados operacionais.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos nossos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos nossos projetos e de nossos investimentos, impactando negativamente nos nossos negócios e nos nossos resultados operacionais.

k. Riscos Macroeconômicos

Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, os nossos negócios e os resultados de nossas operações, bem como poderá afetar também o preço de negociação das nossas ações.

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando o desempenho da economia do país e a confiança de investidores e do público em geral, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade nos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro, dentre as quais, a "Operação Lava Jato". Tais investigações têm impactado a economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.

O potencial resultado destas investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos de condutas antiéticas tem afetado e pode continuar a afetar adversamente nossos negócios, nossa condição financeira e nossos resultados operacionais, bem como o preço de negociação de nossas ações. Não podemos prever se as investigações em curso irão conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, nem se novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas surgirão no futuro.

Também não podemos prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

Além disso, em outubro de 2018, foram realizadas eleições para os seguintes cargos: deputados federais, deputados estaduais, 2/3 dos senadores, governadores e o Presidente da República, no Brasil, sendo que os novos eleitos assumiram os respectivos cargos no início de 2019. Como resultado de uma disputada eleição presidencial, o congressista Jair Bolsonaro se tornou o presidente do Brasil em 1º de janeiro de 2019. Não está claro se e por quanto tempo as divisões políticas que surgiram antes das eleições continuarão sob a presidência do Sr. Jair Bolsonaro e os efeitos que tais divisões terão sobre a capacidade do Sr. Jair Bolsonaro de governar o Brasil e implementar reformas.

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

Qualquer continuação de tais divisões poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e / ou greves que poderiam afetar adversamente as nossas operações. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O Presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os nossos. Não podemos prever quais políticas o Presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre nós ou sobre a economia brasileira.

A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar nossos negócios

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

Nesse sentido, não temos controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro. Nossos negócios, nossa situação financeira, o resultado das nossas operações, bem como nossas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- aumento na taxa de desemprego;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção por parte do governo brasileiro de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para nossos resultados.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das nossas ações ordinárias.

Podemos ser adversamente afetados pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

Em setembro de 2015, a Standard & Poor's iniciou a revisão da nota de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil vem sofrendo sucessivos cortes em sua nota pelas três principais agências de classificação de risco no mundo. Após o rebaixamento feito em 30 de setembro de 2015, a Standard & Poor's reduziu novamente a nota de risco de crédito do Brasil de BB+ para BB e, mais recentemente, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de BB para BB- com perspectiva estável, citando o atraso na aprovação de medidas fiscais que reequilibrem as contas públicas. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a nota de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para Ba2, com uma perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para uma perspectiva estável. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo, nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de rating acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, podem levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderia aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das nossas ações ordinárias. Tal cenário pode se intensificar a depender das políticas a serem adotadas pelo novo Governo Federal, o que poderá afetar adversamente o preço das nossas ações ordinárias.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os nossos valores mobiliários de emissão. Isso poderia dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente nossos negócios e o valor de mercado de nossas ações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das nossas ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

A inflação e os esforços governamentais para combatê-la podem contribuir para um cenário de incerteza econômica, afetando adversamente a Companhia e o preço de mercado das nossas ações.

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira. As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, tem produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre nós.

Quaisquer medidas tomadas pelo governo brasileiro no futuro, incluindo a redução nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real, podem desencadear inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil enfrentar inflação alta no futuro, talvez não possamos ajustar os preços que cobramos de nossos clientes para compensar os efeitos da inflação em nossa estrutura de custos, o que poderia aumentar nossos custos e reduzir nossas margens operacionais e líquidas.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros. O aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

custo de nossos novos empréstimos e financiamentos, mas também o custo de nosso endividamento atual, bem como nosso caixa e equivalentes a caixa, títulos e valores mobiliários e contratos de arrendamento a pagar, que estão sujeitos a taxas de juros. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros brasileiras e a inflação podem nos afetar adversamente porque temos empréstimos e financiamentos indexados à variação da SELIC e às taxas oficiais de juros de longo prazo (TJLP). Por outro lado, uma redução significativa na taxa SELIC, TJLP ou inflação pode afetar adversamente a receita de nossas aplicações financeiras.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, nossos resultados.

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas, sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Desde 1999, o Brasil adotou um sistema de câmbio flutuante com intervenções do Banco Central na compra ou venda de moeda estrangeira. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas.

Em 29 de dezembro de 2018, a taxa de câmbio Real/Dólar estava R\$3,88, aumentou para R\$ 4,05 no final de 2019 e retornou a aumentar para R\$5,19. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do real frente ao dólar e outras moedas não terá um efeito adverso para as nossas atividades.

A desvalorização do real pode criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e os nossos resultados, por conta da retração no consumo e do aumento dos nossos custos. Por outro lado, a valorização do real pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. Não exercemos quaisquer influências sobre a política cambial adotada no Brasil e nem dispomos da capacidade de prevê-la. Nosso negócio, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e perspectivas poderão ser afetados negativamente por mudanças em tais políticas cambiais.

4.2. Descrição dos principais riscos de mercado

Os riscos de mercado aos quais a Companhia está exposta referem-se basicamente àqueles do curso normal de seus negócios e aderentes ao ambiente macroeconômico do Brasil. Os contratos firmados pela Companhia são, em geral, indexados às taxas CDI, IGP-DI, INCC e TR. Riscos cambiais e condições internacionais de mercado afetam a Companhia apenas indiretamente, uma vez que a Companhia não realiza projetos no exterior.

A Companhia também está exposta a riscos relacionados à variação nos preços dos insumos e mão-de-obra para construção, bem como à variação dos preços dos terrenos. Encontra-se, ainda, sujeita a riscos relativos à volatilidade e à liquidez limitada do mercado de capitais brasileiro, o que pode afetar negativamente a liquidez e o valor de mercado de ações da Companhia.

Abaixo encontram-se melhor detalhados os principais fatores de risco a esse respeito:

Flutuações da taxa de juros poderão ocasionar efeitos adversos sobre os negócios da Companhia, aumentando inclusive o custo de suas dívidas, o que pode afetar o preço de suas ações.

A Companhia e suas controladas estão expostas ao risco de taxa de juros uma vez que possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR). Estão também expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes que diz respeito ao INCC e IGP-DI, e, quanto ao saldo das aplicações financeiras, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2019, a exposição total da Companhia à variação da Taxa Referencial (TR) somava R\$ 41.537.

Em 31 de dezembro de 2018, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 6,50% (CDI), 0% (TR), 3,90% (IGPM), 3,87% (IPCA), 3,90% (IGP-DI) e 3,90% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar. Os impactos nominais desta análise estão demonstrados abaixo:

Indicadores	Consolidado – IFRS e BR GAAP		
	Cenário I - Provável	Cenário II – (25%)	Cenário III – (50%)
Aplicações Financeiras (decrécimo do CDI)	52.361	39.271	26.181
Contas a receber	39.125	29.344	19.562
Terrenos a pagar	4.056	5.070	6.083

A inflação e as medidas governamentais para combatê-la poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, o que poderá vir a causar um efeito adverso nas atividades da Companhia e no preço de mercado de suas ações.

O Brasil teve, no passado, taxas de inflação bastante elevadas, que foram reduzidas com a implementação do Plano Real em 1994. De acordo com o IGP-M, as taxas de inflação no Brasil foram de -0,52% em 2017, de 7,55% em 2018 e de

7,30% em 2019. De acordo com o Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC"), as taxas de inflação de preços no Brasil foram 4,25% em 2017, 3,84% em 2018 e 4,15% em 2019. Em 2017 o conjunto de atitudes por parte do Governo Federal foram direcionadas à manutenção da inflação, reduzindo-a levemente, e a redução da taxa básica de juros, implicando no incentivo econômico ao crescimento. Em 2018 o cenário inflacionário foi substancialmente afetado pela eclosão da greve dos caminhoneiros no primeira metade do ano, fato que também ocasionou a desaceleração do ritmo de retomada da economia como um todo. Em 2019 a inflação ficou dentro das metas do governo apesar de seguidos cortes na taxa básica de juros.

A inflação, as medidas para combatê-la e a especulação pública a respeito das prováveis medidas adicionais a serem tomadas pelo Governo Federal também contribuem de forma significativa para a incerteza econômica no Brasil.

Caso as taxas de inflação venham a sofrer elevação, uma eventual política anti-inflacionária adotada pelo Governo Federal pode vir a resultar em desaceleração no nível de atividade econômica e redução do poder aquisitivo da população, o que resultaria na diminuição da demanda dos produtos da Companhia e na redução das vendas líquidas. Uma elevação na taxa de inflação pode, ademais, aumentar alguns dos custos e despesas da Companhia, que talvez não consiga repassá-los aos clientes, o que pode, em consequência, reduzir suas margens de lucro e o seu lucro líquido. Além disso, um aumento da taxa de inflação pode gerar uma elevação na taxa de juros interna, o que, por conseguinte, elevaria os custos do serviço com dívidas expressas em reais da Companhia, acarretando lucro líquido menor. A elevação da taxa de inflação e seu efeito sobre a taxa de juros interna pode, ademais, acarretar redução da liquidez nos mercados internos de capitais e de crédito, o que afetaria a capacidade da Companhia de refinar seu endividamento. Tendo em vista a relação indireta da inflação com os resultados da Companhia, o qual depende de diversas outras variáveis, os resultados e as operações da Companhia podem ser adversamente afetados.

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

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

(em R\$ mil)	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			Saldo contábil
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	Total	
Empréstimos e financiamentos	19.706	27.923	47.629	41.537
Fornecedores	24.052	-	24.052	24.052
Terrenos a pagar	94.233	45.308	139.541	135.485

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

4.3. Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, dentre processos com chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, com base na análise individual de cada processo por seus advogados internos e externos, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos como processos com chance de perda provável.

Para os fins deste item 4.3, foram considerados como individualmente relevantes processos em que a Companhia e suas controladas figuram como parte e que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

Descrevemos a seguir os principais processos judiciais e administrativos individualmente relevantes a que a Companhia estava sujeita em 31 de dezembro de 2020, segregados conforme sua natureza.

Contingências Cíveis

Processo nº 1008272-27.2014.8.26.0405 – Ação Civil Pública	
a. Juízo	2ª Vara Cível do Foro de Osasco
b. Instância	2ª Câmara de Direito Privado de São Paulo
c. Data de instauração	29.04.2014
d. Partes no processo	Autor: Associação Paulista de Consumidores Ré: Phaser Incorporação SPE S.A – Phaser
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à confirmação da sentença que estipulou o patamar máximo de retenção em 25% dos valores pagos pelo consumidor em caso de desistência/rescisão do contrato de compra e venda, com devolução em parcela única em até 90 dias, sob pena de multa diária de R\$ 40.000,00. Ainda é possível que sejam interpostos recursos no STJ, mas, atualmente, após acórdão decidindo pela extinção do processo sem resolução do mérito, ainda pende julgamento de embargos de declaração opostos pelo Ministério Público de São Paulo.
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil pública proposta pela Associação Paulista de Consumidores contra a Phaser para requerer a suspensão de qualquer cláusula penal prevista nos contratos do empreendimento Jardins do Brasil, em patamar superior a 10% ou 25% dos valores pagos pelo consumidor, em caso de desistência/rescisão do contrato de compra e venda, bem como a suspensão da cláusula que estabelece a restituição parcelada dos valores ao consumidor, sob pena de multa de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Há, ademais, pedido para condenação retroativa ao pagamento de indenização a todos os consumidores, cuja rescisão contratual foi efetivada conforme as cláusulas acima mencionadas. Foi prolatada sentença julgando procedente o pedido inicial, decretando a

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

	nulidade das cláusulas penais décima 2.2.1 e 2.2.2 dos contratos relativos ao empreendimento Condomínio Jardins do Brasil, fixando como limite de retenção, em caso de desfazimento do contrato, o patamar de 25% das importâncias pagas, as quais deverão ser devolvidas ao consumidor de uma só vez, no máximo em até 90 dias da data da rescisão contratual, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a partir da citação, sob pena de multa diária de R\$40.000,00. Ainda, a sentença condenou a Phaser a publicar edital em jornal de grande circulação na Comarca de Osasco, às suas expensas, para informar todos os consumidores do referido empreendimento e submetidos aos efeitos desta sentença, acompanhada de listagem dos desistentes, dentro do prazo prescricional previsto pelo CDC, a contar da data da desistência de cada consumidor, no prazo de quinze dias a partir de publicação da sentença, sob pena de multa de R\$40.000,00. A Phaser interpôs recurso de apelação e seu recurso restou provido para extinguir o feito sem resolução do mérito, com base na falta de interesse de agir da Associação. Após, o Ministério Público de São Paulo opôs embargos de declaração e, por conta disso, o processo se encontra concluso para a Relatora Desembargadora Maria Dalla Barone.
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à confirmação da sentença que estipulou o patamar máximo de retenção em 25% dos valores pagos pelo consumidor, com devolução em parcela única em até 90 dias, sob pena de multa diária de R\$ 40.000,00. Todavia, houve acórdão decidindo pela extinção do processo sem resolução do mérito, em que pese esteja pendente julgamento de embargos de declaração opostos pelo Ministério Público de São Paulo.

Processo nº 1054702-84.2018.8.26.0053 – Ação Civil Pública	
a. Juízo	12ª Vara de Fazenda Pública
b. Instância	12ª Vara de Fazenda Pública
c. Data de instauração	01/11/2018
d. Partes no processo	Autor: Município de São Paulo Ré: Marina Empreendimentos Imobiliários LTDA. ("Marina Emp."), Marcella Empreendimentos Imobiliários LTDA. ("Marcella Emp.") e outros.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Valor original de R\$ 1.480.000,00 (um milhão e quatrocentos e oitenta mil reais). Proibição de contratar com o Poder Público e receber benefícios e incentivos fiscais. Com o desbloqueio do valor correspondente à multa civil, resta a condenação ao pagamento correspondente aos danos que, segundo recente petição da Municipalidade, é de R\$ 378.769,34 para a ré Marcella e R\$ 364.201,29 para a ré Marina.
f. Principais fatos	Trata-se de ação de improbidade administrativa proposta pelo Município de São Paulo contra Marina Empreendimentos Imobiliários LTDA., Marcella Empreendimentos Imobiliários LTDA. e

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

outros, em que se pretende a decretação da indisponibilidade de bens dos réus, entre eles, os bens da Marcella Emp. inicialmente no limite de R\$ 880.000,00 e da Marina Emp. no limite de R\$ 600.000,00, por conta de suposto desvio de valor de ISS. Além disso, requer o Município a condenação dos réus ao ressarcimento integral do dano, à perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente ao patrimônio, à suspensão dos direitos políticos de 8 a 10 anos, ao pagamento de multa civil de até 3 vezes o valor do acréscimo patrimonial e à proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de 10 anos. Subsidiariamente, o Município de São Paulo também faz dois pedidos: (i) que seja reconhecido o ato dos réus como caracterizador de ato de improbidade administrativa, tal como previsto no art. 10, caput e incisos X e XII, da Lei Federal nº 8.429/92, condenando-os ao ressarcimento integral do dano, à perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente ao patrimônio, à suspensão dos direitos políticos de 5 a 8 anos, ao pagamento de multa civil de até 2 vezes o valor do dano (correspondente ao saldo do tributo apurado depois de recálculo feito por SF, descontado o valor originalmente recolhido aos cofres públicos) e à proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa; e (ii) que seja reconhecido o ato dos réus como caracterizador de ato de improbidade administrativa, tal como previsto no art. 11, caput, da Lei Federal nº 8.429/92, condenando-os ao ressarcimento integral do dano, à suspensão dos direitos políticos de 3 a 5 anos, ao pagamento de multa civil de 100 vezes o valor da remuneração percebida pelo agente e proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de 03 anos. Por fim, requer o Município a condenação dos réus, de forma solidária: (i) à perda dos bens ou valores acrescidos indevidamente ao patrimônio em decorrência do enriquecimento ilícito; (ii) ao ressarcimento integral do dano; e (iii) à incidência das rés Marcella Emp. e Marina Emp. nas mesmas penas impostas aos ex-servidores públicos municipais, com fulcro no artigo 3º da Lei 8429/92 (excetuada a suspensão de direitos políticos, por se tratar de pessoa jurídica). O Juiz de primeira instância deferiu o pedido liminar de indisponibilidade de bens dos requeridos, sendo o bloqueio inicialmente no valor de R\$ 880.000,00 para a ré Marcella e no valor de R\$ 600.000,00 para a Ré Marina. Contra esta decisão, os Réus interpuseram agravo de instrumento demonstrando o prejuízo que tal bloqueio poderia causar às rés, de modo que tal indisponibilidade restou cancelada por decisão posterior. Igualmente, o acórdão proferido no bojo do agravo de instrumento interposto reconheceu a perda superveniente do objeto recursal, tendo em vista a ulterior decisão que levantou a indisponibilidade de bens, bem como acolheu o levantamento do bloqueio em relação à multa civil (valores esses correspondentes à R\$ 660.000,00 para a

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

	ré Marcella e R\$ 450.000,00 para a ré Marina). Em seguida, foi proferida decisão determinando que a Municipalidade se pronunciasse sobre o valor atualizado do dano até julho/2019, excluindo o valor da multa, o que foi feito pela mesma e constado que o valor do débito referente aos danos é de R\$ 378.769,34 para a ré Marcella e R\$ 364.201,29 para a ré Marina. Atualmente, aguarda-se o efetivo desbloqueio do valor correspondente à multa civil e posterior exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e §10, da Lei 8.429/1992) pelo Juízo.
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	Valor original de R\$ 1.480.000,00 (um milhão e quatrocentos e oitenta mil reais). Proibição de contratar com o Poder Público e receber benefícios e incentivos fiscais. Com o desbloqueio do valor correspondente à multa civil, resta a condenação ao pagamento correspondente aos danos que, segundo recente petição da Municipalidade, é de R\$ 378.769,34 para a ré Marcella e R\$ 364.201,29 para a ré Marina. Todavia, ainda não foi proferida sentença de mérito.

Processo nº 1053822-92.2018.8.26.0053 – Ação Civil de Improbidade Administrativa	
a. Juízo	07ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
b. Instância	07ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
c. Data de instauração	29/10/2018
d. Partes no processo	Requerente: Prefeitura do Município de São Paulo Requerido: Crown Incorporadora Ltda. e outros.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Foi proferida decisão determinando depósito judicial da quantia de R\$ 148.000,00, o que foi realizado pela Crown em 15.07.2019. Desse valor, R\$ 37.000,00 correspondem ao valor total da propina paga pela empresa, e R\$ 111.000,00 correspondem à multa civil consistente no triplo do valor do enriquecimento ilícito. Atualmente, ainda se aguarda o exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, Lei nº 8.429/1992) pelo Juiz de Direito.
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa com o objetivo de apurar a formação de esquema de desvio de valores de ISS no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças (atual Secretaria Municipal de Fazenda), o que teria sido orquestrado por uma organização criminosa apelidada de “Máfia do ISS”. No curso das investigações, constatou-se que os ex-audidores fiscais tributários municipais, que são réus da ação, organizaram esquema criminoso pelo qual fraudavam a arrecadação do ISS devido por construtoras e particulares para a expedição do “Habite-se”. Após ser dada vista ao Ministério Público, a Crown Incorporadora compareceu espontaneamente ao processo, dando-se por citada, pugnando pelo indeferimento do pedido de indisponibilidade liminar de bens postulado pela Requerente. Em sua manifestação, o Ministério Público requereu o reconhecimento da conexão por

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

	prejudicialidade, em relação à Ação Civil Pública nº 1056641-70.2016.8.26.0053, tendo em vista que ambas se embasam no PIC nº 03/2013, do GEDEC – tal argumento é, em seguida, rechaçado pela municipalidade. Em sua manifestação prévia, a Crown Incorporadora Ltda pugna primeiramente pelo não recebimento da petição inicial, por conta da suposta falta dos documentos do art. 17, §9º, da Lei 8.429/92. Além disso, se posiciona contra o pedido do Ministério Público pela reunião das ações perante a 12ª Vara da Fazenda Pública da capital, bem como reitera sua defesa pelo indeferimento do pedido de indisponibilidade de bens. A respeito da reunião das ações, o Juízo intimou as partes a se manifestarem uma vez mais sobre eventual conexão entre a presente ação e a mais antiga ação de improbidade distribuída anteriormente, ajuizada em face dos auditores que compunham o “Núcleo Duro” do esquema de propina da “Máfia dos Fiscais”. A Municipalidade se manifestou contra a união das ações, enquanto o Ministério Público pugnou pela tramitação em conjunto de todas as ações que tratassem do assunto. Por derradeiro, o Magistrado decidiu pela inexistência de conexão entre as ações, bem como manteve a indisponibilidade de bens das partes ou determinou o depósito no valor de R\$ 148.000,00. A Requerida Crown Incorporadora efetuou o depósito nesse valor em 15.07.2019. Atualmente, os outros Requeridos estão apresentando as suas defesas prévias e aguarda-se o exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, Lei nº 8.429/1992) pelo Juiz de Direito.
g. Chance de perda	Possível.
h. Impacto em caso de perda do processo	Foi proferida decisão determinando depósito judicial da quantia de R\$ 148.000,00, o que foi realizado pela Crown em 15.07.2019. Desse valor, R\$ 37.000,00 correspondem ao valor total da propina paga pela empresa, e R\$ 111.000,00 correspondem à multa civil consistente no triplo do valor do enriquecimento ilícito. Atualmente, ainda se aguarda o exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, Lei nº 8.429/1992) pelo Juiz de Direito.

Processo nº 1054688-03.2018.8.26.0053 – Ação Civil de Improbidade Administrativa	
a. Juízo	10ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
b. Instância	10ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
c. Data de instauração	01/11/2018
d. Partes no processo	Autor: Município de São Paulo Ré: Village of Kings e outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à declaração da indisponibilidade de R\$ 700.000,00 para cada um dos demandados, sendo R\$ 175.000,00 correspondentes ao valor total da propina paga pela empresa e R\$ 525.000,00 correspondentes à multa civil consistentes no triplo do valor do enriquecimento ilícito. Atualmente, aguarda-se a

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

	notificação dos demais réus e, posterior exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, da Lei 8.429/1992) pelo Juízo de Direito.
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa com o objetivo de apurar a formação de esquema de desvio de valores de ISS no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças (atual Secretaria Municipal de Fazenda), o que teria sido orquestrado por uma organização criminosa apelidada de “Máfia do ISS”. No curso das investigações, constatou-se que os ex-audidores fiscais tributários municipais, que são réus da ação, organizaram esquema criminoso pelo qual fraudavam a arrecadação do ISS devido por construtoras e particulares para a expedição do “Habite-se”. Requereu-se a indisponibilidade de R\$ 700.000,00 para cada um dos demandados, dos quais R\$ 175.000,00 seriam correspondentes ao valor total da propina paga pela empresa; e R\$ 525.000,00 seriam correspondentes à multa civil consistente no triplo do valor do enriquecimento ilícito. A decisão de fls. 2232/2233 decretou a indisponibilidade da quantia de até o montante de R\$ 175.000,00 para cada um, o que gerou a interposição de agravo de instrumento tanto pelo Município de São Paulo, quanto pela Requerida Village of Kings. Igualmente, também foi protocolada a manifestação prévia da Village of Kings, defendendo a inviabilidade da demanda. O município interpôs agravo de instrumento, que restou indeferido, razão pela qual o valor bloqueado via BACENJUD restringiu-se apenas ao valor correspondente ao dano (R\$ 175.000,00). Atualmente, aguarda-se a notificação dos demais réus e, posterior exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, da Lei 8.429/1992) pelo Juízo de Direito.
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à declaração da indisponibilidade de R\$ 700.000,00 para cada um dos demandados, sendo R\$ 175.000,00 correspondentes ao valor total da propina paga pela empresa e R\$ 525.000,00 correspondentes à multa civil consistentes no triplo do valor do enriquecimento ilícito. Atualmente, aguarda-se a notificação dos demais réus e posterior exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, da Lei 8.429/1992) pelo Juízo de Direito.

Processo nº 1053802-04.2018.8.26.0053 – Ação Civil de Improbidade Administrativa	
a. Juízo	10ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
b. Instância	10ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
c. Data de instauração	29/10/2018

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

d. Partes no processo	Autor: Município de São Paulo Ré: Esmirna Incorporadora LTDA. e outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à declaração da indisponibilidade de R\$ 420.000,00 para cada um dos demandados, sendo R\$ 105.000,00 correspondentes ao valor total da propina paga pela empresa e R\$ 315.000,00 correspondentes à multa civil consistentes no triplo do valor do enriquecimento ilícito. Atualmente, aguarda-se a notificação dos demais réus e posterior exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, da Lei 8.429/1992) pelo Juízo de Direito.
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa com o objetivo de apurar a formação de esquema de desvio de valores de ISS no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças (atual Secretaria Municipal de Fazenda), o que teria sido orquestrado por uma organização criminosa apelidada de “Máfia do ISS”. No curso das investigações, constatou-se que os ex-auditores fiscais tributários municipais, que são réus da ação, organizaram esquema criminoso pelo qual fraudavam a arrecadação do ISS devido por construtoras e particulares para a expedição do “Habite-se”. Requereu-se a indisponibilidade de R\$ 420.000,00 para cada um dos demandados, dos quais R\$ 105.000,00 seriam correspondentes ao valor total da propina paga pela empresa; e R\$ 315.000,00 seriam correspondentes à multa civil consistente no triplo do valor do enriquecimento ilícito. Foi decretada a indisponibilidade da quantia de até o montante de R\$ 105.000,00 para cada um, o que gerou a interposição de agravo de instrumento tanto pelo Município de São Paulo, quanto pela Requerida Esmirna Incorporadora Ltda. Igualmente, também foi protocolada a manifestação prévia da Esmirna Incorporadora, defendendo a inviabilidade da demanda. O município interpôs agravo de instrumento, que restou indeferido, razão pela qual o valor bloqueado via BACENJUD restringiu-se apenas ao valor correspondente ao dano (R\$ 105.000,00). O agravo de instrumento interposto pela Esmirna também restou desprovido. Atualmente, aguarda-se a notificação dos demais réus e, posterior exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, da Lei 8.429/1992) pelo Juízo de Direito.
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	O potencial valor de perda relativo a esse processo está condicionado à declaração da indisponibilidade de R\$ 420.000,00 para cada um dos demandados, sendo R\$ 105.000,00 correspondentes ao valor total da propina paga pela empresa e R\$ 315.000,00 correspondentes à multa civil consistentes no triplo do valor do enriquecimento ilícito. Atualmente, aguarda-se a notificação dos demais réus e posterior exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, da Lei 8.429/1992) pelo Juízo de Direito.

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

Processo nº 1054664-72.2018.8.26.0053 – Ação Civil de Improbidade Administrativa	
a. Juízo	7ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
b. Instância	7ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
c. Data de instauração	01/11/2018
d. Partes no processo	Autor: Município de São Paulo Ré: Savona Incorporadora Ltda. e outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Atualmente, aguarda-se manifestação do Município e Ministério Público sobre a possibilidade de conexão aventada, bem como a notificação dos demais Requeridos. Além disso, o exame preliminar dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, da Lei nº 8.429/1992) pelo Juízo de Direito. Até o presente momento, ainda não foi realizado nenhum bloqueio via BACENJUD ou determinada indisponibilidade de bens, razão pela qual é recomendável provisionar e disponibilizar os valores respectivos nas contas bancárias das pessoas jurídicas requeridas. O valor total é de R\$ 480.000,00 para cada um dos demandados, dos quais R\$ 120.000,00 seriam correspondentes ao valor total da propina paga pela empresa; e R\$ 360.000,00 seriam correspondentes à multa civil consistente no triplo do valor do enriquecimento ilícito.
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa com o objetivo de apurar a formação de esquema de desvio de valores de ISS no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças (atual Secretaria Municipal de Fazenda), o que teria sido orquestrado por uma organização criminosa apelidada de “Máfia do ISS”. No curso das investigações, constatou-se que os ex-auditores fiscais tributários municipais, que são réus da ação, organizaram esquema criminoso pelo qual fraudavam a arrecadação do ISS devido por construtoras e particulares para a expedição do “Habite-se”. Requereu-se a indisponibilidade de R\$ 480.000,00 para cada um dos demandados, dos quais R\$ 120.000,00 seriam correspondentes ao valor total da propina paga pela empresa; e R\$ 360.000,00 seriam correspondentes à multa civil consistente no triplo do valor do enriquecimento ilícito. O Ministério Público e a Municipalidade foram intimados a se manifestar sobre eventual possibilidade de conexão entre a presente ação e a ação de improbidade mais antiga. Atualmente, aguarda-se manifestação do Município e Ministério Público sobre a possibilidade de conexão aventada, bem como a notificação dos demais Requeridos. Além disso, o exame preliminar dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, da Lei nº 8.429/1992) pelo Juízo de Direito. Até o presente momento, ainda não foi realizado nenhum bloqueio via BACENJUD ou determinada indisponibilidade de bens, razão pela qual é recomendável provisionar e disponibilizar os valores respectivos nas contas bancárias das pessoas jurídicas requeridas.
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de	Atualmente, aguarda-se manifestação do Município e Ministério

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

perda do processo	Público sobre a possibilidade de conexão aventada, bem como a notificação dos demais Requeridos. Além disso, o exame preliminar dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, da Lei nº 8.429/1992) pelo Juízo de Direito. Até o presente momento, ainda não foi realizado nenhum bloqueio via BACENJUD ou determinada indisponibilidade de bens, razão pela qual é recomendável provisionar e disponibilizar os valores respectivos nas contas bancárias das pessoas jurídicas requeridas. O valor total é de R\$ 480.000,00 para cada um dos demandados, dos quais R\$ 120.000,00 seriam correspondentes ao valor total da propina paga pela empresa; e R\$ 360.000,00 seriam correspondentes à multa civil consistente no triplo do valor do enriquecimento ilícito.
--------------------------	---

Processo nº 1054722-75.2018.8.26.0053 – Ação Civil de Improbidade Administrativa	
a. Juízo	4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
b. Instância	4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
c. Data de instauração	01/11/2018
d. Partes no processo	Autor: Município de São Paulo Ré: Jauaperi Incorporadora Ltda., Limoges Incorporadora Ltda., e outros
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	Atualmente, aguarda-se a notificação dos demais réus e o posterior exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17m §9º e 10, da Lei nº 8.429/1992). Até o presente momento, ainda não foi realizado nenhum bloqueio via BACENJUD ou determinada indisponibilidade de bens, razão pela qual é recomendável provisionar e disponibilizar os valores respectivos nas contas bancárias das pessoas jurídicas requeridas. O valor total envolvido é R\$ 1.162.831,28 (pelo enriquecimento ilícito mais multa civil sobre ele incidente), sendo R\$ 626.831,28 referentes à Jauaperi Incorporadora Ltda. (pelo enriquecimento ilícito mais multa civil sobre ele incidente) e R\$ 536.000,00 (pelo enriquecimento ilícito mais multa civil sobre ele incidente) referente à Limoges Incorporadora Ltda.
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil de responsabilidade por atos de improbidade administrativa com o objetivo de apurar a formação de esquema de desvio de valores de ISS no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças (atual Secretaria Municipal de Fazenda), o que teria sido orquestrado por uma organização criminosa apelidada de “Máfia do ISS”. No curso das investigações, constatou-se que os ex-auditores fiscais tributários municipais, que são réus da ação, organizaram esquema criminoso pelo qual fraudavam a arrecadação do ISS devido por construtoras e particulares para a expedição do “Habite-se”. Requereu-se a indisponibilidade de R\$ 1.162.831,28 (pelo enriquecimento ilícito mais multa civil sobre ele incidente), sendo R\$ 626.831,28 referentes à Jauaperi Incorporadora Ltda. (pelo enriquecimento ilícito mais multa civil sobre ele incidente) e R\$ 536.000,00 (pelo enriquecimento ilícito mais multa civil sobre ele

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

	incidente) referente à Limoges Incorporadora Ltda. Tanto a Jauaperi, quanto a Limoges apresentaram suas manifestações prévias defendendo a inviabilidade da demanda, enquanto o Ministério Público opinou pela pelo deferimento da indisponibilidade liminar. Atualmente, aguarda-se a notificação dos demais réus e o posterior exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17, §9º e 10, da Lei nº 8.429/1992). Até o presente momento, ainda não foi realizado nenhum bloqueio via BACENJUD ou determinada indisponibilidade de bens, razão pela qual é recomendável provisionar e disponibilizar os valores respectivos nas contas bancárias das pessoas jurídicas requeridas.
g. Chance de perda	Possível
h. Impacto em caso de perda do processo	Atualmente, aguarda-se a notificação dos demais réus e o posterior exame dos requisitos de admissibilidade da ação de improbidade administrativa (art. 17m §9º e 10, da Lei nº 8.429/1992). Até o presente momento, ainda não foi realizado nenhum bloqueio via BACENJUD ou determinada indisponibilidade de bens, razão pela qual é recomendável provisionar e disponibilizar os valores respectivos nas contas bancárias das pessoas jurídicas requeridas. O valor total envolvido é R\$ 1.162.831,28 (pelo enriquecimento ilícito mais multa civil sobre ele incidente), sendo R\$ 626.831,28 referentes à Jauaperi Incorporadora Ltda. (pelo enriquecimento ilícito mais multa civil sobre ele incidente) e R\$ 536.000,00 (pelo enriquecimento ilícito mais multa civil sobre ele incidente) referente à Limoges Incorporadora Ltda.

Contingências Ambientais:

Ação Civil Pública nº 0001109-70.2008.4.03.6104	
a. Juízo:	2ª Vara Federal da Subseção de Santos
b. Instância:	1ª instância
c. Data de Instauração:	08 de fevereiro de 2008.
d. Partes no processo:	Autores: Ministério Público Federal, Ministério Público do Estado de São Paulo. Réus: EZTEC Empreendimentos e Participações S/A, Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Avignon Incorporadora Ltda. Assistentes litisconsorciais: Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis e União Federal,
e. Valores, bens ou direitos envolvidos:	Valor dado à causa, sem, todavia, guardar relação com eventual condenação: R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

f. Principais fatos:	Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público Federal, em 08 de fevereiro de 2008, por suposto dano ambiental verificado em floresta de restinga, considerada área de preservação permanente (APP), e inserida em terreno da Marinha do Brasil, local do empreendimento imobiliário “Guaratuba Residence Resort”. Em sede de tutela antecipada, o Ministério Público solicitou (i) a imediata suspensão das obras; (ii) a demolição das obras do empreendimento; (iii) elaboração de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRADs); (iv) bloqueio da matrícula do imóvel; (v) averbação da APP na matrícula do imóvel; (vi) interrupção imediata de publicidade concernente ao empreendimento; (vii) declaração de nulidade dos contratos até então celebrados; (viii) proibição de vendas de unidades habitacionais remanescentes; (ix) danos morais e materiais decorrentes da celebração de contratos. Em 11 de fevereiro de 2008, foi proferida decisão que acolheu parcialmente referidos pedidos, determinando a interrupção das obras do empreendimento Guaratuba Residence Resort sob pena de imposição de multa diária; a averbação da matrícula do imóvel para fazer constar a sua localização dentro de delimitações de área de preservação permanente; e, por fim, a interrupção de qualquer publicidade relativa ao empreendimento. Em 03 de março de 2008, o Ministério Público Estadual de São Paulo (MPESP) anexou manifestação aos autos requerendo a inclusão do IBAMA, do Estado de São Paulo e do Município de Bertioga no polo passivo da demanda, bem como a anulação da autorização do IBAMA, do Termo de Compromisso firmado por Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda. – firmado em face da Prefeitura de Bertioga e o DPRN –, do Certificado Florestal e da Licença de Aprovação da Prefeitura de Bertioga. Em 10 de março de 2008, o Ministério Público Federal (MPF) ofertou parecer admitindo o MPESP como litisconsorte ativo, mas requereu o indeferimento do aditamento à petição inicial. Em 11 de março de 2008, o IBAMA apresentou manifestação reiterando os exatos pedidos inicialmente requeridos por parte do MPF. Na mesma data, foi acostado aos autos o recibo de protocolo referente à averbação da APP perante Registro de Imóveis de Santos. Em 12 de março de 2008 foi proferida decisão que indeferiu o pedido de aditamento da inicial feito pelo MPESP. Em 14 de março de 2008, o MPF comunicou a interposição de agravo de instrumento. Em 25 de março de 2008, as rés apresentaram recurso de embargos à declaração. Na mesma data, foi proferida decisão que manteve a decisão agravada pelo MPF, tal como rejeitou os embargos de declaração das rés.
-----------------------------	--

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

	Posteriormente, a Companhia interpôs seu agravo de instrumento requerendo a suspensão da decisão que concedeu parcialmente a tutela antecipada. Foi dado provimento ao Agravo de Instrumento, no sentido de sustar a determinação de interrupção da publicidade do empreendimento; a determinação de averbação de APP. Houve produção de prova pericial que concluiu como irreversível o dano ambiental causado. Em 28 de janeiro de 2013, o IBAMA impugnou o laudo pericial indicando ser necessária a recuperação da área degradada. Em 11 de fevereiro de 2018, a Companhia apresentou Alegações Finais. Em 29 de maio de 2019, a Companhia, juntamente com demais corréis apresentaram manifestação em face dos documentos acostados aos autos por parte do MPF. Atualmente, aguarda-se prolação de sentença em 1ª instância.
g. Chance de perda	Remota
h. Análise do impacto em caso de perda do processo:	Impossibilidade de continuidade nas obras; gastos a serem dispendidos para demolição de estruturas já consolidadas; ações regressivas, a título da declaração da nulidade de contratos firmados, com pedido de restituição de valores e indenizações; impossibilidade de lucro.
Ação Civil Pública n.º 0000413-92.2012.4.03.6104	
a. Juízo:	2ª Vara Federal da Subseção de Santos
b. Instância:	1ª instância
c. Data de Instauração:	19 janeiro de 2012
d. Partes no processo:	Autores: Ministério Público Federal e Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis Réus: Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI. EZTEC Empreendimentos e Participações, Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda., Avignon Incorporadora Ltda.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos:	Valor dado à causa, sem, todavia, guardar relação com eventual condenação: R\$ 26.509.990,56 (vinte e seis milhões, quinhentos e nove mil, novecentos e noventa reais, e cinquenta e seis centavos).
f. Principais fatos:	Ação Civil Pública promovida pelo Ministério Público Federal por suposta supressão de vegetação por parte do SENAI no ano de 1994 na Praia de Guaratuba, no Município de Bertioga, para implementação de sua colônia de férias. A referida obra incorreu na descaracterização da área, que apresentava vegetação nativa de Mata Atlântica, de modo que o SENAI teria incorrido em responsabilidade civil, devendo ressarcir os danos causados à sociedade a partir da interferência ao meio ambiente. Referido

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

	terreno foi comprado pelas empresas rés, de modo que deveriam ser condenadas a responder de forma solidária pela recuperação ambiental da área. Em sede de liminar, o órgão ministerial requisitou (i) obrigação de não fazer às corrés, de modo que não possam realizar intervenções de qualquer natureza no terreno; (ii) a condenação solidária das corrés para efetuar a recuperação ambiental da área ao seu status <i>quo</i>, a partir do reflorestamento de espécies nativas sob supervisão do órgão ambiental competente. A liminar pleiteada foi acolhida, no sentido de determinar o óbice à implantação de novas edificações, ou a ampliação das existentes, bem como à supressão da vegetação, sob pena de multa diária. A União manifestou interesse na causa, e pugnou pelo ingresso na relação processual para compor o polo ativa da demanda. Paralelamente, o IBAMA requereu sua participação na qualidade de litisconsorte do autor. A Companhia foi citada e ofertou contestação arguindo, em sede de preliminar, a litispendência de ações ante ao processo nº 0001109-70.2008.403.6104; arguiu também a inexistência de nexo de causalidade; a inexistência da área de preservação permanente; e denunciou a lide ao SENAI. O Ministério Público Federal e a União apresentaram suas réplicas. Por conseguinte, as partes foram intimadas a tomar ciência dos documentos que instruíram respectivas réplicas, oportunidade na qual, em 28 de fevereiro de 2013 foi protocolado pedido de produção de prova pericial, documental, oral e também a oitiva de testemunhas por parte da Companhia, o qual, por sua vez, foi objeto de pleito de indeferimento por parte do MPF em 27 de setembro de 2013. Em 09 de maio de 2014, foi proferido despacho exarado nos autos do processo nº 0001109-70.2008.403.6104, cujo qual, no entanto, não acolheu pedidos atinentes ao processo 0000413-92.2012.403.6104. Referido despacho, por sua vez, foi objeto de tese de omissão, obscuridade e contradição por parte do Ministério Público a partir da interposição de embargos de declaração. Por meio de decisão proferida em 11 de novembro de 2014, referido recurso foi reconhecido, porém não provido. Por meio da mesma decisão, o Juízo determinou o saneamento de irregularidades encontradas no processo, tal como intimação do IBAMA. Foi interposto agravo retido pelo SENAI questionando inclusão do IBAMA no polo ativo da demanda, cujo qual foi objeto de contrarrazão pelo MPF. Foi apresentado pelo MPF pedido de análise de moção aprovada no Conselho Consultivo do Parque Estadual da Restinga de Bertiooga para fins de criação da área de propriedade das Rés em sede administrativa para o Parque Restinga de Bertiooga (PERB). As rés manifestaram-se contrárias. Em 03 de março de 2016, foi indeferido o pedido de produção de prova testemunhal e determinado a importação da prova pericial produzida nos autos de
--	--

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

	n° 0001109-70.2008.403.6104. O MPF interpôs embargos de declaração alegando a preclusão das provas testemunhal e pericial. Atualmente, aguarda-se prolação de sentença em 1ª instância.
g. Chance de perda	Remota
h. Análise do impacto em caso de perda do processo:	Impossibilidade de continuidade nas obras; gastos a serem dispendidos para recuperação da área; impossibilidade de lucro.

4. Fatores de risco / 4.4 - Processos não sigilosos – Adm/Contr/Invest**4.4. Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores**

Não aplicável, dado que não existem processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos em que a Companhia ou suas controladas sejam parte e cujas partes contrárias sejam administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores ou investidores da Companhia ou de suas controladas.

4. Fatores de risco / 4.5 - Processos sigilosos relevantes

4.5. Processos Sigilosos Relevantes

Não aplicável, dado que não existem processos sigilosos relevantes em que a Companhia ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados nos itens 4.3 e 4.4.

4. Fatores de risco / 4.6 - Processos repetitivos ou conexos

4.6. Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

Não aplicável, dado que não existem processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto para os negócios da Companhia.

4. Fatores de risco / 4.7 - Outras contingências relevantes

4.7. Outras contingências relevantes

Dentre os processos judiciais dos quais a Companhia e suas controladas são parte, os que representam perdas prováveis totalizaram R\$15.184 em 31 de dezembro de 2019, tendo sido provisionados pela Administração. Com base na mesma data, os processos que representam perdas possíveis totalizaram R\$39.166, sendo R\$31.041 cíveis e R\$8.125 trabalhistas. Não houve provisão para estes processos.

4. Fatores de risco / 4.8 - Regras-país origem/país custodiante

4.8. Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados

Não aplicável, dado que a EZTEC é um emissor nacional e com valores mobiliários custodiados no Brasil.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

5.1. Política de Gerenciamento de riscos

(a) Política Formalizada de Gerenciamento de Riscos

A Companhia ainda não possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos pois está com intenção de elaborar uma política em atendimento às regras do Regulamento do Novo Mercado, em vigor desde 2 de janeiro de 2018.

Adicionalmente, a Companhia entende que a prática de sua diretoria estatutária formada por 107 membros que se complementam na orientação geral dos negócios, análise e monitoramento constante dos riscos que possam impactar de forma adversa suas operações e resultados, incluindo mudanças no cenário macroeconômico e em seu setor de atuação tem sido suficiente para gerenciar os riscos a que está exposta.

(b) Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos

As práticas adotadas pela Companhia para monitoramento dos riscos do seu negócio possuem por objetivo evitar ou mitigar eventuais efeitos adversos nas suas atividades decorrentes da materialização desses riscos.

(i) Riscos para os quais se busca proteção

A Companhia busca proteção para os riscos descritos no item 4.1 deste Formulário de Referência, incluindo aqueles relacionados: à concessão de financiamentos a clientes, no que tange à capacidade de pagamento e inadimplência; aos custos de construção de empreendimentos e a questões socioambientais e licenças, bem como à própria regulação do setor.

(ii) Instrumentos utilizados para proteção

Em relação aos riscos citados anteriormente, a Companhia conta com Departamento de Análise de Crédito, submetido à Diretoria de Planejamento, que avalia a capacidade do cliente em honrar com seus pagamentos. Este procedimento é realizado anteriormente à própria assinatura de contrato de venda de unidade imobiliária. A Companhia possui ainda um departamento destinado à recuperação de crédito dos clientes que se encontram inadimplentes, submetido à Vice-Presidência.

Sobre custos de construção, a Companhia conta com Departamento de Planejamento e Controle de Obras, responsável por, mensalmente, avaliar o desempenho da execução de obras no que tange não somente a custos, mas também a prazos e qualidade.

Para fins de monitoramento de inadimplência e custos de construção, são elaborados relatórios mensais discutidos entre os diretores da Companhia, que avaliam a necessidade de medidas para melhoria nos processos.

Em relação aos riscos relacionados a questões socioambientais e licenças, estes são monitorados continuamente pela Diretoria de Operações Imobiliárias, que avaliam situações de aquisição de um novo terreno para desenvolvimento imobiliário e mudanças em legislação urbana, sendo que, a depender do caso, tais questões são compartilhadas também com os demais membros da Diretoria, em particular com a Diretoria de Planejamento. Sobre a regulação do setor, indicações

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

de mudanças são monitoradas pelo Departamento Jurídico e compartilhadas com a Diretoria da Companhia.

(iii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos é compartilhado entre os departamentos de sua competência. Os relatórios de inadimplência são elaborados pelo departamento de Controladoria, que são posteriormente submetidos à Diretoria Financeira. Em relação ao controle de custos de obra, a Diretoria de Planejamento é a responsável tanto pelo monitoramento quanto pela elaboração dos relatórios da área.

Os riscos de regulação, licenças e socioambientais, são compartilhados, quando necessário, entre os diretores para uma tomada de decisão.

(c) Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos

A Companhia entende que os controles adotados são adequados à realidade da Companhia. As questões relevantes são acompanhadas conjuntamente pelas áreas pertinentes da Companhia, juntamente com a supervisão constante da Diretoria.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

5.2. Política de gerenciamento de riscos de mercado

a. Política Formalizada de Gerenciamento de Riscos

A Companhia não possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado específica pois está trabalhando em uma política em atendimento às regras do Regulamento do Novo Mercado.

Adicionalmente, a Companhia entende que a prática de sua diretoria estatutária formada por 10 membros que se complementam na orientação geral dos negócios, análise e monitoramento constante dos riscos de mercado, incluindo mudanças no cenário macroeconômico e em seu setor de atuação tem sido suficiente para gerenciar os riscos a que está exposta.

b. Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos

As práticas adotadas pela Companhia para monitoramento dos riscos de mercado possuem por objetivo evitar ou mitigar eventuais efeitos adversos nas suas atividades.

i. Riscos para os quais se busca proteção

A Companhia busca proteção para os riscos descritos no item 4.2 deste Formulário de Referência, notadamente, os riscos da taxa de juros e o risco de liquidez.

ii. Estratégia de proteção patrimonial (Hedge)

Não aplicável, dado que a Companhia não utiliza estratégias de proteção patrimonial, sobretudo, porque não está diretamente exposta a riscos cambiais por não possuir transações em moedas estrangeiras.

iii. Instrumentos utilizados para proteção patrimonial (Hedge)

Não aplicável, dado que a Companhia não utiliza instrumentos para proteção patrimonial.

iv. Parâmetros Utilizados para gerenciamento de riscos

Em relação ao risco da taxa de juros, a proteção se dá por meio do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), que indexa o saldo devedor dos clientes até o término da obra, resguardando a Companhia de oscilações. A Companhia monitora a evolução do orçamento projetado de todos os empreendimentos lançados e em construção, comparando-o com o orçamento realizado no início de sua contabilização e, os custos não incorridos são atualizados pelo INCC ou re-orçados conforme necessidade.

Em relação ao risco de liquidez, a Companhia e suas controladas gerenciam tal risco mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, com acompanhamento contínuo das previsões e fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

v. Se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (Hedge) e quais são estes objetivos

Não aplicável, dado que a Companhia não opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge).

vi. Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

O gerenciamento dos custos de construção, prazos e qualidade dos empreendimentos são de responsabilidades da Diretoria de Planejamento e da Qualidade. Respondem a eles uma equipe de mais de 21 profissionais de planejamento e orçamento que visitam, no mínimo, mensalmente todos os empreendimentos, verificando se as obras estão sendo executadas dentro do custo (avaliado por meio de comparação entre o orçamento de obra realizado antes do lançamento do empreendimento, com os gastos não incorridos atualizados a INCC, com a programação atual), dentro do prazo (avaliado por meio de comparação da evolução físico-financeira da obra com um cronograma "baseline" definido antes do

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

início da construção) e de acordo com os critérios de qualidade da EZTEC (o que gera ganho de reconhecimento de marca e minimiza gastos futuros com manutenção desses empreendimentos).

Caso algum empreendimento apresente alguma não adequação a qualquer um dos itens citados, o tema é discutido em reunião de Diretoria Executiva, onde se busca, de forma conjunta, a mitigação dos impactos levantados.

c. Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

O acompanhamento das obras com frequência, minimamente, mensal vem se mostrando adequada, já que os empreendimentos entregues desde o IPO pela Companhia têm respeitado os custos orçados, o prazo contratual e os critérios de qualidade. Em relação ao indexador, verifica-se que o INCC apresenta certa defasagem temporal em relação às oscilações de preço dos insumos de construção, contudo esse viés é compensado pela duração do ciclo de construção de, em média, 3 anos.

Essa frequência de acompanhamento das obras permite ainda que eventuais problemas sejam identificados com antecedência, facilitando a adoção de medidas mitigadoras.

O acompanhamento também é facilitado pela não diversificação geográfica da EZTEC, que, por se concentrar prioritariamente na Região Metropolitana de São Paulo, permite que as obras fiquem, em sua grande maioria, a menos de 1 hora de distância de carro da sede da Companhia.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

5.3. Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor

A Companhia implementou e mantém controles internos de modo a fornecer aos seus acionistas razoável segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações e demais informações financeiras, mantendo, controles internos adequados e suficientes para garantir que as demonstrações financeiras estejam livres de erros e adequadamente divulgadas.

a. principais práticas de controles internos e grau de eficiência de tais controles

A Companhia possui controles internos implementados e funcionais em todos os seus departamentos. Além disso, conta com o Departamento de Planejamento de Obras, especializado em realizar o planejamento e o controle dos custos, prazos e qualidade dos empreendimentos imobiliários, sendo que todas as obras são fiscalizadas de forma independente com frequência mensal, permitindo desta forma precisão em seus orçamentos. Ainda possui também uma área de controladoria submetida à Diretoria Financeira, independente da área de contabilidade, exercendo papel de avaliação independente de resultados das áreas operacionais, financeiras e administrativas.

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados é satisfatório na prática de elaboração das demonstrações financeiras, assegurando eficiência e precisão. A Companhia possui programa ERP que permite uma gestão eficiente de todas as suas atividades com foco no desempenho equilibrado e nos processos corporativos.

b. estruturas organizacionais envolvidas

A Companhia possui uma estrutura organizacional de controles internos integrados entre as diferentes diretorias, permeando as mais diversas áreas. Como exemplo deste controle integrado ligado a diversas diretorias temos a Diretoria de Planejamento de Obras responsável por fiscalizar a execução das obras, de responsabilidade da Diretoria Técnica. Além disso, o próprio departamento de Controladoria, como mencionado anteriormente, exerce papel independente de avaliação de desempenho operacional, financeiro e administrativo. A Companhia acredita que essa estrutura integrada permite incrementar a habilidade da administração para detectar deficiências.

c. se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela Administração

A eficiência dos controles é supervisionada pela Diretoria, considerando relatórios mensais elaborados pelas áreas responsáveis, como monitoramento contínuo realizado pelos executivos da Companhia.

d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

O estudo e a avaliação do sistema contábil e de controles internos da Companhia, conduzido pelos auditores independentes, em conexão com a auditoria das Demonstrações Financeiras, foram efetuados com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

Como resultado desse estudo e avaliação, não houve identificação de deficiências significativas à Companhia.

e. comentários dos Diretores sobre as deficiências apontadas no relatório do auditor independente

Na avaliação da diretoria, o aprimoramento dos controles internos é tratado tempestivamente e de forma contínua, sempre focada na melhoria de processos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

5.4 - Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

A Companhia não possui uma política formalizada para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, mas possui Código de Conduta Ética que prevê padrões de conduta ética e íntegra a serem seguidos pela administração da Companhia e seus colaboradores durante o desempenho de suas atividades.

A Companhia possui a ética e a transparência como valores e, desta forma, incentiva a todos os seus administradores e colaboradores a portar-se de forma íntegra e ética durante a condução de suas atividades e negócios.

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

O principal mecanismo de integridade utilizado pela Companhia é o seu Código de Conduta Ética, elaborado com assessoria de escritório de advocacia e aprovado pelo departamento jurídico da Companhia.

O Código de Conduta Ética da Companhia é aplicável a todos os seus colaboradores e administradores e tem por objetivo prever quais são os valores e princípios aplicáveis à Companhia e determinar os padrões de conduta a serem seguidos por eles durante o desempenho das suas atividades profissionais, que devem ser seguidos inclusive nas relações existentes com a administração pública. Nesse sentido, o documento endereça quais são as responsabilidades dos colaboradores e administradores da Companhia e as diretrizes aplicáveis ao relacionamento destes com os seus fornecedores, clientes e com o meio ambiente.

Além disso, o Código de Conduta Ética dispõe sobre as principais normas relacionadas a doações políticas, preservação da imagem reputacional da Companhia, divulgação e proteção de informações sensíveis e situações de conflito de interesses, entre outras.

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui uma área ou comitê especificamente responsável pelo monitoramento do cumprimento e da eficiência dos seus mecanismos e procedimentos internos de integridade. A aplicação do Código de Conduta Ética é feita, com o apoio do Departamento de desenvolvimento organizacional e Jurídico.

iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

A Companhia possui Código de Conduta Ética, conforme descrito na seção 5.4.i.(a) acima.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**

O Código de Conduta Ética se aplica a todos os colaboradores e administradores da Companhia.

