

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2020

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas 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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, 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 (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade e por suas controladas e investidas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

- *Reconhecimento de receita e provisão para distratos*

Conforme mencionado na nota explicativa 19, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, do total de R\$1.023.238 mil de receita operacional bruta consolidada, o montante de R\$1.004.737 mil advém da receita com venda de imóveis, a qual é registrada quando há a transferência do controle do bem ao longo do tempo em que a construção avança (*over time method*). Para as unidades imobiliárias vendidas, cujo empreendimento encontra-se em andamento, a apropriação da receita ao resultado se dá considerando o percentual de execução ou percentual de conclusão de cada empreendimento (*percentage of completion – PoC*), conforme prática contábil da Companhia, descrita na nota explicativa 2.16. Adicionalmente, na ocorrência de rescisões contratuais, denominadas como “distratos”, a receita, além dos respectivos custos e despesas que haviam sido reconhecidos originalmente, são revertidos. Para as unidades imobiliárias vendidas, sobre as quais há risco de inadimplemento, mas não houve de fato o distrato, a Companhia constitui provisão para distratos com base em seu histórico e expectativas. Essas mesmas práticas contábeis são adotadas pelas empresas controladas e controladas em conjunto. Para as vendas de unidades concluídas, o reconhecimento da receita é feito com base na transferência de controle das unidades imobiliárias para os clientes.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação à receita operacional líquida, ao resultado operacional e resultado do exercício, considerando os efeitos decorrentes dos resultados de equivalência patrimonial sobre as empresas controladas em conjunto, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, das estimativas para a determinação da provisão para distrato, dos potenciais impactos sobre as unidades em estoques tendo em vista as margens apuradas em relação àquelas originalmente previstas, aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, no não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos nas estimativas utilizadas na provisão para distrato, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

No que diz respeito ao reconhecimento da receita da Companhia e das controladas e controlas em conjunto, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado ao reconhecimento da receita, incluindo aqueles relacionados ao cumprimento das performances contratuais, bem como sobre os controles relacionados ao orçamento das obras e custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas para auxiliar na análise e revisão da metodologia, critérios e adequação do custo previsto para a conclusão das obras; (c) testes, em base amostral, na documentação existente, principalmente nos contratos de compra e venda e nos custos incorridos com o objetivo de avaliar a integridade e a exatidão das receitas e custos incorridos; (d) avaliação das estimativas do custo a incorrer, aprovadas pelo departamento de engenharia, e correlação com os valores considerados nos cálculos para a determinação do valor de receita a ser reconhecida; (f) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela administração; e (g) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

No que diz respeito à provisão para distratos, nossos procedimentos incluíram, dentre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado à apuração da provisão para distratos e, desreconhecimento da receita e custos, quando aplicável; (b) avaliação dos critérios utilizados na análise de crédito quando da venda do imóvel, incluindo o cumprimento das performances contratuais, e o acompanhamento das avaliações subsequentes, incluindo distratos ocorridos ou previstos; (c) análise das premissas utilizadas pela administração para cálculo da provisão de distratos, incluindo a inadimplência, pedidos existentes de cancelamentos de vendas e distratos subsequentes em relação aos valores registrados contabilmente; e (d) envio de cartas de circularização de advogados externos da Companhia e análise das causas relacionados a distratos em relação aos valores de provisão.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.7, 2.16, 6 e 19, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

- *Análise de recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar*

Conforme nota explicativa 7, em 31 de dezembro de 2020, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$1.869.275 mil, representando 40% do total do ativo consolidado. O saldo corresponde a imóveis concluídos, em construção e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A administração avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado e estudos internos. Caso o valor recuperável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos ao resultado do exercício no caso de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração, na determinação das bases comparativas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação das premissas utilizadas pela administração para o teste de recuperabilidade dos valores dos imóveis a comercializar; (b) o envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise e revisão de laudos externos e estudos de viabilidade obtidos para suportar o valor realizável líquido dos estoques de terrenos; (c) para o valor realizável suportado por estudos internos, verificamos a exatidão dos cálculos aritméticos, e comparamos o valor das vendas subsequentes de unidades construídas e/ou em construção, afim de corroborarmos os valores das vendas consideradas no estudo. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos especialistas na revisão desses orçamentos, os quais suportam a base de reconhecimento de receita; (d) confrontamos os estudos do valor realizável líquido com os saldos contábeis dos imóveis a comercializar; e (f) a revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor recuperável de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 7, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes

O exame das demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório sem modificação, datado de 17 de março de 2020.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais 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, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março de 2021.

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



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

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do 4T20, encerrando o exercício de 2020 com margens bruta de 43,0% e líquida de 43,3%. A despeito dos desafios impostos pela pandemia, a Companhia manteve suas atividades nos canteiros de obra de forma ininterrupta e, ainda, entregou uma retomada de vendas de estoque que, no 4T20, superou em 13% a performance do 1T20. O lucro líquido resultante para o ano é de R\$405,2 milhões, o maior marco desde 2015; o resultado do 4T20, por sua vez, também entregou recorde de R\$139,7 milhões (17% maior que o 3T20 e 30% maior que o 4T19). Os resultados da EZTEC atestam pela sua resiliência, escorados em [i] uma capacidade de originação contracíclica de terrenos diferenciados; [ii] uma carteira de recebíveis de rentabilidade perene; [iii] uma política comercial efetiva e diligente; e [iv] uma capacidade de execução notável que propicia oportunidades em todos os segmentos em que atua.

A performance obtida diante dos desafios de 2020 reforça a convicção na perspectiva de crescimento operacional adiante, como sublinhado pelo *guidance* de lançamentos do biênio: tendo lançado um VGV de R\$1,2 bilhão em 2020, a Companhia espera lançar outros R\$2,8 bilhões a R\$3,3 bilhões em projetos residenciais ao longo de 2021. Para tanto, a Companhia se debruça em [i] um *landbank* com VGV de R\$11,0 bilhões, considerando todas as aquisições definitivas até a data desta divulgação, além de outro R\$1,8 bilhão em terrenos opcionados. Mesmo considerando somente os R\$9,3 bilhões em terrenos com vocação residencial, esta disponibilidade de terrenos permitiria o cumprimento do ponto médio do *guidance* por 3 vezes. Apesar do ritmo de aprovações de projetos ter sido um gargalo nos últimos trimestres, os empreendimentos da EZTEC que estão tramitando na esteira de aprovação da Prefeitura já correspondem a mais de R\$6 bilhões em VGV. No segundo semestre, a Companhia chegou a acelerar novas aquisições, devido ao seu acesso diferenciado às oportunidades criadas pela pandemia – a preferência natural de terrenistas estressados é negociar com *players* de renome, boa capilaridade, e capazes de pagamento à vista. Estas aquisições explicam a queima de caixa de R\$219 milhões no 4T20, restando ainda R\$573 milhões em parcelas pendentes de aquisições já contratadas. Cabe registrar que, com isso, a EZTEC cumpriu integralmente o mandato de seu follow-on de setembro de 2019, tendo destinado para novos negócios mais do que os R\$994 milhões que originou na oferta.

A liquidez característica do seu modelo de negócio também permite que a EZTEC financie diretamente seus clientes mesmo no pós-obra, tendo acumulado uma carteira com mais de 1.500 clientes sob alienação fiduciária, com retorno médio de 10,3%, mais inflação. [ii] O rendimento financeiro desta carteira contribuiu para que, historicamente, a margem líquida da Companhia não se distanciasse da sua margem bruta.

Ao longo do exercício de 2020 – e, em especial, ao fim dele – este rendimento foi impulsionado pelo galope do IGP-DI, que indexa mais de 90% do seu saldo devedor. Com isso, o resultado financeiro respondeu sozinho por 41% do lucro líquido de 2020 e 55% do 4T20. Cabe ressaltar o comportamento financeiramente saudável da carteira de recebíveis da EZTEC, tanto para as alienações fiduciárias quanto para recebíveis pré-chaves: ao fim de um 2020 tumultuado, os recebíveis com mais de 30 dias de atraso representam somente 1,2% da carteira.

A correção monetária sobre a carteira de alienação fiduciária levou o saldo encarteirado acima dos R\$500 milhões, muito embora os bancos já tenham retomado seu protagonismo natural para novas originações. Importante destacar que os grandes bancos privados seguem praticando as taxas mais baixas da história do setor, em até 6,7%+TR ou mesmo poupança+3,99%+TR, além de um LTV em até 90%, uma contribuição determinante para o escoamento de estoque pronto.

Inevitavelmente, as pressões inflacionárias que incidem sobre a carteira de recebíveis alcançam também o custo de insumos. Neste contexto, os principais vetores para a inflação do orçamento de obra são INCC, IGP-DI e o fechamento do dólar, que variaram preocupantes 8,8%, 23,1% e 28,9% no ano, respectivamente. A depreciação do câmbio e o rali dos commodities acometem em especial mercados pouco pulverizados, onde os fornecedores conseguem repassar a variação do dólar integralmente – pontos de pressão incluem aço, cimento, PVC, cobre, esquadrias de alumínio, entre outros. [iii] Se, por um lado, os preços pedidos e os prazos de entrega ainda não se estabilizaram, por outro, o preço praticado das vendas da EZTEC variou acima do INCC ao longo de 2020 (considerando o preço médio do m² nas vendas efetivamente realizadas, ponderado pela disponibilidade de cada projeto no estoque ao fim do ano). Em linha com seu modelo de negócio, a política comercial da EZTEC analisa as elasticidades de preço de cada projeto de forma individualizada, com um compromisso histórico com a maximização da margem bruta. No mais, é importante considerar que o INCC também indexa, por força de lei, todo o saldo de recebíveis de projetos em construção, até a data do Habite-se. Isso gera um complemento de margem que é particularmente saliente nas fases mais maduras da obra, já que a base do orçamento a incorrer tende a ser cada vez menor que a do saldo devedor.