- **se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema**

Até a data deste Formulário de Referência, não foram realizados treinamentos periódicos em relação ao conteúdo do Código de Conduta Ética da Companhia para seus administradores e colaboradores. Vale ressaltar que a administração da Companhia está atualmente avaliando a implementação de um programa de treinamentos sobre integridade, ética e anticorrupção, que deverá ser implantando no futuro em atendimento ao Regulamento do Novo Mercado.

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

De acordo com o Código de Conduta Ética, qualquer colaborador que desrespeite o Código de Conduta Ética estará sujeito à uma sindicância administrativa para a averiguação das possíveis irregularidades e, caso a violação seja comprovada, às medidas disciplinares aplicáveis, como por exemplo, demissão por justa causa e demais penalidades previstas na legislação trabalhista brasileira, independente de outras ações que a Companhia possa adotar.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Código de Conduta Ética da Companhia foi aprovado informalmente pelo Conselho de Administração da Companhia em 10 de maio de 2012 e está disponível no website da Companhia (<http://ri.eztec.com.br> – neste link clicar em “Governança Corporativa” e, na sequência, selecionar “Código de Conduta Ética”).

b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

A Companhia não possui um canal de denúncias oficial, mas todos os seus administradores e colaboradores têm a obrigação de comunicar aos seus superiores imediatos quaisquer fatos que possam estar relacionados a uma conduta ilegal, duvidosa e não-ética, ou ainda a uma possível violação ao Código de Conduta Ética da Companhia. Adicionalmente, a Administração da Companhia está avaliando a implementação de um canal de denúncias próprio, que deverá ser estabelecido oportunamente visando atender as boas práticas de ética e integridade.

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

Até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui um canal de denúncias próprio.

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui um canal de denúncias próprio.

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui um canal de denúncias próprio.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui um canal de denúncias próprio.

c. se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas

A Companhia busca mover seus melhores esforços para adotar práticas adequadas à identificação de vulnerabilidades e riscos oriundos das operações negociais que participa.

Além disso, todas as aquisições da Companhia são feitas com base em estudos técnicos preparados pelo seu Departamento de Novos Negócios e são aprovadas pelo Diretor Jurídico da Companhia, que analisa toda a documentação relevante de forma completa e detalhada.

A Companhia ocasionalmente é assessorada por escritórios de advocacia especializado na realização destas auditorias corporativas.

d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Apesar de a Companhia possuir um Código de Conduta que prevê padrões de conduta ética e íntegra a serem seguidos pela Companhia e seus colaboradores durante o desempenho de suas atividades, até a data deste Formulário de Referência a Companhia não possui, de forma estruturada e formalizada, demais regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública.

De qualquer forma, a Companhia, durante a sua participação na votação do processo de evolução do Segmento Especial do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão finalizada em 23/06/2017, votou por dar mais rigidez aos critérios de governança aplicáveis a ela, o que culminou na aprovação da versão do Regulamento do Novo Mercado. Neste sentido, a Administração da Companhia está comprometida a implantar até a assembleia geral ordinária que deliberar as demonstrações financeiras referentes ao seu exercício social de 2021, todas as estruturas, políticas, procedimentos e práticas de governança corporativa necessários para a prevenção e gerenciamento de riscos e compliance de integridade, inclusive para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, em conformidade com a nova regulamentação aplicável.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas

5.5. – Alterações significativas

Não houve alteração relevante nos principais riscos de mercado a que a Companhia está submetida e não houve alteração na política de gerenciamento de riscos adotada em relação ao último exercício social. Adicionalmente, a Companhia acredita que não há razões para haver qualquer alteração na sua exposição a tais riscos.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

5.6. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 5.

6. Histórico do emissor / 6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM

Data de Constituição do Emissor	31/07/2006
Forma de Constituição do Emissor	Sociedade por ações de capital fechado.
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	15/06/2007

6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

6.3. Breve histórico da Companhia

As atividades de engenharia, construção e incorporação imobiliária sob a marca EZTEC tiveram início em 15 de fevereiro de 1979, quando os acionistas fundadores da Companhia, os Srs. Ernesto Zarzur, Flávio Ernesto Zarzur e Silvio Ernesto Zarzur, constituíram a EZTEC Engenharia, aproveitando a experiência prévia no setor de construção de 15 anos do Sr. Ernesto Zarzur, até aquela data.

Desde então, as atividades da EZTEC vêm sendo conduzidas por meio de sociedades operacionais detidas e administradas pelos acionistas fundadores da Companhia, os quais permanecem até hoje na administração dos seus negócios, e por sociedades holdings de seu grupo operacional.

A Companhia iniciou em julho de 2006 seu processo de reorganização societária, que consistiu na criação da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZTEC" ou "Companhia") e na transferência para ela de ativos ligados ao negócio imobiliário, em 31 de outubro de 2006. O principal objetivo dessa reorganização societária foi criar uma estrutura societária que lhe permitisse listar as suas ações ordinárias no segmento do Novo Mercado da BM&F BOVESPA e promover sua atividade de engenharia, construção e incorporação imobiliária. Em 27 de junho de 2007 a EZTEC iniciou sua operação na bolsa sob o código EZTC3.

Em janeiro de 2013, a Companhia realizou a venda da Torre A do EZ Towers à São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. pelo valor de R\$586 milhões. A torre foi concluída e entregue em dezembro de 2014. A Torre B do mesmo projeto, com dimensões idênticas às da torre comercializada, foi vendida ao grupo econômico Brookfield pelo valor de R\$650 milhões em 27 de setembro de 2017. Uma vez superado o período de 2015 a 2017, marcado por retração operacional em resposta à crise da economia e do setor, a EZTEC sinaliza a retomada de suas operações em 2018 por via do guidance que estipula lançamentos entre R\$500 milhões e R\$1 bilhão de VGV.

O ano de 2019 foi significativo para a Companhia assim como para todo o setor. Foram lançados aproximadamente R\$ 1,9 bilhão em VGV para um guidance entre R\$1,5 bilhão e R\$ 2 bilhões, representando a confiança da empresa no momento econômico que o país vivia. Adicionalmente, foi realizado um follow-on com o intuito de levantar fundos para viabilizar aquisição de terrenos para compor o landbank da Companhia perante um mercado aquecido. A oferta injetou R\$ 941 milhões na Companhia no segundo semestre de 2019. Este contexto estava embasado na narrativa de recuperação gradual da economia e do setor, especificamente na cidade de São Paulo.

Em 2020 o guidance de lançamentos foi descontinuado por conta das incertezas presentes por conta da pandemia, tendo realizado lançamentos de R\$ 1,15 bilhão de VGV até o final de 2020. Entretanto nos últimos mês do ano a Companhia divulgou um novo guidance acumulado para o Biênio 2020-2021 de R\$ 4,0 a R\$ 4,5 bilhões. O ritmo de vendas foi impactado por conta das medidas de isolamento e do cenário econômico, tendo eventuais incrementos nas vendas nos momentos em que ocorreram retomadas das atividades e abrandamento das restrições a circulação. Todos esses efeitos fizeram com que a Companhia buscasse novas formas de interagir com os seus clientes e de realizar suas rotinas operacionais e administrativas, impulsionando o desenvolvimento e a implementação de soluções e atividades digitais no dia a dia, seja através de lives com clientes ou no desenvolvimento de rotinas e relatórios virtuais. A Companhia encerrou ano com um banco de terrenos de aproximadamente R\$ 11 bilhões tendo cumprido sua promessa e comprometido todo o caixa originado no Follow-on em novos terrenos.

6. Histórico do emissor / 6.5 - Pedido de falência ou de recuperação

6.5. Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial

Não aplicável, dado que não houve pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia.

6. Histórico do emissor / 6.6 - Outras inf. relev. - Histórico

6.6. Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 6.

7. Atividades do emissor / 7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas

7.1. Descrição das atividades do emissor e suas controladas

Visão Geral da Companhia

Somos uma das principais incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo segundo *ranking* da Embraesp (2019), com mais de 42 anos de experiência no segmento comercial e residencial. Entendemos ter um histórico de performance operacional consistente já tendo lançado um total de 155 empreendimentos até a data da publicação deste documento. Desde 2007, ano do IPO da Companhia, lançamos um valor geral de vendas - VGV total lançado de aproximadamente R\$ 11,0 bilhões (proporcional à participação da EZTEC nos empreendimentos). Além disso, entendemos que entregamos sólidos retornos para os acionistas desde o nosso IPO, distribuindo cerca de R\$ 1,5 bilhão em dividendos e atingindo um ROAE (*Return on Average Equity* – Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio) médio de 16,2% de 2007 a 2020.

A nossa Companhia foi fundada em 1979 como uma tradicional empresa familiar e, em 2007 levantamos cerca de R\$ 540 milhões em nossa oferta pública inicial de ações (*IPO*). Desde então, ao longo da última década, entramos em um ritmo consistente de crescimento, recebemos prêmios representativos (“Master Imobiliário”, “Prêmio Top Imobiliário”, “1º Prêmio PINI Incorporadora do Ano” entre outros) e, em última instância, nos consagramos uma das principais incorporadoras do setor. Regida desde sempre pela visão oportunista e sóbria de nossos fundadores, atravessamos um ciclo arrojado entre os anos de 2011 e de 2014, em que focamos nossa atuação em grandes empreendimentos de média renda; a partir de 2015 adotamos uma postura mais cautelosa, debruçada predominantemente sobre projetos de média-alta e alta renda em bairros nobres. Ainda assim, quando oportuno, lançamos paralelamente projetos que cobriam desde a altíssima renda, ao “Casa Verde e Amarela”, às torres corporativa de padrão AAA.

Nossas atividades estão hoje divididas em três segmentos operacionais: (i) Incorporação, por meio da qual atuamos na prospecção e desenvolvimento de empreendimentos que antecipam as tendências do mercado; (ii) Engenharia e Construção, segmento em que buscamos garantir a qualidade dos nossos empreendimentos e a entrega no prazo e; (iii) Imobiliária, responsável pela manutenção da quantidade de venda de nossos empreendimentos. Também concedemos financiamento próprio aos nossos clientes, além de gerenciarmos nossa carteira de recebíveis com enfoque comercial e estratégico.

Atuamos com exclusividade no estado de São Paulo, com foco na Região Metropolitana de São Paulo (“RMSP”), área essa que reúne 39 municípios, com 21.571.281 habitantes (IBGE, 2018) e 17,7% do PIB nacional (IBGE, PIB dos Municípios 2016). Dos lançamentos compreendidos entre os anos de 2005 e 2020, a RMSP representou 95% do total lançado, além de 100% do banco de terrenos para futuras incorporações, data base de 31 de dezembro de 2020. Dessa forma, restringimos nossa estratégia às fronteiras do estado de São Paulo, onde possuímos *expertise* e controle o bastante para lastrear nossa expansão operacional. Nesta região discernimos de forma apurada os *tastes and preferences* dos clientes locais, com a

7. Atividades do emissor / 7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas

finalidade de anteciparmos tendências de consumo e nos posicionarmos de acordo. Da mesma forma, conseguimos manter uma proximidade geográfica de terrenos, canteiros e lançamentos que torna mais eficiente a coordenação logística da operação.

Estes ganhos são ainda mais acentuados dentro da cidade de São Paulo, em particular, onde concentramos a operação dos últimos anos, e onde perseguiremos nossas próximas aquisições. Por ser a principal capital financeira e industrial brasileira, a cidade São Paulo responde por 36% do *market share* de unidades imobiliárias vendidas no país. Isso posto, enquanto estivermos dispostos a explorar as diferentes áreas e os diferentes segmentos operacionais que se fazem disponíveis na cidade de São Paulo, seremos capazes de alcançarmos a base de clientes necessária para cumprir com nossas metas. Entendemos que estamos prontos para buscar as oportunidades que se manifestarem, bem como a capacidade de execução para fazê-lo com segurança e rentabilidade.

Indicadores financeiros e operacionais

As circunstâncias apuradas durante 2020 e os primeiros meses de 2021 apoiavam o ímpeto de aceleração operacional da Companhia. Seja (i) pela velocidade na absorção dos lançamentos que já foram colocados, com uma queima de estoque no período; (ii) pela disponibilidade de um *pipeline* bem delineado e desobstruído, a partir de uma safra de aquisições que conta com uma reserva de projetos já devidamente aprovados; ou (iii) pela nossa gestão nestes primeiros trimestres do ciclo. Todavia, este cenário se mostra incerto a depender da maneira e tempo necessário que a sociedade necessitará para superar a pandemia do Covid-19, fato que coloca dúvidas sobre a demanda do mercado imobiliário e leva a Companhia a encarar sua operação de forma mais cautelosa.

Entendemos ter apresentado uma melhora contínua nos nossos indicadores operacionais até o primeiro trimestre de 2021, a qual é ilustrada por uma performance acima da esperada para um cenário pandêmico, acompanhado de um resiliente nível dos distratos. Os lançamentos de 2020 somaram R\$ 1,15 bilhão em VGV, bem como outros R\$ 26 milhões no 1T21. Ainda há indefinição quanto à perspectiva de lançamentos da Companhia nos próximos meses.

Entendemos que a aceleração operacional para 2021 esteja ancorada nos seguintes pilares:

- (i) O represamento da demanda por novos lançamentos, decorrente da escassez de novos produtos no mercado paulistano ao longo dos anos de crise econômica no Brasil e ao longo da pandemia do Covid-19.
- (ii) O ingresso de investidores no mercado imobiliário, reagindo à trajetória de queda das taxas de juros e à percepção de espaço para crescimento de preços de imóveis, ao menos na região em que atuamos.
- (iii) A percepção de mercado já bem consolidada de que a trajetória de preços tende a ser ascendente, suscitando urgência às novas aquisições imobiliárias.

7. Atividades do emissor / 7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas

Adicionalmente, entendemos que a melhora em nossos indicadores financeiros decorre de uma série de êxitos operacionais que, em conjunto, refletem o controle e eficiência que buscamos manobrar em um momento até então promissor do mercado imobiliário paulistano. Ainda, há um controle judicioso sobre nossos gastos, com resiliência nas despesas administrativas e comerciais, consequentemente ampliando o espaço para a rentabilidade líquida.

Informações Financeiras (R\$ milhões; %)	2018	2019	2020	1T20	1T21
Receita Líquida	390,8	804,4	936,6	267,9	
Lucro Bruto	141,9	328,2	403,1	101,2	
<i>Margem Bruta</i>	<i>36,3%</i>	<i>40,8%</i>	<i>43,0%</i>	<i>40,6%</i>	
Lucro Líquido	97,5	281,1	405,2	77,7	
<i>Margem Líquida</i>	<i>25,0%</i>	<i>34,9%</i>	<i>43,3%</i>	<i>31,1%</i>	
Dívida Líquida / (Caixa Líquido)	(403,1)	(1.265,4)	(1.072,1)	(1.266,6)	
<i>(Caixa Líquido) / Patrimônio Líquido</i>	<i>(12,7%)</i>	<i>(33,2%)</i>	<i>(25,9%)</i>	<i>(32,6%)</i>	
Patrimônio Líquido	2.637,0	3.809,5	4.136,0	3.888,3	
Informações Operacionais	2018	2019	2020	1T20	1T21
Empreendimentos Lançados (#)	6	13	9	3	1
Área Útil Lançada (milhares, m ²)	90,4	235,2	153,5	48,0	
Unidades Lançadas (#)	2.015	3.672	3.635	1.213	
VGv lançado (R\$ milhões)	807,3	2.183	1.396,4	564,1	
Participação EZTEC (%)	96,2%	86,9%	82%	100,0%	
VGv EZTEC (R\$ milhões)	753,4	1.897,9	1.150,7	564,1	
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ milhões)	604,6.	1.564,7	1.200,6	460,1	

Ao longo da nossa trajetória como empresa de capital aberto, focamos sempre em manter o caixa líquido, o que faz parte do modelo de negócio da Companhia, sendo esta a peça-chave que resguarda a sua vocação de perseguir oportunidades. Entendemos que a existência desta liquidez permite à nossa administração tomar decisões com um horizonte mais longo do que tem se visto nos últimos anos no mercado imobiliário.

Este modelo de negócio fundamentado no caixa líquido nos permitiu atravessar a crise econômica entre 2015 e 2018 sem ter reportado um trimestre sequer de prejuízo líquido. Primeiramente, porque não recaiu sobre nós a urgência de monetizar nossos ativos, tal qual foi o caso de concorrentes pesadamente alavancados. Acreditamos que nossa gestão do estoque residencial em Guarulhos foi acertada, da mesma forma que a gestão da Torre B do EZ Towers, que escolhemos vender mais de um ano depois da entrega, em condições, a nosso ver, muito melhores. Ainda, conseguimos usufruir de um balanço capaz de conceder financiamento imobiliário diretamente para nossos clientes em um período de crédito escasso, compondo uma

7. Atividades do emissor / 7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas

carteira que chegou a ultrapassar 2 mil unidades com saldo em aberto. Com isso, ao longo da crise iniciada em 2015, preservamos nossa rentabilidade via uma margem bruta de estoque preservada e uma receita financeira positiva. Hoje, o estoque pronto e a carteira de recebíveis ainda representam um colchão de liquidez importante, que, na medida que se monetiza, ajuda a absorver os gastos característicos do início do ciclo operacional.

A nossa posição de caixa líquido também nos permitiu que, diante da crise, reduzíssemos a folha de pagamentos guiados por uma visão estratégica de longo prazo. Assim, preservamos quadros de média e alta gerência que, em eventual momento de expansão, seriam importantes para absorver os desafios da retomada operacional. Hoje, o entrosamento resguardado destes profissionais traz segurança quanto à nossa capacidade de execução. Novamente, nos ativemos a uma visão estratégica de médio prazo ao aproveitamos o nosso caixa líquido para realizar aquisições no momento em que o mercado esteve fragilizado. Desde 2017, adicionamos mais de R\$ 3 bilhões de VGV potencial ao nosso banco de terrenos, aproveitando que muitos de nossos pares lidavam com a crise e não disputavam o mercado de terrenos – não raro, adquirimos terrenos justamente destes mesmos pares.

A manutenção estratégica desta posição de caixa líquido rendeu frutos ao longo da crise que hoje nos colocam em condições favoráveis para atuar neste novo ciclo operacional. Dessa forma, hoje buscamos uma posição de caixa líquido que nos permita sermos oportunistas diante das opções de investimento disponíveis, enquanto ainda resguardando a liquidez necessária para seguirmos podendo arbitrar sobre oportunidades futuras.

PONTOS FORTES E VANTAGENS COMPETITIVAS

Destacamos como nossas principais vantagens competitivas:

Administração experiente, voltada para resultados e com acionistas presentes no dia-a-dia

Nossos administradores são em grande parte sócios-executivos, membros da família controladora, os quais possuem décadas de experiência no setor imobiliário. Além disso, a maior parte de nossos administradores possui rede de relacionamentos profissionais com incorporadores, empreiteiros e demais participantes do setor.

Ao longo da última década, mantivemos a grande maioria dos administradores, buscando preservar assim o quadro de executivos responsáveis pelo *track-record* de geração de resultados da nossa Companhia. Adicionalmente, a presença de acionistas no corpo executivo assegura o pleno alinhamento de interesses com o negócio. Esse alinhamento se faz ainda mais determinante haja vista que, na atividade de incorporação imobiliária, o prazo entre o aporte inicial e a coleta do cerne dos recebíveis geralmente demora em torno de 5 anos – um prazo dificilmente conciliável com o horizonte de interesse de uma diretoria executiva estritamente de mercado. No caso da EZTEC, a família Zarzur não só é predominantemente remunerada via pagamento de dividendos, como toma para si o papel efetivo de gestores do negócio. Na

7. Atividades do emissor / 7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas

Companhia, uma parcela expressiva do processo de tomada de decisão está verticalizada em cima dos indivíduos da diretoria. Neste sentido, cabe a entes da família – que carregam um conhecimento empírico do mercado imobiliário paulistano–, por exemplo, a determinação de novas aquisições, ou mesmo a negociação direta de contratos com fornecedores relevantes. Entendemos que em uma Companhia onde a operação é geograficamente concentrada, essa logística é viável e extremamente valiosa.

Capacidade de Execução Superior e Estrutura Verticalizada

Acreditamos que a qualidade na execução é essencial para garantir uma rentabilidade consistente no longo prazo em nosso setor. Ao nosso ver, nossa capacidade administrativa e enfoque geográfico nos permite ter uma execução superior em cada etapa da incorporação, que entendemos ser fundamental para entregar resultados consistentes no longo prazo.

Entendemos que nossa capacidade de execução está atrelada ao modelo de negócio verticalizado, com um processo de administração integrado que nos permite administrar e controlar todas as etapas do processo de incorporação de um empreendimento com uma visão global. Atuamos na aquisição de terrenos, desenvolvimento de projetos, vendas e marketing, engenharia e construção e financiamento de clientes. Tal integração nos permite, dentre outras coisas, (i) um melhor controle de custos e maior escala na compra de matéria-prima; (ii) a preservação da nossa margem de construção dada a economia na contratação de terceiros tanto na etapa de construção quanto na etapa de vendas; (iii) um melhor controle de qualidade em todas as etapas do processo, incluindo uma maior capacidade de planejamento junto a empreiteiras e fornecedores de matérias-primas.

Aquisição de Terrenos

Na etapa de aquisição de terrenos, nosso time de profissionais analisa diversas oportunidades todo ano, filtrando as melhores oportunidades, que são analisadas minuciosamente. Nosso diretor de incorporação, um membro da família e sócio-controlador, acompanha todo o processo pessoalmente e participa da análise e visita dos terrenos. Entendemos que a presença dos diretores que protagonizam o processo de concepção de produtos, antecipa já no momento da aquisição as considerações de adequação de projeto: considerando as particularidades do terreno e da lei de zoneamento aplicável para determinar um projeto que otimize o seu coeficiente de aproveitamento.

7. Atividades do emissor / 7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas

Desenvolvimento de Projetos

Nosso time de desenvolvimento de projetos antecipa tendências do mercado e com isso consegue desenvolver projetos conforme a preferência dos clientes, isso porque conta com profissionais especializados em conhecimento dos mercados locais (Plano Diretor Estratégico e a Lei de Zoneamento) que são capazes de elaborar projetos eficientes e rentáveis.

Vendas e Marketing

Consideramos como um de nossos diferenciais, nossa força de vendas interna, uma das maiores de São Paulo. Além de resguardar segurança na venda de nossos produtos, possibilita um ganho de margens dada a economia de corretagem. Nossa capacidade comercial ainda é potencializada por um sistema de relacionamento com clientes (Customer Relationship Management – CRM) e inteligência artificial que facilita a captação e colocação de produtos próprios. Em paralelo, a Companhia investe em publicidade que, ao longo de 2020, se traduziu em recursos destinados a mídia online, aparições na TV, malas diretas, inserções em jornais, promoções e eventos etc.

Engenharia e Construção

Acreditamos que nossa capacidade de engenharia é decisiva. Temos uma equipe própria de engenheiros situados em cada canteiro de obra, gerindo presencialmente o trabalho de empreiteiros terceirizados. Por detrás da equipe *in loco* há projetistas, suprimentos, planejamento e orçamento, que asseguram a execução e entrega de todos os empreendimentos com os controles e qualidade necessários, e dentro dos prazos programados.

Financiamento de Clientes

Finalmente, acreditamos possuir uma sólida experiência no financiamento direto a clientes, que enxergamos como uma ferramenta importante para impulsionar as vendas, e que também ajuda a complementar nosso resultado líquido com receitas financeiras.

Modelo de Negócios Atrativo e Versatilidade para Atuação em Diversos Segmentos

Possuímos um modelo de negócios com alicerces ancorados em nossa capacidade de execução, controle de gestão e condição financeira adequada. O modelo de negócios adotado permite que, no nível de produto, tenhamos segurança para atuar em diversos segmentos – trabalhando desde a torre única de padrão de alta renda ao condomínio-clubes de média-renda, passando pelo Casa Verde Amarela (faixa 3) e torres corporativas. Nossa flexibilidade de atuação nos permite alavancar nossa expertise para aproveitar as melhores oportunidades em cada segmento para garantir a rentabilidade dos projetos, por meio da (i) aquisição de terrenos estrategicamente localizados e a preços e condições favoráveis; e (ii) capacidade para

7. Atividades do emissor / 7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas

identificar e desenvolver os produtos mais adequados a cada terreno adquirido, de forma a garantir maior liquidez e lucratividade ao empreendimento.

Conhecimento e reconhecimento únicos da indústria

Acreditamos que ao longo dos anos de experiência, adquirimos um conhecimento único para antever as necessidades e tendências do mercado imobiliário na cidade de São Paulo e região metropolitana. Nosso conhecimento do mercado nos permite identificar as melhores oportunidades em cada região e a nossa boa reputação perante os donos de terrenos nos coloca em posição favorável para novas aquisições, o que nos permite oferecer um *mix* de produtos de alta rentabilidade.

Disciplina Consistente na Alocação de Capital e Gestão Financeira Eficiente

Acreditamos ter um histórico consistente de disciplina na alocação de capital e gestão financeira eficiente, onde, na eventual ausência de oportunidades de investimento que adequadamente remunerem o nosso capital, tenhamos o conforto de devolvê-lo ao acionista. Vide o período entre 2014 e 2018, em que contávamos com um excesso de liquidez enquanto diante de um setor que viva um hiato operacional. Neste período, devolvemos R\$1.163 milhões em dividendos aos acionistas – um montante maior que o de qualquer outro *player* listado do setor imobiliário. Pelo outro lado, nos mobilizamos ativamente quando diante de oportunidades atrativas que estejamos administrativamente estruturados para absorver.

7. Atividades do emissor / 7.1.a - Infs. de sociedade de economia mista

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

7. Atividades do emissor / 7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais

7.2. Informações sobre segmentos operacionais

a. Produtos e serviços comercializados

A Companhia foca majoritariamente seus negócios na atividade de venda de imóveis por incorporação imobiliária. Nela, a Companhia deriva sua receita a partir dos seguintes serviços prestados: (i) venda de imóveis, que é o cerne das operações da empresa, e da qual gera parte predominante de sua receita, e subsidiariamente; (ii) locação, que se dá em menor escala, mas cumpre função estratégica em ativos relevantes, como por exemplo, o *EZ Mark* (que, todavia, também se destina à venda); e (iii) demais serviços, englobando construção e vendas a terceiros (no caso dos empreendimentos que não se encontram sob controle da Companhia, mas nos quais ela realiza serviço de construção ou vendas) e estacionamento, a menos expressiva das atividades citadas.

A Companhia opera por meio de dois segmentos operacionais: (a) comercial, que contempla tanto empreendimentos de salas comerciais, comercializados em formato semelhante ao residencial, quanto lajes corporativas como o *EZ Towers* e; (b) residencial, contemplando desde projetos econômicos e fora da cidade de São Paulo, em cidades da Região Metropolitana, como Guarulhos e Osasco, até projetos focados na alta renda, em bairros nobres da Cidade de São Paulo.

b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

Receita por atividade e participação na receita (R\$ mil)	2020	2019	2018
Receita operacional bruta:			
Receita de venda de imóveis	1.004.737	848.286	524.459
Receita de locações e de serviços prestados	18.501	24.202	29.497
Total da receita operacional bruta	1.023.238	872.488	553.956
Deduções da receita bruta:			
Cancelamentos de vendas	-61.971	-46.832	-150.558
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	-24.639	-21.266	-12.636
Total das deduções da receita bruta	-86.610	-68.098	-163.194
Receita líquida	936.628	804.390	390.762

Receita por segmento e participação na receita (R\$ mil) (*)	Residencial		
	2020	2019	2018
Receita bruta	996.934	849.914	526.223
Deduções da receita bruta	-85.418	-65.919	-162.556
Receita líquida	911.516	783.995	363.667
<i>Participação na receita líquida total da Companhia</i>	<i>97,32%</i>	<i>97,46%</i>	<i>93,07%</i>

Receita por segmento e participação na receita (R\$ mil) (*)	Comercial		
	2020	2019	2018
Receita bruta	26.304	22.574	27.733
Deduções da receita bruta	-1.192	-2.179	-638
Receita líquida	25.112	20.395	27.095
<i>Participação na receita líquida total da Companhia</i>	<i>2,68%</i>	<i>2,54%</i>	<i>6,93%</i>

7. Atividades do emissor / 7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais

(*) A receita decorrente das atividades de locação e de demais serviços, para os propósitos dessa tabela, segue embutida sob a categoria *Comercial*.

Em relação ao método de reconhecimento de receita contábil, cabe lembrar que a receita de vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, os quais estão alinhados com os aspectos relacionados à transferência de controle, seguindo o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos, e apresentados ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção. Em linha com o procedimento previsto na OCPC 04, e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12.

Em um contexto de lançamentos frequentes, a linha de receita líquida é sensivelmente impactada pelo timing de superação de cláusulas suspensivas de cada lançamento. A superação destas cláusulas efetivamente inicia o reconhecimento contábil das vendas de cada lançamento (e, portanto, a sua primeira contribuição para a Demonstração de Resultados do Exercício (DRE)), o que se dá, como regra geral, mediante a venda de 50% das unidades do empreendimento ou 6 meses a partir da data da matrícula (o que vier primeiro). Esse primeiro reconhecimento de receita dos lançamentos é ainda mais saliente dado o perfil de custos de terrenos relativamente pesados, característico dos lançamentos de regiões nobres que predominaram nos últimos anos.

No caso de empreendimentos cuja propriedade é compartilhada com sócios, é possível que, por uma particularidade da norma contábil, a venda de suas unidades não seja refletida na receita líquida. Desta forma, não será consolidado na receita líquida qualquer empreendimento sobre o qual, contratualmente, a Companhia não detenha o controle das decisões executivas e financeiras. Ou seja, não é suficiente que a Companhia detenha mais de 50% da participação para que o empreendimento seja consolidado, mas, sim, que o sócio não tenha qualquer arbítrio sobre a administração do projeto. A contabilização das vendas destes projetos compartilhados se dá somente através da linha de Equivalência Patrimonial na DRE, que reporta sinteticamente o lucro líquido derivado de projetos não consolidados.

De forma geral, a trajetória da receita líquida superou um ponto de inflexão nos últimos anos: até então, ela vinha em uma retração persistente, na medida em que os lançamentos volumosos de 2013 e 2014 eram concluídos e entregues, fazendo reduzir o ritmo de evolução de obra que assegurava o a geração de receitas mesmo na ausência de novos lançamentos. Com essas entregas o resultado diferido atingiu seu ponto mais baixo ao fim de 2017 e, desde então, a receita vem gradativamente se restituindo a partir do acúmulo de novos lançamentos. Com o acúmulo de novos canteiros de obra em operação a receita começa a evoluir de forma mais acentuada. Ainda assim, a receita líquida só deve ser capaz de resumir seu patamar ótimo a partir do acúmulo de três anos de lançamentos em volume normalizado – três anos é a duração média de construção de um empreendimento padrão. Desconsiderando-se os lançamentos, cabe às vendas de unidades do estoque pronto a composição adicional da receita, tendo em vista que sua receita é integralmente reconhecida no momento da venda.

Cabe a ressalva sobre a recente interrupção dos lançamentos e diminuição das vendas por conta das paralisações geradas pela pandemia, fato que deve ter seu impacto analisado ao longo do ano.

O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados, por sua vez, são compostos basicamente pelos seguintes elementos: (i) custo de terreno; (ii) desenvolvimento do projeto (incorporação);

7. Atividades do emissor / 7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais

(iii) custo de construção; (iv) custos e provisões para manutenção; e (v) encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH).

a. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido consolidado do emissor

Lucro ou prejuízo por segmento e participação no lucro líquido (R\$ mil) (*)	Residencial		
	2020	2019	2018
Receita líquida	911.516	783.995	363.667
Custo os imóveis vendidos e dos serviços prestados	-517.776	-468.840	-236.077
Lucro bruto	393.740	315.155	127.590
<i>Participação no lucro bruto total da Companhia</i>	<i>97,67%</i>	<i>96,02%</i>	<i>89,94%</i>
Despesas comerciais	-71.213	-86.460	-59.381
Lucro operacional	322.527	228.695	68.209
<i>Participação no lucro operacional total da Companhia</i>	<i>98,13%</i>	<i>96,73%</i>	<i>86,70%</i>

Lucro ou prejuízo por segmento e participação no lucro líquido (R\$ mil) (*)	Comercial		
	2020	2019	2018
Receita líquida	25.112	20.395	27.095
Custo os imóveis vendidos e dos serviços prestados	-15.737	-7.321	-12.829
Lucro bruto	9.375	13.074	14.266
<i>Participação no lucro bruto total da Companhia</i>	<i>2,33%</i>	<i>3,98%</i>	<i>10,06%</i>
Despesas comerciais	-3.236	-5.350	-3.802
Lucro operacional	6.139	7.724	10.464
<i>Participação no lucro operacional total da Companhia</i>	<i>1,87%</i>	<i>3,27%</i>	<i>13,30%</i>

(*) Não é possível apresentar lucro líquido por segmento pela não inexistência de uma forma adequada para "rateio" das despesas administrativas.

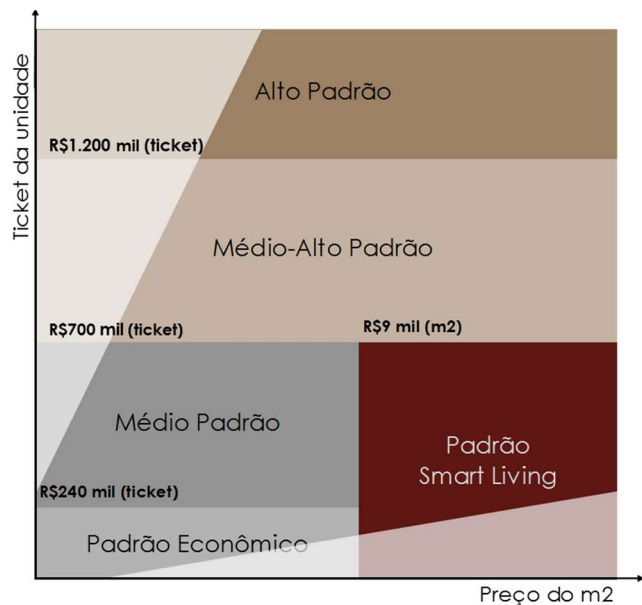
7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

7.3. Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

a. Características do processo de produção

As atividades envolvidas na incorporação dos nossos edifícios residenciais são: (i) aquisição do terreno; (ii) planejamento da incorporação; (iii) obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais necessárias; e (iv) comercialização e venda de novos empreendimentos e início das obras. Normalmente, iniciamos as obras entre 6 e 12 meses após o lançamento de um novo empreendimento, sendo as obras em geral concluídas entre 24 e 30 meses.

As unidades derivadas de nossas incorporações residenciais podem ser segmentadas em 5 categorias, definidas tanto pelo preço de venda do metro quadrado quanto pelo ticket total da unidade, conforme ilustrado no gráfico ao lado. Desta forma, unidades de Alto Padrão são aquelas cujo preço total de venda supera R\$1,2 milhão. No caso das de Médio-Alto Padrão, este preço é entre R\$700 mil e R\$1,2 milhão. Abaixo destas, e com ticket ainda acima de R\$240 mil, estão as de Médio Padrão, contanto que com preço do metro quadrado inferior a R\$9 mil/m². As unidades de Padrão Econômico também têm o preço do metro quadrado inferior a R\$9 mil/m², mas com ticket inferior a R\$240 mil e, portanto, enquadráveis no programa Minha Casa Minha Vida. Já as unidades de ticket inferior a R\$700 mil, mas com preço do metro quadrado superior a R\$9 mil/m², são designadas de Padrão Smart Living. Esta última categoria foi concebida para se referir às unidades que, caracteristicamente, são bem posicionadas dentro dos principais centros urbanos, mas cuja metragem relativamente reduzida permite um ticket acessível, em especial ao público jovem. Estas unidades têm especial ênfase na operação da Companhia por consequência dos estímulos que o atual Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo tem conferido às incorporações em regiões próximas aos eixos de transporte público da cidade, onde não raro são sujeitas a restrições à metragem média de suas unidades.



Para além do segmento residencial, a Companhia tem uma atuação no segmento comercial que, historicamente, se deu tanto através de small offices, como é o caso do Capital Corporate Offices, quanto de lajes corporativas padrão AAA, representada pelo exemplo destacado do EZ Towers. Este último é um projeto de duas torres corporativas construídas na região da Chácara St. Antônio, na Zona Sul de São Paulo, cuja engenharia envolveu o maior volume e complexidade da trajetória pregressa da Companhia; atualmente, a Companhia já desenvolve um novo projeto de torres corporativas aos moldes do precedente do EZ Towers, também na Chácara St. Antônio.

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

O empreendimento teve seu início mediante a escrituração da aquisição do terreno em 2007. O início da construção, por sua vez, se iniciou em 2012 e foi concluída em 2016, com uma área construída de 164 mil m² e uma área BOMA de 94 mil m², refletidas em duas torres de 39 pavimentos, 41 elevadores, 2 helipontos e 2.856 vagas de garagem. No seu momento de mais intensa evolução de obra, em 2014, o canteiro do EZ Towers chegou a contar com 824 funcionários situados, dos quais 123 eram funcionários próprios da Companhia. Quanto ao desenho do projeto, contou com Conceptual Design do renomado arquiteto uruguaio Carlos Ott, embora tendo seu interior inteiramente concebido pelo time próprio de projetistas da Companhia. A qualidade do projeto e da sua execução foi atestada em 2018 com o recebimento do Prêmio Prix d'Excellence, na categoria comercial, bem como pelo certificado LEED Platinum.

Comercialmente, o reconhecimento do projeto se deu, primeiro, a partir da venda em 2014 da Torre A, enquanto ainda no canteiro de obra. A venda para a São Carlos se deu a partir de uma operação estruturada de financiamento intermediada pelo Bradesco, mediante um contrato de Alienação e Aquisição pelo valor de R\$564 milhões, juntamente a um Contrato de Financiamento à Construção no valor de R\$425 milhões, assumido pela São Carlos. Já a venda da Torre B se deu somente quando a construção de ambas torres já estava concluída. Ao longo da crise, quando as condições mercadológicas não eram atrativas para a venda, a Companhia optou por iniciar ela mesma o processo de locação de suas lajes corporativas. Desta forma, à data da venda, o EZ Towers já se encontrava 72% locada, o que auxiliou a precificação do ativo e, em última instância, à venda para a Brookfield ao fim de 2017. Em termos financeiros, o agregado destas vendas culminou em uma margem bruta de 51% para o EZ Towers, tendo gerado um lucro bruto de R\$607 milhões, para uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 33,6% por ano.

A forma de comercialização do produto ensejada neste segmento, a princípio, é a da venda integral de ao menos uma torre, sem recorrer à venda "fatiada" de lajes avulsas. No caso do EZ Towers houve, ainda, a assessoria de consultoria imobiliária para prospecção de compradores. Desta forma o segmento corporativo se diferencia do small offices, onde os escritórios podem ser vendidos no "varejo", de forma individualizada. Desta forma, as circunstâncias de mercado em determinado momento podem impactar materialmente as condições de venda e, em se tratando de empreendimentos de porte acentuado, pode implicar em um eventual e significativo custo de carregio. As circunstâncias mercadológicas foram determinantes em postergar a venda da Torre B do EZ Towers para o fim de 2017, mais de um ano após a sua entrega. Essa flexibilidade em determinar o timing da venda é respaldada pela liquidez que é característica do modelo de negócio da Companhia, permitindo que se busque sempre o momento julgado mais propício para a monetização de cada ativo. Todavia, a iniciativa da Companhia de iniciar o processo de locação da torre por conta própria teve o efeito de mitigar o custo de oportunidade e valorizar o ativo para a venda. Ainda, a Companhia resguarda a opção de sequer vender suas torres corporativas, buscando a locação como fim em si.

A rentabilidade da atuação no segmento de torres corporativas está atrelada à verticalização da Companhia, que adiciona valor ao projeto desde o momento da aquisição do terreno ao da locação ou venda. Desta forma, o caso do EZ Towers inspira a concepção do Esther Towers, atualmente sendo construído na mesma vizinhança da Chácara St. Antônio. Este novo par de torres corporativas de padrão AAA tem expectativa de valor de venda superior a R\$1 bilhão, com perspectiva de área BOMA em ao menos dois terços a do EZ Towers. Por mais que a estrutura administrativa da Companhia fosse ter dificuldade de absorver a execução de múltiplas torres corporativas ocorrendo simultaneamente, ela tem capacidade comprovada de executar um par de torres por vez, de forma concomitante à sua atuação normal no segmento

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

residencial. Inclusive, o segmento corporativo é uma tangente operacional que se faz mais eficiente justamente em decorrência da tradição da Companhia no segmento residencial, na medida em que aproveita de recursos e processos já existentes nas construções da Companhia.



Uma das nossas forças competitivas chave é nosso processo de administração integrado, que nos permite administrar e controlar todas as etapas do processo de incorporação de um empreendimento. Nossas atividades incluem identificação, avaliação e compra de terrenos, planejamento e elaboração do projeto de engenharia para a incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, construção, comercialização e venda dos empreendimentos, bem como a prestação de serviços aos clientes.

As etapas do nosso processo de incorporação estão resumidas no diagrama abaixo:

Aquisição de Terrenos	Elaboração do Projeto	Comercialização e Vendas	Construção
- Procura do terreno - Análise de possíveis projetos - Aquisição do terreno	- Projeto arquitetônico e de construção - Desenho interior	- Prospeção de clientes atuais e potenciais - Campanha de marketing e promoção de vendas - Instalação de pontos de vendas - Acompanhamento da assinatura dos contratos de vendas - Financiamento a clientes	- Planejamento - Construção - Gerenciamento - Controle de qualidade - Entrega das unidades - Assistência técnica e gestão de unidades prontas

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

Aquisição de Terrenos

Priorizamos a aquisição de terrenos por ser a fase da incorporação fundamental para a nossa lucratividade. Contamos com a experiência e a participação direta de membros da nossa alta administração na identificação de melhores oportunidades de compra, avaliação e negociação dos terrenos, o que nos permite obter preços mais vantajosos e ganhar agilidade em relação aos nossos concorrentes.

Nossa análise para a aquisição de terrenos compreende: (i) o reconhecimento da região e local, com o fim de verificar se a área do terreno atende às especificações mínimas para o tipo de projeto que empreendemos, se esta tem a infraestrutura necessária, se topograficamente se presta à incorporação; (ii) o estudo técnico detalhado para o desenvolvimento de um produto (como exemplo, tipo de função e gestão de canteiro); e (iii) o estudo de viabilidade do empreendimento, com o fim de avaliar se é compatível com os parâmetros de rentabilidade e resultados estabelecidos pela nossa alta administração. Esta última etapa da aquisição já antecipa considerações da adequação de eventuais projetos para determinado terreno: considerando as particularidades do terreno e da lei de zoneamento aplicável para determinar um projeto que otimize o seu coeficiente de aproveitamento (a relação da área vendável de um projeto vis a vis a área do terreno).

Também levamos em conta na seleção de terrenos para incorporação a possibilidade de obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto e, na maioria dos casos, antes da assinatura do contrato para aquisição do terreno, analisamos a ficha técnica e demais informações relativas ao terreno.

Dessa forma, conseguimos antecipar qualquer problema relativo ao terreno ou obtenção das licenças e aprovações regulatórias necessárias. Eventualmente a aquisição dos terrenos é garantida por um pagamento inicial e o saldo remanescente do preço de venda do terreno é quitado posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias. O depósito previsto no contrato e os custos relativos à pré-incorporação não são recuperados caso todas as aprovações não sejam obtidas e a aquisição não seja consumada.

Preferimos adquirir os nossos terrenos mediante pagamento em moeda corrente ao invés de permutá-los com os vendedores porque as nossas incorporações são altamente rentáveis e, dessa forma, retemos todo o lucro na Companhia. Os terrenos são geralmente adquiridos a prazo, pela nossa Companhia ou por meio de Parceria ou Consórcio, através da constituição de SPEs ou de outra forma. Eventualmente, o pagamento do preço de compra para aquisição de um terreno ou de parte de um terreno é feito por meio de permuta ao vendedor do terreno de certo número de Unidades de um empreendimento já pronto.

Elaboração do Projeto e Estratégia de Lançamento

Antecipando gostos e preferências dos nossos clientes alvo, despendemos esforço considerável na criação de um projeto e conceito de comercialização adequados a cada novo empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço das Unidades. Nossa equipe técnica (incluindo engenheiros, arquitetos, decoradores) e nossa equipe própria de vendas trabalha junto a arquitetos e paisagistas independentes, corretoras independentes, e nossas agências de publicidade parceiras (uma das quais é exclusiva no âmbito de São Paulo), para a elaboração do projeto arquitetônico e de construção.

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

Uma equipe responsável pela elaboração do plano de negócio e do orçamento do projeto também é envolvida nesta fase do nosso trabalho. Além disso, realizamos pesquisas e monitoramos o mercado de forma sistemática por meio de relatórios que são analisados pela Diretoria de Incorporação, com profissionais experientes que conseguem identificar as razões dos sucessos e dos fracassos dos empreendimentos concorrentes, com o fim de testar as preferências dos compradores em geral, o que nos permite avaliar com bastante precisão a aceitação de um projeto antes do seu lançamento. Simultaneamente, buscamos obter as licenças e aprovações regulatórias de autoridades municipais necessárias, o que normalmente leva até oito meses para terrenos de até 10 mil metros quadrados e, acima dessa metragem, os prazos são mais longos.

Construção

Atuamos no setor de construção há 42 anos. Desde a nossa constituição até 31 de maio de 2021, tínhamos mais de 4,8 milhões de metros quadrados construídos e em construção.

Não possuímos equipamentos de construção pesada, apenas dispomos de uma força de trabalho adequada para a construção. Controlamos e coordenamos a construção das nossas incorporações imobiliárias por meio da nossa equipe própria de supervisores da construção.

Atuamos como um empreiteiro geral, supervisionando a construção das nossas incorporações, enquanto subempreiteiras executam a obra. Substancialmente todas as obras no canteiro são executadas por preço fixo por subempreiteiras independentes. O mercado de subempreiteiras é altamente fragmentado, com a entrada constante de novos participantes. Escolhemos as subempreiteiras com base em uma combinação de qualificações, reputação e base de preço.

Procuramos selecionar contratados e subempreiteiras não somente com base nos fatores econômicos, mas principalmente pela boa reputação no mercado e confiabilidade técnica.

Contratar subempreiteiras em vez de manter nossos próprios empregados apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não precisamos incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente. Podemos tirar proveito das especialidades de diferentes subempreiteiras, e não precisamos com frequência transferir nossa força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Sendo assim, podemos controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre nossas incorporações.

A gestão e fiscalização da obra é realizada por nossa equipe própria, que permanece em tempo integral na obra, formada por engenheiros, técnicos de segurança e encarregados especializados por tipo de serviço e/ou etapa construtiva, além de pessoal administrativo.

Garantimos, dessa forma, controle total do andamento físico e financeiro da obra, qualidade dos serviços (inclusive executados por subempreiteiros) e administração dos materiais, ferramentas e equipamentos utilizados.

Nosso grupo de engenharia civil supervisiona a construção de cada parte da edificação, coordena as atividades das subempreiteiras e dos fornecedores, submete seu trabalho aos nossos controles de segurança, custo e qualidade, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto, possibilitando-nos entregar Unidades vendidas dentro dos prazos especificados nos contratos de compra e venda. Nossos procedimentos de controle de qualidade são partes do nosso processo

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

de construção. Temos equipes internas que são responsáveis por assegurar que a construção e o projeto das nossas incorporações atendam aos nossos padrões de qualidade. Dessa forma, administramos a maior parte da construção de nossos edifícios, mas sempre somos responsáveis pela totalidade da obra, mesmo que o trabalho seja executado por subempreiteiras.

Cada subempreiteira, no entanto, deve nos certificar de que cumpre com a legislação trabalhista e previdenciária antes de receber o pagamento. Nosso grupo de construção trabalha apenas em empreendimentos dos quais participamos.

Contamos com know-how e capacitação significativos e distintos na produção de edifícios residenciais. Nas principais fases das obras, como o levantamento da estrutura de concreto, empregamos técnicas de construção padronizadas destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade, minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso de trabalhadores. Damos grande importância ao controle de qualidade e, para tanto, além dos nossos controles internos, utilizamos empresas terceirizadas para auditar os nossos procedimentos de execução das obras, qualidade dos produtos e serviços.

Atualmente, utilizamos processos de construção padronizados, fazendo uso dos mais modernos recursos disponíveis no mercado. A nossa equipe de engenharia é altamente qualificada e, além da experiência técnica, tem habilidade para gerenciar as condições sociais, econômicas e ambientais de cada região em que atuamos. Os nossos edifícios são construídos segundo rigorosos padrões de segurança e qualidade e as Unidades são equipadas com acessórios e materiais modernos, de alta qualidade e de fabricantes de renome.

Com a aquisição da empresa Analysy's no 4T07, a EZTEC passou a contar com uma equipe própria de planejamento e gerenciamento de empreendimentos imobiliários, garantindo o controle da qualidade e dos prazos de execução das obras. Esses serviços também nos possibilitam monitorar as despesas e custos de cada projeto em comparação com o orçamento, bem como lidar em tempo hábil com qualquer variação brusca.

Como empregamos técnicas de construção padronizadas e em razão do grande volume de projetos de construção dos quais participamos, somos capazes de alcançar economias de escala significativas em nossas compras de materiais e contratação de serviços. Trabalhamos de maneira muito próxima com alguns de nossos fornecedores, possibilitando que alguns deles programem a sua produção com o fim de atender a nossa demanda ou nos notifiquem com antecedência, em caso de atraso. Nos últimos anos, não experimentamos quaisquer atrasos significativos das nossas obras devido à escassez de materiais.

Em geral, damos início às obras entre 6 e 12 meses a contar do lançamento de um novo empreendimento e, durante esse período, trabalhamos no orçamento executivo, planejamento da obra e detalhamento dos projetos de instalações da edificação. O prazo médio de construção está compreendido entre 24 e 36 meses.

Nos termos da legislação brasileira, fornecemos garantia limitada de dois anos, contados da entrega das chaves, para materiais e vícios aparentes, e de cinco anos, contados a partir do Habite-se para vícios estruturais. Adicionalmente, seguindo recomendação do SECOVI e do SINDUSCON, estabelecemos no manual do proprietário, que é entregue aos nossos clientes no momento da entrega das chaves, os prazos de garantia de cada item da construção. Nos últimos três anos, não tivemos nenhum processo ou reclamação relevante sobre as garantias prestadas e relacionadas à construção dos nossos empreendimentos.

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

b. Características do processo de comercialização

Nossos esforços de comercialização e vendas de um novo empreendimento têm início na fase de pré-vendas. Nesta fase, realizamos o treinamento das equipes de vendas, trabalho de oferta e prospecção de clientes. Essa fase nos permite minimizar nossos riscos e custos e maximizar as nossas vendas.

O treinamento das nossas equipes de vendas compreende a divulgação de dados técnicos, tabelas de vendas e planos de financiamento dos empreendimentos, bem como as vantagens comparativas em relação à qualidade e custos dos empreendimentos concorrentes, informações sobre o público alvo, plano de mídia e plano de incentivos e metas para as equipes de vendas.

O trabalho de oferta e prospecção de clientes consiste na abordagem ao cliente por meio de contatos telefônicos realizados pela nossa equipe de vendas, envio de malas diretas e diversas ações online, em todos os casos, com base no cadastro de clientes previamente selecionados de acordo com faixa de renda e endereço, a partir de cadastro próprio e de terceiros.

A comercialização e a venda das nossas Unidades são realizadas por intermédio da nossa equipe própria de vendas e por intermédio de corretoras de imóveis independentes, dentre as quais citamos a Abyara (BR Brokers). Acreditamos ser crucial dispormos de uma equipe própria de vendas, pois ela permanece dedicada exclusivamente à venda dos nossos empreendimentos, administrando nossos clientes atuais e empenhada em conquistar potenciais clientes. O retorno que temos da nossa equipe própria de vendas nos permite desenvolver ainda mais a nossa estratégia de comercialização.

Os membros da nossa equipe própria de vendas não são nossos empregados, mas sim agentes autônomos que recebem comissões diretamente dos compradores. As regulamentações de corretagem imobiliárias no Brasil exigem que tais corretores sejam profissionais autônomos. Normalmente, temos um showroom no local do empreendimento. O showroom em regra inclui um apartamento modelo, decorado, mobiliado e equipado com eletrodomésticos, conta com uma maquete e imagens computadorizadas dos diversos ambientes e equipamentos dos empreendimentos, bem como com um espaço para atendimento ao cliente.

Também realizamos eventos promocionais especiais quando lançamos novos empreendimentos. Além disso, comercializamos nossas Unidades através de jornais, de propaganda de mala direta e da distribuição de folhetos nas regiões vizinhas, bem como por meio de centros de telemarketing e sites na internet.

Seguindo uma prática comum no Brasil e dentro de um esforço para reduzir nossa exposição financeira, efetuamos a contratação da venda do maior número possível de Unidades ao lançar um novo empreendimento, concentrando nossos esforços de comercialização para tal empreendimento antes do início da construção.

Nos termos da legislação brasileira, podemos estabelecer um prazo e as condições nos quais teremos o direito de cancelar o empreendimento, que devem ser especificados nos contratos de compra e venda. De acordo com nossos contratos de compra e venda, se não conseguirmos vender pelo menos 50% das Unidades no período de 180 dias a contar do lançamento de um novo empreendimento, temos o direito de cancelar o empreendimento. Nessa hipótese, analisamos caso a caso e consideramos (i) continuar com o empreendimento; (ii) alterar o projeto; ou (iii) vender o terreno. Nos casos previstos nos itens (ii) e (iii), temos que devolver o valor pago por nossos clientes, o qual deve ser corrigido monetariamente com base no índice

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

de inflação estabelecido no contrato de compra e venda. Ressaltamos, no entanto, que os clientes não têm direito de receber eventuais indenizações por perdas e danos.