Internamente, o ano de 2020 deixa legados importantes para [iv] a consolidação da EZTEC enquanto grupo econômico, tendo demonstrado desenvoltura no segmento de baixa renda, via Fit Casa, e no de incorporações comerciais, via EZ Inc. Ao longo do ano, estes dois braços operacionais do grupo foram constituídos enquanto empresas subsidiárias, hospedando as SPEs de projetos de seus respectivos segmentos.

Mesmo que ainda reste à Fit Casa introduzir 3 projetos sob o guarda-chuva societário da empresa, a abertura proforma (na sessão *Fit Casa* neste documento) evidencia uma capacidade de entrega em linha com o patamar histórico da EZTEC: os 4 projetos já contabilizados reportaram margem bruta de 44,0% em 2020, com uma VSO ponderada em 68%.

A EZ Inc, por sua vez, já acumula 7 terrenos em fase final de desenvolvimento ou início de obra, compondo uma área privativa total de 183 mil m² e perfazendo um Patrimônio Líquido de R\$716 milhões. A EZ Inc inclusive já emitiu seu registro empresa de capital aberto (categoria A) perante a CVM, elevando seu patamar de governança e facilitando o processo de uma eventual oferta de capitais. A EZ Inc passa a ter suas Demonstrações Financeiras auditadas em separado pela Ernst & Young, bem como sua divulgação de resultados, que passa a ser elaborada de forma independente.

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

A ADMINISTRAÇÃO

Câmara de Arbitragem

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

Relacionamento com os Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Global Limited (ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S., "EY") prestaram serviços para emissão de carta conforto no processo de tentativa de abertura de capital e emissão de ações na B3 pela subsidiária EZ INC Incorporações Comerciais S.A, o que acabou não sendo materializado, todavia, parte dos serviços para emissão desta carta foi realizado pela EY, ademais não prestaram durante 2020 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa para a Companhia e suas controladas. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	4.717	23.580	77.351	74.883	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	-	16.593
Aplicações financeiras	5	658.556	1.083.960	999.357	1.232.030	Fornecedores		2.177	2.327	46.344	24.052
Contas a receber	6	-	-	277.096	227.015	Obrigações trabalhistas		2.675	3.835	5.917	6.862
Imóveis a comercializar	7	-	-	756.985	840.094	Obrigações fiscais		12.114	10.677	25.212	21.385
Tributos a compensar	8	-	-	3.060	2.912	Contas a pagar		186	1.448	27.326	23.994
Dividendos a receber de controladas em conjunto		-	166	-	166	Provisão para garantia		-	-	12.142	12.479
Outros créditos		12.464	61.374	33.815	67.396	Adiantamento de clientes	12	-	-	96.316	54.374
Total do ativo circulante		675.737	1.169.080	2.147.664	2.444.496	Terrenos a pagar	13	-	-	67.546	91.595
NÃO CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	6	-	-	893.092	741.132	Direitos de uso a pagar		2.548	2.772	2.548	2.772
Imóveis a comercializar	7	-	-	1.112.290	638.895	Dividendos a pagar	17.f)	96.238	66.757	96.238	66.757
Tributos a compensar	8	34.825	35.247	35.313	34.959	Partes relacionadas	15	58.507	45.129	613	899
Partes relacionadas	15	1.005	2.034	-	608	Provisão para perdas com investimentos	9	1.130	1.736	-	-
Títulos a receber	9, 15	22.877	23.272	22.877	23.272	Tributos com recolhimento diferido	14.a)	-	-	10.089	8.346
Outros créditos		69.485	62.505	88.819	63.624	Total do passivo circulante		175.575	134.681	390.291	330.108
Investimentos	9	3.453.056	2.618.758	398.200	306.869	NÃO CIRCULANTE					
Imobilizado		12.963	15.433	17.745	20.497	Empréstimos e financiamentos	11	-	-	4.562	24.944
Intangível		804	1.210	804	1.210	Terrenos a pagar	13	-	-	116.952	43.890
Total do ativo não circulante		3.595.015	2.758.459	2.568.786	1.831.420	Direitos de uso a pagar		8.845	10.886	8.845	10.886
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social					
						17.a) 2.888.997 2.888.997 2.888.997 2.888.997					
						(-) Custo com emissão de ações da Companhia					
						17.a) (40.754) (40.754) (40.754) (40.754)					
						Reservas de capital					
						17.b) 38.297 38.297 38.297 38.297					
						Ágio em transações com sócios					
						17.c) (49.414) (49.414) (49.414) (49.414)					
						Reservas de lucros					
						17.d), 17.e), 17.f) 1.233.887 924.913 1.233.887 924.913					
						Patrimônio líquido dos acionistas controladores					
						4.071.013 3.762.039 4.071.013 3.762.039					
						Participação dos acionistas não controladores no					
						patrimônio líquido das controladas					
						- - 65.013 47.505					
						Total do patrimônio líquido					
						4.071.013 3.762.039 4.136.026 3.809.544					
TOTAL DO ATIVO		4.270.752	3.927.539	4.716.450	4.275.916	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		4.270.752	3.927.539	4.716.450	4.275.916

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota <u>explicativa</u>	Controladora		Consolidado	
		<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Receita Líquida	19	-	-	936.628	804.390
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(533.513)	(476.161)
LUCRO BRUTO		-	-	403.115	328.229
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	20	-	-	(74.449)	(91.810)
Despesas gerais e administrativas	20	(66.515)	(59.130)	(89.235)	(83.439)
Honorários da administração	21	(12.793)	(11.099)	(15.440)	(12.265)
Equivalência patrimonial	9	454.246	331.749	39.853	63.475
Despesas tributárias		(117)	(534)	(8.174)	(5.955)
Provisão com perdas em investimentos	9	(7.070)	(3.729)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		6.423	(1.199)	10.463	21.872
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		374.174	256.058	266.133	220.107
Receitas financeiras	22	27.821	29.151	186.396	102.809
Despesas financeiras	22	(1.415)	(1.445)	(18.349)	(9.733)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		400.580	283.764	434.180	313.183
Imposto de renda e contribuição social correntes	14.b)	-	-	(20.289)	(17.350)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	14.b)	4.632	(2.681)	1.136	(5.372)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		405.212	281.083	415.027	290.461
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				405.212	281.083
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				9.815	9.378
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	18	1,79	1,43		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	405.212	281.083	415.027	290.461
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>405.212</u>	<u>281.083</u>	<u>415.027</u>	<u>290.461</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores			<u>405.212</u>	<u>281.083</u>
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			<u>9.815</u>	<u>9.378</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Custos na emissão de ações	Reserva de capital	Ágio em Transações de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
						Reserva legal	Reserva de expansão				
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2019		1.356.704	-	38.297	(49.414)	169.260	1.094.870	-	2.609.717	27.295	2.637.012
Aumento de capital com capitalização da reserva de expansão	17.a)	553.543	-	-	-	-	(553.543)	-	-	-	-
Aumento de capital com emissão de ações	17.a)	978.750	-	-	-	-	-	-	978.750	-	978.750
(-) Custos com emissão de ações	17.a)	-	(40.754)	-	-	-	-	-	(40.754)	-	(40.754)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	10.832	10.832
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	281.083	281.083	9.378	290.461
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	17.f)	-	-	-	-	14.054	-	(14.054)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f)	-	-	-	-	-	-	(66.757)	(66.757)	-	(66.757)
Reserva de expansão	17.f)	-	-	-	-	-	200.272	(200.272)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>38.297</u>	<u>(49.414)</u>	<u>183.314</u>	<u>741.599</u>	<u>-</u>	<u>3.762.039</u>	<u>47.505</u>	<u>3.809.544</u>
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	7.693	7.693
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	405.212	405.212	9.815	415.027
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	17.f)	-	-	-	-	20.261	-	(20.261)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f)	-	-	-	-	-	-	(96.238)	(96.238)	-	(96.238)
Reserva de expansão	17.f)	-	-	-	-	-	288.713	(288.713)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>38.297</u>	<u>(49.414)</u>	<u>203.575</u>	<u>1.030.312</u>	<u>-</u>	<u>4.071.013</u>	<u>65.013</u>	<u>4.136.026</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	405.212	281.083	415.027	290.461
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	(1.715)	7.198
Variação monetária e juros, líquidos	(28.737)	(27.744)	(187.079)	(93.952)
Amortizações de mais valia	14.131	12.802	5.373	6.037
Depreciações e amortizações	3.458	3.372	3.866	3.503
Equivalência patrimonial	(454.246)	(331.749)	(39.853)	(63.475)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	(4.631)	2.681	19.153	22.722
Provisão para riscos e demandas judiciais	17	8.931	1.090	4.267
Baixa de investimentos	11.749	-	-	-
Provisão para perdas com investimentos	7.070	1.736	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(49.849)	(167.573)
Imóveis a comercializar	-	-	(304.877)	50.436
Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	(48.011)	(24.163)	(48.011)	(24.163)
Outros ativos	27.844	(81.656)	21.981	(44.646)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	41.942	27.321
Fornecedores	(150)	863	22.292	7.812
Outros passivos	(4.802)	3.578	15.437	(5.464)
Dividendos recebidos de controladas	302.808	250.500	48.299	85.361
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(20.971)	(15.955)
Juros pagos	(1.286)	-	(1.785)	(6.130)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>230.427</u>	<u>100.234</u>	<u>(59.681)</u>	<u>83.760</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de títulos financeiros	(1.079.029)	(2.001.258)	(1.843.751)	(2.373.436)
Resgate de títulos financeiros	1.531.738	1.343.720	2.110.925	1.650.226
Mais valia na aquisição de investimentos	(55.114)	(25.049)	(55.114)	(20.163)
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(679.150)	(404.004)	(62.285)	(138.507)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(582)	(1.823)	(708)	(3.940)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<u>(282.137)</u>	<u>(1.088.414)</u>	<u>149.068</u>	<u>(885.820)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	38.147	91.055
Amortização de empréstimos, financiamentos e diretos de uso	(3.551)	(3.610)	(78.572)	(144.344)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	7.693	(15.718)
Partes relacionadas	103.155	98.602	12.570	26
Aumento de capital social com emissão de ações	-	978.750	-	978.750
Custos com emissão de ações	-	(40.754)	-	(40.754)
Caixa recebido de aquisição de controle	-	-	-	1.737
Dividendos pagos	(66.757)	(23.166)	(66.757)	(23.166)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>32.847</u>	<u>1.009.822</u>	<u>(86.919)</u>	<u>847.586</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(18.863)</u>	<u>21.641</u>	<u>2.468</u>	<u>45.526</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	23.580	1.939	74.883	29.357
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4.717	23.580	77.351	74.883