Serviços aos clientes

No setor imobiliário, a satisfação do cliente é amplamente baseada em nossa capacidade de atendê-lo bem antes, durante e após a venda de nossos empreendimentos, incluindo a entrega de um manual do proprietário, com todos os documentos da propriedade no momento de entrega da unidade. Contamos, ainda, com um departamento de atendimento ao cliente pós-venda para (i) fazer a manutenção das unidades de nossos empreendimentos residenciais; (ii) esclarecer quaisquer dúvidas sobre o andamento e as características da construção; e (iii) fornecer informações sobre alterações nos planos de pagamento e novos parcelamentos de dívidas.

Nossa abordagem visa desenvolver um relacionamento de confiança e parceria com os clientes. Em nossos showrooms, temos equipes de vendas para explicar os projetos e planos de crédito, responder a quaisquer perguntas e incentivar os clientes a fazerem seu cadastro conosco, para que possam receber informações adicionais. Também temos uma equipe jurídica - cuja remuneração não está vinculada às vendas das unidades - que esclarece as questões jurídicas e financeiras dos clientes antes de assinarem o contrato de compra. Acreditamos que nossa abordagem de vendas contribui para melhorar nossa reputação e faz com que nossa marca seja associada a serviços cordiais, personalizados e confiáveis, além de resultar em aumento de vendas e diminuição dos níveis de inadimplência dos clientes.

Como parte de nosso programa de atendimento ao cliente, realizamos inspeções pré-entrega para resolver quaisquer problemas pendentes de construção antes que o cliente se mude. Antes da entrega da unidade, mantemos o cliente informado sobre o andamento da construção através do nosso site, que é atualizado a cada 30 dias.

Financiamento a clientes

A maioria dos nossos clientes adquire as unidades mediante a utilização de financiamento concedido pela própria Companhia, geralmente, em até 20 anos. Eventualmente, vendemos nossas Unidades à vista.

Os compradores em potencial que expressam interesse na compra de uma Unidade são convidados a fornecer à nossa equipe comercial uma proposta de compra da Unidade. Após uma análise financeira da proposta, caso ela seja viável para a Companhia, iniciamos o processo de análise de crédito.

O nosso processo de análise de crédito é realizado por profissionais presentes nos stands de venda e envolve basicamente as seguintes etapas:

1. São realizadas consultas junto ao SERASA, ao Serviço de Garantia ao Crédito Mercantil de Serviços – SEGAM; ao Tribunal de Justiça Estadual e à Receita Federal;
2. O cliente preenche uma ficha com seus dados cadastrais e financeiros e fornece documentos para a confirmação de renda;
3. O cliente é entrevistado por analistas de crédito; e

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

4. Caso o cliente seja aprovado nas consultas acima, a proposta é aprovada.

Os clientes que atendam ao item "1" acima, porém não comprovem renda formal são analisados caso a caso por uma equipe especializada da EZ TEC, permitindo-nos assim atingir um grupo de compradores em potencial que não são atendidos por grande parte de nossos concorrentes, sem prejudicar o nosso nível de inadimplência. Não utilizamos esse critério para os empreendimentos concluídos ou em fase de conclusão.

Durante o período de construção de nossos empreendimentos, monitoramos constantemente a pontualidade dos pagamentos dos nossos clientes, com o intuito de formarmos um histórico de pagamento deles, rescindindo aqueles que não demonstram capacidade financeira antes da entrega das chaves, minimizando o risco do crédito concedido.

Através dessa política, somos capazes de (i) identificar os clientes com capacidade de pagamento, os quais normalmente não teriam acesso ao crédito junto ao sistema financeiro convencional; e (ii) aprovar com agilidade a concessão de crédito ao cliente, colocando-nos em posição privilegiada em relação aos nossos concorrentes. Além disso, procuramos oferecer alternativas criativas aos nossos clientes inadimplentes, como por exemplo, a troca de uma Unidade por outra, compatível com a sua capacidade financeira. Essa política nos permite manter baixos níveis de inadimplência e aumentar a velocidade e o volume de vendas. Dessa forma, como uma estratégia visando ao nosso crescimento, pretendemos aumentar o volume de financiamento concedido aos nossos clientes.

Consideramos continuamente novas linhas de produtos e planos de financiamento que atendam às necessidades dos nossos compradores alvo. O financiamento ao cliente é crucial para as nossas atividades. A carência significativa desse tipo de financiamento no passado ou as altas taxas de juros cobradas foram elementos que diminuíram o crescimento das nossas vendas. Nesse sentido, e em razão do aumento de nossa liquidez decorrente da presente Oferta, podemos vir a modificar certas condições de nossos planos de financiamento existentes e/ou desenvolver novos planos de financiamento com o fim de aumentar as nossas vendas.

Os nossos clientes podem pagar entre 20% e 40% do preço de compra até a entrega da Unidade, sendo que, geralmente, o saldo remanescente pode ser financiado junto a nós e, eventualmente, junto a um banco contratado por nós. Desde 2004, todos os nossos financiamentos são garantidos pela alienação fiduciária do imóvel, com a transferência da Unidade ao cliente condicionada ao pagamento integral das prestações restantes, que traz maior segurança e agilidade no processo de cobrança. Por outro lado, quando o cliente transfere o financiamento a um banco, este quita o saldo remanescente conosco e recebe o imóvel como garantia.

Como regra geral, nossos contratos de compra e venda preveem ajuste pelo INCC durante as obras e ajuste à taxa de juros de 12,0% e, eventualmente, 10,0% ao ano mais IGP-DI hoje somente após a data prevista para a entrega das chaves.

Historicamente, temos experimentado baixo índice de inadimplência dos nossos clientes. No agregado do último semestre e os dois exercícios anteriores, a taxa de inadimplência dos nossos clientes foi de, em média, aproximadamente 2% da nossa carteira. Provisionamos os créditos vencidos e não pagos (que não têm o benefício da alienação fiduciária) há mais de 90 dias. Atribuímos nosso baixo índice de inadimplência ao fato de que: (i) nossos contratos desestimulam o inadimplemento e o cancelamento da compra ao preverem geralmente que reembolsaremos aos nossos clientes inadimplentes, no máximo, 75% do valor que eles já

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

tiverem pago; (ii) na ocasião do cancelamento da compra, o valor somente é reembolsado na conclusão do projeto ou perante venda da unidade cancelada e (iii) oferecemos aos nossos clientes opções de quitação da dívida, tais como o parcelamento do saldo devedor em número maior de prestações ou permuta da Unidade comprada por uma de menor valor. Na hipótese de inadimplemento, procuramos sempre renegociar o saldo devedor com nossos clientes antes de ajuizar a ação de cobrança.

Parcerias e Consórcios

Na maioria dos casos somos proprietários de 100% das nossas incorporações, sendo que no nosso estoque de terrenos atual possuímos onze terrenos em Parceria, com participações que variam de 35% a 80% em relação ao VGV desses projetos. É possível que as porcentagens que detemos nos respectivos terrenos variem ao longo do tempo dependendo das Parcerias acordadas para cada projeto.

c. Características dos mercados de atuação

O mercado imobiliário brasileiro é um dos maiores da América Latina e possui fortes características cíclicas e de pulverização de participantes. A Companhia tem foco na cidade de São Paulo e em sua região metropolitana.

(i) Participação em cada um dos mercados

De acordo com a EMBRAESP, em 2019 a EZTEC foi responsável por cerca de 5,11% do VGV total lançando na Região Metropolitana de São Paulo, tanto para o segmento residencial quanto para o comercial. Em 2018, essa participação foi de aproximadamente 3,20%. Administração da Companhia entende que as melhores condições macroeconômicas e de mercado, a pluralidade de demanda no mercado da RMSP atrelado ao domínio operacional que a Administração possui na região foram responsáveis pelo crescimento significativo. Os dados referentes ao exercício de 2020 ainda não estavam disponíveis na data de criação deste documento.

(ii) RET – Regime Especial de Tributação

A Companhia e algumas de suas subsidiárias formalizaram as suas opções pelo RET, que é um regime especial de tributação concedido pela Lei nº 10.931 de 2004, para contribuintes que desenvolvam operações de incorporações imobiliárias no regime de patrimônio de afetação, regime pelo qual o terreno e as acessões, objeto de incorporação imobiliária, bem como, os demais bens e direitos a ela vinculados, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador e constituem Patrimônio de Afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

O Regime consiste na sujeição ao pagamento unificado dos tributos federais incidentes sobre a incorporação equivalente a 4% das receitas mensais auferidas no âmbito da incorporação, o qual corresponde ao pagamento mensal de (a) 1,71% como Cofins; (b) 0,37% como Contribuição para o PIS/Pasep; (c) 1,26% como IRPJ; e (d) 0,66% como CSLL.

Para a regular fruição do RET, o contribuinte é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

(iii) Condições de competição nos mercados

Dentre as Companhias com as quais a Companhia concorre diretamente, há nomes de capital aberto, como Even, Cyrela, Gafisa, Helbor e Mitre, e empresas de capital fechado, como Nortis, MAC, YOU, Diálogo, entre outras. Não obstante, o setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Como exemplo dessa fragmentação, no ano de 2019, as dez maiores construtoras responderam por aproximadamente 47,15% do VGV total lançado na Região Metropolitana de São Paulo, de acordo com a EMBRAESP. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e Parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) na busca de compradores em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com Parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns competidores podem dispor de mais recursos financeiros e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades em épocas de crise no mercado imobiliário.

d. Eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário em geral costume desacelerar durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) em função de férias, que acabam influenciando em decisões de investimento, as nossas atividades não são afetadas de forma relevante pela sazonalidade.

e. Principais insumos e matérias primas

(i) Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

A Companhia mantém relacionamento de longo prazo com seus fornecedores. Periodicamente, os fornecedores são avaliados (critérios financeiros e técnicos) e, conforme o caso, trabalha-se em conjunto na tentativa de resolver eventuais problemas ou substitui-se o fornecedor.

A Companhia possui especificações restritas sobre a escolha de seus fornecedores, baseada não apenas na qualidade do produto e em seu preço, mas também na reputação dos fornecedores, na sua situação financeira, na sua garantia de entrega e na disponibilidade dos produtos. Adicionalmente, a Companhia mantém um controle de qualidade para se assegurar de que os materiais condizem com as especificidades das obras antes de serem instalados, diminuindo o custo de retrabalho.

Não é prática da Companhia celebrar acordos de exclusividade com fornecedores, sendo que para cada empreendimento é contratado o fornecedor mais adequado. Além disso, o Departamento de Planejamento da Companhia realiza um trabalho de programação da aquisição de insumos, de forma evitar atrasos nas obras por falta de material, além de permitir ganhos de volume com a negociação simultânea de insumos de obras diferentes. Não são mantidos estoques de materiais de construção.

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados**(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores**

Não há dependência em relação a qualquer fornecedor uma vez que a Companhia atua com uma vasta lista de fornecedores.

(iii) Eventual volatilidade em seus preços

Ao indexar os recebíveis dos clientes de obras não concluídas ao INCC, a Companhia se protege de eventuais volatilidades nos preços dos insumos.

7. Atividades do emissor / 7.4 - Principais clientes

7.4. Clientes relevantes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia

a. Montante total de receitas provenientes do cliente

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2019 e 2020, nenhum cliente foi responsável por mais de 10% da receita líquida total da Companhia.

b. Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Nos exercícios sociais de 2018, 2019 e 2020 não houve cliente responsável por mais de 10% da receita líquida da Companhia.

7. Atividades do emissor / 7.5 - Efeitos da regulação estatal

7.5. Efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades da Companhia

a. Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. A lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regula os condomínios edilícios e as atividades de incorporação imobiliária. O Código Civil, por sua vez, rege os negócios jurídicos de compra e venda (arts. 481 e seguintes), os contratos de construção (art. 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (arts. 1.238 e seguintes), os condomínios edilícios (arts. 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário. A alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, devem observar a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do registro de imóveis competente.

Determinadas disposições específicas da lei federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor) podem, a depender do caso, igualmente aplicar-se às negociações de compra e venda de unidades imobiliárias.

Além da legislação federal, a legislação municipal e a estadual devem ser observadas nas atividades imobiliárias, especialmente por ocasião da aquisição de terrenos e aprovação de projetos, tais como planos diretores, leis de parcelamento, uso e ocupação do solo, códigos de obras e leis de proteção ambiental.

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Os municípios com mais de vinte mil habitantes, assim como aqueles integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, entre outras hipóteses, devem, obrigatoriamente, possuir um plano diretor para a política de desenvolvimento e expansão urbana do município, aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos. O plano diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de incorporação imobiliária e de desenvolvimento urbano.

Incorporação Imobiliária

A incorporação imobiliária consiste em atividade exercida com o intuito de promover a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. Incorporador é a pessoa física ou jurídica que, ainda que não efetue a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

O desenvolvimento imobiliário envolve a execução de contratos diversos antes, durante o curso e após a conclusão da construção e da incorporação imobiliária, conferindo complexidade à atividade de incorporação.

7. Atividades do emissor / 7.5 - Efeitos da regulação estatal

Não é imprescindível à qualidade de incorporador a condição de construtor. A construção pode ser realizada diretamente pelo incorporador, ou ser contratada com terceiros, sob o regime de empreitada ou de administração, ou pelos próprios condôminos.

A construção por empreitada é realizada a preço fixo, determinado antes do início da construção, ou a preço ajustado de acordo com o índice determinado pelas partes contratantes. Pela construção por administração estima-se um orçamento para a obra, e os custos efetivos são suportados pelo incorporador ou pelos adquirentes, conforme estabelecido em contrato, sendo o construtor remunerado de forma fixa ou percentual. Há, ainda, a modalidade da construção a preço fechado, em que há um único valor determinado para a alienação da fração ideal do terreno e a construção, e os resultados da construção (positivos ou negativos) são apropriados pelo incorporador.

Entre as principais obrigações do incorporador imobiliário, destacam-se: (i) obtenção de autorizações perante as autoridades competentes para a construção e implementação do empreendimento; (ii) captação de recursos necessários para a consecução da incorporação; (iii) registro da incorporação imobiliária perante o ofício de registro de imóveis competente, mediante o arquivamento da documentação prevista no art. 32 da Lei nº 4.591/1964; (iv) menção, nos instrumentos de promessa de venda firmados com os adquirentes das unidades imobiliárias, ao número de registro da incorporação; e (v) assinatura de escritura definitiva de venda das unidades imobiliárias.

Patrimônio de Afetação

O regime de afetação patrimonial na incorporação imobiliária consiste em faculdade conferida ao incorporador, pelo qual o terreno e as acessões, juntamente com os demais bens e direitos vinculados à incorporação, são mantidos apartados do patrimônio do incorporador (espécie de patrimônio separado), não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do incorporador. É manifestado pelo incorporador e averbado no registro de imóveis, a qualquer tempo durante a obra.

Com o referido regime, os valores pagos pelos adquirentes pelas unidades autônomas são destinados à consecução do empreendimento e cumprimento de todas as obrigações legais daí resultantes (pagamentos de encargos trabalhistas e fiscais, por exemplo), protegendo, assim, a incorporação submetida ao patrimônio de afetação contra os riscos decorrentes de outros negócios do incorporador.

Ficam excluídos do patrimônio de afetação os recursos que excederem a importância necessária à conclusão da obra, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, nas hipóteses de construção contratada sob o regime de empreitada ou por administração.

O incorporador tem, entre os benefícios do patrimônio de afetação, a submissão a um regime especial de tributação - RET, segundo o qual a incorporadora ficará sujeita ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, como preceitua a Lei nº 10.931/2004.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Importa notar, ainda, que a adoção deste regime, ao constituir um patrimônio autônomo ao do incorporador, torna-o imune à insolvência ou falência deste último, conforme disposição expressa do artigo 31-F da lei nº 4.591, no sentido de que, decretada a falência ou a insolvência civil do incorporador, o patrimônio de afetação constituído não integrará a massa falida, incluindo o terreno, as acessões, demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos da incorporação. Nos casos de decretação de falência ou insolvência do incorporador, o condomínio dos adquirentes das unidades imobiliárias, por

7. Atividades do emissor / 7.5 - Efeitos da regulação estatal

convocação ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, poderá deliberar tanto sobre os termos da continuação da obra ou sobre a liquidação do patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação poderá ser fiscalizado e acompanhado pela comissão de representantes, constituída na forma da Lei nº 4.591 e com as prerrogativas nela previstas, e pela instituição financiadora da construção, se o caso.

Sistema Financeiro Imobiliário

O SFI foi criado pela Lei 9.514, para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

As operações de comercialização de imóveis, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas com instituições não-financeiras nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI. Nesse caso, as entidades não-financeiras ficam autorizadas a aplicar juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

Os tipos de garantias a seguir são aplicáveis aos empréstimos concedidos pelo SFI: (1) hipoteca; (2) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação e/ou aluguel de imóveis; (3) alienação fiduciária de bem imóvel; e (4) caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis.

A Lei 9.514 também modificou as securitizações de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível e atraente. A securitização de créditos no contexto do SFI é feita por meio de empresas de securitização imobiliária, instituições não-financeiras cujo objetivo é adquirir e securitizar os créditos imobiliários. Os recursos levantados pelas empresas de securitização são realizados por meio da emissão de títulos de dívida, incluindo os Certificados de Recebíveis Imobiliários, ou CRIs. De acordo com a legislação aplicável, os CRIs são valores mobiliários emitidos exclusivamente por companhias de securitização e lastreados por créditos imobiliários.

7. Atividades do emissor / 7.5 - Efeitos da regulação estatal

Regulamentação do Crédito Imobiliário

O setor imobiliário é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado e a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, influenciando o fornecimento e a demanda por propriedades.

O mercado de crédito imobiliário no Brasil é fortemente regulado e os recursos para financiamento do setor são oriundos, principalmente: (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

Os financiamentos podem ser realizados por meio do: (1) SFH, o qual é regulado pelo Governo Federal; e (2) sistema de carteira hipotecária, onde as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento.

Sistema Financeiro Habitacional

A Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, e alterações posteriores, criou o SFH para promover a construção e a aquisição de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, (1) do FGTS; e (2) dos depósitos em caderneta de poupança.

As principais fontes de recursos para financiamento habitacional são regidas pelas regras do SFH.

O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,5% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas.

A Caixa Econômica Federal é o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no FGTS e, para que se possa utilizar tais recursos para o financiamento de imóveis, certas condições devem ser observadas, dentre as quais:

- (i) o empréstimo, que compreende principal e despesas correlatas, fica limitado a 90% do valor de avaliação do imóvel;
- (ii) O limite máximo do valor de avaliação dos imóveis financiados é de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), válido para o ano de 2019;

Para ambas as situações, o cliente deve ser: (1) residente ou trabalhar na cidade onde é localizado o imóvel; e (2) não ter nenhum outro bem imóvel na cidade onde o mesmo será financiado.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH pode chegar a 30 anos.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso: (1) hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação; (2) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme prevista na Lei 9.514; (3) hipoteca, em primeiro grau, ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiros; ou, ainda (4) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

Resolução 4.676, Resolução 4.271 e Resolução 3.932

A Resolução 4.676, emitida no dia 31 de julho de 2018 e em vigor desde o princípio de 2019, suplanta as Resoluções 3.932 e 4.271 em determinar a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE. Segundo esta Resolução, no mínimo, 65% dos depósitos em caderneta de poupança deve ser destinado a operações de financiamento imobiliário. As Resoluções anteriores à 4.676 estabeleciam que, deste 65% segregado para o financiamento

7. Atividades do emissor / 7.5 - Efeitos da regulação estatal

imobiliário, 80%, no mínimo, deveria ser destinado ao financiamento habitacional no âmbito do SFH. Por sua vez, a Resolução 4.676 flexibiliza o artigo 15, revogando a exigência mínima de alocação no âmbito do SFH, contanto que esta mesma parcela de 80% se destine em operações de financiamento habitacional de bens residenciais. A Resolução 4.676 ainda traz no artigo 20 um adendo metodológico em que estabelece que, para fins do cálculo do financiamento obrigatoriamente destinado a bens residenciais, os saldos referentes a unidades de preço que não ultrapasse R\$500 mil são sujeitos a um fator de multiplicação de 1,2.

A Resolução 4.676 determina as seguintes condições em caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a 90% do valor de avaliação do imóvel; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R\$1.500.000 ; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

Sistema de Carteira Hipotecária

Os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança, além de ter parcela direcionada ao SFH, são também alocados para as carteiras próprias dos bancos.

No sistema de carteira hipotecária, as operações referidas em "Resolução 3.932" item (ii) acima são as efetuadas pelos bancos, através de carteiras próprias que utilizam para conceder financiamentos habitacionais. Nele, as taxas de juros praticadas e os valores financiados podem ser mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH.

Durante muito tempo foi permitido que os bancos utilizassem boa parte dos recursos captados na caderneta de poupança para aplicação em títulos do Governo Federal, não se observando plenamente o percentual previsto originalmente. A partir de 2002, o BACEN estabeleceu um cronograma de enquadramento para os bancos, o que provocou um incremento substancial do montante de recursos disponibilizados para o mercado imobiliário.

Com isso, a competição por clientes se intensificou e as condições dos financiamentos bancários concedidos a empresas do setor melhoraram, com redução das taxas e extensão dos prazos para pagamento. Como consequência, desde o segundo semestre de 2005 até 2011, o setor imobiliário apresentou crescimento acima da média histórica.

Legislação Municipal

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais na cidade de São Paulo, local onde foram concentrados o maior volume de lançamentos da trajetória da Companhia desde a sua fundação.

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, de 22 de março de 2016, dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento e desmembramento à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A Lei de Zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas.

A Lei Municipal n.º 16.050, de 31 de julho de 2014, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado

7. Atividades do emissor / 7.5 - Efeitos da regulação estatal

pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

Além disso, em 9 de maio de 2017 foi sancionada a Lei n.º 16.642, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações, que entrará em vigor após 60 dias de sua publicação. O novo Código tem o objetivo de disciplinar e torna mais ágeis os procedimentos administrativos e executivos, bem como dispor sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas nas fases de projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, no Município de São Paulo, assim como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

Durante o prazo de vacância do novo Código, permanece em vigor a Lei n.º 11.228, de 25 de junho de 1992.

b. Política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

Devido à natureza das atividades desenvolvidas pela Companhia, estamos sujeitos a leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil. O cumprimento desta legislação é fiscalizado por órgãos e agências governamentais, que podem impor sanções administrativas contra a Companhia por eventual inobservância da legislação.

As violações à legislação ambiental podem ainda caracterizar crime ambiental, gerando consequências tanto aos gestores da companhia (imputáveis criminalmente), quanto à própria pessoa jurídica, acarretando penalidades administrativas, como multas de até R\$50,0 milhões (aplicáveis em dobro ou no seu triplo, em caso de reincidência) e suspensão temporária ou definitiva de atividades. Ressalte-se que tais sanções serão aplicadas independentemente da obrigação de reparar a degradação causada ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade solidária, objetiva e extracontratual. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar todos os envolvidos, direta ou indiretamente, independentemente da comprovação de culpa dos agentes. Além disso, a responsabilidade civil ambiental não pode ser excluída ou mitigada mediante qualquer transação.

Com relação aos administradores, na esfera civil, eles somente poderão ser solidariamente responsáveis se agirem em desacordo com a legislação ambiental ou com o Estatuto Social, uma vez que não podem ser responsabilizados por atos regulares de gestão. Caso não tenha havido conduta em desacordo com a legislação ambiental ou Estatuto Social, a responsabilidade civil ambiental somente poderá alcançar o administrador se ele também acumular a condição pessoal de sócio. No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

De acordo com a legislação federal brasileira, a construção, instalação, expansão, modificação e operação de atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais estarão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. O processo de licenciamento, por sua vez, poderá englobar três diferentes etapas, como a obtenção de Licença Prévia (LP), a Licença de Instalação (LI) e, por fim, a Licença de Operação (LO). Referidas licenças possuem validade limitada, de modo que deverão ser periodicamente renovadas perante os respectivos órgãos ambientais licenciadores, sob pena de perda de sua validade. Para mais, as licenças ambientais podem vir a estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a operação de atividades da Companhia.

Como consequência, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção em nossos empreendimentos, como a construção ou disposição final de resíduos, não exime a nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada.

7. Atividades do emissor / 7.5 - Efeitos da regulação estatal

Desta forma, a Companhia acredita que adota a maior parte dos procedimentos necessários ao atendimento das exigências ambientais inerentes à sua atividade, de modo a minimizar os impactos ao meio ambiente.

Tais exigências ambientais referem-se em maior ou menor grau, conforme as características de cada empreendimento, tais como: local e região onde o empreendimento será construído, tamanho, características construtivas, fornecedores de insumos.

Quanto ao controle dos resíduos gerados, a Companhia implementa em cada canteiro de obras o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, que tem por objetivo estabelecer as diretrizes e informações para o planejamento, gestão e controle operacional dos resíduos sólidos gerados no empreendimento. Isto é feito visando atender a legislação vigente, minimizar os impactos ambientais, diminuir os riscos inerentes ao manuseio e garantir a destinação adequada dos resíduos sólidos atendendo as diretrizes definidas na Resolução Conama nº 307 e Lei 12305 – Política Nacional de Resíduos Sólidos. Neste programa de gestão de resíduos controla-se também os resíduos perigosos por meio do Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental (CADRI), emitido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB). Tal certificado aprova o encaminhamento de resíduos de interesse ambiental a locais de reprocessamento, armazenamento, tratamento ou disposição final, licenciados ou autorizados pela CETESB.

No âmbito do município de São Paulo, de acordo com a Lei 13.478, todos os Grandes Geradores de Resíduos Sólidos, ou seja, estabelecimentos comerciais (incluindo canteiro de obras) que geram mais de 200 litros de lixo por dia, devem contratar empresas habilitadas para a execução dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos gerados, além de realizar cadastro de cada empreendimento na Autoridade Municipal de Limpeza Urbana (AMLURB).

Como prática contida no nosso sistema interno de gestão ambiental, promovemos a elaboração de estudos de investigação preliminar (Fase 1) e eventual investigação confirmatória (Fase 2), para identificar possíveis contaminantes no solo e na água subterrânea, para todos os terrenos adquiridos pela companhia, independentemente da sua origem (industrial, comercial ou residencial). Tal investigação segue a normativa da CETESB conforme o Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas.

Todos os custos advindos das questões ambientais aqui expostas são suportados pela Companhia, já previstos e inseridos nos estudos de viabilidade dos empreendimentos, desde a aquisição dos terrenos, elaboração dos projetos, execução das obras e pós-obra.

A Companhia ao longo dos anos já aportou em seus empreendimentos, através de suas subsidiárias R\$ 13.983 mil em decorrência dos Procedimentos para a Proteção da Qualidade do Solo e das Águas Subterrâneas e Gerenciamento de Áreas Contaminadas, conforme determinam as normas da COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – CETESB, a Decisão de Diretoria 256/2016 e a Decisão de Diretoria 38/2017.

Foram gastos também o valor de R\$ 50.504 com caracterização do solo em conformidade com a NBR 10.004 ou SMA 39, que dispõe dos valores de referência para disposição do solo em aterro licenciado.

Além destes, houve também gastos relativos a licenças ambientais emitidas para a companhia por parte do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (GRAPROHAB) para a SPE Phaser Incorporações LTDA, num valor de R\$65.000 reais.

Finalmente, temos um custo unitário anual de consultoria de R\$218 por sociedade de atividade potencialmente poluidora ao CTF/IBAMA totalizando R\$5.668 mil.

c. Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

7. Atividades do emissor / 7.5 - Efeitos da regulação estatal

A Companhia detém a titularidade de 26 marcas devidamente registradas no INPI e de 18 pedidos de registro aguardando decisão. Ao total são 44 registros e pedidos de registros de marcas perante o INPI relevantes para as atividades desenvolvidas.

Dos 4 pedidos de registro referentes à marca "FIT CASA" ainda utilizada pela Companhia, dois foram indeferidos (nº 914050044 e nº 914050150) em razão de reproduzir ou imitar marca dos registros nº 829151974 e nº 900258640 de terceiros e aguardam a análise dos respectivos recursos contra indeferimento pelo INPI, ao passo que os outros dois processos se encontram sobrestados (nº 914105108 e nº 914105213) em razão dos outros dois pedidos indeferidos pertencentes à Companhia (nº 914050150 e nº 914050044). A Companhia informou que todos os registros atualmente vigentes e em uso são relevantes para as suas atividades, assim como as marcas "FIT CASA".

Com relação aos nomes de domínio, a Companhia detém um total de 55 domínios devidamente registrados e vigentes junto ao "Registro.br".

A Companhia é titular de sistema operacional formado pelo conjunto de CRM, Comercial, SAC e Portal do Cliente, desenvolvido por meio de Contrato de Prestação de Serviços de Desenvolvimento e Suporte firmado com a DBMASTER INFORMATICA LTDA.

Além do próprio sistema operacional interno, para realização de suas atividades a Companhia contrata o uso da plataforma Fluig de titularidade de terceiros (TOTVS), contratada de forma a otimizar seus processos internos através das propostas comerciais apresentadas para execução do serviço. Por consequência, o funcionamento da plataforma permite que a TOTVS tenha o acesso à base de dados da Companhia.

Ademais, a Companhia também faz uso do programa ERP Sistema Mega2000 licenciado por meio do Contrato de Licença de Direitos de Uso, Evolução Tecnológica e Help Desk, celebrado entre a Companhia e a sociedade MEGA SISTEMAS CORPORATIVOS LTDA. A licença permite a utilização dos módulos de (i) Controladoria; (ii) Gestão Financeira; (iii) Gestão de Materiais; e (iv) Construção Civil. Juntamente com o contrato de prestação de serviços há o Termo de Confidencialidade que versa sobre as informações confidenciais acessadas por meio da licença e proteção dos dados envolvidos na operação.

O Brasil recentemente aprovou a Lei Geral de Proteção de Dados ("LGPD") nº 13.709/2018, que entrará em vigência em agosto de 2020 e, consequentemente, vai modificar o atual sistema de proteção de dados pessoais do país, impondo novos requerimentos para tal atividade. No que tange o tratamento de dados pessoais, a Companhia informou que se encontra em processo de adequação para entrada em vigor da LGPD.

7. Atividades do emissor / 7.6 - Receitas relevantes no exterior

7.6. Em relação aos países dos quais a Companhia obtém receitas relevantes

Não existem receitas na Companhia provenientes de outros países que não o Brasil.

7. Atividades do emissor / 7.7 - Efeitos da regulação estrangeira

7.7. Efeitos da regulação estrangeira nas atividades

Não aplicável, dado que não existem receitas na Companhia provenientes de outros países que não o Brasil.

7. Atividades do emissor / 7.8 - Políticas socioambientais

7.8 - Políticas socioambientais

(a) Divulgação de informações socioambientais

A Companhia não possui uma política de responsabilidade socioambiental formalizada e não publica relatório de sustentabilidade.

No entanto, a Companhia adota práticas de sustentabilidade nos projetos que desenvolve, as quais estão descritas a seguir:

Gestão de Resíduos: A Companhia desenvolveu um Programa de Gestão de Resíduos, visando minimizar o impacto gerado pelas suas atividades no meio-ambiente, além de favorecer a organização e a limpeza da obra e controlar o desperdício. A gestão de resíduos é realizada desde o planejamento até a conclusão do empreendimento. Por meio de tal Programa, a Companhia cumpre com metas de geração de resíduos que extrapolam àquelas estabelecidas na legislação aplicável e praticadas no setor, buscando promover a reciclagem e beneficiamento de resíduos, contribuindo na redução de impactos ambientais, com gestão consolidada e certificada aderente aos requisitos da ISO 9001. A Companhia, ainda, conta com o cadastro de grande gerador de resíduos na prefeitura de São Paulo e Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental – CADRI emitido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB. Por fim, a Companhia possui mecanismos de controle dos indicadores de consumo de água e energia (com meta de redução) para as suas obras próprias.

Madeira Nativa: A Companhia adota um controle rígido da procedência e certificação da madeira que utiliza, por meio do Documento de Origem Florestal (licença obrigatória para o transporte e armazenamento de produtos florestais de origem nativa, contendo as informações sobre a procedência desses produtos), nos termos da legislação aplicável.

Descontaminação de terrenos: A Companhia avalia a qualidade ambiental do solo e água subterrânea seguindo as orientações das diretrizes da Decisão de Diretoria 038 de 2017 da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB.

Cadastro Técnico Federal: Conforme exigido pelo IBAMA, a Companhia obtém o cadastro técnico federal para atividades potencialmente poluidoras e/ou utilizadoras de recursos ambientais para suas obras próprias.

Coleta Seletiva: Adicionalmente, a Companhia possui mecanismo de coleta seletiva de resíduos em sua sede.

A Companhia entende que o sistema de gestão socioambiental atualmente adotado é suficiente para assegurar que suas atividades atendem aos requisitos legais e normas aplicáveis, com o compromisso de reduzir os impactos ambientais e sociais de seus serviços. Não obstante, a Companhia está em constante processo de aprimoramento de seus mecanismos de sustentabilidade para que possa atingir um patamar de excelência na gestão ambiental.

(b) Metodologia seguida pela Companhia na elaboração das informações socioambientais

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga informações socioambientais.

(c) Indicar se as informações socioambientais são auditadas ou revisadas por entidade independente

7. Atividades do emissor / 7.8 - Políticas socioambientais

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga informações socioambientais.

(d) Indicar a página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas as informações socioambientais

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não divulga informações socioambientais.

7. Atividades do emissor / 7.9 - Outras inf. relev. - Atividades

7.9. Outras informações relevantes

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens anteriores.

8. Negócios extraordinários / 8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante

8.1. Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Não aplicável, dado que não foi adquirido ou alienado qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia nos três últimos exercícios sociais.

8. Negócios extraordinários / 8.2 - Alterações na condução de negócios

8.2. Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não aplicável, dado que não houve nenhuma alteração significativa na forma de condução dos negócios da Companhia nos três últimos exercícios sociais.

8. Negócios extraordinários / 8.3 - Contratos relevantes

8.3. Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não aplicável, dado que não foram celebrados contratos relevantes pela Companhia e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais nos três últimos exercícios sociais.

8. Negócios extraordinários / 8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.

8.4. Outras inf. Relev. - Negócios extraord.

Todas as informações relevantes e pertinentes neste tópico foram divulgadas nos itens acima.

9. Ativos relevantes / 9.1 - Outros bens relev. ativo não circulante**9.1. Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.a – Ativos imobilizados**

Não aplicável, dado que não existem ativos imobilizados relevantes para o desenvolvimento das atividades da Companhia.

9. Ativos relevantes / 9.1.a - Ativos imobilizados

Descrição do bem do ativo imobilizado	País de localização	UF de localização	Município de localização	Tipo de propriedade
Não aplicável, dado que não existem ativos imobilizados relevantes.	Brasil	BR		

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Pedido de registro nº 920296858 - Marca "EZ INC"	A critério do titular	O pedido de registro nº 920296858 se encontra com o pagamento da taxa de proteção ao decênio pendente.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Pedido de registro nº 920442650 - Marca "EZ EPIC TOWER"	A critério do titular	O pedido de registro nº 920442650 se encontra com o pagamento da taxa de proteção ao decênio pendente.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Pedido de registro nº 920442854 - Marca "AIR BROOKLIN"	A critério do titular	O pedido de registro nº 920442854 se encontra com o pagamento da taxa de proteção ao decênio pendente.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Pedido de registro nº 919901697 - Marca "ID.SP HOME & LEFESTYLE"	Sobrestado	O pedido de registro nº 919901697 atualmente possui sua análise sobrestada pelo INPI em razão da pendência relativa a decisão sobre o recurso no processo do pedido de registro indeferido (915790190) da própria Companhia.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.
Marcas	Pedido de registro nº 920245170 - Marca "EZ REAL ESTATE CAPITAL"	Oposição	Oposição em 24/11/2020, com manifestação contrária peticionada – Aguardando exame de mérito.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.
Marcas	Pedido de registro nº 821458884 - Marca "PRIME HOUSE"	A critério do titular	Este pedido de registro encontra-se opoicionado por terceiro, com sua análise pendente pelo INPI até o momento.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações. Devemos observar que já obtivemos para a mesma marca PRIME HOUSE, apresentação nominativa, registro 909933294 citado adiante.
Marcas	Registro nº 901038377 - Marca "MIX"	Indeferido	Este pedido de registro foi indeferido em 26/05/2020 em decorrência de registro anterior de terceiro. Não recorrido. Aguardando arquivamento.	Mantido o indeferimento deste pedido de registro o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.
Marcas	Registro nº 901038423 - Marca "MIX"	19/12/2027	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 901038709 - Marca "MIX"	07/02/2022	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Registro nº 902556096 - Marca "VIBE"	05/02/2023	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 903515997 - Marca "STARE"	22/07/2024	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Registro nº 903522373 - Marca "STILL"	10/03/2025	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 904092895 - Marca "V VIVART"	02/12/2024	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Pedido de registro nº 904895335 - Marca "SYNC"	16/06/2030	Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 909529655 - Marca "EZ PARK"	19/06/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 909933294 - Marca "PRIME HOUSE"	10/07/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Pedido de registro nº 916794415 - Marca "LAREZ"	Indeferido	O pedido de registro foi indeferido pelo INPI em 03/09/2019 em decorrência de registros anteriores de terceiros. Recurso contra tal decisão de indeferimento foi interposto em 04/11/2019, com sua análise pendente pelo INPI até o momento.	Após análise do eventual recurso, o INPI irá decidir com relação à concessão do registro. Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.
Marcas	Pedido de registro nº 917073754 - Marca "EZ HOUSE"	16/06/2030	Este pedido de registro aguarda concessão do registro. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Pedido de registro nº 917110579 - Marca "Z HOME"	Sobrestado	O pedido de registro nº 917110579 atualmente possui sua análise sobrestada pelo INPI em razão da pendência relativa à decisão sobre o pedido anterior de terceiro.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.
Marcas	Pedido de registro nº 917198336 - Marca "HAUTE IBIRAPUERA"	Indeferido	O pedido de registro foi indeferido pelo INPI em 29/10/2019 em decorrência de registros anteriores de terceiros. Recurso contra tal decisão de indeferimento foi interposto em 18/12/2019, com sua análise pendente pelo INPI até o momento.	Após análise do eventual recurso, o INPI irá decidir com relação à concessão do registro. Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Pedido de registro nº 915905388 – Marca “HIGH END”	Indeferido	O pedido de registro foi indeferido em 21/05/2019 em decorrência de registros anteriores de terceiros. Recurso contra tal decisão de indeferimento foi interposto em 22/07/2019, com sua análise pendente pelo INPI até o momento.	Após análise do eventual recurso, o INPI irá decidir com relação à concessão do registro. Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.
Marcas	Pedido de registro nº 918561213 – Marca “PARK AVENUE”	Indeferido	O pedido de registro foi indeferido em 12/05/2019 em decorrência de registros anteriores de terceiros. Recurso peticionado em 30/07/2020, aguardando exame de mérito.	Após análise do eventual recurso, o INPI irá decidir com relação à concessão do registro. Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.
Marcas	Pedido de registro nº 918759811 – Marca “EZ INVEST”	07/07/2030	Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Pedido de registro nº 918759846 – Marca “EZ BANK”	07/07/2030	Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 911745050 – Marca “DR. BOWLS HEALTHY & TASTY”	24/07/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 911745092 – Marca “DR. BOWLS HEALTHY & TASTY”	24/07/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 900393424 - Marca "EZ HOME"	Vigente até 29/12/2029	No âmbito judicial e também no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar na impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Registro nº 900544023 - Marca "EZ TEC NEWS"	Vigente até 02/08/2031	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 900883855 - Marca "SPLENDOR SQUARE"	Vigente até 13/10/2020	No âmbito judicial e também no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar na impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Em 07/02/2020 a Companhia manifestou desinteresse na prorrogação da vigência deste registro. Entretanto ainda nos encontramos no prazo ordinário para tal.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Registro nº 900886986 - Marca "EZ TEC"	Vigente até 05/10/2030	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 900887060 - Marca "EZ TEC"	Vigente até 08/11/2031	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Registro nº 900887095 - Marca "EZ TEC"	Vigente até 05/10/2030	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 902158708 - Marca "EZ TOWER"	Vigente até 06/11/2022	No âmbito judicial e também no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar na impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Registro nº 902415239 - Marca "SKY HOUSE"	Vigente até 15/01/2023	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Registro nº 902490605 - Marca "QUINTA DO HORTO RESIDENCE VILLAGE"	Vigente até 05/02/2023	No âmbito judicial e também no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar na impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 905264029 - Marca "EZTEC MAGAZINE"	Vigente até 18/08/2025	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 909933294 - Marca "PRIME HOUSE"	Vigente até 10/07/2028	No âmbito judicial e também no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar na impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Aguardando exame de procedimento administrativo de nulidade instaurado em 08/10/2019 a requerimento de Banco Bradesco, marca PRIME.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 910289859 - Marca "EZ"	Vigente até 06/02/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 910754039 - Marca "EZ MAIS"	Vigente até 03/04/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 910860530 - Marca "M.E.Z"	Vigente até 24/04/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 911139702 - Marca "SPLENDOR"	Vigente até 29/05/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 912560037 - Marca "VERACE"	Vigente até 16/10/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 915808170 - Marca "TEC VENDAS"	Vigente até 02/07/2029	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 915994640 - Marca "LE JARDIN IBIRAPUERA"	Vigente até 16/07/2029	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 916883612 - Marca "PÁTRIO IBIRAPUERA"	Vigente até 19/11/2029	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 905363329 - Marca "EZMARK"	Vigente até 22/09/2025	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 907158528 - Marca "GRAN QUADRA"	Vigente até 20/09/2026	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 907318770 - Marca "GIARDINO"	Vigente até 03/04/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 907318819 - Marca "PALAZZO"	Vigente até 08/11/2026	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 914037447 - Marca "VERTIZ"	Vigente até 19/03/2029	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 904400948 - Marca "BOSQUE VENTURA"	Vigente até 27/01/2025	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 904922545 - Marca "PARQUE VENTURA PREMIUM CLUBES"	Vigente até 07/07/2025	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 913443824 - Marca "DIOGO IBIRAPUERA"	Vigente até 18/12/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 904922448 - Marca "SUNTOWER RESIDENCE CLUB"	Vigente até 07/07/2025	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 910816794 - Marca "LE PREMIER MOEMA"	Vigente até 24/04/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 904401049 – Marca "IN DESIGN OFFICES STUDIO"	Vigente até 10/02/2025	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Registro nº 904400425 – Marca "GREEN WORK"	Vigente até 17/05/2026	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 904895092 – Marca “THE VIEW”	Vigente até 06/02/2028	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 907846785 – Marca “EZ HOTEL”	Vigente até 19/12/2027	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 901528366 – Marca “CAPITAL CORPORATE OFFICE”	Vigente até 27/09/2026	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Marcas	Registro nº 907319017 – Marca “LEGITTIMO”	Vigente até 01/11/2026	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 904553094 – Marca “PALAIS LES CHAMPS”	Vigente até 10/03/2025	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Registro nº 904910849 – Marca “JARDINS DO BRASIL”	Vigente até 30/06/2025	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 902830090 – Marca "SOLIDAIRE"	Vigente até 11/06/2023	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Pedido de registro nº 913443670 – Marca "Z."	Indeferido	O pedido de registro foi indeferido em 30/10/2018 por ter sido considerada irreregistrável (somente uma letra na forma nominativa). Recurso contra tal decisão de indeferimento foi interposto em 14/12/2018, com sua análise pendente pelo INPI até o momento. Recurso não provido – Pedido de registro arquivado.	Após análise do eventual recurso, o INPI irá decidir com relação à concessão do registro. Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguam o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utiliza-las em suas operações.
Marcas	Pedido de registro nº 916360385 – Marca "Z."	Indeferido	O pedido de registro foi indeferido em 06/08/2019 por ter sido considerada irreregistrável (somente uma letra), porém desta feita depositado na forma mista. Recurso contra tal decisão de indeferimento foi interposto em 23/09/2019, com sua análise pendente pelo INPI até o momento.	Após análise do eventual recurso, o INPI irá decidir com relação à concessão do registro. Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguam o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utiliza-las em suas operações.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 904337308 – Marca “GRAN VILLAGE”	Vigente até 13/01/2025	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Nome de domínio na internet	Domínios registrados no “Registro.br”	A critério do titular	A perda dos direitos relativos a tais ativos está relacionada à (i) falta de pagamento de manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; (iv) pedido de registro formulado por detentor de pedido de marca ou marca registrada relacionada ao domínio, com direito de preferência do antigo titular do domínio em caso de disputa entre detentores de pedidos de marcas ou marcas registradas de classes diferentes; e (v) por ordem judicial ou expressa solicitação de requerente do registro do domínio.	Não há como quantificar o impacto, sendo certo, contudo, que com a perda do nome de domínio, este poderá ser registrado por terceiros e se tornará inoperante para a Companhia.
Nome de domínio na internet	eztec.com.br	Válido até 29/03/2029	A perda dos direitos relativos a tais ativos está relacionado à (i) falta de pagamento de manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; (iv) pedido de registro formulado por detentor de pedido de marca ou marca registrada relacionada ao domínio, com direito de preferência ao antigo titular do domínio em caso de disputa entre detentores de pedidos de marcas ou marcas registradas de classes diferentes; e (v) por ordem judicial; ou expressa solicitação do requerente do registro do domínio.	Não há como quantificar o impacto, sendo certo, contudo, que com a perda do nome de domínio, este poderá ser registrado por terceiros e se tornará inoperante para a Companhia. Este nome de domínio foi indicado como relevante para as atividades e atualmente é utilizado pela Companhia.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Nome de domínio na internet	fitcasa.com.br	Válido até 12/01/2022	A perda dos direitos relativos a tais ativos está relacionada à (i) falta de pagamento de manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; (iv) pedido de registro formulado por detentor de pedido de marca ou marca registrada relacionada ao domínio, com direito de preferência do antigo titular do domínio em caso de disputa entre detentores de pedidos de marcas ou marcas registradas de classes diferentes; e (v) por ordem judicial ou expressa solicitação de requerente do registro do domínio.	Não há como quantificar o impacto, sendo certo, contudo, que com a perda do nome de domínio, este poderá ser registrado por terceiros e se tornará inoperante para a Companhia.
Nome de domínio na internet	jardins.com.br	Válido até 06/05/2020	A perda dos direitos relativos a tais ativos está relacionado à (i) falta de pagamento de manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falso, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; (iv) pedido de registro formulado por detentor de pedido de marca ou marca registrada relacionada ao domínio, com direito de preferência ao antigo titular do domínio em caso de disputa entre detentores de pedidos de marcas ou marcas registradas de classes diferentes; e (v) por ordem judicial; ou expressa solicitação do requerente do registro do domínio.	Não há como quantificar o impacto, sendo certo, contudo, que com a perda do nome de domínio, este poderá ser registrado por terceiros e se tornará inoperante para a Companhia. Este nome de domínio foi indicado como relevante para as atividades e atualmente é utilizado pela Companhia.
Marcas	Pedido de registro nº 914050044 - Marca "FIT CASA"	13/04/2021	Registro concedido. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Pedido de registro nº 914050150 - Marca "FIT CASA"	Deferido	O pedido de registro nº 914050150 se encontra com o pagamento da taxa de proteção ao decênio paga, aguardando concessão.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Pedido de registro nº 920644040 - Marca "SIGNATURE RESIDENCE"	Indeferido	O pedido de registro nº 920644040 foi indeferido pelo INPI em 11/05/2021. Aguardando apresentação de recurso.	Mantido o indeferimento deste pedido de registro o risco de terceiros que possuam registros similares arguam o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.
Marcas	Pedido de registro nº 922312605 - Marca "DREAM VIEW"	A critério do titular	O pedido de registro nº 922312605 foi publicado no dia 11/03/2021 e, hoje, o pedido está aguardando exame.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguam o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações. Devemos observar que já obtivemos para a mesma marca PRIME HOUSE, apresentação nominativa, registro 909933294 citado adiante. Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito.
Marcas	Pedido de registro nº 922213690 - Marca "ALT TA VISTA SKY RESORT"	A critério do titular	O pedido de registro nº 922213690 foi publicado no dia 02/03/2021 e, hoje, o pedido está aguardando exame.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguam o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações. Devemos observar que já obtivemos para a mesma marca PRIME HOUSE, apresentação nominativa, registro 909933294 citado adiante. Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Pedido de registro nº 922441049 - Marca "ESTHER TOWERS"	A critério do titular	O pedido de registro nº 922441049 foi publicado no dia 24/03/2021 e, hoje, o pedido está aguardando exame.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações. Devemos observar que já obtivemos para a mesma marca PRIME HOUSE, apresentação nominativa, registro 909933294 citado adiante. Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito.
Marcas	Pedido de registro nº 922649960 - Marca "INFINITY GREEN"	A critério do titular	O pedido de registro nº 922649960 foi publicado no dia 15/04/2021 e, hoje, o pedido está aguardando exame.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações. Devemos observar que já obtivemos para a mesma marca PRIME HOUSE, apresentação nominativa, registro 909933294 citado adiante. Não aplicável, trata-se de pedido de registro, a Companhia tem mera expectativa de direito.
Marcas	Pedido de registro nº 914105108 - Marca "FIT CASA"	Deferido	O pedido de registro nº 914105108 se encontra com o pagamento da taxa de proteção ao decênio pendente.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Pedido de registro nº 920443486 - Marca "AIR BROOKLIN"	A critério do titular	O pedido de registro nº 920443486 se encontra com o pagamento da taxa de proteção ao decênio pendente.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Pedido de registro nº 919901433 - Marca "ESTHER TOWER"	Vigência até 13/04/2031	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Pedido de registro nº 920910343 - Marca "Z.SERVICES"	A critério do titular	O pedido de registro nº 920910343 foi publicado no dia 02/10/2020 e, hoje, o pedido está aguardando exame.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguam o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.
Marcas	Pedido de registro nº 921360215 - Marca "ARKADIO"	A critério do titular	O pedido de registro nº 921360215 foi publicado no dia 19/11/2020 e, hoje, o pedido está aguardando exame.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguam o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Pedido de registro nº 919901590 - Marca "ARTIS"	A critério do titular	O pedido de registro nº 919901590 foi publicado no dia 15/06/2020 e, hoje, o pedido está aguardando deferimento tendo em vista que o registro impeditivo anterior, foi declarado extinto por desuso.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.
Marcas	Pedido de registro nº 920193250 - Marca "HIGH LIVING"	Vigência até 20/04/2031	No âmbito judicial e no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar a impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros. Registro vigente. Risco de nulidade, a partir da concessão: Administrativamente: 6 meses Judicialmente: 5 anos. Caducidade por desuso (extinção), após 5 anos.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.
Marcas	Pedido de registro nº 914105213 - Marca "FIT CASA"	Sobrestado	O pedido de registro nº 914105213 atualmente possui sua análise sobrestada pelo INPI em razão da pendência relativa a decisão sobre o recurso no processo do pedido de registro indeferido (914050150) da própria Companhia. Aguardando deferimento, já que o processo objeto do sobrestamento encontra-se deferido.	Caso o INPI indefira o registro de tal marca, há o risco de terceiros que possuam registros similares arguirem o uso indevido por parte da Companhia e, em sendo comprovada a similaridade das marcas e ramos de atividade, a Companhia pode ser impedida de utilizá-las em suas operações.
Marcas	Registro nº 816798460 - Marca "EZ TEC TECNICA"	Vigente até 14/03/2025	No âmbito judicial e também no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar na impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros. A perda de direitos relativos a esta marca somente ocorrerá pela eventual falta de prorrogação da vigência e pela consequente extinção do registro em face a prescrição dos prazos para anulação.

9. Ativos relevantes / 9.1.c - Participação em sociedades**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Informações apresentadas no item 9.2. A EZTEC opera com dezenas de sociedades que tem como atividade a incorporação e a venda imobiliária, cujas participações nos resultados da Companhia oscilam entre os exercícios.