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	961.267	825.657
Outras receitas	13.399	28.991	15.713	39.492
Total	13.399	28.991	976.980	865.149
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(533.513)	(476.161)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(18.365)	(23.553)	(92.481)	(125.840)
Outros	(6.976)	(21.644)	(13.735)	(18.101)
Total	(25.341)	(45.197)	(639.729)	(620.102)
VALOR ADICIONADO BRUTO	(11.942)	(16.206)	337.251	245.047
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	(17.589)	(16.174)	(9.239)	(9.540)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(29.531)	(32.380)	328.012	235.507
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	454.246	331.749	39.853	63.475
Receitas financeiras	27.821	29.151	186.396	102.809
	482.067	360.900	226.249	166.284
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	452.536	328.520	554.261	401.791
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	452.536	328.520	554.261	401.791
Pessoal:				
Remuneração direta	30.838	27.926	55.670	46.488
Benefícios	7.225	7.794	14.401	14.118
FGTS	1.527	1.278	3.304	2.635
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	6.251	8.582	35.772	29.922
Municipais	68	412	11.738	8.434
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	1.415	1.445	18.349	9.733
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos mínimos obrigatórios	96.238	66.757	96.238	66.757
Lucros retidos no exercício (Reservas legal e de expansão)	308.974	214.326	308.974	214.326
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	9.815	9.378

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 Contexto operacional

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Controladora”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa 9.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a Administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

1.2. CORONAVIRUS (COVID-19)

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

Em atendimento ao ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia, tomou os cuidados recomendados nos protocolos de funcionamento de suas atividades, além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento.

Em relação a construção dos empreendimentos imobiliários, repasses de financiamento aos clientes e a gestão de recebíveis, estes estão operando em sua normalidade. A administração da Companhia está monitorando a situação, e entende que não há necessidade de reconhecimento de quaisquer perdas sobre seus ativos financeiros e não financeiros registrados nessas demonstrações financeiras.

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas 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, conforme descrito na nota explicativa 2.16, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das 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.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas na nota explicativa 11, na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Em 16 de março de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

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

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa 9. 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.

2.4. 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.

2.5. 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\$.

2.6. 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 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. 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 não financeiros ("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 e investimentos.

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 2020, não foram identificados indicadores de perda de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

2.7. 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), Letras Financeiras (LFs) 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 valor justo 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, quando a provisão é revertida, a rescisão de venda é reconhecida. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa 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 reduzem 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 de 2019, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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 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.

2.14. 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 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. 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 18.

2.21. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2020

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020 ou após essa data, e decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes na data de autorização destas demonstrações financeiras:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações no CPC 15 (R1) – Definição de negócio	Esclarece considerações para determinação de um negócio, acerca contribuições significativas de entradas e saídas de recursos (“inputs” e “outputs”).	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Reforma da taxa de juros de referência – CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48	Fornecem isenções que se aplicam as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma da taxa de juros, quando estas suscitem incertezas sobre o período ou valor dos fluxos de caixa, em transações de hedge ou instrumentos de hedge.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações no CPC 23 e CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Revisão do CPC 00 – Estrutura conceitual para relatório financeiro	Revisão de alguns novos conceitos e definições atualizados para critérios de reconhecimento de Ativos e Passivos.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações no CPC 06 (R2) – Benefícios relacionados a COVID 19 em contratos de arrendamentos	As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2020.
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

Essas alterações não tiveram impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3. AQUISIÇÕES DE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS

a) Aquisições de participações adicionais e controles nos exercícios de 2020 e de 2019

Em 12 de fevereiro de 2019, a Companhia adquiriu 30% de participação da Phaser Incorporação SPE Ltda. (anteriormente denominada Phaser Incorporação SPE S.A.) por R\$58.446, passando a deter a participação de 76,25%, sem obter o controle.

Em 30 de agosto de 2019, a Companhia adquiriu 35% de participação da Puebla Incorporadora Ltda. por R\$12.200, passando a deter 99,99% de participação e o controle.

Em 01 de abril de 2020, a Companhia adquiriu 50% de participação da Participações Imobiliárias Mooca S.A, sem obter o controle.