9. Ativos relevantes / 9.2 - Outras inf. relev. - Ativos Relev.

<u>Sociedades controladas</u>	Participação	Valor Contábil/de Mercado			
		2020	2019	2018	2020 / 2019
Alessandra Incorporadora Ltda.	100%	35.688	35.010	24.450	1,94%
Arambaré Incorporadora Ltda.	100%	35.666	34.257	24.978	4,11%
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b)	85%	50.027	55.715	66.603	-10,21%
Austin Incorporadora Ltda.	100%	28.238	0	-	-
Cannes Incorporadora Ltda.	100%	64.175	-	-	-
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70%	200.264	210.524	183.369	-4,87%
EZ Inc Incorporações Comerciais S.A	98%	701.167	1	-	70.116.600,00%
Fit Casa Incorporadora Ltda	100%	268.961	2	-	13.447.950,00%
Galia Incorporadora Ltda.	100%	36.963	39.010	30.866	-5,25%
Gol Incorporadora Ltda.	100%	107.193	42.387	35.378	152,89%
Guara Incorporadora Ltda.	100%	74.838	70.455	60.197	6,22%
Iracema Incorporadora Ltda. (a) (b)	50%	30.592	29.372	28.983	4,15%
Islandia Incorporadora Ltda.	100%	50.538	39.773	8.042	27,07%
Juquitiba Incorporadora Ltda.	100%	66.684	54.286	42.575	22,84%
Larissa Incorporadora Ltda.	100%	30.024	20146	14.924	49,03%
London Incorporadora Ltda.	100%	49.664	37.731	23.949	31,63%
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	100%	75.669	64.806	70.195	16,76%
Participações Imob. Mooca S.A	50%	33.807	71	-	47.515,49%
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b) (c)	76%	119.711	129.469	103.959	-7,54%
Pisa Incorporadora Ltda. (b)	100%	80.335	61.196	35.272	31,27%
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	100%	138.480	110.665	51.564	25,13%
Santarém Incorporadora Ltda.	100%	41.516	23.613	17.949	75,82%
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	100%	46.186	29.806	22.569	54,96%
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	74%	34.830	28.428	17.098	22,52%
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	100%	41.391	21.410	20.859	93,33%
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	100%	98.636	69.972	68.953	40,96%
Valentina Empreend. Imobiliários Ltda.	100%	85.829	90.227	78.822	-4,87%
Veneza Incorporadora Ltda. (h)	70%	75.929	62.832	36.859	20,84%
Vinhedo Incorporadora Ltda.	100%	30.808	23.533	16.118	30,91%

9. Ativos relevantes / 9.2 - Outras inf. relev. - Ativos Relev.

2019 / 2018	Dividendos Recebidos				
	2020	2019	2018	2020 / 2019	2019 / 2018
43,19%	7.979	-	-	-	-
37,15%	-	-	-	-	-
-16,35%	23.120	22.400	18.488	3,21%	21,16%
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
14,81%	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
26,39%	14.399	-	-	-	-
19,81%	-	-	-	-	-
17,04%	-	-	-	-	-
1,34%	-	-	-	-	-
394,57%	-	-	-	-	-
27,51%	6.099	-	-	-	-
34,99%	-	-	-	-	-
57,55%	-	-	-	-	-
-7,68%	13.203	23.565	25.597	-43,97%	-7,94%
-	-	-	-	-	-
24,54%	38.540	-	-	-	-
73,50%	-	-	-	-	-
114,62%	-	-	-	-	-
31,56%	-	-	-	-	-
32,07%	-	114	5.209	-100,00%	-97,81%
66,26%	8.920	-	-	-	-
2,64%	-	5.060	-	-100,00%	-
1,48%	-	-	-	-	-
14,47%	23.135	233	-	9.849,22%	-
70,47%	-	26.000	-	-100,00%	-
46,00%	6.549	-	-	-	-

10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES

10.1 Condições financeiras e patrimoniais gerais

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC, referendados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e conforme a International Financial Reporting Standards ("IFRS"). Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as IFRSs, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

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

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

Desta forma, a análise abaixo toma como base as demonstrações de resultado dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 e as informações de balanço em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018.

a. condições financeiras e patrimoniais gerais

Seguem alguns destaques da condição financeira da Companhia:

Disponibilidade de Caixa – Em 31 de dezembro de 2020 a Eztec encerrou com caixa disponível e aplicações financeiras de R\$ 1.076,7 milhões, R\$ 1.306,9 milhões em 2019 e R\$ 494,4 milhões em 2018. O crescimento de 164% entre 2018 e 2019 se explica pela oferta de capital realizada em setembro de 2019 (follow-on), que captou recursos mandatados para a aquisição de terrenos e originação de novos negócios. A queda de 18% entre 2019 e 2020, por sua vez, se explica predominantemente por uma série de aquisições de terreno que aconteceram na esteira de oferta, sem recorrer a permutas, implicando em dispêndio de caixa. A Companhia contava ainda, ao final de 2020 com R\$571 milhões em recebíveis performados. Esses recebíveis, na maior parte passíveis de securitização e remunerados a IGP-DI +10 a 12% ao ano, tiveram acréscimo de 3,9% ante o montante de 2019, o montante reportado em 2019 teve decréscimo de 1% em relação a 2018.

Endividamento – A Eztec apresentou um endividamento bruto de R\$ 7,1 milhões em 2020, contra R\$ 41,5 milhões em 2019 e R\$ 91,3 milhões em 2018. As reduções do endividamento nos anos de 2019 em relação a 2018 se explicada pela finalização do ciclo de repasse dos empreendimentos entregues ao longo de 2018– uma vez repassado o cliente para a instituição financeira financiadora da obra, ela pode amortizar o saldo repassado do cliente diretamente da dívida de construção do incorporador. As entregas e repasses continuaram acontecendo desde então, sem que houvesse a emissão de novas dívidas de construção que repusesse o endividamento bruto. Em um cenário de juro baixo, os recursos que costumavam ser investidos em instrumentos de renda fixa passam buscar alocações alternativas, gerando uma liquidez extraordinária no mercado ao longo de 2019 e 2020, que incitou que clientes realizassem pré-pagamentos muito acima da média histórica mediante a compra de imóveis na planta. Este volume de pré-pagamento é capaz de suprir pela parte predominante do custo de construção destes projetos, de forma que a Companhia pôde efetivamente se abster de liberar dívida para a maioria de suas construções vigentes, explicando a redução entre 2019 e 2020. A dívida bruta ao final de 2020 corresponde a 0,2% do patrimônio líquido (contra 1,1% em 2019 e 3,5% em 2018), somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,15%+TR ao ano até 10,2%+TR ao ano. Aliado ao caixa disponível e aplicações financeiras de R\$ 1.076,7 milhões, a Companhia apresenta um caixa líquido de R\$ 1.069,6 milhões, contra R\$ 1.265,4

milhões em 2019 e R\$ 403,1 milhões em 2018. Estabelecendo a relação entre dívida (caixa) líquida e patrimônio líquido, observamos -25,9% ao final de 2020, -32,6% ao final de 2019 e -15,3% ao final de 2018.

Margens Operacionais – A Companhia busca manter uma operação eficiente, de forma que o resultado bruto gerado não seja consumido por despesas operacionais. A Eztec apresentou uma margem bruta de 43,0% em 2020, contra 40,8% em 2019 e 36,3% em 2018; uma margem EBITDA de 30,2% em 2020, contra 29,5% em 2019, e 3,0% em 2018; uma margem líquida de 43,3% em 2020, contra 34,9% em 2019 e 25,0% em 2018. A progressão de margem bruta entre 2018 e 2019, bem como entre 2019 e 2020, se explica pelo desenvolvimento de um novo ciclo operacional, iniciado de forma mais contundente no quarto trimestre de 2018. Os lançamentos deste ciclo derivavam, em grande parte, de terrenos que foram adquiridos ao longo da crise, em condições negociais descontadas, mas que foram de encontro a uma demanda aquecida e que propiciou crescimento de preços. Cabe mencionar também que a incidência de distratos decaiu significativamente entre 2018 e 2019, desonerando a margem bruta do efeito da reversão de receita e custos de unidades. Essa nova safra de projetos vai sendo reconhecida de forma progressiva, na medida da evolução de obra, nos termos do método PoC, levando a uma progressão gradativa da margem bruta ao longo deste período. Na medida em os canteiros de obra ativos vêm se acumulando, o método PoC vem permitindo um crescimento cumulativo do patamar de receita líquida, que por sua vez leva a uma maior diluição das despesas, que ampliou progressivamente a margem EBITDA ao longo de todo o período.

Equivalência Patrimonial - Adotando o normativo CPC 19 e 36, uma parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente. A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela Eztec. Em 2020, o volume de resultados originados em empreendimentos não-controlados, expresso na linha de equivalência patrimonial da demonstração de resultados, totalizou R\$ 39,9 milhões, contra R\$ 63,5 milhões em 2019 e R\$ 16,5 milhões em 2018. A variação positiva entre 2018 e 2019 se explica pelo lançamento de projetos significativos que eram compartilhados com sócios e se enquadravam sob Equivalência Patrimonial, após um período de crise em que o volume de lançamentos foi reduzido como um todo. Cabe citar, em especial, a contribuição do Pátrio Ibirapuera e o ID Jauaperi e o Reserva JB, com maior contribuição de equivalência em 2019. A variação negativa entre 2019 e 2020, por sua vez, se explica pela menor quantidade de lançamentos compartilhados no ano. De fato, houve lançamentos compartilhados expressivos no quarto trimestre de 2020, porém o ano se encerrou antes que tivessem superado suas cláusulas suspensivas, de forma que suas vendas não tiveram qualquer reconhecimento contábil. Adicionalmente, a SPE dos projetos Pátrio Ibirapuera e Reserva JB deixou de se enquadrar no conceito de equivalência patrimonial (passando a ter suas receitas e custos apurados de forma direta na Demonstração de Resultados do Exercício), já que o sócio minoritário na SPE abriu mão de qualquer controle sobre as decisões administrativas e financeiras sobre o projeto.

Rentabilidade – A Eztec apresentou um retorno sobre o patrimônio líquido de 10,0% em 2020, contra 7,3% em 2018 e 3,7% em 2018. O ROE (*Return On Equity*) da Companhia variou positivamente entre 2018 e 2019, bem como entre 2019 e 2020, em decorrência da retomada operacional da Companhia iniciada, de forma mais contundente, no último trimestre de 2018. De acordo com o método de contabilização PoC, a receita derivada dos projetos deste ciclo tende a se acumular na medida em que se acumula uma maior quantidade de canteiros de obra. Com isso, ao longo dos anos, a Companhia vem contando com uma base crescente de receita, consequentemente gerando uma base crescente de lucro, melhor remunerando o patrimônio líquido.

b. estrutura de capital

A Companhia apresenta baixos níveis de endividamento, tendo operado nos últimos exercícios sociais com caixa líquido.

ESTRUTURA DE CAPITAL

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Caixa e equivalentes de caixa	77.351	74.883	29.357	3,3%	155,1%
Aplicações financeiras	999.357	1.232.030	465.117	-18,9%	164,9%
Empréstimos e Financiamentos	- 7.110	- 27.716	- 65.511	-74,3%	-57,7%
Caixa Líquido	1.069.598	1.279.197	428.963	-16,4%	198,2%
Patrimônio Líquido	4.136.026	3.876.301	2.637.012	6,7%	47,0%
Estrutura de Capital					
Capital Próprio	87,7%	90,7%	88,7%	-3,0 p.p	2,0 p.p
Capital de Terceiros	12,3%	9,3%	11,3%	3,0 p.p	-2,0 p.p

Em 31 de dezembro de 2020, a Eztec possuía posição de caixa líquido de R\$ 1.069,6 milhões, contra R\$ 1.279,2 milhões em 2019 e R\$ 429,0 milhões em 2018. O aumento da posição de caixa líquido de 2018 para 2019 teve como maior motivo a oferta de ações realizada no segundo semestre de 2019, aumentando a linha de aplicações financeiras em 198,2%. Já a redução ocorrida entre 2019 e 2020 teve como principal motivo o desembolso com as aquisições de terreno que foram mandatas pelo *follow-on* mencionado.

c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Conforme mencionado na seção 10.1.b, a Companhia opera com caixa líquido em 2020, predominantemente financiando suas operações com capital próprio. A Companhia acredita possuir liquidez, patrimônio e disponibilidades suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos em 2021, conforme demonstra o índice de liquidez corrente calculado abaixo:

LIQUIDEZ CORRENTE

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Ativo Circulante	2.147.664	2.444.496	1.644.936	-12%	49%
Passivo Circulante	390.291	330.108	204.387	18%	62%
Liquidez Corrente	5,50	7,41	8,05	-26%	-8%

Em 31 de dezembro de 2020, a Eztec possuía posição de caixa líquido de R\$ 1.069,6 milhões, contra R\$ 1.279,2 milhões em 2019 e R\$ 429,0 milhões em 2018. Como já foi citado nos itens de Disponibilidade de Caixa e Endividamento, a variação positiva de caixa líquido entre 2018 e 2019 se dá pela oferta de capital (*follow-on*) realizada em setembro de 2019, acompanhada de uma amortização progressiva da dívida de construção ao longo do ciclo de entregas e repasse. A variação

negativa entre 2019 e 2020, por sua vez, se explica pelo desembolso com a aquisição de novos terrenos, mesmo que a dívida continuasse retraindo.

d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

As atividades da Companhia são financiadas principalmente por recursos próprios gerados em suas operações e, quando necessário, a Companhia recorre a financiamentos junto ao Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), o qual oferece taxas de juros subsidiadas pelo sistema de poupança, opção de pagamento antecipado, e a possibilidade de amortização através do repasse dos recebíveis dos adquirentes de unidades imobiliárias aos bancos. A abertura e evolução dos níveis de endividamento estão disponíveis na seção 10.1.g.

Nos últimos 3 exercícios sociais, a Companhia não realizou investimentos significativos em ativos imobilizados e foram utilizados recursos próprios para estes investimentos.

e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A administração pretende que a Companhia continue com sua estratégia de manutenção de baixos índices de endividamento, constituídos das operações com o SFH. Caso seja necessário, realizará a securitização de recebíveis performados, a emissão debêntures de longo prazo, ou o estabelecimento de linhas para capital de giro.

RECEBÍVEIS PERFORMADOS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Recebíveis Performados	571.457	549.722	556.071	4%	-1%
Créditos de clientes securitizados	-	-	-	n.a.	n.a.

Os recebíveis performados tiveram variação pouco expressiva com queda de 1% entre 2018 e 2019 crescimento de 4% entre 2019 e 2020. O principal componente dentro destes recebíveis é a carteira de recebíveis diretos vinculados a contratos de alienação fiduciária, onde a EZTEC financia diretamente o seu cliente no pós-obra com calendário de amortização de até 20 anos. Essa carteira de alienação fiduciária tem apresentado um saldo aberto efetivamente estável de R\$513 milhões ao fim de 2018, R\$519 milhões ao fim de 2019 e R\$509 milhões ao fim de 2020. Ao longo deste período as originações retraíram progressivamente, devido a uma maior participação dos principais bancos comerciais como financiadores do cliente final, oferecendo taxas de financiamento mais baixas da história do setor. Porém o saldo devedor ainda assim se manteve estável, devido à incidência de juros e correção monetária, em especial no segundo semestre de 2020, em que o IGP-DI teve saltos significativos. No mais, a conclusão da obra nos projetos Clima São Francisco e Z.Cotovia no último trimestre de 2020 fizeram com quem houvesse um saldo de recebíveis performados ao fim do ano que, efetivamente, ainda seria em maior parte repassado aos principais bancos comerciais.

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas

(i) Contratos de financiamentos relevantes:

Os empréstimos e financiamentos 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\$4.562 em 31 de dezembro de 2020, totalmente classificado no

não circulante. Já em 31 de dezembro de 2019 somavam R\$ 41,5 milhões (sendo R\$ 16,6 milhões no circulante e R\$ 24,9 no não circulante), contra R\$91,3 milhões em 2018 (sendo R\$25,8 milhões no circulante e R\$65,5 no não circulante). A redução de 55% entre os exercícios de 2018 e 2019 se explica pelo fim do ciclo de entregas, implicando uma redução no ritmo de execução de obras, bem como pela efetivação dos repasses do saldo devedor dos clientes destes empreendimentos entregues para os bancos, que por sua vez amortizam o financiamento com a incorporadora. A variação negativa dos contratos de financiamento entre 2019 e 2020 ainda reflete a amortização continuada de projetos antigos, mas reflete também a falta de novas liberações de dívida para a construção de novos projetos. Em um contexto de juros baixos, o cliente tem buscado realocar recursos outrora investidos em instrumentos de renda fixa, pré-pagando seu saldo devedor na aquisição do imóvel. Esse excesso de recurso tem efetivamente substituído a necessidade da tomada de financiamento em volume relevante.

A garantia dos empréstimos e financiamentos mencionada acima, que é relacionada ao desenvolvimento de obras, é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras:

Embora não haja outros contratos além do descrito no item 10.f.(i), a Companhia mantém relações comerciais com os principais agentes financeiros no mercado, visando o pronto acesso a linhas de crédito para eventuais demandas de capital de giro e financiamento de investimentos.

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas:

Não há grau de subordinação entre as dívidas, uma vez que tratam de financiamentos relacionados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel.

(iv) Cláusulas restritivas:

Os contratos de financiamento citados, referentes ao desenvolvimento de obras, possuem cláusulas restritivas da seguinte natureza:

- Se o crédito não for integralmente aplicado na construção do empreendimento;
- Modificação do projeto de construção sem aviso prévio à instituição credora;
- Se o devedor gravar, total ou parcialmente, com quaisquer ônus o bem objeto da garantia;
- Retardamento ou paralisação da obra;
- Cessão ou transferência a terceiros de direitos e obrigações, sem o expresse consentimento do credor;
- Mudança ou transferência, a qualquer título, do controle acionário ou da titularidade das quotas sociais da emitente, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária.

Todos os contratos de financiamento imobiliário para desenvolvimento do projeto possuem cláusulas que vinculam a liberação dos valores ao acompanhamento da execução de obra e do montante de vendas. Desta forma, cabe à instituição financeira e à Eztec avaliarem mensalmente:

- Percentual mínimo de execução de obra para iniciar a liberação de financiamento;
- Percentual mínimo de vendas para iniciar a liberação do financiamento;
- Percentual mínimo de recebíveis em relação ao total de financiamento liberado.

Em caso de não cumprimento das condições descritas acima, o financiamento pode ser suspenso ou cancelado, conforme dispositivos de contrato.

A Eztec cumpre integralmente todas as cláusulas previstas em seus contratos de financiamento.

g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Em 31 de dezembro de 2018, a Eztec possuía aproximadamente R\$ 1.052,3 milhões de operações com o SFH já contratadas, das quais R\$ 109,3 milhões efetivamente desembolsados, representando 10,4%.

Em 31 de dezembro de 2019, a Eztec possuía aproximadamente R\$ 893,8 milhões de operações com o SFH já contratadas, das quais R\$ 43,7 milhões efetivamente desembolsados, representando 4,9%.

Em 31 de dezembro de 2020, a Eztec possuía aproximadamente R\$ 1.089,5 milhões de operações com o SFH já contratadas, das quais R\$ 4,5 milhões efetivamente desembolsados, representando 0,05%.

A liberação dos recursos provenientes das linhas de crédito do SFH ocorre conforme cronograma físico-financeiro de cada obra financiada.

h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	2020	Consolidado 2019	2018	Variação	
				2020/2019	2019/2018
RECEITA OPERACIONAL BRUTA					
Receita de venda de imóveis	1.004.737	848.286	524.459	18,4%	61,7%
Receita de locações e de serviços prestados	18.501	24.202	29.497	-23,6%	-18,0%
Total da receita operacional bruta	1.023.238	872.489	553.956	17,3%	57,5%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA					
Cancelamento de vendas	(61.971)	(46.832)	(150.558)	32,3%	-68,9%
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	(24.639)	(21.267)	(12.636)	15,9%	68,3%
Total das deduções da receita bruta	(86.610)	(68.099)	(163.194)	27,2%	-58,3%
RECEITA LÍQUIDA	936.628	804.390	390.762	16,4%	105,9%
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(533.513)	(476.161)	(248.906)	12,0%	91,3%
LUCRO BRUTO	403.115	328.229	141.856	22,8%	131,4%
<i>Margem Bruta</i>	<i>43,0%</i>	<i>40,8%</i>	<i>36,3%</i>	<i>2,2 p.p</i>	<i>4,5 p.p</i>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	(74.449)	(91.810)	(63.183)	-18,9%	45,3%
G&A + Honorários	(104.675)	(95.704)	(87.591)	9,4%	9,3%
<i>Despesas gerais e administrativas</i>	<i>(89.235)</i>	<i>(83.439)</i>	<i>(76.602)</i>	<i>6,9%</i>	<i>8,9%</i>
<i>Honorários da Administração</i>	<i>(15.440)</i>	<i>(12.265)</i>	<i>(10.990)</i>	<i>25,9%</i>	<i>11,6%</i>
Equivalência patrimonial	39.853	63.475	16.457	-37,2%	285,7%
Provisão para perdas com investimentos	0	0	0	n.a.	n.a.
Despesas tributárias	(8.174)	(5.955)	(5.798)	37,3%	2,7%
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	10.463	21.872	907	-52,2%	2310,3%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS	266.133	220.107	2.648	20,9%	8211,4%
<i>Margem Operacional antes dos Efeitos do Resultado Financeiro</i>	<i>28,4%</i>	<i>27,4%</i>	<i>0,7%</i>	<i>1,1 p.p</i>	<i>26,7 p.p</i>
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	186.396	102.809	128.099	81,3%	-19,7%
Despesas financeiras	(18.349)	(9.733)	(18.610)	88,5%	-47,7%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	434.180	313.183	112.137	38,6%	179,3%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social correntes	(20.289)	(17.350)	(14.384)	16,9%	20,6%
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferido	1.136	(5.372)	4.406	-121,1%	-221,9%
Total do Imposto de renda e contribuição social	- 19.153	- 22.722	- 9.978	-15,7%	127,7%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	415.027	290.461	102.160	42,9%	184,3%
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES	405.212	281.083	97.541	44,2%	188,2%
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	9.815	9.378	4.619	4,7%	103,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	405.212	281.083	97.541	44,2%	188,2%
<i>Margem Líquida</i>	<i>43,3%</i>	<i>34,9%</i>	<i>25,0%</i>	<i>8,3 p.p</i>	<i>10,0 p.p</i>
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO - R\$	1,79	1,24	0,59	44,2%	109,5%

Receita Operacional Bruta

Receita de Venda de Imóveis

A receita de vendas de imóveis foi apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos, descontado o ajuste a valor presente ("AVP") conforme o CPC 12.

A receita operacional bruta auferida em 2020 teve aumento de 18,4% em relação a 2019. Esse aumento havia sido de 61,7% em 2019 em relação a 2018. Nos dois casos, a retomada da receita operacional bruta se dá na esteira do início de um ciclo operacional com crescimento de lançamentos e vendas, que se inicia de forma mais demarcada no quarto trimestre de 2018. Os lançamentos de 2019 foram de R\$1.898 milhões em VGV, contra somente R\$828 milhões em 2018. Na medida em que os lançamentos acontecem no início de um ciclo, aumenta a quantidade de canteiros de obra em atividade, bem como volume de execução de obra como um todo. Basta ver que, ao fim de 2018, eram 8 canteiros de obra em atividade da Companhia. Ao fim de 2019 eram 14 e, já ao fim de 2020, eram 20. Devido ao método de contabilização de receita do PoC, quanto maior for a execução de obra, maior será a receita reconhecida sobre as vendas reconhecidas, em um efeito progressivo que dura todo o ciclo de obras. Por isso, apesar da retração de lançamentos em 2020 para R\$1.151 milhões, as obras seguiram progredindo e produzindo um crescimento de receita, mesmo que menos expressivo.

Receita de Locações e Serviços Prestados

A receita de locações e serviços prestados é proveniente da prestação de serviço de vendas de unidades imobiliárias pela subsidiária TEC Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. ("TEC Vendas"), de aluguéis de propriedades da Eztec enquanto estas não são utilizadas para a atividade de incorporação imobiliária e de prêmios por economia de obra pagos por parceiros em empreendimentos compartilhados. A diminuição das entregas torna menos relevante o montante pago por parceiros em forma de prêmios, fato que, em conjunção com a queda do montante de unidades prontas em estoque disponíveis para locação acabam por diminuir a expressividade da linha ao longo dos três últimos exercícios sociais. Devido a isso, houve uma queda de 18,0% de 2018 para 2019 e uma queda de 23,6% entre 2019 e 2020.

Deduções da Receita Bruta

Cancelamento de Vendas

Cancelamentos de vendas efetuados no exercício, basicamente referem-se às vendas firmadas anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Na comparação entre 2018 e 2019 pode-se apurar uma queda de cancelamentos da ordem de 68,9%, refletindo o melhor momento do setor, na medida em que se distanciava da crise de 2015-2017, mas também o menor volume de entregas, já que o momento do fim da construção é também quando o cliente busca (por vezes sem sucesso) o repasse do seu saldo devedor a uma instituição financeira. Além destes, cabe mencionar o marco legislativo da Lei dos Distratos, sancionada ao fim de 2018 que regrou uma multa de até 50% sobre o saldo já pago para clientes distratantes. Já entre 2019 e 2020, ocorreu um aumento de 32,3%. O aumento no montante de cancelamentos é relativamente pouco expressivo frente ao que o setor experimentou entre 2015-2017, mas reflete o impacto da pandemia, em especial no que tange ao colapso da confiança do consumidor em um momento de incertezas agudas, fazendo com que clientes que tivessem baixa exposição de caixa desistissem de seus investimentos.

Impostos Incidentes sobre Vendas

Os impostos sobre vendas cresceram 68,3% entre os anos de 2018 e 2019 embasado no maior número de vendas inerente à retomada operacional da empresa. Já entre 2020 e 2019 houve acréscimo de 15,9%, decorrente do ritmo acelerado de pré-pagamentos dos clientes que compraram na planta.

Receita Líquida

A receita líquida cresceu 105,9% em 2019 se comparado ao ano de 2018, justificado pelo início de um ciclo operacional com crescimento expressivo de lançamentos e vendas, especialmente a partir do último trimestre de 2018, levando também a um crescimento cumulativo no volume de execução de obra, sendo um vetor para reconhecimento de receita. Entre 2020 e 2019 o crescimento foi de 16,4%, sendo justificado pelo maior volume de execução de obra, gerando receita via evolução do PoC, como citado acima e esclarecido no item de Receita Operacional Bruta.

Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (com SFH). Entre os exercícios de 2018 e 2019 houve uma aumento de 91,3%. Já entre 2020 e 2019 houve um incremento da ordem de 12,0% nos custos de imóveis vendidos. O crescimento acelerado do reconhecimento de custos entre 2018 e 2019 e em ritmo mais vagaroso entre 2019 e 2020 tem os mesmos motivos que a trajetória da receita: primeiramente por um crescimento operacional em termos de número de unidades vendidas e, progressivamente, pelo aumento no volume de execução de obra, mesmo que as vendas tenham sofrido na pandemia.

Lucro Bruto

Entre 2018 e 2019 houve uma incremento de 131,4% no lucro bruto; já entre 2020 e 2019 houve incremento de 22,8% no lucro bruto. Em ambos os casos, o crescimento pode ser explicado tanto pela retomada operacional iniciada em 2018 – movido pelo crescimento da receita operacional bruta, esclarecida acima – quanto pelo patamar de rentabilidade auferido nos projetos lançados neste novo ciclo da empresa. Pode-se notar um aumento da margem bruta de 2018 para 2019, ocorrendo novo crescimento no exercício de 2020 em relação ao de 2019, sendo 36,3% em 2018, 40,8% em 2019 e 43,0% em 2020. A evolução desta margem está associada ao lançamento, venda e reconhecimento de uma safra de projetos adquiridos em condições descontadas, especialmente na saída da crise de 2015-2017. Além da contribuição das melhores condições de vendas em um contexto de juros baixos e maior atratividade relativa do setor imobiliário, permitindo crescimento de preços praticados. Mesmo com o advento da pandemia, o patamar de preços praticados não cedeu, mesmo em termos reais.

(Despesas) Receitas Operacionais

Despesas Comerciais

As despesas comerciais representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva mobília), custos com publicidade e outros gastos referentes aos esforços de divulgação dos empreendimentos. Em 2019, o aumento comparado a 2018 foi de 45,3%, justificável pelo maior volume de lançamentos de projetos. Plantões de vendas e esforços comerciais de projetos relevantes como o EZ Parque da Cidade e o Air Brooklin

que foram contabilizados ao longo do ano de 2019, por exemplo. Já quando se compara 2020 e 2019 ocorreu uma redução de 18,9% nas despesas comerciais, justificável pela menor incidência de lançamentos (VGV de R\$1.898 milhões em 2019 contra R\$1.151 milhões em 2020), já que o pipeline de lançamentos foi atravancado pela pandemia. As despesas com stands de lançamento, por si só, caíram de R\$34 milhões em 2019 para R\$20 milhões em 2020. As despesas de publicidade, que em grande parte também se concentram em campanhas em torno de projetos recém-lançados, caiu de R\$32 milhões em 2019 para R\$24 milhões em 2020. Parte da redução das despesas comerciais também se dá por um ganho de eficiência significativo na prática de vendas remotas, onde os esforços comerciais são concentrados em publicidade online, relativamente mais barata.

Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração

As despesas administrativas e honorários da administração tiveram variação positiva de 9% entre 2018 e 2019 e de 7% entre 2019 e 2020. Em ambos os casos, o crescimento está associado ao início de um ciclo operacional, com início demarcado no último trimestre de 2018, e que implicou em um maior volume de lançamentos, de vendas, bem como de execução de obra. Mesmo que na pandemia as vendas e lançamentos tenham retraído abruptamente no segundo trimestre de 2020, o volume de execução de obra só aumentou. Com isso, a Companhia veio promovendo contratações gradativas, encorpando a sua estrutura administrativa especialmente na originação de novos projetos e no back-office da engenharia. Cabe mencionar também a contratação do Luiz Pretti, já em 2020, um conselheiro da administração independente e de mercado, presidente do Conselho de Administração da Votorantim Cimentos Brasil.

Equivalência Patrimonial

Em 2019 o incremento de 285,7% ante o montante apurado em 2018, sendo essa variação explicada pela retomada de lançamentos compartilhados como, por exemplo, o Pátrio Ibirapuera, empreendimento de alto padrão em Moema com margem bruta acima de 50% e o lançamento da última fase do megaempreendimento Jardins do Brasil, em Osasco. Já na comparação entre 2020 e 2019 nota-se redução em 37,2%, sendo essa variação explicada pela consolidação contábil do projeto Pátrio Ibirapuera, uma vez que o sócio minoritário do projeto cedeu o poder de tomada de decisões administrativas e financeiras sobre o projeto, fazendo com que as receitas e custos do projeto fossem reconhecidas de forma direta na própria Demonstrações de Resultados do Exercício. Além disso, foram poucos os lançamentos compartilhados ao longo de 2020, sendo que os principais foram concentrados já em dezembro de 2020, sem que houvesse tempo para a superação de cláusulas suspensivas e o consequente reconhecimento contábil.

Despesas Tributárias

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes aos terrenos e às operações da Companhia. Entre o ano de 2019 a 2018, pode-se apurar um incremento de 2,7% como consequência de aquisições de novos terrenos que geram aumentos no IPTU a ser pago. Já entre 2020 e 2019 pode-se apurar um incremento de 37,3%, também na esteira da compra de terrenos em ritmo mais acelerado que os lançamentos. O banco de terrenos da Companhia se ampliou de um VGV de R\$7,4 bilhões ao fim de 2019 para R\$11,0 bilhões ao fim de 2020, com o cumprimento do mandato que foi conferida em seu follow-on de setembro de 2019.

Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros

A linha de Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros apresentou entre 2019 e 2018 um incremento de 8.209,6%, esta variação pode ser majoritariamente explicada pela [i] retomada operacional que afeta a receita da empresa, [ii] pelo patamar

de rentabilidade dos projetos sendo lançados neste novo momento da Companhia, [iii] pela contenção de despesas gerais e administrativas ante um cenário de escalada operacional e [iv] pela maior relevância e rentabilidade dos projetos compartilhados representados na linha de Equivalência Patrimonial. Comparando 2020 a 2019 nota-se um aumento de 20,9% no lucro operacional. Este aumento pode ser explicado pela continuidade do crescimento da receita líquida – acompanhando a evolução de execução de obra mesmo em contexto de queda de vendas –, frente a despesas comerciais que retraíram significativamente na pandemia.

Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Receitas:					
Receita financeira	32.257	34.143	28.817	-5,5%	18,5%
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	150.477	64.803	96.142	132,2%	-32,6%
Outras	3.662	3.863	3.140	-5,2%	23,0%
	186.396	102.809	128.099	81,3%	-19,7%
Despesas:					
Juros e variações monetárias passivas	- 1.925	- 6.615	- 12.756	-70,9%	-48,1%
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	- 16.217	- 2.808	- 5.476	477,5%	-48,7%
Outras	- 207	- 310	- 378	-33,2%	-18,0%
	- 18.349	- 9.733	- 18.610	88,5%	-47,7%

Receitas Financeiras

Na comparação entre 2019 e 2018 pode-se notar queda nas receitas financeiras de 19,7%. Já entre 2020 e 2019 pode-se notar aumento de 81,3%. O principal vetor para geração de receita financeira é a carteira de alienação fiduciária, que tem se mantido com um saldo aberto estável em pouco mais de R\$500 milhões desde 2018. Em sua maioria predominantes, estes contratos são remunerados com taxas de 10 ou 12% + IGP-DI, com incidência de correção monetária com defasagem de dois meses. Esta correção monetária foi o principal motivo das variações ao longo dos anos: a incidência do IGP-DI sobre a carteira (já considerando a defasagem) foi de 10,5% ao longo de 2018, contra 3,3% em 2019 e 22,1% em 2020.

A Eztec não utiliza instrumentos derivativos para financiar suas atividades ou com a finalidade de alavancar potenciais ganhos financeiros. Os recursos da Companhia estão aplicados em diversos fundos de investimento.

Despesas Financeiras

As despesas financeiras representam os gastos com emissão de boletos, encargos de manutenção de contas bancárias da Companhia e dos empreendimentos e descontos concedidos a clientes pela antecipação de parcelas. Entre 2019 e 2018 houve um decréscimo de 47,7%, causada pela exaustão do ciclo de entregas e a efetivação dos repasses subsequentes, que permitiram uma redução da dívida de construção que, por sua vez possibilitou a redução das despesas financeiras. Em 2020 o aumento de 88,5% se deu em decorrência da concessão de descontos sobre o saldo devedor de clientes, em especial no momento inicial e de maiores incertezas da pandemia.

Imposto de Renda e Contribuição Social

As oscilações nas linhas de imposto de renda e contribuição social são determinadas pela variação na base de lucro operacional sobre a qual tal imposto incide. Entre 2018 e 2019 houve crescimento de 21% e, entre 2019 e 2020, houve novo crescimento de 17%, em ambos os casos acompanhando o crescimento da base de lucro operacional, na medida em que o ciclo operacional iniciado ao fim de 2018 se desenvolvia.

Lucro Líquido do Exercício

Na comparação de 2019 com 2018 o aumento foi de 184,3%, refletindo o início de um novo ciclo operacional da empresa e do mercado imobiliário como um todo. Já na comparação de 2020 e 2019 a variação foi de 42,9%, novamente explicado pela continuidade deste ciclo operacional. Lembrando, como já foi explicado no item de Receita Líquida, que, na medida que a Companhia acumula canteiros de obra em atividade, há um volume progressivamente maior de volume de execução de obra, produzindo um efeito cumulativo sobre a receita líquida referente a unidades já vendidas, permitindo um crescimento da base de receita mesmo que as vendas tenham sido penalizadas pela pandemia.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIOS
ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019 e 2018
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	77.351	74.883	29.357	3,3%	155,1%
Aplicações financeiras	999.357	1.232.030	465.117	-18,9%	164,9%
Contas a receber	281.600	231.485	179.597	21,6%	28,9%
Imóveis a comercializar	756.985	840.094	945.521	n.a.	n.a.
Tributos a compensar	3.060	2.912	2.507	-9,9%	33415,9%
Dividendos a Receber de Controladas em Conjunto	-	166	17.247	-100,0%	-99,0%
Outros créditos	29.311	62.925	5.590	-53,4%	1025,6%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC				n.a.	n.a.
Despesas antecipadas				n.a.	n.a.
Total do ativo circulante	2.147.664	2.444.496	1.644.936	-12,1%	48,6%
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	893.092	741.132	503.153	20,5%	47,3%
Imóveis a comercializar	1.112.290	638.895	460.625	74,1%	38,7%
Titulos a receber	74.477	51.619	14.618	44,3%	253,1%
Tributos a compensar	34.959	35.313	29.616	-1,0%	19,2%
Partes relacionadas	-	608	1.700	-100,0%	-64,2%
Outros créditos	37.219	35.275	44.585	5,5%	-20,9%
Investimentos	329.718	288.129	269.495	14,4%	6,9%

Imobilizado	17.745	20.497	3.334	-13,4%	514,9%
Intangível	804	1.210	2.014	-33,6%	-39,9%
Ágio em Investimentos	68.482	18.740	-	265,4%	n.a.
Total do ativo não circulante	2.568.786	1.831.420	1.329.139	40,3%	37,8%
TOTAL DO ATIVO	4.716.450	4.275.916	2.974.075	10,3%	43,8%

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Caixa e equivalentes de caixa	77.351	74.883	70.849	3%	6%
Aplicações financeiras	999.357	1.232.030	490.664	-19%	151%
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras	1.076.708	1.306.913	561.513	-17,6%	133%

As aplicações financeiras incluídas em caixa e equivalentes de caixa possuem liquidação imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras referem-se às aplicações em CDBs e fundos de investimento não exclusivos classificados de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, com taxas que variam de 93 a 104% do CDI em 2020 (91 a 105% do CDI em 2019 e 93 a 103% do CDI em 2018).

A Eztec não utiliza instrumentos derivativos para financiar suas atividades ou com a finalidade de alavancar potenciais ganhos financeiros.

O caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras foram reduzidos em 17,6% entre 2019 e 2020. Esta alteração é explicada pelos dispêndios com aquisições de terrenos para o novo ciclo operacional da Companhia, seja para as parcelas remanescentes de aquisições que aconteceram imediatamente depois do follow-on, ou seja para as aquisições arrojadas que aconteceram uma vez que a pandemia se instalou, trazendo à mercado ativos estressados. Já entre 2019 e 2018 houve um aumento de 164,3% causado pela oferta de ações realizada em 2019. O processo de follow-on injetou R\$941 milhões na Companhia.

Contas a Receber de Clientes

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	571.457	549.722	556.071	4%	-1%
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	591.656	414.275	116.607	43%	255%
Duplicatas a receber - serviços	7.075	4.150	2.870	70%	45%
	1.170.188	968.147	675.548	20,9%	43,3%
Circulante	227.096	227.015	172.395	0%	32%

Não circulante	893.092	741.132	503.153	21%	47%
----------------	---------	---------	---------	-----	-----

Na comparação entre 2018 e 2019, o aumento de 43,3% pelo aumento das contas a receber por unidades em construção foi efeito inerente da retomada de lançamentos e do ritmo de vendas auferido no período. Entre 2020 e 2019 ocorreu novo aumento de 20,9%, novamente devido aos lançamentos e novas vendas que aconteceram no período, mesmo que em menor escala por conta da pandemia.

A rubrica "Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção" apresenta valores líquidos de ajuste a valor presente. Este ajuste a valor presente se dá nos montantes de R\$ 16,4 milhões em 31 de dezembro de 2020, R\$ 18,1 milhões em 31 de dezembro de 2019 e R\$ 7,4 milhões em 31 de dezembro de 2018. Esta variação ocorre de acordo com o volume de vendas de unidades recém-lançadas ou de empreendimentos em fase de construção.

Imóveis a Comercializar

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR
(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Imóveis concluídos	281.371	336.258	419.337	-16%	-20%
Imóveis em construção	468.212	213.093	93.595	120%	128%
Terrenos para novas obras	1.076.746	897.275	868.028	20%	3%
Encargos Financeiros	16.507	20.782	23.811	-21%	-13%
Adiantamento para fornecedores	26.439	11.581	1.375	128%	742%
	1.869.275	1.478.989	1.406.146	26%	5%
Circulante	756.985	840.094	945.521	-10%	-11%
Não circulante	1.112.290	638.895	460.625	74%	39%

Os imóveis a comercializar são representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações.

Entre 2019 e 2018 houve aumento de 5,2%, aumento este gerado pelo maior volume em imóveis em construção, efeito inerente da retomada de lançamentos de um novo ciclo operacional. Já entre 2020 e 2019 ocorreu um aumento de 26,4% decorrente da aceleração de aquisições de terrenos que a Companhia promoveu na esteira da captação de recursos em seu follow-on de setembro de 2019. Esse crescimento acabou sendo mitigado pela interrupção de lançamentos na ressacada da pandemia, em um contexto em que as vendas continuaram a acontecer.

A rubrica de encargos financeiros refere-se aos juros de financiamento imobiliário referente a unidades ainda não vendidas, tendo sido ampliada e reduzida seguindo a mesma tendência que a rubrica de imóveis concluídos.

Impostos a Compensar

IMPOSTOS A COMPENSAR

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	37.224	37.450	31.253	-0,6%	19,8%
Outros Impostos	795	775	870	2,6%	-10,9%
	38.019	38.225	32.123	-0,5%	19,0%
Circulante	3.060	2.912	2.507	5,1%	16,2%
Não circulante	34.959	35.313	29.616	-1,0%	19,2%
	38.019	38.225	32.123	-0,5%	19,0%

Os impostos a compensar foram ampliados em 19,0% entre 2018 e 2019, decorrente do imposto retido na fonte e sobre o volume de resgate de aplicações financeiras ocorridos. Entre 2020 e 2019 sofreram redução de 0,5%, constituindo uma efetiva manutenção do montante de 2019.

Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital, ou de ajustes de exercícios anteriores, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o do investimento. Entre 2018 e 2018 houve variação positiva de 8%, com baixa relevância devido ao baixo patamar operacional em projetos sob equivalência patrimonial, com estoques contidos e baixo ritmo de lançamentos. Ainda assim, o projeto Reserva JB e, de forma geral, o condomínio Jardins do Brasil concentraram vendas entre projetos compartilhados, com geração de lucro líquido e, consequentemente, patrimônio líquido, que explica essa variação. Entre 2019 e 2020 houve uma variação positiva de 14%, ainda pouco expressiva dado o baixo ritmo operacional de projetos compartilhados, no que tange às vendas e aos lançamentos. Porém houve aquisições significativas de terrenos conjuntamente com sócios ao longo de 2020, explicando o crescimento.

Imobilizado

Houve incremento de 515% no imobilizado da empresa entre 2018 e 2019, isto se deu pelo IFRS 16 – Arrendamento Mercantil. Com isso locações de imóveis administrativos de longo prazo passaram a ser reconhecidos como “Direitos de Uso” dentro do ativo imobilizado. Já entre 2020 e 2019 ocorreu redução de 13,4%, decorrente da amortização continuada sobre estes ativos.

Conforme mencionado na Seção 10.1.d, a Companhia não possui investimentos relevantes em ativos imobilizados.

Intangível

O intangível da Companhia é representado, principalmente, pelas licenças de softwares. Nos últimos 3 exercícios, houve redução de 39,9% entre 2018 e 2019 e 33,6% entre 2019 e 2020, reflexo da amortização de tais licenças de softwares. Este item é pouco relevante quando comparado ao total do ativo da Companhia, dependendo principalmente de investimentos na área de tecnologia da informação.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020, 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
<i>CIRCULANTE</i>					
Fornecedores	46.344	24.052	14.882	92,7%	61,6%
Obrigações trabalhistas	5.917	6.862	4.592	-13,8%	49,4%
Obrigações fiscais	25.212	21.385	16.825	17,9%	27,1%
Empréstimos e financiamentos	2.548	2.772	-	-8,1%	n.a.
Provisão para perdas com investimentos	-	16.593	25.827	-100,0%	-35,8%
Contas a pagar	27.326	23.994	41.784	13,9%	-42,6%
Provisão para garantia	12.142	12.479	15.267	-2,7%	-18,3%
Adiantamento de clientes	96.316	54.374	27.016	77,1%	101,3%
Terrenos a pagar	67.546	91.595	26.221	-26,3%	249,3%
Dívidas a pagar	96.238	66.757	23.166	44,2%	188,2%
Partes relacionadas	613	899	1.965	-31,8%	-54,2%
Tributos com recolhimento diferido	10.089	8.346	6.843	20,9%	22,0%
Total do passivo circulante	390.291	330.108	204.387	18,2%	61,5%
<i>NÃO CIRCULANTE</i>					
Empréstimos e financiamentos	4.562	24.944	65.511	-81,7%	-61,9%
Terrenos a pagar	116.952	43.890	29.653	166,5%	48,0%
Provisão para garantia	2.881	1.451	368	98,6%	294,0%
Provisão para riscos e processos judiciais	16.274	15.184	10.392	7,2%	46,1%
Tributos com recolhimento diferido	34.997	34.287	22.969	2,1%	49,3%
Outros débitos com terceiros	5.622	5.622	3.783	0,0%	48,6%
Direitos de uso a pagar	8.845	10.886	-		
Total do passivo não circulante	190.133	136.264	132.676	39,5%	2,7%
<i>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</i>					
Capital social	2.888.997	2.888.997	1.356.704	0,0%	112,9%
Custos com Emissão de ações	- 40.754	- 40.754	-		
Ágio em transações com sócios	- 49.414	- 49.414	- 49.414	0,0%	0,0%
Reservas de capital	38.297	38.297	38.297	0,0%	0,0%
Reservas de lucros	828.675	924.913	1.264.130	-10,4%	-26,8%
Atribuível aos Acionistas Controladores	405.212	-	-	n.a.	n.a.
Patrimônio líquido dos acionistas controladores	4.071.013	3.762.039	2.609.717	8,2%	44,2%
Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	65.013	47.505	27.295	36,9%	74,0%
Total do patrimônio líquido	4.136.026	3.876.301	2.637.012	6,7%	47,0%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.716.450	4.275.916	2.974.076	10,3%	43,8%

Empréstimos e Financiamentos

Conforme detalhado na Seção 10.1.f, houve variação negativa da linha de empréstimos e financiamentos entre 2018 e 2019 de 58%, o que pode ser explicado tanto pelo cronograma antecipado de pagamento das aquisições de unidades quanto pela liquidez captada no mercado com o follow-on realizado pela empresa em 2019. Já entre 2019 e 2020 houve diminuição de 74,3%, na esteira dos mesmos motivos da variação do período anterior.

Para maiores informações sobre a política de alavancagem da Companhia, vide as Seções 10.1.d a 10.1.g.

Fornecedores

Entre 2018 e 2019 o aumento da linha de Fornecedores foi de 61,6%, refletindo a retomada operacional da empresa com o acúmulo de canteiros de obras em execução. Já entre 2019 e 2020 a linha sofreu um aumento de 92,7% novamente, decorrente da continuidade no acúmulo de canteiros de obra em execução. Cabe reforçar que os canteiros de obra ativos eram somente 8 ao fim de 2018, 14 ao fim de 2019 e 21 ao fim de 2020. Complementarmente, o aumento na linha de fornecedores também acompanha a escalada da inflação de custo de construção, pressionada pela depreciação do câmbio e o super-ciclo das commodities mundialmente. O item Fornecedores também está relacionado com a fase de construção dos empreendimentos em desenvolvimento. Edifícios em etapas iniciais ou finais de construção (escavação, fundação e acabamento fino) possuem uma baixa simultaneidade de atividades, e, conseqüentemente, menor gasto de construção. Por outro lado, empreendimentos em fases intermediárias (estrutura, alvenaria, fachada, entre outros) possuem alta simultaneidade de atividades, acarretando maiores custos com construção. No período, não houve alteração na política de prazo de pagamento de fornecedores.

Obrigações Trabalhistas

As obrigações trabalhistas apresentaram aumento de 49,4% entre 2018 e 2019, esta variação é decorrente da escalada operacional que precede o novo ciclo de lançamentos e obras. Já entre 2019 e 2020 houve redução de 13,8%, explicada pelas medidas de contenção de danos tomadas diante dos momentos mais agudos da pandemia.

Obrigações Fiscais

As obrigações fiscais apresentaram acréscimo de 27,1% entre os findos em 2018 e 2019. Já entre 2019 e 2020 este aumento foi de 17,9%. Estas variações devem-se às quantias depositadas em juízo sobre um questionamento de impostos e contribuições feito pela Companhia no passado.

Provisão para Garantia

A Companhia provisiona valores para cobrir gastos com manutenção de empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida em que os custos de unidades vendidas são incorridos. Entre 2018 e 2019 houve diminuição de 18,3%, dado o distanciamento do período de grandes entregas de novos projetos que se deu entre 2014 e 2017. Já entre 2019 e 2020 ocorreu redução de 2,7%, pelos mesmos motivos descritos acima, porém em menor volume haja visto uma queda das vendas realizadas na ressaca da pandemia.

Adiantamento de Clientes

A Eztec não tem como prática recorrente utilizar permutas de unidades para a aquisição de terrenos, dessa forma, a rubrica adiantamento de clientes representa, basicamente, os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos.

Os adiantamentos de clientes cresceram 101,3% entre 2018 e 2019 e 77,1% entre 2019 e 2020. Esta variação decorre do estágio de evolução financeira dos projetos da Companhia e do cronograma de pagamento dos clientes compradores de unidades. Cabe enfatizar que, desde meados de 2018, as quedas recorrentes nas taxas de juros base da economia produziram um excesso de liquidez, uma vez que os agentes econômicos buscavam realocar os recursos que costumavam ser hospedados em investimentos de renda fixa. Essa liquidez, por sua vez, fez com que os clientes se dispusessem a acelerar a tabela de amortização das unidades adquiridas de forma inédita.

TERRENOS A PAGAR

(Em milhares de reais - R\$)

Sociedade controlada	Localização	Consolidado			Variação	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Barcelona Incorporadora Ltda.	Indianópolis	5.849	-	-	n.a.	n.a.
Colmar Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	134.530	-	-	n.a.	n.a.
Criciúma Incorporadora Ltda.	Osasco	4.546	-	-	n.a.	n.a.
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	1.896	64.491	-	-97%	n.a.
Guaíba Incorporadora Ltda.	Saúde	-	6.350	-	-100%	n.a.
Islândia Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	7.091	7.113	-	0%	n.a.
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	2.751	2.182	2.182	26%	0%
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	1.965	2.246	6.849	-13%	-67%
Normandia Incorporadora Ltda.	Osasco	6.545	-	-	n.a.	n.a.
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	100	100	903	0%	-89%
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	Ipiranga	-	7.383	-	-100%	n.a.
Santa Laura Incorporadora Ltda.	Vila Prudente	17.936	16.879	-	6%	n.a.
Santa Madalena Incorporadora	Chucuri Zaidan	-	26.497	45.724	-100%	-42%
Suécia Incorporadora Ltda.	Pinheiros	-	1.650	-	-100%	n.a.
Outros		1.289	594	216	117%	175%
Total		184.498	135.485	55.874	36,2%	142,5%
Circulante		67.546	91.595	26.221	-26%	249%
Não circulante		116.952	43.890	29.653	166%	48%

A Eztec acredita que a aquisição de terrenos em dinheiro representa uma vantagem por possibilitar preços mais atrativos.

Entre 2018 e 2019 houve aumento de 142,5%, esta variação foi decorrente de uma leva de aquisições de terrenos para novos projetos que se faz necessária para suprir o novo ciclo operacional da empresa. Já entre 2019 e 2020 a variação foi de 36,2% novamente acompanhando a escalada nas aquisições de terrenos. Cabe reforçar que, em setembro de 2019, a Companhia realizou um follow-on sob o mandato de originação de terrenos para novos negócios. Essa disponibilidade de caixa conferiu uma liquidez onde muitos terrenos foram pagos à vista. Mesmo assim, a depender das condições negociais com o terrenista, é comum que ainda haja parcelamento de curto a médio prazo, comumente quitando o saldo dentro de 2 trimestres. Em outros casos as condições negociais podem estender o prazo de pagamento por alguns anos.

Dividendos

DIVIDENDOS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Lucro líquido do exercício	405.212	281.083	97.541	44%	188%
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	n.a.	n.a.
Reserva legal - 5%	- 20.261	- 14.054	- 4.877	44%	188%
	384.951	267.029	92.664	44%	188%
Dividendos mínimos - 25,0%	- 96.238	- 66.757	- 23.166	44%	188%
Dividendos adicionais	-	-	-	n.a.	n.a.
Reserva de expansão	288.714	200.272	69.498	44%	188%
Aumento de capital com reservas	-	-	-	n.a.	n.a.

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

A Eztec mantém sua política de pagar no mínimo 25% do seu lucro líquido a título de dividendos, deduzidas as reservas legais. As variações entre os exercícios de 2018/2019 e 2019/2020 decorrem das disparidades no lucro líquido apurado, conforme explicado anteriormente, se atendo em todos os três exercícios à distribuição mínima, haja visto as necessidades de reinvestimento diante de um início de ciclo operacional marcado por crescimento de lançamentos.

Impostos Diferidos

IMPOSTOS A COMPENSAR

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	37.224	37.450	31.253	-0,6%	19,8%
Outros Impostos	795	775	870	2,6%	-10,9%
	38.019	38.225	32.123	-0,5%	19,0%
Circulante	3.060	2.912	2.507	5,1%	16,2%
Não circulante	34.959	35.313	29.616	-1,0%	19,2%

Os impostos diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal.

Entre 2018 e 2019 houve um aumento de 19,0% ocasionado pela aceleração da evolução de obra, que por sua vez apressa o reconhecimento de receita, por vezes à frente do calendário de amortização do cliente. Entre 2019 e 2020 houve uma redução módica de 0,5%, representando uma efetiva manutenção deste patamar. Se por um lado as obras avançaram significativamente em 2020, os clientes também aceleraram os pré-pagamentos diante dos receios de pressão inflacionária, indexando o saldo devedor.

Patrimônio Líquido

Capital Social

Em 26 de abril de 2019 os acionistas da Companhia aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 553.542.430,90, mediante a capitalização de parte da reserva de lucros da Companhia no referido valor, com a emissão de 34.998.217 novas ações ordinárias, passando o capital social a ser de R\$ 1.910.246.908,17, dividido em 200.000.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal. No mesmo ano o Conselho de Administração da companhia aprovou, no dia 24 de setembro, o aumento do capital social mediante a emissão de 27.000.000 ações oferecidas através de uma Oferta Restrita (Follow-on), passando, o capital social a ser de R\$ 2.888.996.908,17, dividido em 227.000.000.

Ações em Tesouraria

Não há ações mantidas em tesouraria.

Resultados a Apropriar

Atualmente, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos. Em decorrência desta prática contábil, ao final de cada período há saldos de receita de vendas a apropriar de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais são divulgadas nas notas explicativas.

RESULTADOS A APROPRIAR

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Receitas a Apropriar - final do período	907.921	861.919	237.001	5%	264%
Ajuste a Valor Presente - Realizado	16.421	18.136	7.420	-9%	144%
Ajuste a Valor Presente - Não-Realizado	24.156	33.381	14.890	-28%	124%
	-	-	-		
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	519.500	500.937	160.430	4%	212%
Resultado a Apropriar	428.998	412.499	98.881	4,0%	317,2%
Margem a Apropriar	45,2%	45,2%	38,1%	0%	18%

Entre 2018 e 2019 houve crescimento dos resultados a apropriar em 317,2%, já entre 2019 e 2020 houve crescimento de 4,0%. Essas variações refletem a retomada operacional da empresa desde a segunda metade de 2018. A trajetória da

margem a apropriar reage de acordo com a composição de produtos lançados pela Companhia. O crescimento, portanto, está atrelado a uma maior participação de projetos derivados de aquisições realizadas com desconto, em especial as feitas na saída da crise de 2015-2017. Reflete também um mercado mais aquecido que tem permitido crescimentos significativos de preços praticados.

10.2 Resultado operacional e financeiro

a. resultados das operações do emissor, incluindo (i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita e (ii) fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

PERFORMANCE OPERACIONAL vs. RECEITA LÍQUIDA

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Lançamentos (% EZTEC)	1.150.700	1.897.884	753.359	-39,4%	151,9%
Vendas Contratadas (% EZTEC)	1.197.900	1.564.690	604.619	-23,4%	158,8%
Receita Líquida	936.628	804.390	980.323	16,4%	-17,9%

(i) Os resultados da Companhia são provenientes principalmente da incorporação, venda e financiamento de empreendimentos imobiliários. Em menor escala, a Companhia também gera receita de locações e serviços prestados através da: venda realizada por sua subsidiária TEC Vendas e da prestação de serviço de construção, administração de obra e gerenciamento de qualidade, custos e prazos de empreendimentos realizados com parceiros por sua subsidiária Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda.