Em 31 de julho de 2020, a Companhia adquiriu 12,5% de participação da Florianópolis Incorporadora Ltda. por R\$450, passando a deter 62,5%, sem obter o controle.

O valor justo dos ativos adquiridos e dos passivos assumidos para efeito de determinação da alocação da compra vantajosa e da remensuração das participações originais, conforme estudo preparado por especialistas independentes, é como segue:

	2020		2019	
	Florianópolis (**)	PIM (**)	Puebla	Phaser (**)
Caixa e equivalentes de caixa	205	10	2.103	6.478
Contas a receber	399	-	19.778	23.237
Imóveis a comercializar	90	86.029	20.284	56.308
Outros ativos	56	-	1.281	3.140
Contas a pagar	-	(1.921)	(1.272)	(3.229)
Empréstimos e Financiamentos	-	-	(2)	(2.556)
Adiantamentos de clientes	-	-	-	-
Tributos com recolhimento diferido	(16)	-	(766)	(914)
Provisão para garantia	-	-	-	(464)
Outros passivos	(288)	(18)	(1.131)	(272)
Ativos líquidos	446	84.100	40.275	81.729
Valor pago pela participação adicional	(450)	(75.357)	(12.200)	(58.466)
Participação original detida	-	-	(23.035)	-
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-
Efeito de compra vantajosa e remensuração da participação original (*)	(4)	8.743	5.040	23.263

(*) Valores positivos de compra vantajosa classificados em "outras receitas operacionais, liquidas".

(**) Os valores justos estão apresentados considerando a participação adquirida, haja vista não ter obtido o controle da sociedade.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	3.995	3.016	76.629	54.319
Aplicações financeiras – Operações compromissadas	722	20.564	722	20.564
	4.717	23.580	77.351	74.883

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuíam remuneração de 96,5% do CDI em 31 de dezembro de 2020 (99,3% em 2019).

5. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

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

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações em CDBs	98% a 104% do CDI	648.542	325.626	989.343	411.854
Aplicações em Letras Financeiras	103% do CDI e IPCA + 2,30 a.a.	10.014	-	10.014	-
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	91% a 101% do CDI	-	758.334	-	820.176
		<u>658.556</u>	<u>1.083.960</u>	<u>999.357</u>	<u>1.232.030</u>

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

6. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	571.457	549.722
Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	591.656	414.275
Duplicatas a receber – serviços e locação	7.075	4.150
	<u>1.170.188</u>	<u>968.147</u>
Circulante	277.096	227.015
Não circulante	893.092	741.132

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2020, no montante de R\$16.421 (R\$18.136 em 31 de dezembro de 2019). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de 2,3% ao ano (2,7% ao ano em 31 de dezembro de 2019) para as contas a receber das unidades não entregues.

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

Ano	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
2021	-	166.348
2022	205.867	119.596
2023	130.199	85.431
2024	103.568	94.871
A partir de 2025	453.458	274.886
	<u>893.092</u>	<u>741.132</u>

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
A vencer	<u>1.146.337</u>	<u>951.154</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	14.576	7.319
De 31 a 60 dias	3.141	3.966
De 61 a 90 dias	2.559	2.999
De 91 a 120 dias	1.219	819
Acima de 120 dias	<u>6.860</u>	<u>6.361</u>
	28.355	21.464
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(4.504)</u>	<u>(4.471)</u>
	<u>1.170.188</u>	<u>968.147</u>

Em 31 de dezembro de 2020, do total de títulos vencidos, 17% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo que prováveis perdas já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Imóveis concluídos	281.371	336.258
Imóveis em construção	468.212	213.093
Terrenos para novas obras	1.076.746	897.275
Encargos financeiros	16.507	20.782
Adiantamento para fornecedores	<u>26.439</u>	<u>11.581</u>
	<u>1.869.275</u>	<u>1.478.989</u>
Circulante	756.985	840.094
Não circulante	1.112.290	638.895

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2022 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não foram identificadas perdas desses estoques.

8. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	34.825	35.247	37.224	37.450
Outros	-	-	795	775
	<u>34.825</u>	<u>35.247</u>	<u>38.019</u>	<u>38.225</u>
Circulante	-	-	3.060	2.912
Não circulante	34.825	35.247	34.959	35.313

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei 8.383/91, com redação dada pelo artigo 58 da Lei 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte desse valor, devidamente atualizados.

9. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação	Patrimônio		Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos		
		Direta - %	Ativo			Passivo	Líquido	31/12/2020
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99%	37.093	1.405	35.688	8.508	8.508	35.688	35.010
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	37.284	1.618	35.666	1.101	1.101	35.666	34.257
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b)	85,00%	61.611	2.755	58.856	20.509	17.432	50.027	55.715
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	28.238	-	28.238	-	-	28.238	-
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	21.554	5.851	15.703	(51)	(51)	15.703	1.012
Bartira Incorporadora Ltda.	99,99%	12.442	766	11.676	(2.838)	(2.838)	11.676	10.959
Cabreúva Incorporadora Ltda (a)	60,00%	39.307	5.182	34.125	20	12	20.475	19.163
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	10.506	23	10.483	(197)	(197)	10.483	10.299
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	21.072	3.164	17.908	4.124	4.124	17.908	13.923
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	64.183	8	64.175	(51)	(51)	64.175	-
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99%	11.224	500	10.724	2.874	2.874	10.724	13.654
Center Jabaquara Empreend. Ltda.	99,99%	12.469	448	12.021	2.197	2.197	12.021	13.751
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	25.030	269	24.761	(2.510)	(1.309)	12.381	16.684
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	302.058	15.966	286.092	62.465	43.726	200.264	210.524
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	16.701	665	16.036	4.940	4.940	16.036	18.058
EZ Inc Incorpor. Comerciais S.A (g)	97,91%	863.529	147.439	716.090	2.085	2.986	701.167	1
Fit Casa Incorporadora Ltda (h)	99,99%	282.146	9.002	273.144	8.151	8.151	273.144	2
Galia Incorporadora Ltda.	99,99%	39.254	2.291	36.963	12.354	12.354	36.963	39.010
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	109.101	1.908	107.193	(2.667)	(2.667)	107.193	42.387
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	75.149	311	74.838	(3.885)	(3.885)	74.838	70.455
Harisa Incorporadora S.A (a) (e)	50,00%	66.701	14.421	52.280	(967)	(484)	26.140	26.623
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	74.535	13.352	61.183	(733)	(366)	30.592	29.372
Islândia Incorporadora Ltda.	99,99%	57.653	7.115	50.538	(375)	(375)	50.538	39.773
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	45.860	8.118	37.742	(5.174)	(2.587)	18.871	15.695
Jacareí Incorporadora Ltda.	99,99%	15.159	9	15.150	(1)	(1)	15.150	-
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	76.600	9.916	66.684	18.498	18.498	66.684	54.286
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	36.433	6.409	30.024	3.758	3.758	30.024	20.146
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99%	16.678	3.536	13.142	3.305	3.305	13.142	18.588
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99%	22.634	2.089	20.545	1.947	1.947	20.545	27.712
London Incorporadora Ltda.	99,99%	58.644	8.980	49.664	11.933	11.933	49.664	37.731
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	83.477	7.808	75.669	22.617	22.617	75.669	64.806
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	33.726	5.925	27.801	9.352	9.352	27.801	23.849
Miziara Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	13.729	1.713	12.016	3.326	3.326	12.016	15.060
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	30.173	14.340	15.833	6.936	5.549	12.666	7.277
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	22.252	8	22.244	(73)	(73)	22.244	21.850
Participações Imob. Mooca S.A (a) (f)	50,00%	67.764	150	67.614	(699)	(225)	33.807	-
Phaser Inc. SPE Ltda (a) (b) (d)	76,25%	186.437	29.438	156.999	37.748	28.783	119.711	129.469

Controladora								
Sociedades controladas	Participação	Patrimônio			Resultado	Equivalência	Investimentos	
		Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2020
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	31.263	4.137	27.126	(3.406)	(3.406)	27.126	25.594
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	93.361	13.026	80.335	19.140	19.140	80.335	61.196
Puebla Incorporadora Ltda. (b) (c)	99,99%	21.874	1.855	20.019	7.731	7.731	20.019	30.154
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	29.311	17.941	11.370	(221)	(221)	11.370	10.606
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	175.370	36.890	138.480	27.815	27.815	138.480	110.665
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	48.400	6.884	41.516	13.003	13.003	41.516	23.613
Scipião Incorporadora Ltda.	99,99%	21.946	733	21.213	4.932	4.932	21.213	21.471
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	32.071	4.372	27.699	5.029	5.029	27.699	19.181
Silvana Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	54.356	8.170	46.186	18.632	18.632	46.186	29.806
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	44.332	2.941	41.391	10.234	10.234	41.391	21.410
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	19.567	1.641	17.926	3.946	3.946	17.926	31.171
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99%	18.962	1.605	17.357	11.028	11.028	17.357	21.362
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	122.412	23.776	98.636	31.910	31.910	98.636	69.972
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	85.830	1	85.829	18.738	18.738	85.829	90.227
Veneza Incorporadora Ltda.	70,44%	125.220	17.428	107.792	18.593	13.097	75.929	62.832
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	17.143	5.261	11.882	3.621	3.621	11.882	8.140
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	24.363	1.459	22.904	5.955	5.955	22.904	28.155
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99%	32.844	2.036	30.808	3.265	3.265	30.808	23.533
Outros Investimentos (k)						57.433	203.568	760.705
Subtotal						454.246	3.380.208	2.586.894
“Mais-valia”							72.848	31.864
Total de investimentos (j)							3.453.056	2.618.758