A receita de vendas de imóveis foi apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos.

(ii) Os dados operacionais de lançamentos e vendas contratadas tiveram um crescimento muito demarcado a partir do quarto trimestre de 2018, a partir de um cenário de juros mais favorável e uma migração de recursos para a economia real. Entre 2018 e 2019 tanto vendas quanto lançamentos aumentaram mais do que 150%. A receita líquida, por sua vez, tarda a reconhecer o avanço operacional, uma vez que está estrangulada a evoluir no ritmo de execução de obra, conforme o método PoC de contabilidade. Porém, esse represamento de receita permitiu que o patamar de reconhecimento continuasse avançando ao longo de 2020, a despeito do efeito adverso da pandemia sobre os indicadores operacionais, já que os canteiros de obra continuarem em atividade. A pandemia interditou lançamentos e vendas, mais agudamente no segundo trimestre de 2020. As vendas apresentaram retomada em "V" já a partir de julho, de forma que a queda foi relativamente mais contida

que a de lançamentos, que sofreram também com a dificuldade de obtenção de aprovação de projetos frente à Secretaria de Licenciamento e Urbanismo da Prefeitura de São Paulo.

b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

A receita líquida da EZTEC vem reagindo ao longo dos últimos três exercícios a um aumento significativo no patamar operacional, marcado por uma crescente de lançamentos, mesmo que com um hiato no momento inicial da pandemia. O VGV lançado avançou de R\$828 milhões em 2018, para R\$1.898 milhões em 2019, recaindo para R\$1.151 milhões em 2020, muito embora sujeito a um guidance para o biênio de 2020-2021 de R\$4 bilhões a R\$4,5 bilhões, indicando expectativa de aceleração adiante, considerando somente projetos residenciais.

Dentro da atuação residencial, cabe destacar os projetos da linha Fit Casa, que hoje se constitui enquanto uma subsidiária integral da EZTEC, com projetos destinados à baixa renda, predominantemente dentro do programa Casa Verde Amarela. Já foram 6 projetos lançados sob essa linha, que passam a ter uma representatividade crescente sobre a receita líquida, com contribuição de R\$129 milhões em 2020, em cálculo pró-forma que também considera a participação da Companhia sobre projetos compartilhados.

Além da atuação residencial, cabe mencionar também a criação da EZ Inc, que já existe enquanto empresa de capital aberto tipo "A" perante a CVM, e que representa o veículo de incorporações comerciais de giro longo do grupo econômico. Por ora, a Companhia é predominantemente composta por terrenos ainda em desenvolvimento, de forma que ainda não tem uma contribuição representativa de receita, em somente R\$19 milhões em 2020. No entanto, já são 7 terrenos em desenvolvimento ou fase inicial de construção que, adiante, poderão contribuir com receita de locação e, eventualmente, receita de venda.

Voltando para atuação residencial, cabe mencionar que houve espaço para crescimento de preço praticado nos imóveis da Companhia, em especial para os de alta renda e voltados para a aquisição de investidores, motivados por uma liquidez extraordinária em um panorama de juros baixos. Em cálculo ponderado pela disponibilidade de estoque remanescente, o preço de venda das unidades da EZTEC variou em 11,1% entre janeiro de 2020 e março de 2021. Esta variação constitui um aumento marginal na receita a ser reconhecida na medida em que o estoque é vendido e o PoC avança.

A depreciação cambial não tem um efeito direto nas receitas da Companhia, muito embora ela surta efeito indireto através do INCC e do IGP-DI. Em 2020 a grave depreciação de câmbio do real frente ao dólar fez com que insumos de construção importantes, como o aço e o cimento tivessem seus preços pressionados, agravados ainda pelo super-ciclo das commodities promovida pela retomada da economia chinesa.

Em seus contratos de recebíveis para unidades ainda em construção, a Companhia repassa a variação do INCC sobre o saldo devedor do cliente, com uma defasagem de 2 meses. Enquanto o imóvel está em construção, essa variação no saldo devedor é reconhecida diretamente como receita líquida, sempre na proporção permitida pelo PoC.

Quanto às unidades entregues, e em especial àquelas sujeitas à alienação fiduciária, onde a EZTEC assume o papel de financiar o cliente por até 20 anos, são indexadas pelo IGP-DI, com incidência defasada também em 2 meses. Neste caso, a variação do saldo decorrente de juros e do ajuste monetário incide na Demonstração de Resultados do Exercício como receita financeira. Essa careteira de alienação fiduciária teve saldo devedor consistentemente acima de R\$500 milhões ao longo dos três últimos exercícios. Porém, em 2020, o galope do IGP-DI atingiu 23,1% no acumulado do ano, produzindo uma receita financeira em volume inédito que representou 41% do lucro líquido do ano.

c. impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Quatro indexadores têm efeito significativo nos negócios da Companhia:

- Índice Nacional da Construção Civil – INCC: Reajusta o saldo devedor dos clientes até o término da obra, resguardando a Companhia da oscilação nos preços dos principais insumos necessários na construção de um empreendimento;
- IGP-DI: Reajusta o saldo devedor após o término da obra dos clientes que optaram por financiar seus imóveis diretamente com a Eztec;
- Taxa Referencial (TR): Reajusta as parcelas das linhas de financiamento à produção (SFH);
- Certificado de Depósito Interbancário (CDI): Remunera as aplicações financeiras da Companhia.

Em 2018, apesar da queda de quase 3,5 p.p. no CDI, vê-se o aumento de 40,4% na receita financeira em relação ao ano anterior. Isto se deu apesar da retração de 5,2% da conta de aplicações financeiras. Isto é justificável pelo aumento de 7,5 p.p. no IGP-DI, indicador ao qual a remuneração da carteira de alienação fiduciária é atrelada. Em 2019 houve um incremento de 164,9% nas aplicações financeiras, majoritariamente por conta do *follow-on* realizado em setembro de 2019, evento que adicionou R\$ 941 milhões ao montante de caixa e aplicações financeiras da empresa. Já em 2020 houve uma redução de 19% nesse montante aplicado, reduzindo na medida que os recursos capturados na oferta eram destinados a aquisições de terrenos. Em um patamar de CDI ainda baixo, o rendimento destas aplicações não superou R\$35 milhões em 2019 e nem em 2020.

Quanto ao IGP-DI, cabe reforçar a relevância da carteira de financiamento direto, com contratos sujeitos à alienação fiduciária, onde a EZTEC financia diretamente seus clientes no pós-chave com prazos de até 20 anos. Muito embora o saldo encarteirado não tenha tido alterações significativas ao longo dos últimos três exercícios, se mantendo em pouco mais de R\$500 milhões, o resultado financeiro originado atingiu um patamar recorde em 2020, tendo respondido por 41% do lucro líquido no ano. Cabe lembrar que estes contratos são predominantemente atrelados ao IGP-DI, com incidência defasada em 2 meses; a variação no IGP-DI ao longo destes três exercícios, já considerando a defasagem de 2 meses, foi de 10,5% em 2018, 3,3% em 2019, 22,1% em 2020, sendo o principal responsável pelas oscilações de resultado financeiro do período.

Cabe ressaltar que nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira e que a Eztec não possui dívidas ou valores a receber relevantes denominados em moeda estrangeira.

Aumentos nas taxas de juros afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento.

10.3 Operações Relevantes

a. introdução ou alienação de segmento operacional

A Companhia tem como foco o desenvolvimento de empreendimentos residenciais de médio a alto padrão e comerciais no Estado de São Paulo. Nos três últimos exercícios sociais, a Eztec não introduziu nenhum novo ou alienou segmento operacional.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Eztec é uma companhia que atua na incorporação, comercialização e financiamento aos seus clientes de unidades imobiliárias. Desta forma, a aquisição de participações societárias tem como fim o desenvolvimento de projetos para comercialização, ou o incremento de sua participação, sem alteração no escopo da atividade da Companhia, tendo como efeito esperado o incremento no reconhecimento das receitas deste empreendimento, a partir de uma maior apropriação dos recebíveis das unidades comercializadas anteriormente à aquisição da participação, bem como da comercialização das unidades em estoque.

Durante o exercício de 2018, a Eztec adquiriu participação adicional de 5% na Phaser Incorporação SPE Ltda., atingindo um total de 46,25%. Além disso, a Eztec adquiriu o controle por meio de aquisição de 50% de participação incremental na Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE S.A., totalizando 100% de participação.

Durante o exercício de 2019 a Eztec [i] adquiriu participação adicional de 65% na Gol Incorporadora Ltda., atingindo um total de 100%; [ii] adquiriu participação adicional de 30% na Phaser Incorporação SPE Ltda., atingindo um total de 76%; [iii] adquiriu participação adicional de 5% na Puebla Incorporadora Ltda., atingindo um total de 100% e [iv] alienou participação de 40% na Cabreuva Incorporadora Ltda., chegando em um total de 60%.

Durante o exercício de 2020 a Eztec adquiriu [i] participação adicional de 12,5% na SPE Florianópolis, perfazendo um total de 62,5%, bem como a aquisição de [ii] participação de 50% na empresa Participações Imobiliárias Mooca S.A. ("PIM"), perfazendo um total de 50%, já que não tinha participação originalmente.

c. eventos ou operações não usuais

Não aplicável, uma vez que não houve nos últimos três exercícios sociais eventos ou operações não usuais aos negócios da Companhia.

10.4 Alteração de Práticas Contábeis

a. mudanças significativas nas práticas contábeis

Em 2019, houve mudanças significativas nas práticas contábeis relacionadas ao CPC 06 (IFRS 16) e à ICPC 22 (IFRIC 23). Adicionalmente, em 2018, houve mudanças nas práticas contábeis em conexão ao CPC 48 (IFRS 9) e ao CPC 47 (IFRS 15).

b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Em 2019, ocorreu a implementação do CPC 06 em consonância com o IFRS 16 que trata sobre arrendamentos, bem como a entrada em vigor da ICPC 22, sobre tributos sobre lucro:

CPC 06 (IFRS 16) – Arrendamento Mercantil

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

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento de curto prazo ou cujo ativo objeto do arrendamento seja de baixo valor. Para operações de longo prazo, exclusivamente locação de imóveis administrativos, reconheceu no ativo imobilizado como “direito de uso”.

A Companhia aplicou utilizando abordagem retrospectiva e o expediente prático com relação à definição de contratos de arrendamento na data de transição. Portanto, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontado pela taxa incremental média de 8,8% a.a., sobre empréstimos do arrendatário, na data de aplicação inicial. O ativo de direito de uso na data da adoção inicial, para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional foi, por sua vez, reconhecido com valor equivalente ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da adoção inicial.

ICPC 22 (IFRIC23) – Incerteza sobre o tratamento tributário

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

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

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

CPC 48 (IFRS 09) – Ativos Financeiros

Em 2018, ocorreu a implementação do CPC 48 em consonância com o IFRS09 que estabelece requerimentos para reconhecer, mensurar e classificar Ativos Financeiros, Passivos Financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Além disso, também ocorreu a implementação da CPC 47 que reflete a IFRS 15 que trata do reconhecimento de receita.

O CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos Financeiros - estabelece requerimentos para reconhecer, mensurar e classificar Ativos Financeiros, Passivos Financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Os novos requerimentos de classificação e mensuração de Ativos Financeiros são baseados em fluxos de caixa contratuais e modelos de negócios, e Passivos Financeiros baseados no reconhecimento inicial destes instrumentos.

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48 (IFRS 9) Instrumentos Financeiros, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018, são:

Classificações de Ativos e Passivos Financeiros

O CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos financeiros elimina as antigas categorias do CPC 38/IAS 39 para Ativos Financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento inicial, os Ativos Financeiros são classificados como mensurados a: custo amortizado, Valor justo em outros resultados abrangentes e valor justo por meio do resultado.

Perda por redução ao valor recuperável ("impairment")

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, o CPC 48 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

Após a análise da Administração da Companhia, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

CPC 47 (IFRS 15) – Reconhecimento de Receita

Sobre o CPC 47 o CPC emitiu o pronunciamento técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15), novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos com clientes, utilizando a metodologia do "Percentage of Completion Method – POC" apurada da seguinte forma:

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que 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.

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 dos respectivos empreendimentos.

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, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

c. ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

Os relatórios dos auditores independentes emitidos sobre as demonstrações financeiras da Companhia dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 contém ênfase em relação a elaboração das demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro IFRS 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), não contendo ressalva relacionada a esse assunto, apenas parágrafo de ênfase.

A Administração avaliou as ênfases incluídas nos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e de 2018, copiadas acima, e tem os seguintes comentários:

A Companhia assim como as demais empresas do setor de incorporação imobiliária no Brasil, reconhecem os resultados de suas operações com base no avanço financeiro das obras.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

10.5 Políticas Contábeis Críticas

10.5.1. Base de elaboração

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

10.5.2. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) 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.

b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

10.5.3. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes.

Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é,

a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

10.5.4. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o Real (R\$).

10.5.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia 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 das demonstrações financeiras.

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

Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa nº 2.16.

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias 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 a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a 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.

Avaliação do valor recuperável de ativos ("impairment test"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis 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.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2019, não foram identificados indicadores de perda de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

10.5.6. Instrumentos financeiros

a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) 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 mensura 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 mensura 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.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

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, 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. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.16. 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 avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por “*impairment*”, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

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.

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica 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. Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece 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 se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere 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 em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece 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 Companhia 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.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

10.5.7. 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.

10.5.8. Investimentos

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

10.5.9. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo do contrato de locação.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

10.5.10. 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 se utiliza da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos.

10.5.11. 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; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

10.5.12. 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 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de 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.

10.5.13. 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, descrito na Nota Explicativa nº 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

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

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta 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 demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

10.5.15. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que 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.

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, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

10.5.16. 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, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

10.5.17. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

10.5.18. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia 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.

10.5.19. 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 demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa nº 17.

10.5.20. IFRS novas e alteradas em vigor no exercício corrente

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

10.5.21.1. CPC 06 (R2) / (IFRS16) – Arrendamento Mercantil

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

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento de curto prazo ou cujo ativo objeto do arrendamento seja de baixo valor. Para operações de longo prazo, exclusivamente locação de imóveis administrativos, reconheceu no ativo imobilizado como “direitos de uso” e no passivo circulante e não circulante como “direitos de uso a pagar”.

A Companhia aplicou utilizando abordagem retrospectiva e o expediente prático com relação à definição de contratos de arrendamento na data de transição. Portanto, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontado pela taxa incremental média de 8,8% a.a., sobre empréstimos do arrendatário, na data de aplicação inicial. O ativo de direito de uso na data da adoção inicial, para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional foi, por sua vez, reconhecido com valor equivalente ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da adoção inicial.

Em conformidade com o CPC 06 (R2), na mensuração e na remensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, a Companhia utilizou a técnica de fluxo de caixa descontado sem considerar a inflação futura projetada nos fluxos a serem descontados (fluxo real e taxa de desconto nominal).

O impacto da adoção do CPC 06 (R2), no exercício de 2019, está demonstrado abaixo:

	Controladora e Consolidado		
	Ativo – imobilizado	Passivo – direito de uso	Resultado despesas
Adoção inicial - 01/01/2019:	15.925	15.925	-
Pagamento	-	(3.612)	-
Depreciação	(2.411)	-	(2.411)
Encargos financeiros	-	1.345	(1.345)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	13.514	13.658	(3.756)

10.5.21.2. ICPC 22 (IFRIC 23) – Incerteza sobre tratamento tributário

A interpretação entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A ICPC 22 não se aplica a tributos fora do âmbito da CPC 32 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Companhia realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

10.6 Itens Relevantes Não-Evidenciados nas Demonstrações Financeiras

a. itens relevantes não-evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável, uma vez que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

b. outros itens não-evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável, uma vez que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

10.7 Outros Itens Não-Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

b. natureza e o propósito da operação

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

10.8 Plano de Negócios

a. investimentos

Conforme mencionado na Seção 10.1.d, a Companhia não realizou investimentos significativos em ativos não-circulantes. Não existe previsão de investimentos ou desinvestimentos relevantes nos próximos anos.

No ano de 2019 a companhia realizou captação de recursos através de um follow-on visando a aquisição de terrenos e a participação em projetos relevantes.

b. aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não aplicável, uma vez que não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia já divulgada.

c. novos produtos e serviços

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

10.9 Outros Fatores que Influenciaram de Maneira Relevante o Desempenho Operacional

Item não aplicável, haja vista que todos os fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho da Companhia foram reportados nos itens anteriores.

10.2 Resultado operacional e financeiro

a. resultados das operações do emissor, incluindo (i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita e (ii) fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

PERFORMANCE OPERACIONAL vs. RECEITA LÍQUIDA

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	2020/2019	2019/2018
Lançamentos (% EZTEC)	1.150.700	1.897.884	753.359	-39,4%	151,9%
Vendas Contratadas (% EZTEC)	1.197.900	1.564.690	604.619	-23,4%	158,8%
Receita Líquida	936.628	804.390	980.323	16,4%	-17,9%

(i) Os resultados da Companhia são provenientes principalmente da incorporação, venda e financiamento de empreendimentos imobiliários. Em menor escala, a Companhia também gera receita de locações e serviços prestados através da: venda realizada por sua subsidiária TEC Vendas e da prestação de serviço de construção, administração de obra e gerenciamento de qualidade, custos e prazos de empreendimentos realizados com parceiros por sua subsidiária Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda.

A receita de vendas de imóveis foi apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos.

(ii) Os dados operacionais de lançamentos e vendas contratadas tiveram um crescimento muito demarcado a partir do quarto trimestre de 2018, a partir de um cenário de juros mais favorável e uma migração de recursos para a economia real. Entre 2018 e 2019 tanto vendas quanto lançamentos aumentaram mais do que 150%. A receita líquida, por sua vez, tarda a reconhecer o avanço operacional, uma vez que está constrangida a evoluir no ritmo de execução de obra, conforme o método PoC de contabilidade. Porém, esse represamento de receita permitiu que o patamar de reconhecimento continuasse avançando ao longo de 2020, a despeito do efeito adverso da pandemia sobre os indicadores operacionais, já que os canteiros de obra continuarem em atividade. A pandemia interditou lançamentos e vendas, mais agudamente no segundo trimestre de 2020. As vendas apresentaram retomada em "V" já a partir de julho, de forma que a queda foi relativamente mais contida que a de lançamentos, que sofreram também com a dificuldade de obtenção de aprovação de projetos frente à Secretaria de Licenciamento e Urbanismo da Prefeitura de São Paulo.

b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

A receita líquida da EZTEC vem reagindo ao longo dos últimos três exercícios a um aumento significativo no patamar operacional, marcado por uma crescente de lançamentos, mesmo que com um hiato no momento inicial da pandemia. O VGV lançado avançou de R\$828 milhões em 2018, para R\$1.898 milhões em 2019, recaindo para R\$1.151 milhões em 2020, muito embora sujeito a um guidance para o biênio de 2020-2021 de R\$4 bilhões a R\$4,5 bilhões, indicando expectativa de aceleração adiante, considerando somente projetos residenciais.

Dentro da atuação residencial, cabe destacar os projetos da linha Fit Casa, que hoje se constitui enquanto uma subsidiária integral da EZTEC, com projetos destinados à baixa renda, predominantemente dentro do programa Casa Verde Amarela. Já foram 6 projetos lançados sob essa linha, que passam a ter uma representatividade crescente sobre a receita líquida, com

contribuição de R\$129 milhões em 2020, em cálculo pró-forma que também considera a participação da Companhia sobre projetos compartilhados.

Além da atuação residencial, cabe mencionar também a criação da EZ Inc, que já existe enquanto empresa de capital aberto tipo "A" perante a CVM, e que representa o veículo de incorporações comerciais de giro longo do grupo econômico. Por ora, a Companhia é predominantemente composta por terrenos ainda em desenvolvimento, de forma que ainda não tem uma contribuição representativa de receita, em somente R\$19 milhões em 2020. No entanto, já são 7 terrenos em desenvolvimento ou fase inicial de construção que, adiante, poderão contribuir com receita de locação e, eventualmente, receita de venda.

Voltando para atuação residencial, cabe mencionar que houve espaço para crescimento de preço praticado nos imóveis da Companhia, em especial para os de alta renda e voltados para a aquisição de investidores, motivados por uma liquidez extraordinária em um panorama de juros baixos. Em cálculo ponderado pela disponibilidade de estoque remanescente, o preço de venda das unidades da EZTEC variou em 11,1% entre janeiro de 2020 e março de 2021. Esta variação constitui um aumento marginal na receita a ser reconhecida na medida em que o estoque é vendido e o PoC avança.

A depreciação cambial não tem um efeito direto nas receitas da Companhia, muito embora ela surta efeito indireto através do INCC e do IGP-DI. Em 2020 a grave depreciação de câmbio do real frente ao dólar fez com que insumos de construção importantes, como o aço e o cimento tivessem seus preços pressionados, agravados ainda pelo super-ciclo das commodities promovida pela retomada da economia chinesa.

Em seus contratos de recebíveis para unidades ainda em construção, a Companhia repassa a variação do INCC sobre o saldo devedor do cliente, com uma defasagem de 2 meses. Enquanto o imóvel está em construção, essa variação no saldo devedor é reconhecida diretamente como receita líquida, sempre na proporção permitida pelo PoC.

Quanto às unidades entregues, e em especial àquelas sujeitas à alienação fiduciária, onde a EZTEC assume o papel de financiar o cliente por até 20 anos, são indexadas pelo IGP-DI, com incidência defasada também em 2 meses. Neste caso, a variação do saldo decorrente de juros e do ajuste monetário incide na Demonstração de Resultados do Exercício como receita financeira. Essa carteira de alienação fiduciária teve saldo devedor consistentemente acima de R\$500 milhões ao longo dos três últimos exercícios. Porém, em 2020, o galope do IGP-DI atingiu 23,1% no acumulado do ano, produzindo uma receita financeira em volume inédito que representou 41% do lucro líquido do ano.

c. impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Quatro indexadores têm efeito significativo nos negócios da Companhia:

- Índice Nacional da Construção Civil – INCC: Reajusta o saldo devedor dos clientes até o término da obra, resguardando a Companhia da oscilação nos preços dos principais insumos necessários na construção de um empreendimento;
- IGP-DI: Reajusta o saldo devedor após o término da obra dos clientes que optaram por financiar seus imóveis diretamente com a Eztec;
- Taxa Referencial (TR): Reajusta as parcelas das linhas de financiamento à produção (SFH);
- Certificado de Depósito Interbancário (CDI): Remunera as aplicações financeiras da Companhia.

Em 2018, apesar da queda de quase 3,5 p.p. no CDI, vê-se o aumento de 40,4% na receita financeira em relação ao ano anterior. Isto se deu apesar da retração de 5,2% da conta de aplicações financeiras. Isto é justificável pelo aumento de 7,5 p.p. no IGP-DI, indicador ao qual a remuneração da carteira de alienação fiduciária é atrelada. Em 2019 houve um incremento de 164,9% nas aplicações financeiras, majoritariamente por conta do *follow-on* realizado em setembro de 2019, evento que adicionou R\$ 941 milhões ao montante de caixa e aplicações financeiras da empresa. Já em 2020 houve uma redução de 19% nesse montante aplicado, reduzindo na medida que os recursos capturados na oferta eram destinados a aquisições de terrenos. Em um patamar de CDI ainda baixo, o rendimento destas aplicações não superou R\$35 milhões em 2019 e nem em 2020.

Quanto ao IGP-DI, cabe reforçar a relevância da carteira de financiamento direto, com contratos sujeitos à alienação fiduciária, onde a EZTEC financia diretamente seus clientes no pós-chave com prazos de até 20 anos. Muito embora o saldo encarteirado não tenha tido alterações significativas ao longo dos últimos três exercícios, se mantendo em pouco mais de R\$500 milhões, o resultado financeiro originado atingiu um patamar recorde em 2020, tendo respondido por 41% do lucro líquido no ano. Cabe lembrar que estes contratos são predominantemente atrelados ao IGP-DI, com incidência defasada em 2 meses; a variação no IGP-DI ao longo destes três exercícios, já considerando a defasagem de 2 meses, foi de 10,5% em 2018, 3,3% em 2019, 22,1% em 2020, sendo o principal responsável pelas oscilações de resultado financeiro do período.

Cabe ressaltar que nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira e que a Eztec não possui dívidas ou valores a receber relevantes denominados em moeda estrangeira.

Aumentos nas taxas de juros afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento.

10.3 Operações Relevantes

a. introdução ou alienação de segmento operacional

A Companhia tem como foco o desenvolvimento de empreendimentos residenciais de médio a alto padrão e comerciais no Estado de São Paulo. Nos três últimos exercícios sociais, a Eztec não introduziu nenhum novo ou alienou segmento operacional.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

A Eztec é uma companhia que atua na incorporação, comercialização e financiamento aos seus clientes de unidades imobiliárias. Desta forma, a aquisição de participações societárias tem como fim o desenvolvimento de projetos para comercialização, ou o incremento de sua participação, sem alteração no escopo da atividade da Companhia, tendo como efeito esperado o incremento no reconhecimento das receitas deste empreendimento, a partir de uma maior apropriação dos recebíveis das unidades comercializadas anteriormente à aquisição da participação, bem como da comercialização das unidades em estoque.

Durante o exercício de 2018, a Eztec adquiriu participação adicional de 5% na Phaser Incorporação SPE Ltda., atingindo um total de 46,25%. Além disso, a Eztec adquiriu o controle por meio de aquisição de 50% de participação incremental na Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE S.A., totalizando 100% de participação.

Durante o exercício de 2019 a Eztec [i] adquiriu participação adicional de 65% na Gol Incorporadora Ltda., atingindo um total de 100%; [ii] adquiriu participação adicional de 30% na Phaser Incorporação SPE Ltda., atingindo um total de 76%; [iii] adquiriu participação adicional de 5% na Puebla Incorporadora Ltda., atingindo um total de 100% e [iv] alienou participação de 40% na Cabreuva Incorporadora Ltda., chegando em um total de 60%.

Durante o exercício de 2020 a Eztec adquiriu [i] participação adicional de 12,5% na SPE Florianópolis, perfazendo um total de 62,5%, bem como a aquisição de [ii] participação de 50% na empresa Participações Imobiliárias Mooca S.A. ("PIM"), perfazendo um total de 50%, já que não tinha participação originalmente.

c. eventos ou operações não usuais

Não aplicável, uma vez que não houve nos últimos três exercícios sociais eventos ou operações não usuais aos negócios da Companhia.

10.4 Alteração de Práticas Contábeis

a. mudanças significativas nas práticas contábeis

Em 2019, houve mudanças significativas nas práticas contábeis relacionadas ao CPC 06 (IFRS 16) e à ICPC 22 (IFRIC 23). Adicionalmente, em 2018, houve mudanças nas práticas contábeis em conexão ao CPC 48 (IFRS 9) e ao CPC 47 (IFRS 15).

b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Em 2019, ocorreu a implementação do CPC 06 em consonância com o IFRS 16 que trata sobre arrendamentos, bem como a entrada em vigor da ICPC 22, sobre tributos sobre lucro:

CPC 06 (IFRS 16) – Arrendamento Mercantil

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

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento de curto prazo ou cujo ativo objeto do arrendamento seja de baixo valor. Para operações de longo prazo, exclusivamente locação de imóveis administrativos, reconheceu no ativo imobilizado como “direito de uso”.

A Companhia aplicou utilizando abordagem retrospectiva e o expediente prático com relação à definição de contratos de arrendamento na data de transição. Portanto, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontado pela taxa incremental média de 8,8% a.a., sobre empréstimos do arrendatário, na data de aplicação inicial. O ativo de direito de uso na data da adoção inicial, para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional foi, por sua vez, reconhecido com valor equivalente ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da adoção inicial.

ICPC 22 (IFRIC23) – Incerteza sobre o tratamento tributário

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

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

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

CPC 48 (IFRS 09) – Ativos Financeiros

Em 2018, ocorreu a implementação do CPC 48 em consonância com o IFRS09 que estabelece requerimentos para reconhecer, mensurar e classificar Ativos Financeiros, Passivos Financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Além disso, também ocorreu a implementação da CPC 47 que reflete a IFRS 15 que trata do reconhecimento de receita.

O CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos Financeiros - estabelece requerimentos para reconhecer, mensurar e classificar Ativos Financeiros, Passivos Financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Os novos requerimentos de classificação e mensuração de Ativos Financeiros são baseados em fluxos de caixa contratuais e modelos de negócios, e Passivos Financeiros baseados no reconhecimento inicial destes instrumentos.

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48 (IFRS 9) Instrumentos Financeiros, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018, são:

Classificações de Ativos e Passivos Financeiros

O CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos financeiros elimina as antigas categorias do CPC 38/IAS 39 para Ativos Financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento inicial, os Ativos Financeiros são classificados como mensurados a: custo amortizado, Valor justo em outros resultados abrangentes e valor justo por meio do resultado.

Perda por redução ao valor recuperável ("impairment")

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, o CPC 48 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

Após a análise da Administração da Companhia, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

CPC 47 (IFRS 15) – Reconhecimento de Receita

Sobre o CPC 47 o CPC emitiu o pronunciamento técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15), novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos com clientes, utilizando a metodologia do "Percentage of Completion Method – POC" apurada da seguinte forma:

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que 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.

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 dos respectivos empreendimentos.

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, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

c. ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

Os relatórios dos auditores independentes emitidos sobre as demonstrações financeiras da Companhia dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 contém ênfase em relação a elaboração das demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro IFRS 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), não contendo ressalva relacionada a esse assunto, apenas paragrafo de ênfase.

A Administração avaliou as ênfases incluídas nos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019-e de 2018, copiadas acima, e tem os seguintes comentários:

A Companhia assim como as demais empresas do setor de incorporação imobiliária no Brasil, reconhecem os resultados de suas operações com base no avanço financeiro das obras.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

10.5 Políticas Contábeis Críticas

10.5.1. Base de elaboração

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

10.5.2. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) 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.

b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

10.5.3. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes.

Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

10.5.4. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o Real (R\$).

10.5.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia 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 das demonstrações financeiras.

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

Custos orçados: são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa nº 2.16.

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias 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 a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final. Com

base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a 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.

Avaliação do valor recuperável de ativos ("*impairment test*"): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis 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.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2019, não foram identificados indicadores de perda de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

10.5.6. Instrumentos financeiros

a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) 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 mensura 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 mensura 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.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

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, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e desconto 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. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.16. 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 avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por "*impairment*", para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

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.

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica 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. Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece 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 se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere 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 em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece 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 Companhia 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.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

10.5.7. 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.

10.5.8. Investimentos

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

10.5.9. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo do contrato de locação.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

10.5.10. 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 se utiliza da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos.

10.5.11. 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; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

10.5.12. 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 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de 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.

10.5.13. 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, descrito na Nota Explicativa nº 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

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

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta 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 demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

10.5.15. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que 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.

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, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

10.5.16. 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, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

10.5.17. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

10.5.18. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia 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.

10.5.19. 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 demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa nº 17.

10.5.20. IFRS novas e alteradas em vigor no exercício corrente

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

10.5.21.1. CPC 06 (R2) / (IFRS16) – Arrendamento Mercantil

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

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento de curto prazo ou cujo ativo objeto do arrendamento seja de baixo valor. Para operações de longo prazo, exclusivamente locação de imóveis administrativos, reconheceu no ativo imobilizado como “direitos de uso” e no passivo circulante e não circulante como “direitos de uso a pagar”.

A Companhia aplicou utilizando abordagem retrospectiva e o expediente prático com relação à definição de contratos de arrendamento na data de transição. Portanto, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontado pela taxa incremental média de 8,8% a.a., sobre empréstimos do arrendatário, na data de aplicação inicial. O ativo de direito de uso na data da adoção inicial, para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional foi, por sua vez, reconhecido com valor equivalente ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da adoção inicial.

Em conformidade com o CPC 06 (R2), na mensuração e na remensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, a Companhia utilizou a técnica de fluxo de caixa descontado sem considerar a inflação futura projetada nos fluxos a serem descontados (fluxo real e taxa de desconto nominal).

O impacto da adoção do CPC 06 (R2), no exercício de 2019, está demonstrado abaixo:

	Controladora e Consolidado		
	Ativo – imobilizado	Passivo – direito de uso	Resultado despesas
Adoção inicial - 01/01/2019:	15.925	15.925	-
Pagamento	-	(3.612)	-
Depreciação	(2.411)	-	(2.411)
Encargos financeiros	-	1.345	(1.345)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	13.514	13.658	(3.756)



10.5.21.2. ICPC 22 (IFRIC 23) – Incerteza sobre tratamento tributário

A interpretação entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A ICPC 22 não se aplica a tributos fora do âmbito da CPC 32 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. A Companhia realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

10.6 Itens Relevantes Não-Evidenciados nas Demonstrações Financeiras***a. itens relevantes não-evidenciados nas demonstrações financeiras***

Não aplicável, uma vez que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

b. outros itens não-evidenciados nas demonstrações financeiras

Não aplicável, uma vez que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

10.7 Outros Itens Não-Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

b. natureza e o propósito da operação

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

10.8 Plano de Negócios

a. investimentos

Conforme mencionado na Seção 10.1.d, a Companhia não realizou investimentos significativos em ativos não-circulantes. Não existe previsão de investimentos ou desinvestimentos relevantes nos próximos anos.

No ano de 2019 a companhia realizou captação de recursos através de um follow-on visando a aquisição de terrenos e a participação em projetos relevantes.

b. aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não aplicável, uma vez que não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia já divulgada.

c. novos produtos e serviços

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

10.9 Outros Fatores que Influenciaram de Maneira Relevante o Desempenho Operacional

Item não aplicável, haja vista que todos os fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho da Companhia foram reportados nos itens anteriores.

11. Projeções / 11.1 - Projeções divulgadas e premissas

11. Projeções

11.1. 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 diverjam 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	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

11. Projeções / 11.2 - Acompanhamento das projeções

11.2 Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas

a. informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário

Atualmente, estão sendo mantidas as projeções presentes na última versão deste formulário, conforme apontado no fato relevante divulgado no dia 20 de outubro de 2020, a expectativa do Valor Geral de Vendas ("VGV") de novos lançamentos residenciais, abrangendo o biênio de 2020 e 2021, é de R\$4,0 bilhões a R\$4,5 bilhões.

b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Projeções 2018

A Administração da EZTEC anunciou, em 06 de dezembro de 2017, projeção de lançamento em Valor Geral de Vendas (VGV) de \$500 milhões a R\$1,0 bilhão para o exercício social de 2018. Considerando os 6 novos empreendimentos lançados no período, a Companhia atingiu R\$729,4 milhões em VGV próprio, volume considerado suficiente pela Administração diante das condições comerciais no ano.

No 1T18, a Companhia lançou 1 empreendimento de VGV de R\$105,5 milhões, seguido no 3T18 pelo lançamento de mais 1 empreendimento de VGV de R\$105,8 milhões. Já no 4T18, lançou 4 empreendimentos em sucessão, com VGV de R\$125,9 milhões (já ponderando a participação de 70% da EZTEC no projeto), R\$68,3 milhões, R\$135,5 milhões e R\$188,3 milhões. Além disso a EZTEC adquiriu no 3T18, via aumento de participação societária, o adicional de 5% em participações no empreendimento Jardins do Brasil, cuja participação tornou-se 46,25%. Considerando a adição de receita futura, bem como o incremento de participação no estoque de unidades remanescentes, o VGV adicionado a partir desta aquisição foi de R\$23,8 milhões. Cabe ressaltar que esta aquisição ocorreu conforme os critérios de rentabilidade sempre adotados pela Companhia. Assim, adicionando este valor aos lançamentos do ano, a EZTEC lançou um total de R\$753,2 milhões no ano, portanto alcançando 100,4% do ponto médio do Guidance de Lançamentos.

Indicadores	2018 E	2018
VGV de Lançamentos	R\$500 milhões a R\$ 1 bilhão	R\$729,4 milhões

Projeções 2019

A Administração da EZTEC anunciou, em 06 de dezembro de 2018, projeção de lançamentos em Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$1, bilhão a R\$1,5 bilhão para o exercício social de 2019. Já

em 14 de agosto de 2019, a Administração anunciou a revisão desta projeção para a nova faixa de R\$ 1,5 bilhão a R\$ 2 bilhões para o mesmo exercício social de 2019. Considerando os 6 novos empreendimentos lançados e a aquisição de participação feita no período, a Companhia atingiu R\$707,1 milhões em VGV próprio, volume considerado suficiente pela Administração diante das condições comerciais no ano.

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

11. Projeções / 11.2 - Acompanhamento das projeções

No 2T19, a Companhia lançou 3 empreendimentos em sucessão, com VGV de R\$ 65,9 milhões, R\$ 198,7 milhões e R\$ 48,7 milhões.

No 3T19, a Companhia lançou 2 empreendimentos em sucessão, com VGV de R\$121,1 milhões e R\$120,4 milhões. Além disso a EZTEC adquiriu ainda no 3T19, via aumento de participação societário, o adicional de 35% em participações no empreendimento Prime House Parque Bussocaba, cuja participação tornou-se 100%. Considerando a adição de receita futura, bem como o incremento de participação no estoque de unidades remanescentes, o VGV adicionado a partir desta aquisição foi de R\$15,2 milhões. Cabe ressaltar que a aquisição ocorreu conforme os critérios de rentabilidade sempre adotados pela Companhia.

No 4T19, a Companhia lançou 5 empreendimentos em sucessão, com VGV de R\$576,4 milhões, R\$36,9 milhões, R\$28,7 milhões, R\$162,6 milhões e R\$130,2 milhões. Assim, a EZTEC lançou um total de R\$1.898,8 milhões no ano, portanto alcançando 108,5% do ponto médio do Guidance de Lançamentos.

Indicadores	2019 E	2019
VGV de Lançamentos	R\$ 1,5 bilhão a R\$2 bilhões	R\$1.898,8 milhões

Projeções 2020 e 2021

A administração da EZTEC anunciou, em 16 de dezembro de 2019, projeção de lançamento em Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$2,0 bilhões a R\$2,5 bilhões para o exercício social de 2020. Já em fato relevante divulgado em 19 de março de 2020, optou por descontinuar a divulgação de projeções financeiras em razão dos acontecimentos ocorridos no primeiro trimestre de 2020 e seus impactos no setor da Companhia quanto para a economia como um todo.

A performance comercial da Companhia, bem como do setor, se recuperou significativamente depois da fase mais aguda de incertezas vinculadas à pandemia, de forma que, em 20 de outubro de 2020, administração da EZTEC anunciou uma nova projeção de lançamentos em VGV de R\$4,0 bilhões a R\$4,5 bilhões, abrangendo o biênio de 2020 e 2021.

No 1T20, a Companhia lançou 3 empreendimentos em sucessão, com VGV de R\$R\$80,9 milhões, R\$364,6 milhões e R\$118,6 milhões.

No 2T20, a Companhia não realizou qualquer lançamento, em decorrência da pandemia que havia se instaurado ao fim do trimestre anterior.

No 3T20, a Companhia lançou 1 empreendimento (o complexo Gran Maia, composto dos projetos Gran Maia Giardino e Gran Maia Piazza), com VGV de R\$205,8 milhões.

No 4T20, a Companhia ainda não lançou nenhum empreendimento até a data desta divulgação.

Indicadores	2020 e 2021	2020 e 2021
VGV de Lançamentos	R\$ 4,0 bilhões a R\$4,5 bilhões	R\$1.150,7 milhões

c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

11. Projeções / 11.2 - Acompanhamento das projeções

A projeção inicialmente referente ao exercício de 2020 foi descontinuada e posteriormente substituída por uma outra projeção, desta vez abrangendo o biênio de 2020 e 2021, conforme relatado no item 11.2.a. Esta alteração já estava presente na última versão deste formulário. A substituição se dá em decorrência das revisões de expectativas na esteira do início da pandemia e, subsequentemente, na recuperação das condições comerciais do mercado imobiliário desde então.

12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

12.1. Descrição da estrutura administrativa

a. atribuições do Conselho de Administração e dos órgãos ou comitês permanentes que se reportam ao Conselho de Administração

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é composto por no mínimo 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros efetivos, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Os Conselheiros exercerão as atribuições que a lei e o Estatuto Social lhe conferirem, atuando como guardiões dos valores tangíveis e intangíveis da Companhia e contribuindo ativamente para que o Conselho cumpra, em sua totalidade, suas competências e atribuições.

É dever de todo Conselheiro, além daqueles que a lei, a regulamentação aplicável e o Estatuto Social lhe impuserem:

- (i) adotar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba, costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- (ii) comparecer às reuniões do Conselho previamente preparado, com o exame dos documentos postos à disposição e delas participar ativa e diligentemente;
- (iii) inteirar-se das análises e deliberações havidas em reuniões a que não tenha ocasionalmente comparecido;
- (iv) manter sigilo sobre toda e qualquer informação da Companhia a que tiver acesso em razão do exercício do cargo, bem como exigir o mesmo tratamento sigiloso dos profissionais que lhe prestem assessoria, utilizando-a somente para o exercício de suas funções de Conselheiro, sob pena de responder pelo ato que contribuir para sua indevida divulgação;
- (v) declarar, previamente à deliberação, que, por qualquer motivo, tem interesse particular ou conflitante com o da Companhia quanto à determinada matéria submetida à sua apreciação, abstendo-se de sua discussão e voto;
- (vi) assinar os Termos de Posse, inclusive seguindo o disposto no Regulamento do Novo Mercado, bem como prestar todas as declarações exigidas pela legislação e/ou solicitadas pela Companhia, especialmente aquelas necessárias pelas obrigações perante a CVM;
- (vii) coordenar e participar dos comitês para os quais for indicado;
- (viii) abster-se de praticar ou intervir, isoladamente ou em conjunto com terceiros, em quaisquer negócios com a Companhia, as suas controladas e coligadas, seus acionistas controladores e ainda entre a Companhia e suas controladas e coligadas dos administradores, assim como outras sociedades que, com qualquer dessas pessoas, integre o mesmo grupo de fato ou de direito, salvo mediante aprovação prévia e específica do Conselho;

12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

- (ix) informar ao Conselho quaisquer outros conselhos (de administração, fiscal e consultivo) de que faça parte, além de sua atividade principal, bem como comunicar de imediato qualquer alteração significativa nessas posições;
- (x) zelar pela adoção das boas práticas de governança corporativa pela Companhia;
- (xi) informar ao Presidente do Conselho, se eleito como Conselheiro Independente, caso deixe de atender aos critérios de independência;
- (xii) observar a Política de Negociação de Valores Mobiliários da Companhia, especialmente no que tange aos períodos de bloqueio, e informar a Administração sobre cada movimentação;
- (xiii) informar a Companhia sobre eventuais: (a) condenações criminais; (b) condenações em processos administrativos da CVM; e (c) condenações transitadas em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer;
- (xiv) comunicar ao Presidente do Conselho e à Companhia se vier a exercer atividade que concorra diretamente com atividades da Companhia ou a ocupar cargo em sociedade que seja concorrente direta da Companhia e colocar seu mandato à disposição do Conselho de Administração se qualquer uma de tais hipóteses se verificar;
- (xv) exercer suas atribuições considerando o objeto social da Companhia, sua viabilidade no longo prazo e os impactos decorrentes de suas atividades, produtos e serviços na sociedade e em suas partes interessadas; e
- (xvi) promover uma cultura organizacional centrada nos valores e princípios da organização.

i. se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data de aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados

A Diretoria da Companhia não possui regimento interno próprio.

O Conselho de Administração e Conselho Fiscal possuem regimentos próprios, estando ambos disponíveis no site de Relações com Investidores da Companhia:

<https://ri.eztec.com.br/regimentos/>

O regimento do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal foi aprovado em 8 de abril de 2022 em reunião do Conselho de Administração.

ii. se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto

A Companhia não possui Comitê de Auditoria estatutário

12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

iii. de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços extra auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data de aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia não possui uma política de contratação de serviços extra auditoria com o auditor independente. Conforme determina o Estatuto Social da Companhia, os auditores independentes são contratados e, eventualmente, destituídos, pelo Conselho de Administração, que deverá observar o disposto na legislação aplicável para realizar tais atos. Do mesmo modo, o estatuto social da Companhia determina que os auditores independentes se reportem diretamente ao Conselho de Administração, sendo que o Conselho de Administração não possui um método definido para realizar a avaliação do trabalho desenvolvido pelos auditores independentes.

b. em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo, cinco e, no máximo, treze Diretores, sendo: 1 (um) Diretor Presidente, 2 (dois) Diretores Vice-Presidentes, 1 (um) Diretor Financeiro, 1 (um) Diretor de Relação com Investidores, 1 (um) Diretor Técnico, 1 (um) Diretor de Incorporação, 1 (um) Diretor Comercial, 1 (um) Diretor Administrativo, 1 (um) Diretor de Planejamento, 1 (um) Diretor de Operações Imobiliárias, 1 (um) Diretor de Novos Negócios, e 1 (um) Diretor Jurídico, permitida a cumulação de cargos.

A Diretoria não possui regimento interno. O Estatuto Social da Companhia confere à Diretoria, além das atribuições previstas na legislação aplicável: **(i)** cumprir e fazer cumprir o Estatuto Social da Companhia e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; **(ii)** submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior; **(iii)** apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração, o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado, da Companhia e suas controladas; **(iv)** deliberar a criação, transferência e encerramento de filiais, agências, depósitos e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no País; e **(v)** deliberar a criação e supressão de controladas ou subsidiárias integrais, e a participação da Companhia em outras sociedades, ou empreendimentos no País ou no exterior.

Compete ao **Diretor Presidente** coordenar a ação dos demais Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração: **(i)** convocar e presidir as reuniões da Diretoria; **(ii)** superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria; **(iii)** anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento

12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

anual da Companhia; e **(iv)** atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas no Estatuto Social da Companhia.

Compete aos **Diretores Vice-Presidentes**: **(i)** superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria em conjunto com o Diretor Presidente; **(ii)** convocar e presidir as reuniões da Diretoria na ausência do Diretor Presidente; **(iii)** auxiliar o Diretor Presidente na elaboração do plano anual de negócios e orçamento anual da Companhia; e **(iv)** exercer outras funções ou atribuições que lhes forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente e o Conselho de Administração da Companhia.

Compete ao **Diretor Financeiro**, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração: **(i)** supervisionar através de controladoria as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia, no que se refere ao cumprimento dos compromissos financeiros legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações; **(ii)** gerir as informações de desempenho e os resultados econômico-financeiro das diversas áreas da Companhia de acordo com as metas estabelecidas; **(iii)** administrar e aplicar os recursos financeiros; **(iv)** coordenar a implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial; **(v)** promover estudos de planejamento financeiro e propor alternativas para o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia, inclusive auxiliando os Diretores Presidente e Vice Presidente na elaboração do plano anual de negócios e orçamento anual da Companhia; **(vi)** fazer avaliações econômico-financeiras e pronunciar-se a respeito de alienações, fusões e aquisições pela Companhia; **(vii)** preparar as Demonstrações Financeiras da Companhia; **(viii)** responsabilizar-se pela contabilidade da Companhia para atendimento das determinações legais; e **(ix)** exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Compete ao **Diretor de Relações com Investidores**: **(i)** representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais onde os valores mobiliários de sua emissão forem admitidos à negociação; **(ii)** representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias; **(iii)** monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; **(iv)** tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; e **(v)** exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Compete ao **Diretor Administrativo**: **(i)** coordenar e dirigir as atividades relativas às operações de atendimento a clientes; **(ii)** responsabilizar-se pela tesouraria da Companhia, cumprindo os compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os órgãos da Companhia e com as partes envolvidas; **(iii)** zelar pelos ativos da Companhia; **(iv)** coordenar as atividades de tecnologia de informação da Companhia; **(v)** coordenar as atividades de recursos humanos da Companhia, responsabilizando-se pelos processos de admissão, desligamento, pagamentos, controles trabalhistas e legais, bem como relacionamento com sindicatos e pela definição e gestão das políticas e procedimentos de administração salarial e de benefícios; **(vi)** colaborar com o Diretor Financeiro na preparação das Demonstrações Financeiras da Companhia; e **(vii)** exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Compete ao **Diretor Comercial**: **(i)** coordenar a estratégia de Propaganda e Marketing para os produtos e institucional da Companhia; **(ii)** coordenar a estratégia de vendas para os

12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

produtos da Companhia; **(iii)** coordenar a construção e a manutenção de estandes de vendas e apartamentos decorados; **(iv)** controlar e supervisionar a equipe de vendas da Companhia; e **(v)** exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Compete ao **Diretor Técnico**: **(i)** responsabilizar-se pelas obras de engenharia; **(ii)** coordenar e supervisionar o suprimento de obras; **(iii)** planejar, definir e coordenar as atividades da área técnica da Companhia; **(iv)** assessorar o Conselho de Administração nas decisões estratégicas envolvendo questões tecnológicas; **(v)** planejar, sugerir, definir e coordenar as melhorias e novos procedimentos a serem incorporados aos empreendimentos da Companhia; **(vi)** realizar manutenção de garantia legal a todas as unidades de empreendimentos entregues; e **(vii)** exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Compete ao **Diretor de Incorporação**: **(i)** definir o produto; **(ii)** coordenar a execução e aprovação dos projetos de cada empreendimento; **(iii)** determinar as condições de comercialização e financiamento dos produtos; **(iv)** auxiliar na prospecção de terrenos, no que tange a avaliação da demanda por segmento e região geográfica; e **(v)** exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Compete ao **Diretor de Planejamento**: **(i)** definir e acompanhar os cronogramas e orçamento das obras próprias; **(ii)** responsabilizar-se coordenando o desenvolvimento dos projetos executivos; **(iii)** realizar o acompanhamento e controle de obras realizadas com parceiros; **(iv)** avaliar alternativas tecnológicas para aprimoramento das obras conjuntamente com a Diretoria Técnica; **(v)** responsabilizar-se pela implantação de sistemas e programas de gestão da qualidade na Companhia; **(vi)** avaliar a qualidade das obras entregues e retroalimentar as áreas envolvidas com informações que justifiquem melhoria de desempenho e produtividade; e **(vii)** exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Compete ao **Diretor de Novos Negócios**: **(i)** identificar, avaliar e negociar terrenos que atendam os critérios de rentabilidade, segmento e região geográfica estabelecidos pelo Diretor Presidente e Conselho de Administração; **(ii)** identificar empresas ou sociedades para aquisição de empreendimentos ou estabelecimento de parcerias; **(iii)** coordenar a execução do processo completo de aquisição de terrenos até a sua liberação para a Diretoria de Incorporação desenvolver o produto; e **(iv)** exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Compete ao **Diretor de Operações Imobiliárias**: **(i)** desenvolvimento de produto determinado na Diretoria de Incorporações; **(ii)** contato com todos os órgãos públicos e entidades de classe oferecendo apoio aos processos de legalizações de terrenos; **(iii)** responder pela operação da Companhia sobre relações governamentais, incluindo relações com autoridades, órgãos do governo, instituições e comunidade; **(iv)** coordenar e executar o processo completo de aprovação dos projetos da Companhia; **(v)** auxiliar na prospecção de terrenos, no que tange a factibilidade de aprovação de empreendimentos; e **(vi)** exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente e/ou Diretores Vice- Presidentes.

Compete ao **Diretor Jurídico**: **(i)** exercer funções de chefia, assessoramento e aconselhamento jurídico direto aos Diretores Executivos e ao Conselho de Administração da Companhia; **(ii)** emitir pareceres jurídicos, orais e escritos, às várias Diretorias Executivas da Companhia referentes a matérias ordinárias e cotidianas da Companhia; **(iii)** elaborar ofícios,

12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

requerimentos, petições, contratos e outros documentos que lhe forem solicitados; **(iv)** promover e acompanhar ações de natureza civil, tributária, trabalhista, societária e outras que lhe forem confiadas no que diz respeito a administração da Companhia; e **(v)** exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente e/ou pelos Diretores Vice-Presidentes, observadas a política e a orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração.

c. data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2022, foi solicitada a instalação de Conselho Fiscal. Os membros do Conselho Fiscal, tanto os titulares como os suplentes, tomam posse em 30 (trinta) dias a contar desta data depois de apresentarem prova, ao Conselho de Administração, de satisfação dos requisitos previstos no artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações, bem como após a assinatura do Termo de Posse e dos Termos de Adesão ao Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, os quais serão lavrados no Livro de Atas de Reuniões do Conselho Fiscal da Companhia.

O Conselho Fiscal possui regimentos próprio, aprovado em 8 de abril de 2022, estando disponíveis no site de Relações com Investidores da Companhia:

<https://ri.eztec.com.br/regimentos/>

d. se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo:

Conforme item 8 do regimento do Conselho de Administração. Disponível em:

<https://ri.eztec.com.br/regimentos/>

"VIII. AVALIAÇÃO DE DESEMPENHO

8.1. Com o objetivo de aprimorar continuamente a sua efetividade, auxiliando os próprios Conselheiros a analisarem suas contribuições bem como estabelecer planos de ação para o constante aperfeiçoamento do órgão, o Conselho de Administração realizará, no mínimo, uma vez a cada mandato, a avaliação formal do desempenho do próprio conselho, como órgão colegiado, de cada um de seus membros, individualmente, dos comitês, do Presidente do Conselho e dos Diretores da Companhia.

8.1.1. Estará elegível para participar do processo de avaliação, como avaliador ou avaliado, os membros do Conselho de Administração e da Diretoria que estiverem na função por, pelo menos, 8 (oito) reuniões ordinárias desde a última avaliação.

8.1.2. A condução do processo de avaliação é de responsabilidade do Presidente do Conselho. É facultativa a utilização de assessoria externa especializada.

8.1.3. Será analisada, de maneira comparativa, a avaliação individual dos Conselheiros, para fins de determinação de sua reeleição.

8.1.4. Os resultados consolidados das avaliações do Conselho, dos Conselheiros e dos Diretores serão divulgados a todos os membros do Conselho, sendo certo que os resultados das

12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

avaliações: (i) individuais dos Conselheiros serão disponibilizados à própria pessoa em questão e ao Presidente do Conselho, através de sessão de feedback individual; e (ii) do Presidente do Conselho e dos Diretores serão também disponibilizados a todos os Conselheiros.

8.2. O processo de avaliação deve ser divulgado no Formulário de Referência da Companhia, incluindo informações sobre:

- (i) a abrangência da avaliação: individual, por órgão, ou ambas;*
- (ii) os procedimentos adotados para a realização da avaliação, incluindo a participação de outros órgãos da Companhia ou de consultoria externa, se for o caso; e*
- (iii) a metodologia adotada, indicando, conforme aplicável, sua alteração em relação aos anos anteriores.”*

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembleias

12.2. Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais

(a) prazos de convocação

A Lei nº 6.404/76 exige que todas as Assembleias Gerais da Companhia sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial do Estado de São Paulo, veículo oficial do Governo do Estado de São Paulo, bem como em outro jornal de grande circulação (atualmente, o jornal Valor Econômico). A primeira convocação deve ser feita, no mínimo, 15 dias antes da realização da Assembleia Geral, e a segunda convocação deve ser feita com 8 dias de antecedência. A CVM poderá, todavia, a pedido de qualquer acionista e ouvida a Companhia, em determinadas circunstâncias, requerer que a primeira convocação para as assembleias gerais seja feita em até 30 dias antes da realização da respectiva Assembleia Geral. A Companhia não adota prática diferenciada quanto aos prazos de convocação em relação ao previsto na legislação aplicável.

(b) competências

Compete à Assembleia Geral, além das atribuições previstas em lei:

- Eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;
- Fixar a remuneração global dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- Reformar o Estatuto Social;
- Deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia;
- Atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
 - Aprovar o plano de opção de compra de ações;
- Deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- Eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- Deliberar sobre a dispensa de realização de oferta pública de aquisição de ações, nos termos do parágrafo 1º do artigo 33 do Estatuto Social;
- Deliberar o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM;
- Deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração; e
- Deliberar sobre a emissão de debêntures, observado o disposto na Lei de Sociedades por Ações e no artigo 17, XX, do Estatuto Social.

(c) endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à Assembleia Geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Os endereços nos quais os documentos relativos à Assembleia Geral estarão à disposição dos acionistas para análise são:

Físico: Av. República do Líbano, 1921, Moema, CEP 04501-002, São Paulo, SP

Eletrônico:

- (i) www.eztec.com.br/ri;
- (ii) www.cvm.gov.br; e
- (iii) www.b3.com.br.

(d) identificação e administração de conflitos de interesses

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembleias

Nos termos da lei, os conflitos de interesse são identificados e administrados pelo presidente do Conselho de Administração, por meio de análise de objeto e contrapartes do contrato.

(e) solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

O representante deve estar plenamente constituído na procuração e ela deve conter o voto a ser pronunciado.

(f) formalidades necessárias para a aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se a Companhia exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação, consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

Nos termos da Lei nº 6.404/76, o acionista pode ser representado em assembleia geral por procurador constituído há menos de um ano e com poderes especiais para representação em assembleia geral, que seja acionista, administrador da Companhia ou advogado ou, ainda, por instituição financeira, cabendo ao administrador de fundos de investimento representar os condôminos. Os acionistas pessoas jurídicas podem ser representados em assembleia geral por meio de seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos, de acordo com os seus atos constitutivos, não sendo necessário, nesse caso, que o procurador seja acionista, administrador da Companhia ou advogado.

Em cumprimento ao disposto no artigo 654, § 1º e § 2º do Código Civil, a procuração deverá conter a indicação do lugar onde foi passada, a qualificação completa do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos, contendo o reconhecimento da firma do outorgante.

A Companhia exige o reconhecimento de firma em procurações e dispensa a Apostila (i.e., no caso de o País de emissão do documento ser signatário da Convenção de Haia), notariação, consularização e tradução juramentada no caso de procurações outorgadas no exterior.

Nos termos do §4º do artigo 10 do Estatuto Social, os instrumentos de procuração e de representação deverão ser depositados até 48 (quarenta e oito) horas antes da data designada para a realização da assembleia geral no seguinte endereço: Av. República do Líbano, 1921, São Paulo, SP 04501-002. Caso o acionista não tenha depositado os instrumentos de procuração e de representação no prazo indicado acima, seus representantes ou procuradores poderão participar da assembleia geral, desde que apresentem, até a data de sua realização, os originais dos documentos comprobatórios de seus poderes.

O representante do acionista deverá apresentar à Companhia os seguintes documentos: (i) documento de identidade com foto e/ou atos societários pertinentes que comprovem a representação legal; (ii) comprovante expedido pela instituição escrituradora, no máximo, 5 (cinco) dias antes da data da realização da Assembleia Geral, conforme o caso; (iii) o instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante; e/ou (iv) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente.

Por fim, a Companhia não admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico.

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembleias**(g) formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notariação e consularização**

Nos termos na Instrução CVM nº 481, de 2009, conforme alterada ("ICVM 481/09"), a Companhia disponibilizará o boletim de voto a distância por ocasião: (i) das assembleias gerais ordinárias; e (ii) das assembleias gerais que: (a) deliberarem sobre eleição de membros do conselho fiscal ou do conselho de administração, nas hipóteses previstas na ICVM 481/09; e/ou (b) se realizarem na mesma data de assembleia geral ordinária.

Caso o acionista deseje enviar o boletim de voto a distância diretamente à Companhia, deverá encaminhar os seguintes documentos para os endereços abaixo:

- (i) via física original ou digitalização da via original do boletim de voto a distância relativo à assembleia geral em questão devidamente preenchido, rubricado e assinado;
- (ii) comprovante expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais ou em custódia nos termos do artigo 41 da Lei nº 6.404/76, para fins de comprovar sua qualidade de acionista (a Companhia dispensará a apresentação do comprovante pelo titular de ações escriturais constante da relação de acionistas fornecida pela instituição financeira depositária); e
- (iii) cópia autenticada ou digitalização da via original dos seguintes documentos:

para pessoas físicas:

- documento de identidade com foto do acionista e atos e documentos que comprovem a representação legal, quando for o caso, procuração outorgada em conformidade com as instruções contidas no item 12.2(f) acima.

para pessoas jurídicas:

- último estatuto social ou contrato social consolidado e os documentos societários que comprovem a representação legal do acionista;
- procuração outorgada em conformidade com as instruções contidas no item 12.2(f) acima, conforme o caso;
- ato societário de eleição dos representantes que assinaram o boletim ou a procuração, conforme o caso; e
- documento de identidade com foto do representante legal (conforme acima);

para fundos de investimento:

- último regulamento consolidado do fundo;
- estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de voto do fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação;
- atos que comprovem os poderes do signatário, incluindo, quando for o caso, procuração outorgada em societários e documentos conformidade com as instruções contidas no item 12.2(f) acima;

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembleias

- documento de identidade com foto do representante legal.

Os boletins e documentos acima devem ser recebidos pela Companhia até 7 (sete) dias antes da data da assembleia e aqueles recebidos após esta data serão desconsiderados.

A Companhia solicita que os documentos acima sejam enviados aos cuidados de seu Departamento de Relações com Investidores, preferencialmente para o endereço eletrônico: relacao.investidor@eztec.com.br.

Em caso de envio de documentos via correio ou presencialmente, tal documentação deve ser direcionada à Av. República do Líbano, 1921, São Paulo, SP 04501-002, aos cuidados do Departamento de Relações com Investidores. A Companhia solicita ainda que cópia do boletim de voto a distância seja enviada para relacao.investidor@eztec.com.br.

A Companhia exige reconhecimento de firma nos documentos apresentados, e dispensa Apostila (i.e., no caso de o País de emissão do documento ser signatário da Convenção de Haia), a notariação e consularização daqueles assinados no exterior para aceitação do boletim de voto a distância.

A Companhia não exigirá a tradução juramentada de documentos que tenham sido originalmente lavrados nos idiomas português, inglês ou espanhol ou que venham acompanhados da respectiva tradução nesses mesmos idiomas.

Serão aceitos os seguintes documentos de identidade, desde que com foto: RG, RNE, CNH, passaporte ou carteiras de classe profissional oficialmente reconhecidas.

Nos termos da regulamentação vigente, a Companhia comunicará ao acionista se os documentos recebidos são suficientes ou não para que o voto seja considerado válido e os procedimentos e prazos para eventual retificação e reenvio, caso necessário.

(h) se a companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento de boletim de voto à distância ou de participação a distância

A Companhia não disponibiliza sistema eletrônico específico de recebimento de boletim de voto a distância ou de participação a distância.

(i) instruções para que o acionista ou grupo de acionista inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto à distância

A Companhia não adota procedimentos diferenciados para a inclusão de propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração ou do conselho fiscal no boletim de voto à distância, sendo necessário observar a regulamentação vigente, em especial, nos prazos lá estabelecidos e juntamente com os documentos nela referidos.

A Companhia solicita que os documentos acima sejam enviados aos cuidados de seu Departamento de Relações com Investidores, preferencialmente para o endereço eletrônico: relacao.investidor@eztec.com.br. Em caso de envio de documentos via correio ou presencialmente, tal documentação deve ser direcionada à Av. República do Líbano, 1921, São Paulo, SP 04501-002, aos cuidados do Departamento de Relações com Investidores. A Companhia solicita o envio de cópia da proposta para relacao.investidor@eztec.com.br.

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembleias**(j) se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias**

A Companhia não mantém fóruns nem páginas na rede mundial de computadores destinados a receber comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias.

(k) outras informações necessárias à participação à distância e ao exercício do direito de voto a distância

Alternativamente ao envio do boletim de voto a distância diretamente à Companhia, os acionistas detentores de ações de emissão da Companhia poderão transmitir as instruções de voto para preenchimento do boletim de voto à distância por meio:

- (i) de seus respectivos agentes de custódia, no caso de ações que estejam depositadas em depositário central; ou
- (ii) da instituição financeira contratada pela Companhia para a prestação de serviços de escrituração de valores mobiliários, no caso de ações que não estejam depositadas em depositário central; ou
- (iii) do depositário de ADRs, no caso de ADRs.

12. Assembléia e administração / 12.3 - Regras, políticas e práticas do CA

12.3. Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração

a. frequência das reuniões

O Conselho de Administração realizará reuniões ordinárias, 12 (doze) vezes por ano, sendo 1 (uma) a cada mês, e extraordinárias sempre que necessário, mediante convocação pelo Presidente do Conselho ou pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração. Das reuniões será lavrada ata em livro próprio, a qual será publicada nas hipóteses previstas em lei e na regulamentação aplicável.

Em 2021, foram realizadas 14 reuniões do Conselho de Administração.

b. se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

Não aplicável, dado que não existem disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Conforme regimento do Conselho de Administração, disponível:

<https://ri.eztec.com.br/regimentos/>

"7.1. O conflito de interesses surge quando um membro do Conselho de Administração se encontra envolvida em processo decisório em que ela tenha o poder de influenciar o resultado final, assegurando uma facilidade, uma vantagem ou uma vantagem para si, algum familiar, ou terceiro com o qual esteja envolvido, ou ainda que possa interferir na sua capacidade de julgamento. 7.2. Em caso de potencial conflito de interesse, os Conselheiros envolvidos no processo de aprovação que tenham um potencial conflito de interesse com a recomendação ou decisão a ser tomada, deverão declarar-se impedidos, explicando seu envolvimento na transação. 7.2.1. O impedimento deverá constar da ata da reunião do Conselho de Administração que deliberar sobre a transação, com indicação da natureza e extensão do interesse conflitante e o referido Conselheiro deverá se afastar, inclusive fisicamente, das discussões e deliberações. 7.2.2. Caso solicitado pelo órgão social que deliberar sobre a transação, tais pessoas impedidas poderão participar parcialmente da discussão, visando apenas proporcionar maiores informações sobre a operação e as partes envolvidas, devendo se ausentar da parte conclusiva da discussão, incluindo do processo de votação da matéria. 7.3. Caso algum Conselheiro em situação potencial de conflito de interesses não manifeste a questão, qualquer outro membro do Conselho de Administração que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo. 7.4. Em caso de conflito de interesse o Conselho de Administração deverá observar o disposto na "Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflitos de Interesse da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A."

d. se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:

Conforme item III da "Política de indicação", disponível em:

<https://ri.eztec.com.br/politicas/>

12. Assembléia e administração / 12.3 - Regras, políticas e práticas do CA**"3. CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO****3.1. Critérios para Indicação dos Membros do Conselho de Administração.**

- 3.1.1. *O Conselho de Administração é um órgão colegiado, cujo desempenho depende do respeito e da compreensão das características de cada um de seus membros, sem que isso implique ausência de debates de ideias. Deve ser composto tendo em vista a diversidade de conhecimentos, experiências, comportamentos e aspectos culturais para permitir que a Companhia se beneficie da pluralidade de argumentos e de um processo de tomada de decisão com maior qualidade e segurança.*
- 3.1.2. *O Conselho de Administração da Companhia será formado por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros efetivos, sem suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos sendo permitida a reeleição, conforme Estatuto Social.*
- 3.1.3. *Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado da B3 e observada a tabela abaixo para fins de referência de cálculo, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como Conselheiros Independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s), enquanto a Companhia possuir acionista controlador, o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações.*

# total	# independentes	% de representação dos independentes
5	2	40%
6	2	33,33%
7	2	28,57%
8	2	25%
9	2	22,22%

- 3.1.4. *A indicação de membros do Conselho de Administração da Companhia deverá obedecer aos seguintes critérios, além dos requisitos legais, regulamentares, e daqueles expressos no Estatuto Social da Companhia:*

- i) *alinhamento e comprometimento com os valores e à cultura da Companhia, seu Código de Conduta Ética e suas políticas internas;*
- ii) *integridade pessoal e reputação ilibada;*
- iii) *formação acadêmica compatível com as atribuições dos membros do*

12. Assembléia e administração / 12.3 - Regras, políticas e práticas do CA

Conselho de Administração, conforme descritas no Estatuto Social;

- iv) *experiência profissional em temas diversificados, tendo exercido em companhias privadas previamente funções similares àquelas a serem desempenhadas em seu mandato ou tendo reunido capacidades e experiências que sejam do interesse da Companhia no momento de sua indicação;*
- v) *conhecimento do setor de atuação da Companhia;*
- vi) *estar isento de conflito de interesse com a Companhia; e*
- vii) *disponibilidade de tempo para dedicar-se adequadamente à função e responsabilidade assumida, que vai além da presença nas reuniões do conselho, no mínimo, mensais e da leitura prévia da documentação.*

3.1.5. Os elementos acima identificados são exemplificativos, e não exaustivos, e terão o mesmo peso e importância na avaliação dos candidatos pelo Conselho de Administração.

3.2. Procedimento para Indicação do Membros do Conselho de Administração.

3.2.1. A indicação dos membros para composição do Conselho de Administração poderá ser feita pela administração ou por qualquer acionista da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

3.2.2. O acionista que desejar indicar candidatos para o Conselho de Administração poderá notificar a Companhia por escrito informando o nome completo e qualificação dos candidatos em até 30 dias antes da realização da Assembleia Geral que elegerá o novo Conselho de Administração da Companhia.

3.2.3. Nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 367, o acionista que submeter a indicação de membro do Conselho de Administração deverá apresentar, no mesmo ato:

- i) *cópia do instrumento de declaração de desimpedimento, nos termos da Instrução CVM 367, ou declarar que obteve do indicado a informação de que está em condições de firmar tal instrumento, indicando as eventuais ressalvas; e*
- ii) *o currículo do candidato indicado, contendo, no mínimo, sua qualificação, experiência profissional, escolaridade, principal atividade profissional que exerce no momento e indicação de quais cargos ocupa em conselhos de administração, fiscal ou consultivo em outras companhias e o atendimento aos requisitos do item 0 acima desta Política.*

3.2.4. O cumprimento de eventuais outras informações que auxiliem na verificação dos demais critérios será verificado pelo Conselho de Administração e, caso atendidos, o nome do candidato será posto em votação em Assembleia Geral da Companhia. A eleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia será realizada conforme previsto no Estatuto Social e na legislação aplicável.

12. Assembléia e administração / 12.3 - Regras, políticas e práticas do CA

3.2.4.1. Nada obstante o cumprimento do disposto acima pelos membros da administração em relação à sua competência para a submissão e/ou indicação de candidatos, tais critérios não invalidarão as candidaturas enviadas por acionistas minoritários.”

12. Assembléia e administração / 12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos**12.4. Descrição da cláusula compromissória, se existir, inserida no estatuto para a resolução dos conflitos entre acionistas e entre estes e a Companhia por meio de arbitragem**

Em conformidade com o artigo 37 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.404/76, na Lei nº 6.385/76, no Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

12. Assembléia e administração / 12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF

Nome	Data de nascimento	Órgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
Antonio Emilio Clemente Fugazza	13/06/1974	Pertence apenas à Diretoria	05/05/2021	2 anos	7
151.423.698-23	Engenheiro	12 - Diretor de Relações com Investidores	05/05/2021	Sim	0%
Diretor Financeiro					
Carlos Eduardo Monteiro	16/07/1967	Pertence apenas à Diretoria	05/05/2021	2 anos	8
087.473.458-45	Engenheiro	19 - Outros Diretores	05/05/2021	Sim	0%
Roberto Mounir Maalouli	17/10/1982	Pertence apenas à Diretoria	05/05/2021	2 anos	5
308.038.838-03	Advogado	19 - Outros Diretores	05/05/2021	Sim	0%
Diretor Jurídico					
Marcelo Ernesto Zarzur	25/12/1963	Pertence apenas à Diretoria	05/05/2021	2 anos	7
129.357.758-80	Engenheiro	10 - Diretor Presidente / Superintendente	05/05/2021	Sim	0%
Diretor Técnico					
Mauro Alberto	01/06/1955	Pertence apenas à Diretoria	05/05/2021	2 anos	8
045.916.248-97	Engenheiro	19 - Outros Diretores	05/05/2021	Sim	0%
Diretor Administrativo					
Luiz Antonio dos Santos Pretti	11/01/1959	Pertence apenas ao Conselho de Administração	29/04/2021	2 anos	1
051.863.988-61	Engenheiro	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	29/04/2021	Sim	67%
Membro do COMitê de ESG					
Anis Chacur Neto	19/01/1964	Pertence apenas ao Conselho de Administração	29/04/2021	2 anos	0
030.082.508-07	Administrador	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	29/04/2021	Sim	57%
Membro do Comitê de ESG e Auditoria					
Samir Zakkhour El Tayar	09/04/1941	Pertence apenas ao Conselho de Administração	29/04/2021	2 anos	8

12. Assembléia e administração / 12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF

Nome	Data de nascimento	Órgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
023.489.008-82	Contador	21 - Vice Presidente Cons. de Administração	29/04/2021	Sim	100%
Mario Guy de Faria Mariz	16/11/1943	Pertence apenas ao Conselho de Administração	29/04/2021	2 anos	8
390.320.868-04	Engenheiro e Administrador	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	29/04/2021	Sim	100%
Nelson de Sampaio Bastos	24/11/1942	Pertence apenas ao Conselho de Administração	29/04/2021	2 anos	8
026.791.248-04	Engenheiro	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	29/04/2021	Sim	100%
Flavio Ernesto Zarzur	02/08/1957	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	29/04/2021	2 anos	5
035.893.548-28	Engenheiro	34 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Vice Pres.	29/04/2021	Sim	50%
Membro do Comitê de ESG					
Silvio Ernesto Zarzur	07/06/1959	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	29/04/2021	2 anos	5
043.058.858-59	Engenheiro	34 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Vice Pres.	29/04/2021	Sim	100%
Diretor de Incorporação e Diretor de Novos Negócios					
Marcos Ernesto Zarzur	07/05/1965	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	29/04/2021	2 anos	2
084.742.748-00	Comerciante	39 - Outros Conselheiros / Diretores	29/04/2021	Sim	100%
Diretor Comercial e Membro do Comitê de ESG					
PAULO CHEDE MATTAR	18/08/1949	Conselho Fiscal	28/04/2022	1 ano	10
448.700.278-87	Administrador	40 - Pres. C.F.Eleito p/Controlador	28/04/2022	Sim	100%

12. Assembléia e administração / 12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF

Nome	Data de nascimento	Órgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
Flavio Pedro de Moraes Nazarian	29/10/1936	Conselho Fiscal	28/04/2022	1 ano	8
003.046.388-20	Advogado	43 - C.F.(Efetivo)Eleito p/Controlador	28/04/2022	Sim	100%
Rogério Antônio Eduardo Abinader	20/11/1960	Conselho Fiscal	28/04/2022	1 ano	10
332.816.888-53	Engenheiro	46 - C.F.(Suplent)Eleito p/Controlador	28/04/2022	Sim	0%
Luciana Doria Wilson	06/09/1979	Conselho Fiscal	28/04/2022	1 ano	5
268.475.448-99	Economista	45 - C.F.(Efetivo)Eleito p/Minor.Ordinaristas	28/04/2022	Não	100%
Mauricio Martelli Cardoso	21/03/1973	Conselho Fiscal	28/04/2022	1 ano	5
250.320.478-30	Administrador	48 - C.F.(Suplent)Eleito p/Minor.Ordinaristas	28/04/2022	Não	0%
Alvin Gilmar Francischetti	03/07/1958	Conselho Fiscal	28/04/2022	1	1
952.632.928-72	Contador	46 - C.F.(Suplent)Eleito p/Controlador	28/04/2022	Sim	0%

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações / Critérios de Independência

Antonio Emilio Clemente Fugazza - 151.423.698-23

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia desde 09 de maio de 2008. Foi Diretor de Planejamento da EZTEC S.A. de 21 de dezembro de 2007 a 05 de junho de 2008. O Sr. Emílio Fugazza é sócio fundador do Grupo Analisy's Consultoria e Planejamento (empresa que passou a ser parte do grupo econômico da EZTEC), e exerceu o cargo de Diretor Presidente da empresa especializada em gerenciamento no setor de construção civil de outubro de 1997 até dezembro de 2007. Nascido em 13 de junho de 1974 em São Paulo, é graduado em Engenharia Civil com ênfase em sistemas construtivos, além de ter atuado como docente pela Universidade Federal de São Carlos. O endereço comercial do Sr. Emílio Fugazza é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Carlos Eduardo Monteiro - 087.473.458-45

Diretor de Planejamento da Companhia desde 06 de junho de 2008. Anteriormente, de 1996 a 2008, o Sr. Carlos Monteiro ocupava o cargo de gerente de técnico de engenharia da EZTEC; de 1994 a 1996, engenheiro civil na empresa Nelson Faria Projetos e Obras; e de 1991 a 1994, engenheiro civil na empresa Cepolina Engenheiros e Consultores. O Sr. Carlos Monteiro é graduado em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia Mauá. O endereço comercial do Sr. Carlos Monteiro é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações do terceiro setor.

Roberto Mounir Maalouli - 308.038.838-03

O Sr. Roberto Mounir Maalouli é Diretor Jurídico da Companhia desde 06 de maio de 2013. Nascido em 17 de outubro de 1982, graduou-se em Direito pelas Faculdades Metropolitanas Unidas em 2005, tendo concluído pós-graduação em Direito Empresarial pela FGV/SP no ano de 2009. O Sr. Roberto trabalha na EZTEC desde 2003, onde ocupou o cargo de gerente jurídico entre os anos de 2009 e 2013.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações do terceiro setor.

Marcelo Ernesto Zarzur - 129.357.758-80

No dia 14 de agosto de 2020, acumulou as funções de Vice-Presidente e de Diretor de Operações. Diretor Técnico da Companhia desde 03 de março de 2007 e Conselheiro de Administração desde 26 de abril de 2019 em mandato de dois anos. O Sr. Marcelo nasceu em 25 de dezembro de 1963 e iniciou suas atividades profissionais na EZTEC em 1989 atuando na área de Engenharia até atingir a posição de Diretor. O Sr. Marcelo graduou-se em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia São Paulo. O endereço comercial do Sr. Marcelo é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações do terceiro setor.

Mauro Alberto - 045.916.248-97

Diretor Administrativo da Companhia desde 03 de março de 2007. O Sr. Mauro nasceu em 1º de junho de 1955 e iniciou suas atividades na EZTEC em 1986 atuando nas áreas Administrativas e Financeiras até atingir a posição de Diretor. O Sr. Mauro é graduado em Engenharia Mecânica pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP em 1980. O endereço comercial do Sr. Mauro é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações do terceiro setor.

Luiz Antonio dos Santos Pretti - 051.863.988-61

Formado em Engenharia Metalúrgica pela FAAP (Faculdade Armando Álvares Penteado).

Ingressou na Cargill em 2005, na área financeira, e assumiu a presidência da empresa no Brasil em 2012, exercendo também a função de Presidente do Banco Cargill, Presidente do Conselho da Fundação Cargill, Presidente do Conselho Deliberativo da CargillPrev e Membro do Conselho da Alvean, uma joint venture entre Cargill e Copersucar.

Atuou no sistema financeiro nos bancos Bozano Simonsen, onde foi presidente da unidade na Argentina, e Santander no Brasil. Na área de agronegócios foi CFO da empresa ZilloLorenzetti e membro do Conselho da Copersucar S.A e do Conselho da SANTHER S.A.

Atualmente atua como Presidente do Conselho de Administração da Votorantim Cimentos S.A, e sou dos Conselhos de Administração do Grupo Martins e Alvean.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações do terceiro setor.

Anis Chacur Neto - 030.082.508-07

Formado em Administração de Empresas pela Fundação Armando Álvares Penteado em 1983. Anis Chacur foi CEO do Banco ABC Brasil de 2010 até 2020, quando deixou o cargo para tornar-se Vice-Presidente do Conselho de Administração. Construiu sua carreira em instituições financeiras desde 1983, tendo acumulado mais de 30 anos de experiência no setor. Em 1991, juntou-se ao Banco ABC Brasil como membro do comitê executivo, tendo sido ao longo dos anos responsável por várias áreas do banco, como Risco, Corporate, Instituições Financeiras, Debt Capital Markets e Análise de Crédito. Anis também é Presidente da ABBI (Associação Brasileira de Bancos Internacionais), além de ser Diretor Executivo e Membro do Conselho da Febraban, a Federação Brasileira de Bancos. Sr. Anis Chacur Neto é considerado conselheiro independente de acordo com os critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado.

Samir Zakkhour El Tayar - 023.489.008-82

Vice-presidente do Conselho de Administração desde 03 de março de 2007. O Sr. Samir é graduado em Contabilidade e Comércio em Beirute, no Líbano, e tem sua experiência profissional baseada em 13 anos no comércio têxtil como diretor proprietário e 38 anos com incorporação imobiliária, sendo sócio-diretor da EZTEC entre 1979 e 2007. O endereço comercial do Sr. Samir é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Nos últimos 5 anos, com exceção ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Samir não exerceu quaisquer atividades na Companhia ou em suas coligadas e controladas.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Mario Guy de Faria Mariz - 390.320.868-04

Membro independente do Conselho de Administração da Companhia desde 16 de maio de 2007. O Sr. Mário nasceu em 16 de novembro de 1943 e graduou-se em Engenharia Eletrônica pela Faculdade de Engenharia Industrial da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, em administração de empresas pela Universidade Mackenzie e pós-graduado em administração financeira pela Fundação Getúlio Vargas. Ampliou seus conhecimentos em engenharia eletrônica na Capitol Radio Engineering Institute e administração de empresas através de cursos na Harvard Business School. Sua experiência profissional engloba participação na Diretoria da Philco Rádio Televisão Ltda. (eletrônicos), Arno S.A. (eletrodomésticos), Tim Maxitel (telefonias), Gradiente (eletroeletrônicos) e FlexTronics (manufatura), além de participação na administração Springer Carrier (eletrodomésticos). Nos últimos 5 anos, com exceção ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Mario não exerceu quaisquer atividades na Companhia ou em suas coligadas e controladas.

O Sr. Mario é considerado conselheiro independente de acordo com os critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Nelson de Sampaio Bastos - 026.791.248-04

Membro independente do Conselho de Administração da Companhia desde 16 de maio de 2007. O Sr. Nelson nasceu em 24 de novembro de 1942, cursou a Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Sua experiência engloba atuação como presidente da empresa Brasil Ferrovias (setor ferroviário) por cerca de 4 anos; bem como presidiu a Gevisa, fabricante de locomotivas. Foi vice-presidente de estratégia e finanças do Grupo Villares até 1995 (fabricante de elevadores, equipamentos industriais, de aços especiais, entre outros). Entre 2004 e meados de 2006 presidiu o Conselho e a Diretoria Executiva Parmalat Brasil S.A., setor de alimentos. Anteriormente foi executivo principal da Rezende Alimentos, e foi membro dos Conselhos de Administração de Indústrias Villares SA, Aços Villares SA, Gradiente (eletroeletrônicos), da qual foi fundador, Livraria Siciliano, Alcoa Brasil (alumínio), Telemig e Telenorte Celular (telecomunicação), Varig (transporte aéreo), Santal, e Hopi Hari (parque temático). Atualmente é membro do conselho de administração da BMC Hyundai (maquinário de construção) e da Companhia. É membro do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, e do Instituto Brasileiro de Estudos de Recuperação de Empresas - IBR, sócio senior da IVIX Value Creation (assessoria financeira) e presidente da LBR Lacteos Brasil S.A. (laticínios). Nos últimos 5 anos, com exceção ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Nelson não exerceu quaisquer atividades na Companhia ou em suas coligadas e controladas.

O Sr. Nelson é considerado conselheiro independente de acordo com os critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Flavio Ernesto Zarzur - 035.893.548-28

Eleito membro do Conselho de administração na RCA 14 de agosto de 2020. Na mesma data se desligou da diretoria executiva da Companhia, onde exerceu a função de Diretor Presidente da Companhia desde 02 de maio de 2019, sendo que por outros 4 exercícios sociais anteriores também fora Diretor Presidente da EZTEC S.A. O Sr. Flávio é também o sócio fundador Companhia e exerceu o cargo de Diretor da EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda. por 28 anos. O Sr. Flávio, nascido em 02 de agosto de 1957, é graduado em Engenharia Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP. O endereço comercial do Sr. Flávio é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Em 26 de abril de 2013, o Sr. Flávio foi eleito membro efetivo do Conselho de Administração. Atualmente, o Sr. Flávio ocupa cargo no conselho de administração da ABRAINC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Silvio Ernesto Zarzur - 043.058.858-59

O Sr. Silvio é sócio fundador Companhia e exerceu o cargo de Diretor da Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda. por 28 anos. O Sr. Silvio nasceu em 07 de junho de 1959 e é graduado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. O endereço comercial do Sr. Silvio é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Foi eleito Membro Efetivo do Conselho de Administração em 26 de abril de 2013.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Marcos Ernesto Zarzur - 084.742.748-00

Diretor Comercial da Companhia desde 03 de março de 2007, Diretor Presidente entre 07 de maio de 2015 e 04 de maio de 2017 e Conselheiro da Administração Efetivo desde 26 de abril de 2019 em mandato de dois anos. O Sr. Marcos nasceu em 07 de maio de 1965 e iniciou suas atividades profissionais na EZTEC em 1986 atuando na área Comercial até atingir a posição de Diretor. O endereço comercial do Sr. Marcos é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

PAULO CHEDE MATTAR - 448.700.278-87

É membro efetivo do nosso Conselho Fiscal eleito em abril de 2013, brasileiro, nasceu em 18 de agosto de 1949 e graduou-se em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas em 1972. Sua experiência profissional compreende a direção de empresas de incorporação imobiliária, dentre elas a Construtora Mattar & Nicolau Ltda (não pertencente ao grupo econômico da Companhia). Atualmente é Diretor da Suzano empreendimentos e Presidente do Clube Monte Líbano. Foi conselheiro fiscal da EZTEC entre 2009 e 2010 e entre 2012 e 2014.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Flavio Pedro de Moraes Nazarian - 003.046.388-20

O Sr. Nazarian nasceu em 29 de outubro de 1936 e graduou-se em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie em 1962. Em sua experiência profissional, constam mais de 20 anos como comerciante ligado ao setor têxtil. Atualmente, o Sr. Nazarian é membro do Conselho Consultivo do Sindicato Patronal de Lojistas de São Paulo. Nos últimos 5 anos, com exceção ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Flavio não exerceu quaisquer atividades na Companhia ou em suas coligadas e controladas.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Rogério Antônio Eduardo Abinader - 332.816.888-53

O Sr. Rogério Antonio Eduardo Abinader é engenheiro civil graduado pela Escola Politécnica em 1972. Atuou na Bradesco Seguros de 1972 a 1990, sendo seu último cargo de Superintendente de Sinistros. Desde 1990, é sócio diretor da RA Poliseq Corretora de Seguros Ltda (setor de seguros). Nos últimos 5 anos, com exceção ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Rogério não exerceu quaisquer atividades na Companhia ou em suas coligadas e controladas.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Luciana Doria Wilson - 268.475.448-99

Sra. Doria possui bacharelado em Ciências Econômicas pela Pontifícia Universidade Católica (FEA-PUC) no ano de 2002, com mestrado em finanças pela Escola de Negócios (BSP) e educação executiva em Liderança e Inovação Corporativa na Escola de Graduação em Negócios de Stanford (Stanford LEAD GSB) 2017-2018. Atualmente, e desde 2016, é sócia da MANAGROW, consultoria estratégica de finanças. Antes disso, atuou como Diretora Executiva da Saraiva (de 2013 a 2016). Doria tem ampla experiência em liderar transações de Private Equity, M&A, processos de due diligence, pré-IPO, IPOs (NYSE e BOVESPA), integração pré e pós-fusão, emissão de dívida, projetos de reestruturação, governança corporativa e avaliação de risco. Antes de ingressar na Companhia, Doria foi Head de Mercado de Capitais da Gafisa (investida GP Investments), e estrategista da corretora e da tesouraria do Banco Santander, analista de Real Estate pela Bear Stearns, JP Morgan, HSBC e Itaú Unibanco. Membro DELL Women Entrepreneurs Network, Stanford Entrepreneurs and Investors, Conselho Regional de Economia e Stanford Women of Impact Network. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Maurício Martelli Cardoso - 250.320.478-30

Executivo com mais de vinte anos de experiência nas áreas de Planejamento Estratégico, Finanças, M&A, Governança Corporativa e Desenvolvimento de Novos Negócios. É formado em Administração de Empresas pela ESPM, possui especialização em Business Administration pela Haas School of Business (University of California – Berkeley / EUA) e frequentou o Programa STC (Skills, Tools and Competencies), educação executiva para diretores e presidentes, da Fundação Dom Cabral (FDC) em parceria com a Kellogg School of Management (Northwestern University – Chicago / EUA). Atuou em empresas líderes em seus segmentos. Foi Diretor Financeiro do Grupo Boxnet (de 2013 e 2016), empresa de monitoramento, estruturação e avaliação de informações para a tomada de decisão corporativa. Possui experiência na interlocução com Conselhos de Administração e aplicação de melhores práticas de Governança Corporativa. Liderou processos de M&A, concluindo operações societárias e integrações operacionais. É cofundador e atual membro do Conselho de Administração da SimpleSaúde, startup do ramo da saúde que oferece consultas e exames a preços acessíveis, empresa na qual atua desde julho de 2017. Tem atuado como mentor de outras startups.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Alvin Gilmar Francischetti - 952.632.928-72

Contador com 43 (Quarenta e três) anos de experiência em contabilidade de empresas do setor de incorporação imobiliária e construção civil, sócio-fundador da empresa de contabilidade Arfran Auditoria e Consultoria Ltda., com aproximadas 1.200 (Uma mil e duzentas) empresas/SCPs em sua carteira de clientes, com 63 (Setenta) funcionários/Colaboradores, 4 (Quatro) Parceiros PJ e 9 (Nove) Associados. (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Antonio Emilio Clemente Fugazza - 151.423.698-23	
N/A	
Carlos Eduardo Monteiro - 087.473.458-45	
N/A	
Roberto Mounir Maalouli - 308.038.838-03	
N/A	
Marcelo Ernesto Zarzur - 129.357.758-80	
N/A	
Mauro Alberto - 045.916.248-97	
N/A	
Luiz Antonio dos Santos Pretti - 051.863.988-61	
N/A	
Anis Chacur Neto - 030.082.508-07	

N/A
Samir Zakkhour El Tayar - 023.489.008-82
N/A
Mario Guy de Faria Mariz - 390.320.868-04
N/A
Nelson de Sampaio Bastos - 026.791.248-04
N/A
Flavio Ernesto Zarzur - 035.893.548-28
N/A
Silvio Ernesto Zarzur - 043.058.858-59
N/A
Marcos Ernesto Zarzur - 084.742.748-00
N/A
PAULO CHEDE MATTAR - 448.700.278-87
N/A
Flavio Pedro de Moraes Nazarian - 003.046.388-20
N/A
Rogério Antônio Eduardo Abinader - 332.816.888-53
N/A
Luciana Doria Wilson - 268.475.448-99
N/A
Mauricio Martelli Cardoso - 250.320.478-30
N/A
Alvin Gilmar Francischetti - 952.632.928-72
N/A

12. Assembléia e administração / 12.7/8 - Composição dos comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	Descrição outros comitês	Profissão	Descrição outros cargos ocupados	Data eleição	Número de Mandatos Consecutivos	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Anis Chacur Neto	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	19/01/1964	27/04/2022	2
030.082.508-07		Administrador		27/04/2022	1	0%
Membro do Conselho de Administração e Comitê de ESG						
Antonio Carlos dos Santos Arantes	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Membro do Comitê (Efetivo)	20/11/1960	27/04/2022	2
939.397.368-72		Contador		27/04/2022	1	0%
Nelson de Sampaio Bastos	Comitê de Auditoria	Comitê de Auditoria Não estatutário	Outros	24/11/1942	27/04/2022	2
026.791.248-04		Engenheiro	Coordenador do Comitê de Auditoria	27/04/2022	1	0%
Membro do Conselho de Administração						
Vanessa Silva Borin	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	23/02/1986	27/04/2022	3
346.291.248-88	Comitê de Ética e Conduta	Advogada		27/04/2022	0	0%
Coordenadora Jurídico Trabalhista & Administração de Pessoal						
Anis Chacur Neto	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	19/01/1964	03/02/2022	2
030.082.508-07	Comitê de ESG	Administrador		03/02/2022	1	0%
Conselheiro de ADM e Membro do Comitê de Auditoria						
Luiz Antonio dos Santos Pretti	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	11/01/1959	03/02/2022	2
051.863.988-61	Comitê de ESG	Engenheiro		03/02/2022	1	0%
Membro do Conselho de ADM						
Marcos Ernesto Zarzur	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	07/05/1965	03/02/2022	2
084.742.748-00	Comitê de ESG	Comerciante		03/02/2022	1	0%
Diretor Comercial e membro do Conselho de Administração						
Flavio Ernesto Zarzur	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	02/08/1957	03/02/2022	2
035.893.548-28	Comitê de ESG	Engenheiro		03/02/2022	0	0%
Presidente do CAE e Diretor Vice-Presidente						

12. Assembléia e administração / 12.7/8 - Composição dos comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	Descrição outros comitês	Profissão	Descrição outros cargos ocupados	Data eleição	Número de Mandatos Consecutivos	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Marcos Ernesto Zarzur	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	07/05/1965	03/02/2022	2
084.742.748-00	Comitê de ESG	Comerciante		03/02/2022	1	0%
Diretor Presidente e Técnico						
Flavio Ernesto Zarzur	Outros Comitês		Membro do Comitê (Efetivo)	02/08/1957	03/02/2022	2
035.893.548-28	Comitê de ESG	Engenheiro		03/02/2022	1	0%
Presidente do Conselho de ADM & Diretor Vice-Presidente						
Cristiane Calegari Rodrigues	Outros Comitês		Outros	05/07/1976	27/04/2022	3
247.444.238-33	Comitê de Ética e Conduta	Advogada	Coordenadora	27/04/2022	1	0%
Gerente Jurídico						
Carlos Alberto da Costa Cordeiro	Outros Comitês		Outros	26/07/1964	27/04/2022	3
075.095.048-05	Comitê de Ética e Conduta	Contador	Vice Cordenador	27/04/2022	1	0%
Superintendente Contábil e Fiscal						
Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações / Critérios de Independência						
Anis Chacur Neto - 030.082.508-07						
Anis Chacur Neto - 030.082.508-07						
Formado em Administração de Empresas pela Fundação Armando Alvares Penteado em 1983. Anis Chacur foi CEO do Banco ABC Brasil de 2010 até 2020, quando deixou o cargo para tornar-se Vice-Presidente do Conselho de Administração. Construiu sua carreira em instituições financeiras desde 1983, tendo acumulado mais de 30 anos de experiência no setor. Em 1991, juntou-se ao Banco ABC Brasil como membro do comitê executivo, tendo sido ao longo dos anos responsável por várias áreas do banco, como Risco, Corporate, Instituições Financeiras, Debt Capital Markets e Análise de Crédito. Anis também é Presidente da ABBI (Associação Brasileira de Bancos Internacionais), além de ser Diretor Executivo e Membro do Conselho da Febraban, a Federação Brasileira de Bancos. Sr. Anis Chacur Neto é considerado conselheiro independente de acordo com os critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado.						
Antonio Carlos dos Santos Arantes - 939.397.368-72						
O Sr. Arantes nasceu em 20 de Novembro de 1960, graduou-se como Bacharel em Ciências Contábeis pela Universidade São Judas Tadeu em 1982. Sua experiência profissional iniciou-se em 1975 atuando nas áreas Fiscal e Contábil. A partir de 1981 atuou em várias empresas multinacionais (Copebrás S/A, Philips do Brasil Ltda e Monsanto do Brasil Ltda), desempenhando diversas funções, dentre elas como Contador, Auditor e Tax Planning Manager. Atualmente, atua como sócio de empresa de Auditoria, Consultoria e Planejamento Tributário (Arfran Contadores Associados), empresa fundada em 1987, ocupando funções relacionadas a gestão financeira, consultoria e auditoria. (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.						
Nelson de Sampaio Bastos - 026.791.248-04						

Membro independente do Conselho de Administração da Companhia desde 16 de maio de 2007. O Sr. Nelson nasceu em 24 de novembro de 1942, cursou a Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Sua experiência engloba atuação como presidente da empresa Brasil Ferrovias (setor ferroviário) por cerca de 4 anos; bem como presidiu a Gevisa, fabricante de locomotivas. Foi vice-presidente de estratégia e finanças do Grupo Villares até 1995 (fabricante de elevadores, equipamentos industriais, de aços especiais, entre outros). Entre 2004 e meados de 2006 presidiu o Conselho e a Diretoria Executiva Parmalat Brasil S.A., setor de alimentos. Anteriormente foi executivo principal da Rezende Alimentos, e foi membro dos Conselhos de Administração de Indústrias Villares SA, Aços Villares SA, Gradiente (eletroeletrônicos), da qual foi fundador, Livraria Siciliano, Alcoa Brasil (alumínio), Telemig e Telenorte Celular (telecomunicação), Varig (transporte aéreo), Santal, e Hopi Hari (parque temático). Atualmente é membro do conselho de administração da BMC Hyundai (maquinário de construção) e da Companhia. É membro do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, e do Instituto Brasileiro de Estudos de Recuperação de Empresas - IBR, sócio senior da IVIX Value Creation (assessoria financeira) e presidente da LBR Lacteos Brasil S.A. (laticínios). Nos últimos 5 anos, com exceção ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Nelson não exerceu quaisquer atividades na Companhia ou em suas coligadas e controladas.

O Sr. Nelson é considerado conselheiro independente de acordo com os critérios do Regulamento do Novo Mercado.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Vanessa Silva Borin - 346.291.248-88

Vanessa é advogada especialista em Direito e Processo do Trabalho pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. É membro do GT Trabalhista da ABRAINC (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias) desde 2015. Tem mais de 12 anos de experiência no mercado, atuando com foco no setor da construção civil e pesada, tanto no contencioso quanto no consultivo e corporativo. Atualmente, atua como Coordenadora do Jurídico Trabalhista & Administração de Pessoal na EZTEC e é membro do Comitê de Ética da Companhia.

Luiz Antonio dos Santos Pretti - 051.863.988-61

Formado em Engenharia Metalúrgica pela FAAP (Faculdade Armando Álvares Penteado).

Ingressou na Cargill em 2005, na área financeira, e assumiu a presidência da empresa no Brasil em 2012, exercendo também a função de Presidente do Banco Cargill, Presidente do Conselho da Fundação Cargill, Presidente do Conselho Deliberativo da CargillPrev e Membro do Conselho da Alvean, uma joint venture entre Cargill e Copersucar.

Atuou no sistema financeiro nos bancos Bozano Simonsen, onde foi presidente da unidade na Argentina, e Santander no Brasil. Na área de agronegócios foi CFO da empresa ZilloLorenzetti e membro do Conselho da Copersucar S.A e do Conselho da SANTHER S.A.

Atualmente atua como Presidente do Conselho de Administração da Votorantim Cimentos S.A, e sou dos Conselhos de Administração do Grupo Martins e Alvean.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Marcos Ernesto Zarzur - 084.742.748-00

Marcos Ernesto Zarzur - 084.742.748-00

Diretor Comercial da Companhia desde 03 de março de 2007, Diretor Presidente entre 07 de maio de 2015 e 04 de maio de 2017 e Conselheiro da Administração Efetivo desde 26 de abril de 2019 em mandato de dois anos. O Sr. Marcos nasceu em 07 de maio de 1965 e iniciou suas atividades profissionais na EZTEC em 1986 atuando na área Comercial até atingir a posição de Diretor. O endereço comercial do Sr. Marcos é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Flavio Ernesto Zarzur - 035.893.548-28

Flavio Ernesto Zarzur - 035.893.548-28

Eleito membro do Conselho de administração na RCA 14 de agosto de 2020. Na mesma data se desligou da diretoria executiva da Companhia, onde exerceu a função de Diretor Presidente da Companhia desde 02 de maio de 2019, sendo que por outros 4 exercícios sociais anteriores também fora Diretor Presidente da EZTEC S.A. O Sr. Flávio é também o sócio fundador Companhia e exerceu o cargo de Diretor da EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda. por 28 anos. O Sr. Flávio, nascido em 02 de agosto de 1957, é graduado em Engenharia Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP. O endereço comercial do Sr. Flávio é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Em 26 de abril de 2013, o Sr. Flávio foi eleito membro efetivo do Conselho de Administração. Atualmente, o Sr. Flávio ocupa cargo no conselho de administração da ABRAINC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias.

Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Cristiane Calegari Rodrigues - 247.444.238-33

Cristiane Calegari – Gerente Jurídico na EZTEC desde 08/2019. Advogada especialista em imobiliário e contratos em geral, com 27 anos de experiência no mercado. Graduada pela Universidade Cruzeiro do Sul e pós-graduada em direito imobiliário pela FGV - Fundação Getúlio Vargas e pós graduada em contratos em geral pela EPD - Escola Paulista de Direito – EPD.

Carlos Alberto da Costa Cordeiro - 075.095.048-05

Formado em Ciências Contábeis pela Faculdade de Administração e Ciências Contábeis Campos Sales, ex-membro da Comissão de Auditoria e Normas Contábeis - CANC da ABRASCA - Associação de Companhias Abertas, iniciou sua carreira na EZTEC em 2006, atuando hoje como Superintendente Contábil e Fiscal, tendo atuado previamente como Gerente Contábil e Fiscal na Cyrella Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e Eucatex S.A Ind. e Comércio.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Anis Chacur Neto - 030.082.508-07	
N/A	
Antonio Carlos dos Santos Arantes - 939.397.368-72	
Nelson de Sampaio Bastos - 026.791.248-04	
Vanessa Silva Borin - 346.291.248-88	
Anis Chacur Neto - 030.082.508-07	
Luiz Antonio dos Santos Pretti - 051.863.988-61	
Marcos Ernesto Zarzur - 084.742.748-00	
Marcos Ernesto Zarzur - 084.742.748-00	
Flavio Ernesto Zarzur - 035.893.548-28	
Flavio Ernesto Zarzur - 035.893.548-28	
Cristiane Calegari Rodrigues - 247.444.238-33	
Carlos Alberto da Costa Cordeiro - 075.095.048-05	

12. Assembléia e administração / 12.9 - Relações familiares

Nome	CPF	12.11 - Acordos /Seguros de administradores	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Ernesto Zarzur	004.889.848-15	EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administração				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Anna Lucia Zarzur Maalouli	301.403.738-96	EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	
Acionista controladora indireta				
<u>Observação</u>				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Ernesto Zarzur	004.889.848-15	EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	Pai ou Mãe (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administração				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Silvana Zarzur Alberto	075.929.918-88	EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	
Acionista controladora indireta				
<u>Observação</u>				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Ernesto Zarzur	004.889.848-15	EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	Genro ou Nora (2º grau por afinidade)
Presidente do Conselho de Administração				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Mauro Alberto	045.916.248-97	EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	
Diretor Administrativo				
<u>Observação</u>				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Ernesto Zarzur	004.889.848-15	EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.		Genro ou Nora (2º grau por afinidade)

12. Assembléia e administração / 12.9 - Relações familiares

Nome	CPF	12.11 - Acordos /Seguros de administradores	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Roberto Mounir Maalouli	308.038.838-03	EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	
Diretor Jurídico				
<u>Observação</u>				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Mauro Alberto	045.916.248-97	EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	Marido ou Esposa (1º grau por afinidade)
Diretor Administrativo				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Silvana Zarzur Alberto	075.929.918-88	EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	
Acionista controladora indireta				
<u>Observação</u>				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Roberto Mounir Maalouli	308.038.838-03	EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	Marido ou Esposa (1º grau por afinidade)
Diretor Jurídico				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Anna Lucia Zarzur Maalouli	301.403.738-96	EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	
Acionista controladora indireta				
<u>Observação</u>				

12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, dado que não há relação de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros.

12. Assembléia e administração / 12.11 - Acordos /Seguros de administradores

12.11. Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções

A Companhia mantém vigente o seguro Directors & Officers (D&O) para o exercício de 2019, que visa garantir aos administradores da Companhia o pagamento ou o reembolso de despesas decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou à Companhia, de penalidades impostas por agentes estatais e acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções. A administração da Companhia entende que o D&O, na forma contratada, está no melhor interesse da Companhia, porque é imprescindível para que a administração da Companhia possa contar com um esteio de segurança jurídica que traga estabilidade ao processo decisório e condutor dos negócios, inclusive no que tange à adoção das medidas legalmente cabíveis que sirvam à defesa dos interesses da Companhia.

A apólice referente ao exercício de 2019 prevê a cobertura de até R\$50,0 milhões, com prêmio pago de R\$ 105 mil.

Adicionalmente, a Companhia não possui contratos de indenidade celebrados com seus administradores.

12. Assembléia e administração / 12.12 - Outras inf. relev. - Assemb. e Adm**12.12. Outras informações relevantes**

Em relação às assembleias gerais realizadas nos últimos 3 anos, segue maiores informações:

Ano	Tipo	Data	Quórum (% do Capital Social)	Segunda Convocação
2020	Assembléia Geral Ordinária	28/04/2020	81,45%	N.A.
2019	Assembléia Geral Extraordinária	26/04/2019	74,44%	N.A.
	Assembléia Geral Ordinária	26/04/2019	75,38%	N.A.
2018	Assembléia Geral Ordinária	27/04/2018	71,97%	N.A.
2017	Assembléia Geral Extraordinária	27/10/2017	71,12%	N.A.
	Assembléia Geral Ordinária	28/04/2017	69,44%	N.A.

ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS SOBRE GOVERNANÇA CORPORATIVA:

A Companhia está sujeita às seguintes práticas de governança corporativa:

MELHORES PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA SEGUNDO O IBGC

O "Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa", editado pelo Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, objetiva tornar o ambiente organizacional e institucional brasileiro mais sólido, justo, responsável e transparente, estabelecendo recomendações para a criação de melhores sistemas de governança corporativa nas organizações, visando a otimizar o valor da organização, facilitando seu acesso a recursos e contribuindo para o seu bom desempenho e longevidade. A Companhia está comprometida com as melhores práticas de governança corporativa, estando atenta às práticas recomendadas pelo IBGC, como por exemplo: vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes; conselheiros com experiência em questões operacionais, financeiras e outros, além de experiência em participação em outros conselhos de administração; e previsão estatutária para instalação de um Conselho Fiscal.

SEGMENTO DO NOVO MERCADO

A Companhia sujeita-se também às regras do Regulamento do Novo Mercado. Em 2000, a B3 introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir melhores práticas de governança corporativa e adotar um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles, exigindo maior grau de práticas de governança corporativa dentre os três segmentos.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que aquelas presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a: emitir apenas ações ordinárias; manter em circulação, no mínimo, 25% do capital social; possuir conselheiros independentes em seu conselho de administração; submeter-se à câmara de arbitragem de mercado, entre outros. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contrato entre a Companhia e a B3, além da adaptação do estatuto da Companhia de acordo com as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Ao assinar os contratos, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado.

12. Assembléia e administração / 12.12 - Outras inf. relev. - Assemb. e Adm

As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos.

13.1 Descrição da política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração

a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia não possui política de remuneração formalmente aprovada. De qualquer forma, os objetivos e premissas das práticas de remuneração da Companhia para os membros do Conselho de Administração, Diretores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, está alinhada às práticas de mercado e sistema de gestão e governança corporativa, com o intuito de atrair e reter bons profissionais que detenham qualificação, competência e perfil alinhado às características e necessidades do negócio.

A remuneração é estabelecida com base em pesquisas de mercado e alinhamento estratégico da Companhia, sendo determinada de acordo com (a) as funções e responsabilidades de cada um; (b) comparação a outros executivos da indústria de construção imobiliária, e (c) o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir as metas operacionais e de lucratividade.

Na reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 16 de março de 2020, os conselheiros aprovaram submeter à aprovação da Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada em 29 de abril de 2021, a proposta de remuneração da administração, alterando o valor de R\$19.000.000 estipulado em 2020 para R\$20.000.000 em 2021.

b. composição da remuneração

i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

Conselho de Administração

Os membros do Conselho de Administração fazem jus a uma remuneração fixa mensal (que inclui um salário fixo mensal e benefício auxílio combustível), cujo objetivo é reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado). Todos os membros de conselho de administração possuem a mesma base salarial.

Diretoria

Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa mensal (que inclui um salário fixo mensal, benefício auxílio combustível e plano de saúde) cujo objetivo é reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado).

Além disso, os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração variável (correspondente a bônus ou participação nos lucros e relacionada com metas operacionais e de lucratividade), cujo objetivo é premiar o alcance e superação das metas globais da Companhia, alinhadas ao orçamento, planejamento estratégico e concorrência.

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da Eztec não tem caráter permanente. A política de remuneração dos membros do Conselho Fiscal, quando instalado, é estabelecida segundo a legislação existente. Respeitando a Lei das Sociedades por Ações, os membros do

Conselho Fiscal recebem remuneração de 10% do valor médio pago aos diretores. A remuneração do conselho fiscal, quando instalado, busca assegurar a composição por membros qualificados e, dessa forma, a atuação efetiva do órgão.

Comitês

A Eztec não possui comitês instalados.

ii. em relação aos 3 últimos exercícios sociais, a proporção de cada elemento na remuneração total

Não há proporção definida de cada elemento na remuneração total. A Assembleia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, desde que o seu total não ultrapasse a remuneração anual dos administradores, nem 10% (dez por cento) dos lucros, prevalecendo o limite que for menor.

Caberá ao Conselho de Administração, observado o limite disposto pela Assembleia Geral, a fixação dos critérios para a atribuição da participação nos lucros aos administradores.

2018	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Remuneração Fixa Anual (R\$)	100%	87,2%	100%
Salário/Pró-labore	83,3%	72,7%	83,3%
Benefícios Diretos e Indiretos	0,0%	0,0%	0%
Outros*	16,7%	14,5%	16,7%
Remuneração Variável (R\$)	0%	12,8%	0%
Bônus	0%	10,7%	0%
Participação nos Resultados	0%	2,1%	0%
Plano de opção de compra de ações	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%

** Os montantes apresentados referem-se exclusivamente às contribuições ao INSS*

2019	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Remuneração Fixa Anual (R\$)	100%	81,5%	100%
Salário/Pró-labore	83,3%	67,9%	83,3%
Benefícios Diretos e Indiretos	0,0%	0,0%	0%
Outros*	16,7%	13,6%	16,7%
Remuneração Variável (R\$)	0%	18,5%	0%
Bônus	0%	15,4%	0%
Participação nos Resultados	0%	3,1%	0%
Plano de opção de compra de ações	0%	0%	0%
Total	100%	100%	100%

2020	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Remuneração Fixa Anual (R\$)	100,0%	68,1%	100,0%

Salário/Pró-labore	82,3%	55,8%	83,3%
Benefícios Diretos e Indiretos	1,3%	1,1%	0,0%
Outros*	16,5%	11,2%	16,7%
Remuneração Variável (R\$)	0,0%	31,9%	0,0%
Bônus	0,0%	26,6%	0,0%
Participação nos Resultados	0,0%	0,0%	0,0%
Plano de opção de compra de ações	0,0%	0,0%	0,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

* Os montantes apresentados referem-se exclusivamente às contribuições ao INSS

iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

Os valores de remuneração pagos pela Companhia aos seus administradores e empregados são comparados periodicamente com o mercado, por meio de pesquisas realizadas por consultorias externas especializadas, considerando empresas do mesmo setor em que a Companhia atua, de forma que se possa aferir a sua competitividade e eventualmente avaliar a necessidade de se realizar reajuste em algum dos componentes da remuneração.

iv. razões que justificam a composição da remuneração

As razões para composição da remuneração são o incentivo na melhoria da gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo.

v. existência de membros não remunerados e a razão para este fato

Não existem membros não remunerados na administração da Companhia.

c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

O principal indicador de desempenho da Companhia e considerado para efeito de remuneração variável é o lucro líquido.

d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

O acompanhamento do indicador é realizado trimestralmente e a apuração final dos resultados é feita no ano subsequente ao exercício e aprovada pelo Conselho de Administração. A critério do Conselho de Administração, os valores aprovados para remuneração variável poderão ser pagos caso entenda-se que as metas foram alcançadas ou superadas.

e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

A remuneração fixa e os benefícios estão alinhados aos praticados pelo mercado, visando a satisfação e a viabilização das atividades desenvolvidas, atendendo, dessa forma, aos interesses de curto prazo dos administradores e da Companhia.

Já a remuneração variável, atrelada ao cumprimento dos indicadores de desempenho, além de premiar a boa performance financeira e operacional, busca a permanência dos diretores no médio prazo, já que o benefício somente é pago aos executivos que permanecem na Companhia até o final do exercício social.

Cabe ressaltar que parte significativa dos administradores também é acionista controlador, garantindo dessa forma o alinhamento com os interesses dos acionistas.

f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Conforme detalhado no item 13.15, parte da remuneração fixa dos administradores é realizada através das sociedades controladas.

g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia

Não aplicável.

h. práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

i. os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

A remuneração global da administração será anualmente fixada pela Assembleia Geral de Acionistas, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria.

A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral que instalar o órgão e eleger seus membros.

ii. critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

Conforme já mencionado neste item 13.1, a remuneração é estabelecida com base em pesquisas de mercado e alinhamento estratégico da Companhia, sendo determinada de acordo com (a) as funções e responsabilidades de cada um; (b) relações a outros executivos da indústria de construção imobiliária, e (c) o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir as metas operacionais e de lucratividade.

iii. com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui política de remuneração formalmente aprovada.

13. Remuneração dos administradores / 13.2 - Remuneração total por órgão**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2020 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	8,00	9,67	3,00	20,67
Nº de membros remunerados	8,00	9,67	3,00	20,67
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.567.000,00	7.471.339,00	218.628,00	9.256.967,00
Benefícios direto e indireto	24.000,00	151.000,00	0,00	175.000,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	313.400,00	1.494.267,80	43.725,60	1.851.393,40
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	3.566.176,00	0,00	3.566.176,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	713.235,20	0,00	713.235,20
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação				
Total da remuneração	1.904.400,00	13.396.018,00	262.353,60	15.562.771,60

13. Remuneração dos administradores / 13.2 - Remuneração total por órgão**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,67	10,00	3,00	20,67
Nº de membros remunerados	7,67	10,00	3,00	20,67
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.530.000,00	7.623.177,00	218.628,00	9.371.805,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	306.000,00	1.524.635,40	43.725,60	1.874.361,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	1.726.881,00	0,00	1.726.881,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	345.376,20	0,00	345.376,20
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação				
Total da remuneração	1.836.000,00	11.220.069,60	262.353,60	13.318.423,20

13. Remuneração dos administradores / 13.2 - Remuneração total por órgão**Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	7,00	10,00	3,00	20,00
Nº de membros remunerados	7,00	10,00	3,00	20,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.260.000,00	7.287.516,00	217.890,00	8.765.406,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	252.000,00	1.457.503,20	43.578,00	1.753.081,20
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	1.072.293,00	0,00	1.072.293,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	214.458,60	0,00	214.458,60
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação				
Total da remuneração	1.512.000,00	10.031.770,80	261.468,00	11.805.238,80

13.3 Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

2018	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	7,00	10,00	3,00	20,00
Número total de membros remunerados	0,00	10,00	0,00	10,00
Bônus				
Valor Mínimo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Máximo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ 5.966.000	R\$ -	R\$ 5.966.000
Valor Previsto no Plano de Remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ 5.966.000	R\$ -	R\$ 5.966.000
Valor Efetivamente Reconhecido no Resultado do Exercício Social	R\$ -	R\$ 1.286.751,6	R\$ -	R\$ 1.286.751,6
Participação nos Resultados				
Valor Mínimo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Máximo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Previsto no Plano de Remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Efetivamente Reconhecido no Resultado do Exercício Social	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

2019	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	7,67	10,00	3,00	20,67
Número total de membros remunerados	0,00	10,00	0,00	20,67
Bônus				
Valor Mínimo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Máximo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ 5.966.000	R\$ -	R\$ 5.966.000
Valor Previsto no Plano de Remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ 5.966.000	R\$ -	R\$ 5.966.000
Valor Efetivamente Reconhecido no Resultado do Exercício Social	R\$ -	R\$ 2.072.275,2	R\$ -	R\$ 2.072.275,2
Participação nos Resultados				
Valor Mínimo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Máximo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Previsto no Plano de Remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Efetivamente Reconhecido no Resultado do Exercício Social	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

2020	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	8,00	9,67	3,00	20,67
Número total de membros remunerados	0,00	9,67	0,00	9,67
Bônus				
Valor Mínimo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Máximo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ 5.966.000	R\$ -	R\$ 5.966.000
Valor Previsto no Plano de Remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ 5.966.000	R\$ -	R\$ 5.966.000
Valor Efetivamente Reconhecido no Resultado do Exercício Social	R\$ -	R\$ 4.279.411,2	R\$ -	R\$ 4.279.411,2
Participação nos Resultados				
Valor Mínimo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Máximo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Previsto no Plano de Remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

Valor Efetivamente Reconhecido no Resultado do Exercício Social	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
---	-------	-------	-------	-------

2021E	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número total de membros	9,00	7,00	3,00	19,00
Número total de membros remunerados	0,00	7,00	0,00	7,00
Bônus				
Valor Mínimo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Máximo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ 5.966.000	R\$ -	R\$ 5.966.000
Valor Previsto no Plano de Remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ 5.966.000	R\$ -	R\$ 5.966.000
Participação nos Resultados				
Valor Mínimo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Máximo Previsto no Plano de Remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor Previsto no Plano de Remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

** No total estão sendo considerados em duplicidade membros do conselho de administração que também exercem a função de diretores.*

Observação: Conforme disposto no Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº 03/2019, a quantidade de membros do Conselho de Administração foi apurada de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.

13.4 Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente

Não aplicável, tendo em vista que atualmente não há plano de remuneração da Companhia baseado em ações que esteja em vigor.

13.5 Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária

Não aplicável, tendo em vista que nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente não foram outorgadas opções de compra de ações

13.6 Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo

Não aplicável, tendo em vista que, ao final do último exercício social, não havia opções de compra de ações em aberto.

13.7 Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo

Não aplicável, tendo em vista que nos três últimos exercícios sociais não foram outorgadas opções de compra de ações.

13.8 Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 (inclusive método de precificação do valor das ações e das opções)

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

13.9 Ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social

Órgão	2020	
	Ações Detidas Diretamente	Ações Detidas Indiretamente
Conselho de Administração	6.116.555	46.274.020
Diretoria Executiva	4.602.319	36.540.077
Conselho Fiscal	0	0
	<u>7.374.051</u>	<u>59.801.790</u>

Das 52.390.575 ações detidas, direta e indiretamente, pelos membros do Conselho de Administração ao final do exercício social de 2020, 26.357.129 ações são referentes a conselheiros que, concomitantemente, pertencem a Diretoria, sendo 3.344.822 detidas diretamente e 23.012.307 detidas indiretamente.

As ações mencionadas neste item foram emitidas pela Companhia.

13.10 Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela

Não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e diretores estatutários.

13. Remuneração dos administradores / 13.11 - Remuneração máx, mín e média

Valores anuais

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Nº de membros	9,67	10,00	10,00	8,00	7,67	7,00	3,00	3,00	3,00
Nº de membros remunerados	9,67	10,00	10,00	8,00	7,67	7,00	3,00	3,00	3,00
Valor da maior remuneração	3.566.400,00	1.932.000,00	1.974.000,00	352.800,00	252.000,00	216.000,00	87.451,20	87.451,20	87.156,00
Valor da menor remuneração	464.919,60	902.641,20	896.641,20	86.400,00	216.000,00	216.000,00	87.451,20	87.451,20	87.156,00
Valor médio da remuneração	1.339.601,80	1.122.006,96	1.018.777,08	211.600,00	239.374,19	216.000,00	87.451,20	87.451,20	87.156,00

Observação

Diretoria Estatutária
Conselho de Administração
Conselho Fiscal

13.12 Arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria (inclusive consequências financeiras para a Companhia)

Não há qualquer arranjo contratual nem qualquer instrumento que estruture mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria em caso de desligamento de suas funções.

13.13 Percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto

Órgão	2018	2019	2020
Conselho de Administração	57,8%	63,2%	59,7%
Diretoria Executiva	58,8%	53,3%	35,3%
Conselho Fiscal	0,0%	0,0%	0,0%

13.14 Valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados

Não houve, nos três últimos exercícios sociais, qualquer remuneração paga a membros dos órgãos da Companhia por outras razões que não a função que ocupam.

13.15 Valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos

Sociedades Controladas	2018	2019	2020
Conselho de Administração	R\$ -	R\$ -	R\$ 473.280,00
Diretoria Executiva	R\$ 1.204.466,40	R\$ 1.429.128,00	R\$ 2.534.737,60
Conselho Fiscal	R\$ -	R\$ -	R\$ -

Conforme mencionado no item 13.1.f, a remuneração acima indicada refere-se à administração das sociedades controladas pela Eztec.

Não existem valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, e sociedades sob controle comum, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor não relacionadas ao exercício do cargo na Companhia.

13.16 Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Todas as informações que a Companhia julga relevante foram divulgadas nos itens anteriores.

14. Recursos humanos / 14.1 - Descrição dos recursos humanos**14.1. Descrição dos recursos humanos da Companhia, fornecendo as seguintes informações**

As informações abaixo consideram a controladora e suas controladas.

a. Número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

EZTEC	2018	2019	2020
Administrativo	308	324	316
Obras	265	382	507
Total EZTEC	573	706	823

A EZTEC atua apenas no estado de São Paulo.

b. Número de terceiros (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

Terceiros	2018	2019	2020
Administrativo	-	-	20
Obras	449	1.128	1.473
Total Terceirizados	449	1.128	1.493

A EZTEC atua apenas no estado de São Paulo.

c. Índice de rotatividade

EZTEC	2018	2019	2020
Administrativo	19%	19%	23%
Obras	79,8%	64,9%	64,5%
Total EZTEC	49,4%	42,3%	47,3%

A EZTEC atua apenas no estado de São Paulo.

14. Recursos humanos / 14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos

14.2. Alterações relevantes - Recursos humanos

Entre o período de 2016 e 2019, observou-se que o quadro de funcionários administrativos se manteve estável. Entre 2017 e 2018 ocorreu uma redução gradual no número de funcionários de obras conforme foram sendo efetuadas as entregas, e a necessidade de uma operação menor em decorrência da crise econômica que fez com que a Companhia reduzisse seus lançamentos para manter sua saúde financeira. O aumento do quadro de funcionários de obras durante 2019 deve-se ao maior número de lançamentos iniciado no fim de 2018.

Ademais, quanto aos funcionários de obra, o número pode variar em função da fase dos empreendimentos em desenvolvimento, por isso a ocorrência de variações além da explicação dada acima. Obras em fase inicial (contenção, escavação, fundação) demandam um menor número de operários devido a uma menor simultaneidade de atividade. Em contrapartida, obras em fases intermediárias (principalmente na transição da obra bruta para a execução de acabamentos, onde várias atividades ocorrem simultaneamente) demandam mais funcionários.

14. Recursos humanos / 14.3 - Política remuneração dos empregados

14.3. Descrição da política de remuneração dos empregados

a. Política de salários e remuneração variável

A remuneração fixa dos empregados é determinada de acordo com as funções e responsabilidades de cada um e em relação a outros empregados da indústria de construção imobiliária. Já a remuneração variável, que premia os empregados comprometidos e com performance diferenciada, está vinculada ao alcance das metas globais operacionais.

Os principais indicadores de desempenho da Companhia considerados para efeito de remuneração variável são: (i) Volume de Aprovação de Projetos, (ii) Volume de Lançamentos e (iii) Volume de Venda Bruta.

O acompanhamento dos indicadores é realizado pelo menos trimestralmente e a apuração final dos resultados é feita no ano subsequente ao exercício e aprovada pelo Conselho de Administração. O desempenho dos indicadores elencados tem um peso, respectivamente, de 35%, 30% e 35% na composição da remuneração variável. A remuneração variável se dá através de um fator multiplicador sobre o salário, com magnitude contingente a natureza do cargo do funcionário. Com o cumprimento integral das metas, a remuneração variável máxima será de 3,50 salários, para empregados com cargos gerenciais estratégicos e técnicos, e mínima de 1,0, para empregados com cargos relacionados à assistência técnica. A critério do Conselho de Administração, o restante dos honorários aprovados para remuneração variável poderá ser pago, caso a meta seja significativamente superada.

A política de remuneração dos colaboradores da Companhia busca recompensar adequadamente as responsabilidades de cada profissional. Os salários dos nossos empregados são corrigidos anualmente nos termos das Convenções Coletivas de Trabalho celebradas em cada região onde possuímos colaboradores. Além disso, concedemos reajustes salariais à colaboradores de acordo com seu desempenho, potencial e comprometimento. A composição da remuneração inclui salário fixo mensal, benefícios e remuneração variável.

b. Política de benefícios

Independentemente do tempo de serviço, a Companhia oferece aos empregados seguro de vida, assistência médica, inclusive para dependentes, assistência odontológica, vale refeição e vale transporte. A Companhia também oferece bolsa-auxílio de até 50% do valor dos cursos de ensino médio, graduação e pós-graduação.

Como política de retenção, empregados com mais de 1 ano de Companhia tem direito a descontos na aquisição de imóveis da EZTEC, vinculado (i) a permanência do profissional na Companhia por 2 anos após a data da compra, (ii) limitado a aquisição de 1 imóvel a cada 5 anos e (iii) impossibilidade de venda do imóvel até 1 ano da data de aquisição.

c. Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores

Não aplicável, tendo em vista não haver plano de remuneração baseado em ações dos empregados não administradores.

14. Recursos humanos / 14.4 - Relações emissor / sindicatos

14.4. Descrição das relações entre o emissor e sindicatos

A maioria dos empregados da Companhia é filiada ao Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Construção Civil de São Paulo - SINTRACON.

De acordo com o Artigo 18 do Estatuto Social da Companhia, compete ao Diretor Vice Presidente coordenar as atividades de recursos humanos da Companhia, responsabilizando-se pelos processos de admissão, desligamento, pagamentos, controles trabalhistas e legais, bem como relacionamento com sindicatos e pela definição e gestão das políticas e procedimentos de administração salarial e de benefícios.

Não ocorreram paralisações ou greves relevantes nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019.

14. Recursos humanos / 14.5 - Outras informações relevantes - Recursos humanos

14.5. Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 14.

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
5.085.897	2,241	0	0,000	5.085.897	2,241
Barolo Participações Ltda.					
09.001.028/0001-18	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022	
6.752.342	2,975	0	0,000	6.752.342	2,975
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
EZ1 Participações Ltda.					
33.488.987/0001-94	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022	
10.520.475	4,635	0	0,000	10.520.475	4,635
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
EZ2 Participações Ltda.					
33.419.575/0001-00	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022	
10.520.474	4,635	0	0,000	10.520.474	4,635
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
EZ3 Participações Ltda.						
33.487.199/0001-83	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022		
10.520.474	4,635	0	0,000	10.520.474	4,635	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
EZ4 Participações Ltda.						
33.485.803/0001-32	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022		
10.520.474	4,635	0	0,000	10.520.474	4,635	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
EZ5 Participações Ltda.						
33.419.449/0001-48	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022		
10.520.474	4,634	0	0,000	10.520.474	4,634	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
EZ6 Participações Ltda.						
33.459.643/0001-57	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022		
10.520.474	4,635	0	0,000	10.520.474	4,635	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
GAR Participações Ltda.						
08.870.034/0001-49	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022		
6.752.342	2,975	0	0,000	6.752.342	2,975	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
HPC Participações Ltda.						
06.017.754/0001-30	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022		
6.752.342	2,975	0	0,000	6.752.342	2,975	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas		Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário			Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
Mapeca Participações Ltda.						
09.158.881/0001-48	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022		
6.752.342	2,975	0	0,000	6.752.342	2,975	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
107.752.534	47,467	0	0,000	107.752.534	47,467	
SMM Participações Ltda.						
06.017.822/0001-61	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022		
12.261.873	5,400	0	0,000	12.261.873	5,400	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
SZA Participações Ltda.						
09.023.876/0001-28	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022		
6.752.342	2,975	0	0,000	6.752.342	2,975	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
TOTAL						
227.000.000	100,000	0	0,000	227.000.000	100,000	
Valey Participações S.A.						
08.999.928/0001-33	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022		
1.113.100	0,489	0	0,000	1.113.100	0,489	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
VJR Participações S.A.						
08.870.009/0001-65	Brasileira-SP	Sim	Sim	27/04/2022		
3.902.041	1,719	0	0,000	3.902.041	1,719	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
Barolo Participações Ltda.				09.001.028/0001-18		
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Marcos Ernesto Zarzur						
084.742.748-00	Brasileiro-SP	Não	Sim			
140.800.392	99,999	0	0,000	140.800.392	99,999	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
Mauricio Ernesto Grandjean Zarzur						
367.159.508-65		Não	Sim			
8	0,001	0	0,000	8	0,001	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Barolo Participações Ltda.				09.001.028/0001-18	
140.800.400	100,000	0	0,000	140.800.400	100,000

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ1 Participações Ltda.				33.488.987/0001-94	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Alexandre Ernesto Zarif Zarzur					
328.109.998-05	Brasileiro-SP	Não	Sim		
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Flavio Ernesto Zarzur					
035.893.548-28	Brasileiro-SP	Não	Sim		
42.799.301	49,999	0	0,000	42.799.301	49,999
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Giovanna Zarif Zarzur Tchalian					
382.000.968-07	Brasileira-SP	Não	Sim		
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
EZ1 Participações Ltda.				33.488.987/0001-94		
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Rafael Ernesto Zarif Zarzur						
353.179.718-29	Brasileiro-SP	Não	Sim			
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL						
85.598.597	100,000	0	0,000	85.598.597	100,000	

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
EZ2 Participações Ltda.				33.419.575/0001-00		
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Cesar Ernesto Gonçalves Zarzur						
399.833.578-10	Brasileiro-SP	Não	Sim			
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
Henrique Ernesto Gonçalves Zarzur						
363.265.018-73	Brasileira-SP	Não	Sim			
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ2 Participações Ltda.				33.419.575/0001-00	
Priscilla Zarzur Graco					
368.806.348-18	Brasileira-SP	Não	Sim		
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Silvio Ernesto Zarzur					
043.058.858-59	Brasileiro-SP	Não	Sim		
42.799.301	49,999	0	0,000	42.799.301	49,999
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
TOTAL					
85.598.597	100,000	0	0,000	85.598.597	100,000

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
EZ3 Participações Ltda.				33.487.199/0001-83		
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Eduardo Zarzur Alberto						
367.227.458-56	Brasileiro-SP	Não	Sim			
21.399.648	25,000	0	0,000	21.399.648	25,000	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
Felipe Zarzur Alberto						
363.313.628-27	Brasileiro-SP	Não	Sim			
21.399.648	25,000	0	0,000	21.399.648	25,000	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
EZ3 Participações Ltda.				33.487.199/0001-83		
Silvana Zarzur Alberto						
075.929.918-88	Brasileira-SP	Não	Sim			
42.799.301	50,000	0	0,000	42.799.301	50,000	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL						
85.598.597	100,000	0	0,000	85.598.597	100,000	

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ4 Participações Ltda.				33.485.803/0001-32	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Camila Luftalla Zarzur					
382.001.028-90	Brasileira-SP	Não	Sim		
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Manoela Luftalla Zarzur					
382.000.998-14	Brasileira-SP	Não	Sim		
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Marcelo Ernesto Zarzur					
129.357.758-80	Brasileiro-SP	Não	Sim		
42.799.301	49,999	0	0,000	42.799.301	49,999
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
EZ4 Participações Ltda.				33.485.803/0001-32		
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Pedro Ernesto Luftalla Zarzur						
382.001.058-06	Brasileiro-SP	Não	Sim			
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL						
85.598.597	100,000	0	0,000	85.598.597	100,000	

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ5 Participações Ltda.				33.419.449/0001-48	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Marcella Grandjean Zarzur					
381.838.678-12	Brasileira-SP	Não	Sim		
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Marcos Ernesto Zarzur					
084.742.748-00	Brasileiro-SP	Não	Sim		
42.799.301	49,999	0	0,000	42.799.301	49,999
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Mauricio Ernesto Grandjean Zarzur					
367.159.508-65	Brasileiro-SP	Não	Sim		
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ5 Participações Ltda.				33.419.449/0001-48	
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Rodrigo Ernesto Grandjean Zarzur					
381.838.728-16	Brasileiro-SP	Não	Sim		
14.266.432	16,667	0	0,000	14.266.432	16,667
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
TOTAL					
85.598.597	100,000	0	0,000	85.598.597	100,000

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
EZ6 Participações Ltda.				33.459.643/0001-57		
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Anna Lucia Zarzur Maalouli						
301.403.738-96	Brasileira-SP	Não	Sim			
85.598.596	99,999	0	0,000	85.598.596	99,999	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Roberto Mounir Maalouli						
308.038.838-03	Brasileiro-SP	Não	Sim			
1	0,001	0	0,000	1	0,001	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL						

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ6 Participações Ltda.				33.459.643/0001-57	
85.598.597	100,000	0	0,000	85.598.597	100,000

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
GAR Participações Ltda.				08.870.034/0001-49	
Alexandre Ernesto Zarif Zarzur					
328.109.998-05	Brasileiro-SP	Não	Sim		
4.787.353	4,999	0	0,000	4.787.353	4,999
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Flavio Ernesto Zarzur					
035.893.548-28	Brasileiro-SP	Não	Sim		
81.396.308	85,003	0	0,000	81.396.308	85,003
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Giovanna Zarif Zarzur Tchalian					
382.000.968-07	Brasileira-SP	Não	Sim		
4.787.353	4,999	0	0,000	4.787.353	4,999
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
GAR Participações Ltda.				08.870.034/0001-49		
Rafael Ernesto Zarif Zarzur						
353.179.718-29	Brasileiro-SP	Não	Sim			
4.787.353	4,999	0	0,000	4.787.353	4,999	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL						
95.758.367	100,000	0	0,000	95.758.367	100,000	

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
HPC Participações Ltda.				06.017.754/0001-30		
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Cesar Ernesto Gonçalves Zarzur						
399.833.578-10	Brasileiro-SP	Não	Sim			
4.879.152	5,000	0	0,000	4.879.152	5,000	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
Henrique Ernesto Gonçalves Zarzur						
363.265.018-73	Brasileira-SP	Não	Sim			
4.879.152	5,000	0	0,000	4.879.152	5,000	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
HPC Participações Ltda.				06.017.754/0001-30		
Priscilla Zarzur Graco						
368.806.348-18	Brasileira-SP	Não	Sim			
4.352.152	5,000	0	0,000	4.352.152	5,000	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
Silvio Ernesto Zarzur						
043.058.858-59	Brasileiro-SP	Não	Sim			
82.945.592	85,000	0	0,000	82.945.592	85,000	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL						
97.056.048	100,000	0	0,000	97.056.048	100,000	

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Mapeco Participações Ltda.				09.158.881/0001-48	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Camila Luftalla Zarzur					
382.001.028-90	Brasileira-SP	Não	Sim		
4.968.444	5,000	0	0,000	4.968.444	5,000
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Manoela Luftalla Zarzur					
382.000.998-14	Brasileira-SP	Não	Sim		
4.968.444	5,000	0	0,000	4.968.444	5,000
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Marcelo Ernesto Zarzur					
129.357.758-80	Brasileiro-SP	Não	Sim	18/05/2021	
84.463.548	84,999	0	0,000	84.463.548	84,999
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Mapeco Participações Ltda.				09.158.881/0001-48	
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Pedro Ernesto Luftalla Zarzur					
382.001.058-06	Brasileiro-SP	Não	Sim		
4.968.444	5,000	0	0,000	4.968.444	5,000
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Sandra Luftalla Zarzur					
106.269.388-48	Brasileira-SP	Não	Sim		
8	0,001	0	0,000	8	0,001
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
TOTAL					
99.368.888	100,000	0	0,000	99.368.888	100,000

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
SMM Participações Ltda.				06.017.822/0001-61		
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Marcio El Tayar						
167.494.098-06	Brasileiro-SP	Não	Sim			
71	0,001	0	0,000	71	0,001	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
Marina El Tayar						
167.493.158-10	Brasileira-SP	Não	Sim			
71	0,001	0	0,000	71	0,001	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
SMM Participações Ltda.				06.017.822/0001-61		
Samir Zakkhour El Tayar						
023.489.008-82	Brasileiro-SP	Não	Sim			
230.609.370	99,998	0	0,000	230.609.370	99,998	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL						
230.609.512	100,000	0	0,000	230.609.512	100,000	

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
SZA Participações Ltda.				09.023.876/0001-28	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Eduardo Zarzur Alberto					
367.227.458-56	Brasileiro-SP	Não	Sim		
7.908.512	8,000	0	0,000	7.908.512	8,000
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Felipe Zarzur Alberto					
363.313.628-27	Brasileiro-SP	Não	Sim		
7.908.512	8,000	0	0,000	7.908.512	8,000
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Mauro Alberto					
045.916.248-97	Brasileiro-SP	Não	Sim		
20.715.208	20,955	0	0,000	20.715.208	20,955
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
SZA Participações Ltda.				09.023.876/0001-28		
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Silvana Zarzur Alberto						
075.929.918-88	Brasileira-SP	Não	Sim			
62.324.168	63,045	0	0,000	62.324.168	63,045	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL						
98.856.400	100,000	0	0,000	98.856.400	100,000	

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
Valey Participações S.A.				08.999.928/0001-33		
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Anna Lucia Zarzur Maalouli						
301.403.738-96	Brasileira-SP	Não	Sim			
15	0,001	0	0,000	15	0,001	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Roberto Mounir Maalouli						
308.038.838-03	Brasileiro-SP	Não	Sim			
11.109.876	99,999	0	0,000	11.109.876	99,999	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL						

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Valey Participações S.A.				08.999.928/0001-33	
11.109.891	100,000	0	0,000	11.109.891	100,000

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
VJR Participações S.A.				08.870.009/0001-65		
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Anna Lucia Zarzur Maalouli						
301.403.738-96	Brasileira-SP	Não	Sim			
31.871.316	99,999	0	0,000	31.871.316	99,999	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Roberto Mounir Maalouli						
308.038.838-03	Brasileiro-SP	Não	Sim			
7	0,001	0	0,000	7	0,001	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
TOTAL						

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
VJR Participações S.A.				08.870.009/0001-65	
31.871.323	100,000	0	0,000	31.871.323	100,000

15. Controle e grupo econômico / 15.3 - Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	31/03/2022
Quantidade acionistas pessoa física	84.996
Quantidade acionistas pessoa jurídica	670
Quantidade investidores institucionais	356

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria

Quantidade ordinárias	96.011.439	42,296%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	96.011.439	42,296%

15. Controle e grupo econômico / 15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico



acionistas*

5,1723%

Mercado

42,2958%

Ações em
Tesouraria

2,2405%



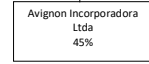
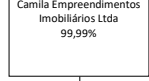
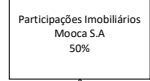
99,99%



99,99%



97,91%



Empreendimento	CNPJ	% EZTEC
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda	08.227.075/0001-11	60,00%
Arambaré Incorporadora Ltda	08.491.197/0001-10	99,99%
Ares da Praia Empr. Imob. Ltda.	10.429.687/0001-39	85,00%
Austin Incorporadora Ltda.	37.769.477/0001-46	99,99%
Barcelona Incorporadora Ltda.	28.453.781/0001-99	99,99%
Caldas Novas Incorporadora Ltda	32.574.350/0001-58	99,99%
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	17.855.309/0001-66	99,99%
Cannes Incorporadora Ltda.	37.788.251/0001-92	99,99%
Catalão Incorporadora Ltda	32.545.970/0001-69	99,99%
Cristalina Incorporadora Ltda.	35.773.253/0001-82	99,99%
Dakota Incorporadora Ltda	27.097.489/0001-18	50,00%
E.Z.L.I. Empreendimentos Imobiliário Ltda.	10.429.192/0001-00	70,00%
Elba Incorporadora Ltda	10.275.301/0001-81	99,99%
Gol Incorporadora Ltda	08.304.161/0001-80	99,99%
Guara Incorporadora Ltda	12.802.327/0001-66	99,99%
Harisa Incorporadora S.A	09.371.363/0001-08	50,00%
Islandia Incorporadora Ltda	27.097.332/0001-92	99,99%
Itatiaia Incorporadora Ltda	30.391.115/0001-15	50,00%
Jacarei Incorporadora Ltda	36.160.363/0001-31	99,99%
Juquituba Incorporadora Ltda	19.449.645/0001-34	99,99%
Larissa Incorporadora Ltda	27.097.457/0001-12	99,99%
Limoges Incorporadora Ltda	08.204.931/0001-13	99,99%
London Incorporadora Ltda	28.450.391/0001-65	99,99%
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda	52.631.611/0001-31	99,99%
Michigan Incorporadora Ltda	26.828.314/0001-70	99,99%
Mônaco Incorporação Ltda	08.364.407/0001-00	80,00%
Nova Cruz Incorporadora Ltda	34.735.371/0001-33	99,99%
Nova Prata Incorporadora Ltda	32.761.063/0001-57	99,99%
Osasco Lote 3 Empreendimentos Spe Ltda	30.323.447/0001-62	50,00%
Phaser Incorporação SPE Ltda	12.141.557/0001-21	76,25%
Pinhal Incorporadora Ltda	17.855.391/0001-29	99,99%
Pisa Incorporadora Ltda	15.091.018/0001-13	99,99%
Puebla Incorporadora Ltda	12.599.458/0001-98	99,99%
Santa Laura Incorporadora Ltda	29.155.615/0001-79	99,99%
Santa Madalena Incorporadora Ltda	29.155.597/0001-25	99,99%
Santarém Incorporadora Ltda	09.080.186/0001-00	99,99%
Serra Branca Incorporadora Ltda	34.627.373/0001-09	99,99%
Siena Incorporadora Ltda	19.569.046/0001-54	99,99%
Tatupé Empreendimentos Imobiliários Ltda	03.402.030/0001-12	99,99%
Tirol Incorporadora Ltda	12.299.076/0001-49	99,99%
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda	17.855.349/0001-08	99,99%
Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda	08.205.010/0001-75	99,99%
Veneza Incorporadora Ltda	12.528.979/0001-00	70,44%
Verona Incorporadora Ltda	09.165.791/0001-84	99,99%
Village of Kings Incorporadora Ltda	08.510.288/0001-56	99,99%
Vinhedo Incorporadora Ltda	15.007.192/0001-35	99,99%

Empreendimento (Gerencial)	CNPJ	% EZTEC
Alagoinhas Incorporadora Ltda	35.810.615/0001-68	99,99%
Alasca Incorporadora Ltda	28.087.820/0001-81	99,99%
Alessandra Incorporadora Ltda	15.007.083/0001-18	99,99%
Alfenas Incorporadora Ltda	09.276.410/0001-34	99,99%
Ana Clara Incorporadora Ltda	36.362.939/0001-43	99,99%
Apeninos Incorporadora Ltda	32.190.145/0001-99	75,00%
Analisy's Consultoria, Planejamento E Participacoes S/S	02.169.116/0001-84	99,99%
Araguari Incorporadora Ltda	34.624.955/0001-31	99,99%
Arapanes Incorporadora Ltda	11.449.834/0001-03	99,99%
Araua Incorporadora Ltda	34.625.003/0001-32	99,99%
Aurillac Incorporadora Ltda	08.203.743/0001-70	99,99%
Austria Incorporadora Ltda	12.825.404/0001-01	50,00%
Bonneville Incorporadora Ltda	09.278.348/0001-10	50,00%
Cabo Frio Incorporadora Ltda	12.802.311/0001-53	50,00%
Campina Grande Incorporadora Ltda	36.362.955/0001-36	99,99%
Campo Grande Incorporadora Ltda	35.757.167/0001-86	99,99%
Catantina Incorporadora Ltda	11.371.519/0001-00	99,99%
Cayceas Incorporadora Ltda	08.491.172/0001-17	99,99%
Center Jabaguara Empreendimentos Imobiliarios Ltda	67.146.408/0001-76	99,99%
Cóisa 07 Incorporadora Ltda	14.055.084/0001-75	50,00%
Coimbra Incorporadora Ltda	15.007.007/0001-02	99,99%
Crown Incorporadora Ltda	09.094.289/0001-20	99,99%
Diamantina Incorporadora Ltda	426.251.460/001-40	99,99%
Escozia Incorporadora Ltda	37.900.994/0001-02	99,99%
Escimira Incorporadora Ltda	08.241.306/0001-41	99,99%
Ex Park Estacionamento Ltda	15.094.431/0001-31	99,99%
Ex Tec Tecnica Engenharia E Construções Ltda	51.151.645/0001-66	99,99%
Florencia Incorporadora Ltda	09.008.255/0001-75	99,99%
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	12.768.969/0001-96	62,50%
Gallia Incorporadora Ltda	19.449.640/0001-01	99,99%
Garicema Empreendimentos Imobiliarios Ltda	08.246.511/0001-08	99,99%
Genova Incorporadora S/A	09.122.806/0001-27	60,00%
Georgia Incorporadora Ltda	37.789.639/0001-08	99,99%
Giopris Empreendimentos Imobiliarios Ltda	65.716.777/0001-31	99,99%
Giovanna Incorporadora Ltda	09.276.285/0001-06	99,99%
Gualba Incorporadora Ltda	32.545.412/0001-01	99,99%
Guararapes Incorporadora Ltda	37.571.539/0001-00	99,99%
Ibiuna Incorporadora Ltda	15.007.745/0001-18	99,99%
Ilha Bella Incorporadora Ltda	29.112.509/0001-08	99,99%
Itabira Incorporadora Ltda	37.571.468/0001-46	99,99%
Itagi Incorporadora Ltda	08.332.324/0001-39	80,00%
Jauaperi Incorporadora Ltda	08.329.391/0001-02	99,99%
J.J Rodrigues Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	09.122.807/0001-71	50,00%
Juriti Empreendimentos Imobiliarios Ltda	73.010.613/0001-83	99,99%
Lafayette Incorporadora Ltda	09.094.283/0001-52	99,99%
Lausanne Incorporadora Ltda	09.280.703/0001-95	99,99%
Leticia Incorporadora Ltda	37.570.919/0001-20	99,99%
Livorno Incorporadora Ltda	09.177.475/0001-22	99,99%
Macau Incorporadora Ltda	42.628.975/0001-09	99,99%
Maraba Incorporadora Ltda	42.699.338/0001-23	99,99%
Marcella Empreendimentos Imobiliarios Ltda	05.352.302/0001-42	99,99%
Mix Residencial Ltda	10.199.320/0001-76	99,99%
Mizara Empreendimentos Imobiliarios Ltda	11.903.020/0001-99	99,99%
Monza Incorporadora Ltda	09.165.617/0001-31	99,99%
Nevada Incorporadora Ltda	42.635.596/0001-46	99,99%
Otawa Incorporadora Ltda	09.005.743/0001-29	99,99%
Paraíso Empreendimentos Imobiliarios Ltda	05.220.353/0001-10	99,99%
Park Empreendimentos Imobiliarios Ltda	61.188.397/0001-81	99,99%
Piraju Incorporadora Ltda	42.616.859/0001-70	99,99%
Ponta Da Praia Incorporadora Ltda	29.155.593/0001-47	99,99%
Pop Casa Incorporações E Participações Ltda	36.362.939/0001-43	99,99%
Priscilla Empreendimentos Imobiliarios Ltda	05.726.400/0001-21	99,99%
Provença Incorporadora Ltda	37.789.763/0001-73	99,99%
Rio Prado Incorporadora Ltda	42.616.424/0001-25	99,99%
San Diego Incorporadora Ltda	10.299.128/0001-51	99,99%
Santa Lúdia Empreendimentos E Participações Spe Ltda	08.828.483/0001-29	99,99%
São Tomé Incorporadora Ltda	36.366.251/0001-31	99,99%
Savona Incorporadora Ltda	09.165.809/0001-48	90,00%
Scipião Incorporadora Ltda	12.601.502/0001-57	99,99%
Serra Azul Incorporadora Ltda	11.393.194/0001-59	90,00%
Silvana Empreendimentos Imobiliarios Ltda	44.938.447/0001-81	99,99%
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda	09.101.709/0001-58	50,00%
Torino Incorporadora Ltda	09.158.915/0001-02	99,99%
Toscana Incorporadora Ltda	10.298.932/0001-16	99,99%
Trento Incorporadora Ltda	09.158.901/0001-80	99,99%
Treviso Incorporadora Ltda	09.061.475/0001-62	90,00%
Vanguarda Incorporadora Ltda	08.491.164/0001-70	99,99%
Vip Intermediação Imobiliária Ltda	09.611.508/0001-09	99,99%
Wanessa Incorporadora Ltda	08.906.027/0001-50	99,99%
Windsor Incorporadora Ltda	09.094.292/0001-43	99,99%
Ype Incorporadora Ltda	15.007.125/0001-10	99,99%

Outros Acionistas:

(PF) Ernesto Zarzur; Silvio Ernesto Zarzur; Mauro Alberto; Anna Lucia Zarzur Maalouli; Marcelo Ernesto Zarzur; Samir Zakkhour El Tayar; Flavio Ernesto Zarzur; Marcos Ernesto Zarzur, Silvana Zarzur Alberto; Roberto Mounir Maalouli, além de respectivas pessoas vinculadas, bem como administradores da Companhia e demais controladores indiretos. (PJ) Empresas e fundos controlados por administradores e controladores indiretos da Companhia

15. Controle e grupo econômico / 15.5 - Acordo de Acionistas

15.5. Com relação a qualquer acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte, regulando o exercício do direito de voto ou a transferência de ações de emissão do emissor, indicar:

a. Partes

Pelo Acordo de Acionistas são partes: SMM Participações Ltda.; GAR Participações Ltda.; HPC Participações Ltda.; Mapeco Participações Ltda.; Barolo Participações Ltda.; SZA Participações S.A.; VJR Participações S.A.; Valey Participações S.A.; EZ1 Participações Ltda.; EZ2 Participações Ltda.; EZ3 Participações Ltda.; EZ4 Participações Ltda.; EZ5 Participações Ltda.; e EZ6 Participações Ltda. ("Partes"). Ainda, como parte interveniente anuente, a Companhia.

b. data de celebração

O Acordo de Acionistas foi celebrado em 28 de abril de 2007, tendo sido aditado em 20 de agosto de 2009, 14 de agosto de 2012, 24 de junho de 2013, 1º de agosto de 2019 e 27 de abril de 2022.

c. prazo de vigência

O Acordo de Acionistas foi celebrado em caráter irrevogável e irretratável e vigora até: (i) 31 de julho de 2029, prorrogável automaticamente por períodos adicionais e sucessivos de 3 anos, em relação às partes, exceto SMM; e (ii) 31 de julho de 2024, em relação à SMM, exceto se de outra forma informado pela SMM às outras partes por escrito, com pelo menos 30 dias de antecedência do término do referido prazo.

d. Descrição das cláusulas relativas ao exercício do direito de voto e do poder de controle

Para regular o direito de voto, as Partes, em conjunto, obrigam-se a: (a) votar nas assembleias gerais de acionistas da Companhia conforme as disposições constantes do Acordo de Acionistas; e (b) exercer seu direito de voto nas assembleias gerais de acionistas da Companhia como se fossem um só bloco. Para tanto, as Partes realizarão uma reunião prévia a cada assembleia geral de acionistas da Companhia, para debater e decidir aqueles assuntos que exijam sua manifestação ou sejam de seu interesse, sendo que a Parte que não comparecer à reunião prévia deverá orientar seu representante a encaminhar o seu voto em consonância com o que for deliberado na reunião. As deliberações da reunião prévia serão tomadas, tanto quanto possível, por consenso das Partes presentes. Em caso de dissenso, a deliberação será submetida à votação e será aprovada mediante o voto favorável da maioria das ações vinculadas detidas pelas Partes presentes. As matérias abaixo discriminadas somente serão aprovadas nas reuniões prévias mediante o voto favorável de 70% das ações vinculadas:

- (i) dissolução ou liquidação da Companhia;
- (ii) autorização para requerer falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia;
- (iii) mudança do objeto social;
- (iv) deliberação sobre o cancelamento de registro de companhia aberta;
- (v) deliberação sobre a saída do Novo Mercado; e
- (vi) qualquer alteração do estatuto social da Companhia que limite o direito dos acionistas à efetivação de OPA prevista no estatuto social da Companhia.

e. descrição das cláusulas relativas à indicação de administradores, membros de comitês estatutários ou de pessoas que assumam posições gerenciais

As Partes obrigam-se a votar em conjunto com todas as suas ações vinculadas ao Acordo de Acionistas ("Ações Vinculadas") na eleição dos membros do Conselho de Administração da

15. Controle e grupo econômico / 15.5 - Acordo de Acionistas

Companhia e de seu Presidente, para cada mandato, em consonância com o que tiver sido decidido na Reunião Prévia, observado o seguinte:

- (i) o Conselho de Administração será composto de no mínimo 5 (cinco) e no máximo 9 (nove) membros;
- (ii) as Partes votarão de modo a preencher o maior número de cargos possível; e
- (iii) as indicações dos membros do Conselho de Administração para homologação em Reunião Prévia serão feitas pelas Partes individualmente, obedecendo-se ao procedimento abaixo:
 - i. cada Parte ou grupo de Partes terá o direito de nomear o número de membros do Conselho de Administração correspondente ao número de Ações Vinculadas possuídas por tal acionista ou grupo de acionistas dividido pelo Quociente (entendido como o resultado da divisão do número de Ações Vinculadas pelo número de membros do Conselho de Administração que as Partes têm direito de eleger); e
 - ii. as eventuais sobras remanescentes do cálculo mencionado acima ou a quantidade de Ações Vinculadas de qualquer Parte que não atingirem o Quociente, poderão ser somadas, a critério de tais Partes, de modo a dar a estas Partes o direito de, conjuntamente, indicarem um membro do Conselho de Administração;

No caso de destituição, renúncia e/ou substituição de membro(s) do Conselho de Administração, as Partes se comprometem a acompanhar o voto da Parte que indicou o membro do Conselho de Administração que tiver sido destituído, substituído ou que tiver renunciado.

Qualquer Parte ou grupo de Partes poderá substituir, a qualquer tempo e sem justificativa, o(s) membro(s) do Conselho de Administração que houver indicado. Para tanto, as Partes se obrigam a fazer com que os membros do Conselho de Administração por elas indicados promovam a referida substituição ad referendum da primeira assembleia geral de acionistas que se realizar, quando confirmarão os nomes indicados.

Em caso de voto múltiplo, as Partes, em Reunião Prévia que ocorrerá com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data da assembleia geral de acionistas, deliberarão sobre a utilização dos seus votos, com vistas a assegurar o cumprimento do Acordo de Acionistas.

No caso de diminuição do percentual de participação acionária de qualquer Parte que implique na redução do número de membros do Conselho de Administração que este acionista teria direito a indicar, referida Parte deverá, (independentemente do motivo que resultou na redução de sua participação acionária), imediatamente, e em não mais de 5 (cinco) dias contados do evento que resultou na alteração da composição acionária na Companhia, tomar toda e qualquer providência necessária e conveniente para destituir o membro do Conselho de Administração por ele designado. Nessa hipótese, a Parte ou terceiro que teve sua participação na Companhia incrementada e que possibilite a indicação de um ou mais membros do Conselho de Administração deverá, então, nomear em, no máximo, 15 (quinze) dias contados do evento que resultou na alteração da composição acionária na Companhia, o(s) novo(s) membro(s) do Conselho de Administração.

15. Controle e grupo econômico / 15.5 - Acordo de Acionistas

f. descrição das cláusulas relativas à transferência de ações e à preferência para adquiri-las

Restrição a Transferência

(a) As Ações não poderão ser vendidas, cedidas, transferidas, conferidas ao capital de outra sociedade ou de qualquer outra maneira, direta ou indiretamente, alienadas ou prometidas a alienação a terceiro(s) (todos esses atos doravante referidos como "Alienação" ou "Alienar") sem que previamente seja dada preferência, em igualdade de condições às demais Partes, nos termos deste Acordo.

(b) Qualquer Alienação de Ações efetuada sem a estrita observância das disposições deste Capítulo 3 será considerada nula de pleno direito.

Transferências Permitidas

O disposto acima não se aplica (i) na hipótese de Alienação de ações livres; (ii) na hipótese de Alienação das Ações Vinculadas a afiliada(s) das Partes, contanto que tal afiliada, concomitantemente à transferência das ações, aceite formal e incondicionalmente todos os termos e condições do Acordo de Acionistas, mediante a assinatura do respectivo termo de adesão; (iii) na hipótese de Alienação das Ações Vinculadas em oferta secundária; e (iv) na hipótese de Alienação de Ações Vinculadas entre qualquer Parte e seu respectivo grupo familiar, contanto que tal adquirente, no caso de aquisição direta de Ações Vinculadas, concomitantemente à transferência das ações, aceite formal e incondicionalmente todos os termos e condições do Acordo de Acionistas, mediante a assinatura do respectivo termo de adesão.

Direito de Preferência

(a) Se qualquer Parte ou grupo de Partes desejar Alienar (o(s) "Acionista(s) Ofertante(s)") parte ou a totalidade de suas Ações Vinculadas ("Ações Ofertadas"), tal Acionista Ofertante deverá notificar os demais Acionistas ("Acionistas Ofertados"), com cópia para a Companhia, especificando obrigatoriamente: (i) o percentual que as Ações Ofertadas representam em relação ao total do capital social da Companhia; (ii) os termos, o preço e as demais condições, inclusive de pagamento (o "Preço de Exercício"); (iii) a qualificação completa do interessado, sua principal atividade e, se for pessoa jurídica, exceto quando se tratar de companhia aberta ou de fundo de investimentos, a composição de seu capital social detalhada até o nível das pessoas físicas (o "Potencial Adquirente"); e (iv) cópia da oferta apresentada pelo Potencial Adquirente (a "Oferta"), da qual deverá constar, necessariamente, o seu compromisso incondicional e irrevogável de aderir ao Acordo de Acionistas, obrigando-se a cumprilo integralmente (a "Notificação de Intenção de Alienação").

(b) Os Acionistas Ofertados terão preferência para adquirir no todo ou em parte as Ações Ofertadas pelo preço de exercício (a "Oferta aos Acionistas Ofertados"), desde que, no prazo de 20 (vinte) dias contados do recebimento da Notificação de Intenção de Alienação, informem ao(s) Acionista(s) Ofertante(s) e à Companhia, por escrito, se pretende(m): (i) exercer o direito de preferência para adquirir as Ações Ofertadas, pro rata às participações de cada Acionista Ofertado no total das Ações, informando, também, o limite máximo das sobras das Ações Ofertadas que desejam adquirir; ou (ii) exercer os seus respectivos Direitos de Venda Conjunta.

(c) Caso mais de um Acionista Ofertado tenha manifestado interesse nas sobras, a distribuição das sobras entre os Acionistas Ofertados interessados deverá ser realizada respeitando-se a

15. Controle e grupo econômico / 15.5 - Acordo de Acionistas

proporção da participação de cada um deles no total de Ações, descontadas as participações do Acionista Ofertante e dos Acionistas Ofertados que não tenham manifestado interesse nas sobras.

(d) A formalização da aquisição das Ações pelo(s) Acionista(s) Ofertado(s) deverá estar concluída no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o recebimento da respectiva Notificação de Intenção de Alienação.

(e) Fica desde já estabelecido que a falta de manifestação, por qualquer Acionista Ofertado, a respeito da oferta constante da Notificação de Intenção de Alienação dentro do respectivo prazo de exercício do Direito de Preferência, será considerada como renúncia ao exercício do Direito de Preferência.

(f) Os Acionistas Ofertantes somente estarão obrigados a transferir as Ações Ofertadas aos Acionistas Ofertados se o Direito de Preferência tiver sido exercido sobre todas, e não menos que todas, as Ações Ofertadas.

(g) Uma vez oferecidas as Ações Ofertadas aos titulares do Direito de Preferência e: (i) tendo estes optado por não exercer o Direito de Preferência; ou (ii) não tendo estes exercido, isoladamente ou em conjunto, seu(s) respectivo(s) Direitos de Preferência sobre todas, e não menos que todas, as Ações Ofertadas, poderá(ão) os Acionista(s) Ofertante(s) vender ao Potencial Adquirente todas as Ações Ofertadas, pelo preço por ele oferecido, desde que: (i) a Alienação seja concluída em um prazo máximo de 90 (noventa) dias contados do término do prazo para o exercício do direito de preferência pelos Acionistas Ofertados; (ii) a operação seja levada a efeito com observância integral das condições de preço e pagamento constantes da Notificação de Intenção de Alienação; e (iii) concomitantemente à formalização da Alienação das Ações, o(s) adquirente(s) das Ações aceite(m) formal e incondicionalmente todos os termos e condições do Acordo de Acionistas, mediante a assinatura de termo de adesão.

(h) Qualquer modificação nas condições de Alienação indicadas na Notificação de Intenção de Alienação, durante o prazo decorrido entre a Oferta à Companhia e aos Acionistas Ofertados e a efetivação da operação de Alienação ao terceiro, configurará nova e distinta Alienação, que somente poderá ser efetivada após nova oferta aos Acionistas Ofertados para que estes possam exercer seu Direito de Preferência.

(i) O direito de preferência vigorará para cada uma das Partes enquanto tal Parte detiver, direta ou indiretamente, pelo menos 50% (cinquenta por cento) das Ações por ela detidas na data de assinatura do Acordo (i.e., 28 de abril de 2007). Para fins de cálculo das respectivas posições acionárias, não serão computadas as eventuais reduções ou acréscimos involuntários no número de ações detidos pelas Partes resultantes de bonificações, desdobramentos, grupamentos, conversões de ações de uma espécie ou classe em outra ou conversão em ações de outros valores mobiliários emitidos pela Companhia.

g. descrição das cláusulas que restrinjam ou vinculem o direito de voto de membros do conselho de administração ou de outros órgãos de fiscalização e controle

Não aplicável, dado que não existem cláusulas que restrinjam ou vinculem o direito de voto de membros do conselho de administração.

15. Controle e grupo econômico / 15.6 - Alterações rel. particip. - controle e Adm**15.6. Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor**

Em 30 de abril de 2019 foi aprovada a cisão parcial da Ez Participações Ltda. (sociedade controlada pelo Sr. Ernesto Zarzur), que detinha participação de 31,56% (trinta e um vírgula cinquenta e seis por cento) na Ez Tec, com versão da parte de seu patrimônio líquido, correspondente a totalidade do investimento na Companhia, para sociedades também controladas pelo Sr. Ernesto Zarzur, sendo elas a EZ1 Participações Ltda., EZ2 Participações Ltda., EZ3 Participações Ltda., EZ4 Participações Ltda., EZ5 Participações Ltda. e EZ6 Participações Ltda. (em conjunto denominadas "Adquirentes").

Em 1º de agosto de 2019 a nua propriedade da totalidade das quotas de emissão das Adquirentes detidas pelo Sr. Ernesto Zarzur foi transferida a seus filhos e netos, por meio de doação, no contexto de um planejamento familiar e sem qualquer objetivo de se alterar a composição do controle ou a estrutura administrativa da Ez Tec. Nessa linha, foi reservado ao Sr. Ernesto Zarzur o direito de posse, uso, administração, percepção dos frutos e rendimentos e o poder de voto nas deliberações sociais em relação as participações societárias transferidas.

15. Controle e grupo econômico / 15.7 - Principais operações societárias**15.7. Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas**

Não aplicável, uma vez que não houve operações societárias ocorridas no grupo que tenham tido efeito relevante para a Companhia nos últimos 3 exercícios sociais e no exercício social corrente.

15. Controle e grupo econômico / 15.8 - Outras informações relevantes - Controle e grupo econômico

15.8. Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 15.

16. Transações partes relacionadas / 16.1 - Regras, políticas e práticas - Part. Rel.

16.1. Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

A Lei das Sociedades por Ações proíbe conselheiros e diretores de: (i) realizar qualquer ato gratuito com a utilização de ativos da Companhia, em detrimento da Companhia; (ii) receber, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo estatuto social ou concedida através de assembleia geral; e (iii) intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da Companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

A Companhia, suas Controladas e Coligadas realizam operações financeiras e comerciais entre si, em condições usualmente praticadas no mercado de incorporação, construção e vendas imobiliárias.

Em transações com partes relacionadas, a EZTEC sempre se utiliza de preços e condições usuais de mercado, não gerando qualquer benefício ou prejuízo para a Companhia ou quaisquer outras partes. As transações com partes relacionadas são submetidas à aprovação do Conselho de Administração. Caso algum membro do Conselho de Administração tenha ou represente interesse conflitante com a Companhia, de acordo com o parágrafo 6º do artigo 14 do Estatuto Social, o membro não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões relacionadas ao assunto.

O acionista ou o administrador, conforme o caso, deve abster-se de votar nas assembleias gerais ou nas reuniões da administração, nas deliberações relativas (i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social; (ii) à aprovação de suas contas como administrador; e (iii) a quaisquer matérias que possam beneficiá-lo de modo particular ou que seu interesse conflite com o da Companhia.

Ainda, o estatuto social da Companhia outorga ao Conselho de Administração a competência para deliberar sobre qualquer transação ou transações sucessivas no período de 1 (um) ano cujo valor seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) entre a Companhia e (i) seus acionistas controladores, (ii) qualquer pessoa física, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, ou pessoa jurídica que detenha, direta ou indiretamente, o controle das pessoas jurídicas controladoras da Companhia, ou (iii) qualquer pessoa jurídica em que quaisquer dos acionistas controladores, direta ou indiretamente, incluindo o cônjuge e parentes até terceiro grau, detenham participação societária. Sendo que, independentemente do valor envolvido, todas as transações entre a Companhia e as pessoas acima previstas devem ser realizadas em termos e condições comutativas de mercado. Por fim, fica assegurado a qualquer membro do Conselho de Administração a possibilidade de requisitar uma avaliação independente de qualquer transação acima referida.

Diante das regras acima, as transações com partes relacionadas da Companhia são realizadas somente quando são consideradas como de interesse da Companhia, com preços, regras e condições usuais de mercado, e, portanto, não nos geram qualquer prejuízo.

A Companhia não possui uma política formalizada ou outras regras ou práticas quanto à realização de transações com partes relacionadas, além das indicadas acima. A administração entende que as regras mencionadas são suficientes e garantem segurança e transparência para eventuais transações com partes relacionadas.

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Ibiuna Incorporadora Ltda.	01/08/2016	5.380.000,00	5380000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controlada						
Objeto contrato	Contrato de mútuo						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Não aplicável						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
DAKOTA INCORPORADORA LTDA	24/12/2020	1.156.700,00	1156700,03		Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada em Conjunto						
Objeto contrato	Contrato de compra de unidades imobiliárias						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	01/06/2019	412.071,00	412071,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controlada						
Objeto contrato	Contrato de mútuo						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação	Não aplicável						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
ANALISYS CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	31/01/2018	137.004,88	137004,88	N/A	Indeterminado	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	N/A						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
CAMILA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	01/10/2017	6.650,80	Contrato de Mútuo	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	01/06/2020	214.701,96	214701,96	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controlada						

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	Contrato de mútuo						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Não aplicável						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Monza Incorporadora Ltda.	01/07/2017	319.700,00	319700,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controlada						
Objeto contrato	Contrato de mútuo						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Não aplicável						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Otawa Incorporadora Ltda.	01/02/2020	183.048,43	183048,43	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controlada						
Objeto contrato	Contrato de mútuo						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Não aplicável						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Park Empreendimentos Ltda.	01/03/2016	2.526.758,35	2526758,35	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controlada						
Objeto contrato	Contrato de mútuo						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Não aplicável						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
PARAISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	31/03/2020	536.826,45	536826,45	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
CAYWOAA INCORPORADORA LTDA	01/06/2019	690.000,00	690000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
VANGUARDA INCORPORADORA LTDA	01/06/2009	693.500,00	693500,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
FIT CASA INCORPORADORA LTDA	02/12/2020	405.000,00	405000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Venezia Incorporadora Ltda.	26/10/2019	4.931.930,20	4232451,51	N/A	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controlada						

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	Contrato de compra de unidades imobiliárias						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Não aplicável						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Outras - Aquisições	10/12/2019	3.634.999,00	1673951,34	N/A	Indeterminada	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controladas e controladas em conjunto						
Objeto contrato	Contrato de compra de unidades imobiliárias						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	As aquisições reportadas referem-se ao agregado das seguintes subsidiárias: Santa Madalena e Siena.						
Posição contratual do emissor	Credor						
Especificar							
Analisy's Consultoria, Planejamento e Participacoes S/S Ltda.	31/01/2018	867.823,84	867823,84		Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controlada						
Objeto contrato	Contrato de mútuo						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Não aplicável						
Posição contratual do emissor	Credor						

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Especificar							
CROWN INCORPORADORA LTDA	17/09/2020	760.000,00	760000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
TRENTO INCORPORADORA LTDA	20/05/2020	599.709,00	599709,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Esther Patrimonial Ltda.	12/11/2020	14.894.006,40	13.404.605,76	N/A	5 anos	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlador						
Objeto contrato	Contrato de aluguel não residencial						
Garantia e seguros	Não aplicável						

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$248.233,44 em 2020 (R\$185.000,00 em 2019), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, renovado em novembro de 2020, 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.						
Posição contratual do emissor	Outra						
Especificar	Locatário						
Genova Incorporadora Ltda.	01/02/2015	612.933,41	612933,41	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controlada em conjunto						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
TORINO INCORPORADORA LTDA	13/01/2020	141.574,00	141574,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LIVORNO INCORPORADORA LTDA	01/12/2020	170.000,00	170000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
GIOVANNA INCORPORADORA LTDA	01/12/2020	80.000,00	80000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
ELBA INCORPORADORA LTDA	17/09/2020	150.000,00	150000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
VINHEDO INCORPORADORA LTDA	01/12/2020	1.750.000,00	1750000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
ALESSANDRA INCORPORADORA LTDA	26/03/2020	22.850.000,00	22850000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
FIT CASA INCORPORADORA LTDA	02/12/2020	405.000,00	405000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
YPE INCORPORADORA LTDA	01/09/2015	450.000,00	450000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
Bergamo Incorporadora Ltda.	01/09/2019	2.272.000,00	2272000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa controlada						
Objeto contrato	Contrato de mútuo						
Garantia e seguros	Não aplicável						
Rescisão ou extinção	Não aplicável						
Natureza e razão para a operação	Não aplicável						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
VIP INTERMEDIACAO IMOBILIARIA LTDA	01/04/2017	395.000,00	395000,00	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							
SCIPIAO INCORPORADORA SPE LTDA	08/05/2020	16.907.239,50	16907239,50	N/A	Indeterminada	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Empresa Controlada						
Objeto contrato	Contrato de Mútuo						
Garantia e seguros	Não Aplicável						
Rescisão ou extinção	Não Aplicável						
Natureza e razão para a operação	N/A						
Posição contratual do emissor	Devedor						
Especificar							

16. Transações partes relacionadas / 16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade

16.3. Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado

a. identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses

A Companhia adota práticas de governança corporativa e aquelas recomendadas e/ou exigidas pela legislação a ela aplicável. Ao Conselho de Administração, Diretoria Executiva e Conselho Fiscal, é submetida a decisão acerca de todas as operações da Companhia, conforme competência descrita pelo Estatuto Social da Companhia vigente. Assim, todas as operações da Companhia, especialmente aquelas que se deram com partes relacionadas, foram devidamente submetidas aos órgãos decisórios da companhia a que estavam subordinadas, conforme regras vigentes. Ademais, em conformidade com a Lei 6.404/76, qualquer membro do Conselho de Administração da Companhia está proibido de votar em qualquer Assembleia ou reunião do Conselho, ou de atuar em qualquer operação ou negócios nos quais tenha interesses conflitantes com os da Companhia. Adicionalmente, nos termos do Estatuto Social da Companhia, o membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com a Companhia.

Por fim, em observância aos preceitos de boa governança e o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia possui o Código de Conduta Ética, de acordo com o qual colaboradores, ao identificarem uma matéria de natureza de conflito de interesse, estes devem imediatamente se manifestar. Adicionalmente, devem ausentar-se das discussões e não devem participar das decisões respectivas. Caso solicitado pelo presidente do conselho de administração ou pelo diretor presidente, tais colaboradores poderão participar parcialmente das discussões, visando proporcionar maiores informações sobre a operação e as partes envolvidas. Neste caso, deverão se ausentar da parte final da discussão, incluindo o processo de decisão da matéria.

Caso algum colaborador, que possa ter um potencial ganho privado decorrente de alguma decisão, não manifeste seu conflito de interesses, qualquer outro colaborador, que tenha conhecimento da situação, deverá fazê-lo. Neste caso, a não manifestação voluntária do colaborador em situação de conflito é considerada uma violação da política de conflitos de interesse da Companhia, devendo ser levada à diretoria para avaliação e proposição de eventual ação corretiva.

A manifestação da situação de conflito de interesses e a subsequente abstenção deverão ser registradas formalmente.

b. demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

Acreditamos que nossas operações e negócios são amparados pelas devidas avaliações prévias de suas condições e do estrito interesse da Companhia em sua realização e são efetuadas nas condições contratadas entre as partes. As operações de mútuo representam a maior parte das operações com partes relacionadas e estão detalhadas no item 16.2. Estas operações foram efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos da Companhia e são remuneradas com base no CDI.

Para o contrato de aluguel de imóvel comercial localizado na Avenida República do Líbano, nº 1921, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, firmado com o acionista controlador, Sr. Ernesto Zarzur, o valor da renovação do aluguel do imóvel foi fixado com base em laudo de avaliação que consta anexo à ata de 13 de agosto de 2015. Na ocasião, os membros do Conselho de Administração entenderam que tal transação observava as condições de mercado, conforme laudo analisado e discutido pelos conselheiros.

O imóvel, cujo terreno possui área de 1.329,51 m², com 2.956,94 m² de área construída e 1.667,94 m² de área útil, possui contrato renovado de locação com prazo de duração de 5 (cinco) anos a contar do 01 de agosto de 2015 e valor mensal de R\$234.000,00 (duzentos e trinta e quatro mil reais) em 2019 (R\$216 mil em 2018), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV.

16. Transações partes relacionadas / 16.4 - Outras informações relevantes - Transações com partes relacionadas

16.4. Outras informações relevantes

Adicionalmente aos itens descritos acima, a Companhia informa que figura como avalista em alguns contratos financeiros de suas subsidiárias.

17. Capital social / 17.1 - Informações - Capital social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
Tipo de capital	Capital Emitido				
31/12/2019	2.888.996.908,17	Totalmente integralizado	227.000.000	0	227.000.000
Tipo de capital	Capital Subscrito				
31/12/2019	2.888.996.908,17	Totalmente integralizado	227.000.000	0	227.000.000
Tipo de capital	Capital Integralizado				
31/12/2019	2.888.996.908,17		227.000.000	0	227.000.000
Tipo de capital	Capital Autorizado				
26/04/2019	0,00		300.000.000	0	300.000.000

17. Capital social / 17.2 - Aumentos do capital social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão	Tipo de aumento	Ordinárias	Preferenciais	Total ações	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
26/04/2019	Assembleia Geral Extraordinária	26/04/2019	553,542,430.90	Subscrição particular	34,998,217	0	34,998,217	40.80051600	15.82	R\$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão		O valor do patrimônio líquido da ação.								
Forma de integralização		Ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal, bonificadas aos acionistas da Companhia na proporção de 21,2108114007 novas ações para cada 100 (cem) ações existentes de que forem titulares os acionistas na posição acionária final do dia 26 de abril de 2019, nos termos do artigo 169 da Lei nº 6.404/76.								
24/09/2019	Conselho de Administração	24/09/2019	978,750,000.00	Subscrição particular	27,000,000	0	27,000,000	51.23683200	36.25	R\$ por Unidade
Critério para determinação do preço de emissão		Nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, o preço por ação foi aferido de acordo com a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a investidores institucionais, o qual reflete o valor pelo qual tais investidores apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta e a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3.								
Forma de integralização		A integralização foi realizada pela liquidação física e financeira das ações no dia 27/09/2019, mediante pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, no âmbito do sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.								

17. Capital social / 17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação

Data aprovação	Quantidade de ações antes da aprovação			Quantidade de ações depois da aprovação		
	Quantidade ações ordinárias	Quantidade ações preferenciais	Quantidade total ações	Quantidade ações ordinárias	Quantidade ações preferenciais	Quantidade total ações
Bonificação						
26/04/2019	165,001,783	0	165,001,783	200,000,000	0	200,000,000

17. Capital social / 17.4 - Redução do capital social**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, uma vez que nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente, não houve redução do capital social da Companhia.

17. Capital social / 17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social

17.5. Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 17.

18. Valores mobiliários / 18.1 - Direitos das ações

Espécie de ações ou CDA	Ordinária
Tag along	100,000000
Direito a dividendos	Em cada AGO, o Conselho de Administração deverá fazer uma recomendação sobre a destinação do lucro líquido do exercício social anterior, que será objeto de deliberação pelos acionistas da Companhia. Para fins da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), "lucro líquido" é definido como o resultado do exercício social que remanescer depois de deduzidos os prejuízos acumulados dos exercícios sociais anteriores, a provisão para o imposto sobre a renda, contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores. O Estatuto Social da Companhia prevê um dividendo mínimo obrigatório de 25% do lucro líquido ajustado, reduzido pelas destinações à reserva legal e reserva para contingências (se houver), e acrescido da reversão de valores da reserva para contingências (se houver).
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Sim
Descrição das características do reembolso de capital	Liquidação da Companhia: é conferido aos titulares de ações ordinárias o direito ao recebimento do capital, na proporção das ações detidas por cada um, após o cumprimento de todas as obrigações da Companhia. O direito de retirada poderá ser exercido, dentre outras, nas seguintes circunstâncias: (i) cisão da Companhia; (ii) redução dividendo obrigatório; (iii) mudança do objeto social; (iv) participação em um grupo de sociedades, conforme tal expressão é utilizada na Lei das Sociedades por Ações. Caso ocorra (i) fusão ou incorporação; ou (ii) participação em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações, os acionistas não terão direito de retirada caso as ações ordinárias tenham as seguintes características: liquidez e dispersão no mercado (Acionistas Controladores, a sociedade Controladora ou outras sociedades sob seu controle detenham menos da metade das nossas ações ordinárias). Prazo de retirada é de 30 dias.
Restrição a circulação	Não
Resgatável	Não
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o Estatuto Social, tampouco as deliberações adotadas pelos acionistas em Assembleias Gerais de sociedade por ações podem privar os acionistas dos seguintes direitos: • participar da distribuição dos lucros; • participar, na proporção da sua participação no capital social, da distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de liquidação da Companhia; • preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações, descritas no item "Direito de Preferência" na seção 18.1.h; • fiscalizar, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais; • votar nas Assembleias Gerais; e • retirar-se da Companhia, nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações.

18. Valores mobiliários / 18.1 - Direitos das ações

Outras características relevantes	Direito de Preferência: Exceto conforme descrito abaixo, os acionistas da Companhia possuem direito de preferência na subscrição de ações em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária à época do referido aumento de capital, exceto nos casos de outorga ou de exercício de qualquer opção de compra de ações, bem como nos casos de conversão de debêntures em ações. Os acionistas da Companhia também possuem direito de preferência na subscrição de debêntures conversíveis e em qualquer oferta de ações da Companhia ou bônus de subscrição. Concede-se prazo, não inferior a 30 dias, contado da publicação de aviso aos acionistas referente ao aumento de capital, para o exercício do direito de preferência, sendo que este direito pode ser alienado pelo acionista. Nos termos da lei, o Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência dos acionistas ou reduzir o prazo para seu exercício.
-----------------------------------	--

18. Valores mobiliários / 18.2 - Regras estatutárias que limitem direito de voto

18.2. Regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública

Direito de Voto

Conforme Artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos do acionista, incluindo seu direito a voto, que deixar de cumprir obrigação imposta pela lei ou pelo Estatuto Social da Companhia, cessando a suspensão logo que cumprida a obrigação.

Oferta Pública de Aquisição das Ações ("OPA")

Qualquer pessoa, que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia ("Pessoa Relevante") deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia ("OPA"), observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, outros regulamentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e os termos do Estatuto Social da Companhia.

Adicionalmente, a alienação direta ou indireta do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Ainda, a saída voluntária da Companhia do Novo Mercado deverá ser precedida por oferta pública de ações da Companhia, respeitado o Regulamento do Novo Mercado e as normas legais e regulamentares aplicáveis, observado que: (i) a oferta poderá ser dispensada por Assembleia Geral instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total das ações em circulação ou, em segunda convocação, com a presença de acionistas titulares de qualquer número de ações em circulação; e (ii) a saída da Companhia do Novo Mercado em razão de descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado está condicionada à efetivação de oferta pública de ações com as mesmas características da oferta em caso de saída voluntária do Novo Mercado, respeitado o Regulamento do Novo Mercado e as normas legais e regulamentares aplicáveis.

18. Valores mobiliários / 18.3 - Suspensão de direitos patrim./políticos

18.3. Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto

Não há exceções ou cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto

18. Valores mobiliários / 18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários

Exercício social		31/12/2020								
Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado Unidade	Valor maior cotação Unidade	Valor menor cotação Unidade	Fator cotação	Valor média cotação Unidade
31/03/2020	Ações	Ordinária		Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	7.454.446.966	59,62	22,61	R\$ por Unidade	47,22
30/06/2020	Ações	Ordinária		Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	6.017.399.215	41,28	22,11	R\$ por Unidade	32,00
30/09/2020	Ações	Ordinária		Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	7.512.904.896	43,83	33,86	R\$ por Unidade	39,06
31/12/2020	Ações	Ordinária		Balcão Organizado	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	5.261.071.559	45,41	33,77	R\$ por Unidade	39,42
Exercício social		31/12/2019								
Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado Unidade	Valor maior cotação Unidade	Valor menor cotação Unidade	Fator cotação	Valor média cotação Unidade
31/12/2018	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	801.788.218	25,18	16,40	R\$ por Unidade	22,52
31/03/2019	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	979.027.948	28,32	24,60	R\$ por Unidade	26,52
30/06/2019	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	766.894.666	27,68	19,86	R\$ por Unidade	23,29
30/09/2019	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	2.392.163.534	41,42	25,75	R\$ por Unidade	34,13
31/12/2019	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	3.497.024.870	51,90	34,39	R\$ por Unidade	43,13
Exercício social		31/12/2018								
Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado Unidade	Valor maior cotação Unidade	Valor menor cotação Unidade	Fator cotação	Valor média cotação Unidade
31/03/2018	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	863.260.232	25,89	20,80	R\$ por Unidade	23,06
30/06/2018	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	628.146.576	23,23	15,44	R\$ por Unidade	19,45
30/09/2018	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	453.433.221	19,22	15,45	R\$ por Unidade	16,85

18. Valores mobiliários / 18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, dado que a Companhia não possui outros valores mobiliários emitidos que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados.

18. Valores mobiliários / 18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, dado que a Companhia não possui outros valores mobiliários emitidos.

18. Valores mobiliários / 18.6 - Mercados de negociação no Brasil

18.6. Mercados brasileiros nos quais valores mobiliários da Companhia são admitidos à negociação

As ações da Companhia são admitidas a negociação na B3, no segmento Novo Mercado.

18. Valores mobiliários / 18.7 - Negociação em mercados estrangeiros**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

18. Valores mobiliários / 18.8 - Títulos emitidos no exterior**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Não aplicável, uma vez que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui valores mobiliários negociados em mercados estrangeiros.

18. Valores mobiliários / 18.9 - Ofertas públicas de distribuição

18.9. Ofertas públicas de distribuição efetuadas pela Companhia ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários da Companhia

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE AÇÕES:

Em reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 11 de setembro de 2019, foi aprovada a realização de oferta pública de distribuição primária de 20.000.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia ("Ações"), com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 ("Oferta").

A oferta consiste na oferta pública de distribuição primária com esforços restritos de, inicialmente, 20.000.000 Ações, sem prejuízo das Ações Adicionais (conforme definido abaixo), a serem distribuídas na República Federativa do Brasil ("Brasil"), em mercado de balcão não organizado, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Instrução CVM 476, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente em vigor ("Código ANBIMA") e demais disposições legais aplicáveis, incluindo o Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e o Ofício Circular B3 087/2014-DP, sob a coordenação de Banco BTG Pactual S.A. e do Banco Itaú BBA S.A. (em conjunto, "Coordenadores da Oferta"), nos termos "Contrato de Coordenação, Garantia Firme de Liquidação e Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.", celebrado entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta ("Contrato de Distribuição" e "Oferta", respectivamente).

Simultaneamente, no âmbito da Oferta, foram realizados esforços de colocação das Ações no exterior, pelo BTG Pactual US Capital LLC. e pelo Itaú BBA USA Securities Inc. ("Agentes de Colocação Internacional"), nos termos do "Placement Facilitation Agreement", celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional ("Contrato de Colocação Internacional"), sendo, nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (qualified institutional buyers), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Rule 144A, editada pela Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos da América ("SEC"), e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, para investidores institucionais e outros investidores que sejam pessoas não residentes nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis daquele país (Non U.S. Persons), em conformidade com os procedimentos previstos no Regulation S, editado pela SEC ao amparo do U.S. Securities Act of 1933, conforme alterado ("Securities Act"), em ambos os casos, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no Securities Act, e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, desde que tais investidores estrangeiros sejam registrados na CVM e invistam no Brasil por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil, pela CVM e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Investidores Estrangeiros"). Não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC ou em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

A Oferta está sendo realizada exclusivamente para: (i) os acionistas, no âmbito da oferta destinada prioritariamente aos acionistas que desejarem exercer seu direito de prioridade ("Oferta Prioritária") e, caso haja Ações (considerando as Ações Adicionais, se emitidas) remanescentes após o atendimento da Oferta Prioritária; (ii) investidores profissionais, conforme definidos pelo artigo 9º A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, residentes e domiciliados ou com sede no Brasil e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio ("Investidores Profissionais"), limitados a, no máximo, 75 Investidores Profissionais e a subscrição de Ações limitada a, no máximo, 50 Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476; e (iii) Investidores Estrangeiros (os Investidores Profissionais e os Investidores Estrangeiros, em conjunto, "Investidores Institucionais"), sem a necessidade, portanto, de solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC.

18. Valores mobiliários / 18.9 - Ofertas públicas de distribuição

Até a data de conclusão do Procedimento de Bookbuilding, inclusive, a quantidade de Ações inicialmente ofertada, foi, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, acrescida em 35%, ou seja, 7.000.000 Ações, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais foram destinadas a atender eventual excesso de demanda que foi constatado no momento em que foi fixado o Preço por Ação (conforme definido abaixo) ("Ações Adicionais").

No âmbito da Oferta: (i) não houve opção de outorga de ações suplementares; e (ii) não foi admitida distribuição parcial.

Restrições à Negociação das Ações (Lock-up)

Durante o período que se inicia na data de assinatura do Contrato de Distribuição e dos acordos de restrições relativas às ações de emissão da Companhia ("Lock-up Agreements") e termina 90 dias após a data de divulgação do fato relevante comunicando o Preço por Ação, a Companhia, os Acionistas controladores (conforme definidos no item 15 deste Formulário de Referência), os membros do Conselho de Administração da Companhia, os Diretores da Companhia, exceto mediante prévio consentimento por escrito dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, e observadas as exceções e outras restrições previstas no Contrato de Distribuição, no Contrato de Colocação Internacional e/ou nos respectivos Lock-up Agreements, estarão obrigados a, direta ou indiretamente, não adotar qualquer uma das seguintes ações com relação a qualquer das ações ordinárias de emissão da Companhia ou quaisquer valores mobiliários conversíveis ou permutáveis ou exercíveis por qualquer de suas ações ordinárias ("Valores Mobiliários de Lock-up"): (i) emitir, oferecer, onerar, contratar a venda, vender qualquer opção ou contrato para comprar, comprar qualquer opção ou contrato para vender, conceder qualquer opção, direito de compra ou bônus de subscrição, ou de outra forma transferir ou dispor, direta ou indiretamente (qualquer ação, "transferência"), ou arquivar ou fazer com que seja arquivada um pedido de registro de registro (ou equivalente) nos termos do Securities Act ou sob as leis brasileiras, em todos os casos, com respeito a quaisquer Valores Mobiliários de Lock-up ou outro capital social da Companhia, ou quaisquer valores mobiliários conversíveis, exercíveis ou permutáveis ou que representem o direito de receber quaisquer Valores Mobiliários de Lock-up ou outro capital social da Companhia (incluindo, sem limitação, quaisquer Valores Mobiliários de Lock-up ou outros valores mobiliários que possam ser considerados sendo direta ou beneficentemente propriedade da Companhia ou de qualquer das pessoas sujeitas aos Lock-up Agreements na data de celebração do Contrato de Colocação Internacional de acordo com as regras da SEC); (ii) celebrar qualquer contrato de derivativo ou outro contrato que transfira, no todo ou em parte, qualquer das consequências econômicas da propriedade de quaisquer Valores Mobiliários de Lock-up ou outro capital social da Companhia, ou quaisquer outros valores mobiliários, conversíveis, exercíveis ou permutáveis ou que representem o direito de receber quaisquer Valores Mobiliários de Lock-up, bônus de subscrição ou outros direitos de compra de Valores Mobiliários de Lock-up ou quaisquer outros valores mobiliários, independentemente de tais operações descritas no item (i) acima e neste item (ii) acima devam ser liquidadas pela entrega de quaisquer Valores Mobiliários de Lock-up ou outro capital social da Companhia, ou outros valores mobiliários, em dinheiro ou de outra forma; (iii) fazer qualquer exigência ou exercer qualquer direito com relação ao registro de quaisquer Valores Mobiliários de Lock-up ou outro capital social da Companhia, ou qualquer título conversível, exercível ou permutável por quaisquer Valores Mobiliários de Lock-up ou outro capital social da Companhia; ou (iv) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i), (ii) ou (iii) acima.

Preço por Ação

O preço por Ação ("Preço por Ação") é de R\$36,25 e foi fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento realizado exclusivamente junto a Investidores Profissionais, no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta, e, no exterior, junto a Investidores Estrangeiros, pelos Agentes de Colocação Internacional, tendo como parâmetro: (i) a cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3 na data de fixação do Preço por Ação; e (ii) as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) pelas Ações, coletadas junto a Investidores Institucionais ("Procedimento de Bookbuilding"), e aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

18. Valores mobiliários / 18.9 - Ofertas públicas de distribuição

O Preço por Ação não é indicativo de preços que prevalecerão no mercado após a conclusão da Oferta, podendo ser alterado para mais ou para menos após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding. Nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação foi aferido de acordo com a realização do Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas intenções de investimento no contexto da Oferta e a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, e, portanto, não promove a diluição injustificada dos acionistas da Companhia.

Os Acionistas que participaram exclusivamente da Oferta Prioritária não participaram do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participaram da fixação do Preço por Ação.

Custos de Distribuição

As comissões e as despesas da Oferta, incluindo despesas com advogados, consultores, auditores e publicidade, serão pagas exclusivamente pela Companhia. A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações (considerando a colocação das Ações Adicionais):

Custos	Custo Total ⁽¹⁾⁽²⁾ (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta ⁽³⁾	Custo por Ação ⁽¹⁾⁽²⁾ (R\$)	% em Relação ao Preço por Ação ⁽³⁾
Comissões da Oferta.....	32.298.750,00	3,30%	1,20	3,30%
Comissão de Coordenação	4.893.750,00	0,50%	0,18	0,50%
Comissão de Colocação	14.681.250,00	1,50%	0,54	1,50%
Comissão de Garantia Firme de Liquidação..	4.893.750,00	0,50%	0,18	0,50%
Comissão de Incentivo	7.830.000,00	0,80%	0,29	0,80%
Despesas da Oferta ⁽⁴⁾	7.833.197,56	0,80%	0,29	0,80%
Tributos e Outras Retenções	3.449.728,14	0,35%	0,13	0,35%
Taxa de Registro da Oferta na ANBIMA ⁽⁵⁾	27.630,11	0,00%	0,00	0,00%
Custos da B3	406.276,63	0,04%	0,02	0,04%
Advogados e Consultores.....	1.900.000,00	0,19%	0,07	0,19%
Auditor Independente	1.049.562,68	0,11%	0,04	0,11%
Outros ⁽⁶⁾	1.000.000,00	0,10%	0,04	0,10%
Total de Comissões e Despesas da Oferta	40.131.947,56	4,10%	1,49	4,10%

lores da Oferta, direta ou

(1) Custos estimados da Oferta.

(2) Com base no Preço por Ação de R\$36,25.

(3) Os valores e percentuais apresentados refletem ajustes de arredondamento e, assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

(4) Despesas estimadas.

(5) A Oferta será objeto de registro pela ANBIMA, conforme artigo 16º, inciso II do Código ANBIMA.

(6) Incluídos os custos com a apresentação para investidores (*roadshow*) entre outros custos da Oferta.

A capitalização total da Companhia é composta por empreendimentos e investimentos (circulante e não circulante) e o patrimônio líquido em 30 de junho de 2019. As informações abaixo, referentes à coluna "Efetivo", foram extraídas das demonstrações financeiras trimestrais da Companhia relativas ao período de 6 meses findo em 30 de junho de 2019, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo IASB.

18. Valores mobiliários / 18.9 - Ofertas públicas de distribuição

Em 30 de junho de 2019		
	Efetivo	Ajustado considerando a Oferta⁽¹⁾ (em R\$ mil)
Empréstimos e financiamentos (circulante)	32.591	32.591
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	39.237	39.237
Patrimônio Líquido Acionistas Controladores	2.721.929	3.660.547
Capitalização Total⁽²⁾	2.793.757	3.732.375

⁽¹⁾ Ajustado para refletir o recebimento de recursos líquidos provenientes da Oferta, considerando a colocação da totalidade das Ações Adicionais, estimados em R\$938.618,0 mil, após a dedução das comissões e das despesas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, com base no Preço por Ação de R\$36,25.

⁽²⁾ Capitalização total corresponde à soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e patrimônio líquido.

O valor do patrimônio líquido da Companhia após a conclusão da Oferta e ajustes decorrentes está sujeito, ainda, a alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding.

Exceto pelo disposto acima, não houve mudanças relevantes na capitalização da Companhia desde 30 de junho de 2019.

Para mais informações sobre as operações descritas acima, veja a seção "3. Informações Financeiras Seleccionadas" deste Formulário de Referência.

Diluição

Os acionistas da Companhia que optarem por (i) não exercer seu direito de prioridade no âmbito da oferta prioritária; ou (ii) exercer seu direito de prioridade no âmbito da oferta prioritária subscrevendo quantidade de Ações abaixo de sua respectiva proporção na posição acionária; ou (iii) tiver seu pedido de reserva da oferta prioritária cancelado, será diluído.

Em 30 de junho de 2019, o valor do patrimônio líquido da Companhia (acionistas controladores) era de R\$2.721.929,0 mil e o valor patrimonial por Ação correspondia a R\$13,61. Esse valor patrimonial representa o valor contábil total dos ativos da Companhia menos o valor contábil total do passivo da Companhia, dividido pelo número total de Ações em 30 de junho de 2019.

Considerando a subscrição da totalidade das Ações (incluindo as Ações Adicionais) emitidas no âmbito da Oferta, pelo Preço por Ação de R\$ 36,25, e após a dedução das comissões e das despesas, o patrimônio líquido e ajustado da Companhia (acionistas controladores) após a Oferta será de R\$3.660.547 mil, representando um valor de R\$16,13 por Ação. Isso significa um aumento imediato no valor do patrimônio líquido da Companhia por Ação de R\$2,52 para os acionistas existentes e uma diluição imediata no valor do patrimônio líquido da Companhia por Ação de R\$20,12 para os novos investidores que subscreverem Ações no âmbito da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores na Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.

O quadro a seguir ilustra a diluição por ação, com base no patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2019, assumindo a colocação da totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais):

18. Valores mobiliários / 18.9 - Ofertas públicas de distribuição

	Após a Oferta
	<i>(em R\$, exceto percentagens)</i>
Preço por Ação ⁽¹⁾	36,25
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2019 ⁽²⁾	13,61
Valor patrimonial por ação ajustado pela Oferta	16,13
Aumento do valor patrimonial contábil líquido por ação para os Acionistas	2,52
Diluição do valor patrimonial contábil por ação para os novos investidores ⁽³⁾	20,12
Percentual de diluição dos novos investidores⁽⁴⁾	55,52%

⁽¹⁾ Calculado a partir do Preço por Ação de R\$36,25.

⁽²⁾ Considerando o Patrimônio Líquido Acionistas Controladores de R\$2.721.929,0 mil em 30 de junho de 2019.

⁽³⁾ Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial líquido por ação imediatamente após a conclusão da Oferta.

⁽⁴⁾ O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não guarda relação com o valor patrimonial das Ações e foi fixado tendo como parâmetro as intenções de investimento manifestadas por Investidores Profissionais, considerando a qualidade da demanda (por volume e preço), no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*.

18. Valores mobiliários / 18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas**18.10. Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios****Destinação de Recursos**

A Companhia pretende utilizar a totalidade dos recursos líquidos provenientes da Oferta para a expansão de seus negócios, por meio da aquisição de terrenos para novas incorporações e da participação em novos projetos.

Destinação	Percentual Estimado dos Recursos Líquidos	Valor Estimado Líquido⁽¹⁾⁽²⁾ (em R\$ mil)
Aquisição de terrenos para novas incorporações e participação em novos projetos	100,00%	938.618,05
Total	100,00%	938.618,05

⁽¹⁾ Com base no Preço por Ação de R\$36,25.

⁽²⁾ Considerando a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, considerando as Ações Adicionais.

A destinação dos recursos líquidos que a Companhia venha a receber com a Oferta baseia-se em análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências da Companhia. Alterações nesses e em outros fatores podem nos obrigar a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta quando de sua efetiva utilização, a exclusivo critério da Companhia.

Caso os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da Oferta sejam inferiores à sua estimativa, sua aplicação será reduzida de acordo com a priorização dos projetos da Companhia definidos em seu planejamento estratégico e na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linha de financiamento junto a instituições financeiras os quais deverão ser contratados alinhados à estratégia de captação da Companhia.

Ademais, a aplicação dos recursos captados conforme o aqui exposto depende de vários fatores que a Companhia não pode garantir que venham a se concretizar, dentre os quais, o comportamento do mercado em que a Companhia atua, a habilidade de dar continuidade às atividades regulares da Companhia, desenvolver novos negócios e/ou a capacidade de entrar em novos projetos em condições aceitáveis, a capacidade da Companhia de obter novos financiamentos.

18. Valores mobiliários / 18.11 - Ofertas públicas de aquisição**18.11. Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiro**

Não aplicável, dado que a EZTEC não realizou ofertas públicas de aquisição relativas a ações de emissão de terceiros nos últimos três exercícios sociais.

18. Valores mobiliários / 18.12 - Outras inf. Relev. - Val. Mobiliários**18.12. Outras informações relevantes**

Complementando o item 18.1, outras características relevantes das ações ordinárias da Companhia são:

COMUNICAÇÃO DE ALTERAÇÃO EM PARTICIPAÇÃO:

De acordo com o Artigo 31 do Estatuto Social da Companhia, qualquer pessoa que tenha subscrito e/ou adquirido ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 8% do capital social da Companhia e que deseje realizar uma nova aquisição de ações de emissão da Companhia em bolsa de valores, estará obrigado a, previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito à Companhia, através da sociedade corretora pela qual pretenda adquirir as ações, sua intenção de adquirir outras ações de emissão da Companhia, com antecedência mínima de 3 dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações.

REORGANIZAÇÃO SOCIETÁRIA:

Na hipótese de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes dessa reorganização devem pleitear o ingresso no segmento de listagem do Novo Mercado em até 120 dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a referida operação. Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso no Novo Mercado, a maioria dos titulares das ações em circulação presentes na Assembleia Geral deve dar anuência a essa estrutura.

19. Planos de recompra/tesouraria / 19.1 - Descrição - planos de recompra

Data delib.	Período recomp.	Reservas e lucros disp.	Espécie	Classe	Qtde. prevista	% rel. circ.	Qtde. adquirida aprovadas	PMP	Fator de cotação	% adquirido
Outras caracter.										
19/03/2020	20/03/2020 à 22/07/2020	1.267.153.000,00	Ordinária		9.575.565	10,000000	0	0,00	R\$ por Unidade	0,000000
Montante de recursos disponíveis contabilizados conforme a instrução CVM 567, em 31/03/2020.										

19. Planos de recompra/tesouraria / 19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria**Justificativa para o não preenchimento do quadro:**

Item não aplicável, uma vez que, até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía valores mobiliários em tesouraria.

19. Planos de recompra/tesouraria / 19.3 - Outras inf. relev. - recompra/tesouraria

19.3. Informações sobre valores mobiliários mantidos em tesouraria na data de encerramento do último exercício social

Não há outras informações relevantes com relação a este item 19.

20. Política de negociação / 20.1 - Descrição - Pol. Negociação

Data aprovação	28/10/2008
Órgão responsável pela aprovação	Conselho de Administração
Cargo e/ou função	Acionistas controladores (diretos ou indiretos); diretoria; membros do Conselho de Administração; membros do Conselho Fiscal; membros de órgãos com funções técnicas ou consultivas criadas por disposição estatutária; gerentes e funcionários; sociedades controladas e/ou sob controle comum e seus respectivos acionistas controladores, membros da administração e de órgãos com funções técnicas ou consultivas; e prestadores e serviços e outros profissionais com acesso a informações relevantes ("Pessoas Vinculadas"). Diretoria Membros do Conselho de Administração Membros do Conselho Fiscal Sociedades controladas e/ou sob controle comum e seus respectivos acionistas controladores, membros da administração e de órgãos com funções técnicas ou consultivas Prestadores e serviços e outros profissionais com acesso a informações relevantes Membros de órgãos com funções técnicas ou consultivas criadas por disposição estatutária Gerentes Funcionários

Principais características**Objetivo:**

O objetivo da Política de Negociação de Valores Mobiliários, elaborada nos termos da Instrução CVM nº 358/2002 ("Política de Negociação"), é estabelecer as regras que deverão ser observadas pelas Pessoas Vinculadas e pela Companhia, visando à negociação transparente e ordenada dos valores mobiliários de emissão da Companhia e evitando o uso inadequado de informação relevante.

Autorização para negociação:

As Pessoas Vinculadas poderão negociar valores mobiliários de emissão da Companhia, no período de 15 (quinze) dias corridos que anteceder à divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (DFP) da Companhia, ressalvado o disposto no § 3º do art. 15, da Instrução CVM nº 358/2002 (black-out period), desde que tais negociações atendam pelo menos a uma dessas características: (i) aquisição de ações que se encontrem em tesouraria, através de negociação privada, decorrente do exercício de opção de compra de acordo com plano de outorga de opção de compra de ações aprovado em assembleia geral; ou (ii) negociação, pelas Pessoas Vinculadas, de valores mobiliários com o objetivo de investimento de longo prazo, sendo que tais investimentos não poderão ser alienados antes de 90 (noventa) dias contados da data de sua respectiva aquisição. As restrições da Política de Negociação não se aplicam a negociações realizadas por fundos de investimento dos quais as Pessoas Vinculadas sejam quotistas, desde que não sejam fundos de investimento exclusivos ou fundos de investimento cujas decisões de negociação do administrador ou gestor da carteira sejam influenciadas pelas Pessoas Vinculadas.

Obrigação de indenizar:

As Pessoas Vinculadas responsáveis pelo descumprimento de qualquer disposição constante da Política de Negociação se obrigam a ressarcir a Companhia e/ou outras Pessoas Vinculadas, integralmente e sem limitação, de todos os prejuízos que a Companhia e/ou outras Pessoas Vinculadas venham a incorrer e que sejam decorrentes, direta ou indiretamente, de tal descumprimento.

Alteração:

Qualquer alteração da Política de Negociação deverá ser obrigatoriamente aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia e comunicada à CVM e às bolsas de valores em que os valores mobiliários da Companhia são negociados ("Bolsas de Valores"). A Política de Negociação não poderá ser alterada na pendência de divulgação de informação relevante.

A Política pode ser encontrada no site da CVM (www.cvm.gov.br), B3 (<http://www.b3.com.br>) e no site da Companhia (www.eztec.com.br/ri).

20. Política de negociação / 20.1 - Descrição - Pol. Negociação

Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização

Vedação a Negociações:

Nos termos da Instrução CVM nº 358/2002, é vedada a negociação, pela própria Companhia ou pelas Pessoas Vinculadas, de valores mobiliários de emissão da Companhia antes da divulgação ao mercado de informação relevante. Também é vedada a negociação antes da divulgação ao mercado de informação relevante: (i) se existir a intenção de promover a incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária; e (ii) em relação às Pessoas Vinculadas, no período compreendido entre a decisão do Conselho de Administração autorizando a aquisição ou a alienação de ações de emissão da Companhia pela própria Companhia, suas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum, e a divulgação ao mercado da respectiva Informação Relevante. No contexto de uma oferta pública de distribuição de Valores Mobiliários e nos termos do artigo 48 da Instrução CVM nº 400/2003, Pessoas Vinculadas deverão abster-se de negociar, até a publicação do anúncio de encerramento de distribuição, com Valores Mobiliários de emissão da Companhia.

As Pessoas Vinculadas não poderão, ainda, negociar os Valores Mobiliários de emissão da Companhia no período de 15 (quinze) dias corridos que anteceder à divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (DFP) da Companhia, ressalvado o disposto no § 3º do art. 15, da Instrução CVM nº 358/2002.

As Pessoas Vinculadas que se afastarem da Companhia anteriormente à divulgação de informação relevante originada durante seu período de gestão não poderão negociar valores mobiliários da Companhia: (i) pelo prazo de 6 (seis) meses após o seu afastamento; ou (ii) até a divulgação, pela Companhia, da informação relevante ao mercado.

Caso tenha sido celebrado qualquer acordo ou contrato visando à transferência do controle acionário respectivo, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim, bem como se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária, e enquanto a operação não for tornada pública por meio da publicação de fato relevante, o Conselho de Administração da Companhia não poderá deliberar a aquisição ou alienação de ações de própria emissão.

As vedações a negociação de valores mobiliários da Companhia deixarão de vigorar tão logo a Companhia divulgue a informação relevante aplicável ao mercado. No entanto, tais vedações serão mantidas, mesmo após a divulgação da informação relevante, na hipótese em que eventuais negociações com Valores Mobiliários por Pessoas Vinculadas possam interferir, em prejuízo da Companhia ou de seus acionistas, com o ato ou fato associado à informação relevante.

O Diretor de Relações com Investidores é, nos termos do §3º do artigo 17 da Instrução CVM 358/2002, o responsável pela execução e acompanhamento da Política de Negociação da Companhia.

20. Política de negociação / 20.2 - Outras inf.relev - Pol. Negociação

20.2. Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 20.

21. Política de divulgação / 21.1 - Normas, regimentos ou procedimentos

21.1. Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

Além de observar a Instrução CVM 358/2002, a Lei nº 6.404/76 e demais normas aplicáveis, a Companhia possui uma "Política de Divulgação de Informação de Atos ou Fatos Relevantes", aprovada em 03 de março de 2007 e reformada em 22 de fevereiro de 2018, pelo Conselho de Administração, nos termos da Instrução CVM 358/2002 ("Política de Divulgação" ou "Política"), a qual regulamenta a divulgação de informações relevantes pela Companhia e a manutenção de sigilo acerca das informações que ainda não tenham sido divulgadas ao público. A Política de Divulgação encontra-se descrita no item 21.2 deste Formulário de Referência.

21. Política de divulgação / 21.2 - Descrição - Pol. Divulgação

21.2. Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

A Política de Divulgação da Companhia tem como propósito disciplinar os procedimentos internos a serem adotados com a finalidade de atender integralmente as disposições legais e regulamentares concernentes à divulgação de ato ou fato relevante, nos termos da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 ("Instrução CVM 358/2002"), e da Instrução CVM nº 369, de 11 de junho de 2002. A Política de Divulgação está baseada nos seguintes princípios e objetivos:

- (i) prestar informação completa aos acionistas e investidores;
- (ii) garantir ampla e imediata divulgação de ato ou fato relevante;
- (iii) possibilitar acesso equânime às informações públicas sobre a Companhia a todo acionista e investidor;
- (iv) zelar pelo sigilo de ato ou fato relevante não divulgado;
- (v) colaborar para a estabilidade e o desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro; e
- (vi) consolidar práticas de boa governança corporativa na Companhia.

Nos termos da Instrução CVM 358/2002 e da Política, informação relevante consiste em qualquer decisão de acionista controlador, deliberação de Assembleia Geral ou dos órgãos de administração da Companhia, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia, que possa influir de modo ponderável (i) na cotação dos valores mobiliários; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter os valores mobiliários; ou (iii) na determinação de os investidores exercerem quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários ("Informação Relevante"). Relação exemplificativa de situações que podem configurar Informação Relevante encontra-se no artigo 2º da Instrução CVM 358.

Nos termos da Política, a Informação Relevante deverá ser divulgada (i) no portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade (www.valor.com.br/valor-ri/fatos-relevantes); (ii) na página eletrônica de Relações com Investidores da Companhia na rede mundial de computadores (<http://ri.eztec.com.br>) e (iii) na página eletrônica da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), no mesmo dia de sua divulgação no portal de notícias.

De maneira a assegurar o sigilo acerca das Informações Relevantes não divulgadas ao mercado, a Política de Divulgação dispõe que o acionista controlador, os diretores, os membros do conselho de administração e do conselho fiscal, quando instalado, bem como qualquer empregado da Companhia que venha a ter acesso a Informações Relevantes e que tenham firmado o termo de adesão à Política, serão responsáveis por comunicar ao Diretor de Relações com Investidores ("Diretor Responsável") toda e qualquer Informação Relevante de que tenham conhecimento e que saibam não ter ainda chegado ao conhecimento do Diretor Responsável, assim como deverão verificar se o Diretor Responsável tomou as providências prescritas neste documento em relação à divulgação da respectiva informação.

Caso as pessoas mencionadas acima verifiquem a omissão do Diretor Responsável no cumprimento de seu dever de comunicação e divulgação, e não tenha sido deliberada a manutenção do sigilo sobre a Informação Relevante, nos termos da Política, tais pessoas deverão comunicar imediatamente o ato ou fato relevante diretamente à CVM para se eximirem de responsabilidade imposta pela regulamentação aplicável em caso de sua não divulgação.

21. Política de divulgação / 21.2 - Descrição - Pol. Divulgação

A divulgação de Informação Relevante deverá ser feita, como regra, simultaneamente à CVM e às entidades de mercado, antes do início ou após o encerramento dos negócios nas entidades do mercado. Quando os valores mobiliários de emissão da Companhia estiverem sendo negociados simultaneamente em entidades do mercado brasileiras e estrangeiras, a divulgação deverá ser feita, como regra, antes do início ou após o encerramento dos negócios em todos os países, prevalecendo, no caso de incompatibilidade, o horário de funcionamento do mercado brasileiro.

No entanto, cabe ressaltar que as Informações Relevantes podem, de forma excepcional, deixar de ser divulgadas se o acionista controlador ou o conselho de administração entender que sua revelação colocará em risco interesse legítimo da Companhia, devendo obrigatoriamente ser adotados os procedimentos estabelecidos neste documento com o propósito de garantir o sigilo de tais informações.

Caso a Informação Relevante esteja relacionada a operações que envolvam diretamente o acionista controlador, este poderá instruir o Diretor Responsável a não divulgá-la, expondo os motivos de sua decisão.

O acionista controlador ou o conselho de administração, por intermédio de seu Presidente, deverá solicitar ao Diretor Responsável que divulgue imediatamente Informação Relevante mantida em sigilo, em qualquer das seguintes hipóteses:

- (i) a informação ter se tornado de conhecimento de terceiros estranhos à Companhia e ao eventual negócio que caracteriza o ato ou fato relevante;
- (ii) haver indícios subsistentes e fundado receio de que tenha havido violação do sigilo do ato ou fato relevante; ou
- (iii) ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos valores mobiliários de emissão da Companhia ou a eles referenciados.

Caso o Diretor Responsável não tome as providências necessárias para a imediata divulgação referida acima, caberá, conforme o caso, ao próprio acionista controlador ou ao conselho de administração, por intermédio de seu Presidente, a adoção das referidas providências.

O Diretor Responsável deverá sempre ser informado de Informação Relevante mantida sob sigilo, sendo de sua responsabilidade, em conjunto com as demais pessoas que tiverem conhecimento de tal informação, zelar pela adoção dos procedimentos adequados para a manutenção do sigilo.

Sempre que houver, por parte daqueles que tenham conhecimento de Informações Relevantes mantidas em sigilo, dúvida quanto à legitimidade da não divulgação da informação, deverá a questão ser submetida à CVM, na forma prevista nas normas aplicáveis.

Em complemento ao disposto acima, o acionista controlador, os diretores, os membros do conselho de administração e do conselho fiscal, quando instalado, além dos demais empregados e agentes da Companhia, deverão preservar o sigilo das Informações Relevantes às quais tenham acesso privilegiado em razão do cargo ou posição que ocupem até sua efetiva divulgação ao mercado, assim como zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam, responsabilizando-se solidariamente com estes na hipótese de descumprimento.

21. Política de divulgação / 21.2 - Descrição - Pol. Divulgação

Para tanto, as pessoas acima mencionadas deverão observar e zelar pela observância dos seguintes procedimentos, sem prejuízo da adoção de outras medidas que se mostrem apropriadas diante de cada situação concreta:

- (i) divulgar a informação confidencial estritamente àquelas pessoas que dela imprescindivelmente precisam tomar conhecimento;
- (ii) não discutir a informação confidencial na presença de terceiros que dela não tenham conhecimento, ainda que se possa esperar que referido terceiro não possa intuir o significado da conversa;
- (iii) não discutir a informação confidencial em conferências telefônicas nas quais não se possa ter certeza de quem efetivamente são as pessoas que podem dela participar;
- (iv) manter documentos de qualquer espécie referentes à informação confidencial, inclusive anotações pessoais manuscritas, em cofre, armário ou arquivo fechado, ao qual tenha acesso apenas pessoas autorizadas a conhecer a informação;
- (v) circular internamente os documentos que contenham informação confidencial em envelopes lacrados, os quais deverão ser sempre entregues diretamente à pessoa do destinatário;
- (vi) não enviar documentos com informação confidencial por fac-símile, a não ser quando haja certeza de que apenas pessoa autorizada a tomar conhecimento da informação terá acesso ao aparelho receptor;
- (vii) sem prejuízo da responsabilidade daquele que estiver transmitindo a informação confidencial, exigir de terceiro externo à Companhia que precise ter acesso à informação a assinatura de um termo de confidencialidade, no qual deve ser especificada a natureza da informação e constar a declaração de que terceiro reconhece o seu caráter confidencial, comprometendo-se a não divulgá-la a qualquer outra pessoa e a não negociar com valores mobiliários de emissão da Companhia antes da divulgação da informação ao mercado.

Quando a informação confidencial precisar ser divulgada a empregado da Companhia ou a outra pessoa que ocupe cargo, função ou posição na Companhia, seus controladores, controladas ou coligadas, que não seja diretor, membro do conselho de administração ou do conselho fiscal da Companhia, a pessoa responsável pela transmissão da informação deverá se certificar de que a pessoa que a está recebendo tem conhecimento da Política de Divulgação da Companhia, exigindo ainda que assine o termo de adesão à Política antes de lhe facultar acesso à informação.

Sem prejuízo das sanções cabíveis nos termos da legislação vigente, a serem aplicadas pelas autoridades competentes, em caso de violação dos termos e procedimentos estabelecidos na Política, caberá ao conselho de administração tomar as medidas disciplinares que forem cabíveis no âmbito interno da Companhia, inclusive a destituição do cargo ou demissão do infrator nas hipóteses de violação grave. Caso a medida cabível seja de competência legal ou estatutária da assembleia geral, deverá o conselho de administração convocá-la para deliberar sobre o tema. A Política de Divulgação pode ser encontrada no site da CVM (www.cvm.gov.br), B3 (<http://www.b3.com.br>) e no site da Companhia (www.eztec.com.br/ri).

21. Política de divulgação / 21.3 - Responsáveis pela política

21.3. Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

É de responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar à CVM e às Bolsas de Valores qualquer Informação Relevante ocorrida ou relacionada aos negócios da Companhia, bem como zelar pela ampla e imediata disseminação da Informação Relevante nas Bolsas de Valores e ao público em geral.

21. Política de divulgação / 21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação

21.4. Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 21.