Consolidado								
Sociedades controladas em conjunto	Participação	Patrimônio			Resultado	Equivalência	Investimentos	
		Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2020	31/12/2019
Phaser Inc. SPE Ltda (a) (b) (d)	76,25%	186.437	29.438	156.999	37.748	28.783	119.711	129.469
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a)	74,33%	57.827	10.981	46.846	21.478	15.964	34.830	28.428
Participações Imob. Mooca S.A (a) (f)	50,00%	67.764	150	67.614	(699)	(225)	33.807	-
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	74.535	13.352	61.183	(733)	(366)	30.592	29.372
Harisa Incorporadora Ltda (a) (e)	50,00%	66.701	14.421	52.280	(967)	(484)	26.140	26.623
Cabreúva Incorporadora Ltda (a)	60,00%	39.307	5.182	34.125	20	12	20.475	19.288
Itaiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	45.860	8.118	37.742	(5.174)	(2.587)	18.871	15.695
Dakota Incorporadora Ltda. (a) (i)	50,00%	25.030	269	24.761	(2.510)	(1.200)	12.381	-
Avignon Empreend. Imob. Ltda (a)	45,00%	22.721	27	22.694	(250)	(113)	10.214	9.895
Outros Investimentos (k)						69	22.697	29.360
Subtotal						39.853	329.718	288.129
“Mais-valia”							68.482	18.740
Total de investimentos							398.200	306.869

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.
- (b) Na “mais-valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo.
- (c) Aquisição de 35% de participação em agosto de 2019, passando a deter 99,99% de participação e o controle da sociedade, detalhado na nota explicativa 3.
- (d) Aquisição de participação de 30% em 2019, passando a deter 76,25% sem adquirir o controle, detalhado na nota explicativa 3.
- (e) Em maio de 2019, a Companhia subscreveu ações com ágio no montante de R\$37.440, detendo 50% de participação da sociedade, sendo reconhecida uma mais valia no percentual de participação de R\$10.896;
- (f) Em 2020 foi adquirida participação de 50% na Companhia, sem aquisição de controle. O valor total pago foi de R\$75.357, detalhado na nota explicativa 3.
- (g) A sociedade controlada originou-se através de cessão de quotas, em 30 de junho de 2020, a valor contábil, de algumas controladas da Companhia, conforme relação a seguir: Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Itajubá Incorporadora Ltda., Juquei Incorporadora S.A., Mairiporã Incorporadora Ltda., Reno Incorporadora Ltda., Suécia Incorporadora Ltda., Vermont Incorporadora Ltda. e Alexandria Incorporadora Ltda., passando a EZ INC Incorporações Comerciais S.A a deter o controle destas sociedades. Até 31 de dezembro de 2020 foram constituídas outras sociedades controladas para alocação de terrenos a serem incorporados e aportes em moeda corrente nacional. Esta operação teve como objetivo segregar da operação da Companhia a incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais.

- (h) Em outubro de 2020 foram feitas cessões de quotas, a valor contábil, de algumas controladas da Companhia, conforme relação a seguir: Arizona Incorporadora Ltda, Bergamo Incorporadora Ltda, Hannover Incorporadora Ltda, Lagoa Grande Incorporadora Ltda, Pirassununga Incorporadora Ltda, Pirituba Incorporadora Ltda, Sarandi Incorporadora Ltda, Sinco São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda e Tupi Incorporadora Ltda, passando a Fit Casa Incorporadora Ltda a deter o investimento nestas sociedades. Esta operação teve o objetivo de transferir a operação de imóveis residências de padrão econômico para a sociedade controlada.
- (i) Em novembro de 2020, houve venda para parceiro no negócio de 50% de participação da Dakota Incorporadora Ltda por R\$ 8.451, passando a ser uma sociedade controlada em conjunto.
- (j) No total dos investimentos, não inclui os valores de provisão para perdas com investimentos, que totalizaram em 31 de dezembro de 2020 R\$1.130 (R\$1.736 em 31 de dezembro de 2019). No total de resultado com equivalência patrimonial, não inclui o valor de provisão com perdas nos investimentos no resultado que totalizou em 31 de dezembro de 2020 R\$7.070 (R\$ 3.729 em 31 de dezembro de 2019).
- (k) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de dezembro de 2020 inferiores a R\$ 10.000.

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Saldo final 31/12/2019	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução De capital	Baixas (*)	Saldo final 31/12/2020
Controladora	2.586.894	742.373	454.246	(302.808)	(88.748)	(11.749)	3.380.208
Consolidado	288.129	62.283	39.853	(48.299)	(12.248)	-	329.718

(*) Baixas de investimentos pela alienação de 40% das quotas da sociedade Dakota Incorporadora Ltda por R\$8.451 totalmente recebido, passando esta sociedade de controlada para controlada em conjunto e, alienação de 100% das quotas da sociedade Graúna Incorporadora S.A por R\$11.400, tendo a receber em 31 de dezembro de 2020 R\$10.260.

Composição da "mais-valia":

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	2.064	7.151	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (i)	2.136	7.482	2.136	7.482
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	26	-	26
Harisa Incorporadora Ltda (i)	10.896	10.896	10.896	10.896
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	336	336	336	336
Participações Imo. Mooca S.A (i)	55.114	-	55.114	-
Puebla Incorporadora Ltda. (ii)	682	3.587	-	-
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	1.620	2.386	-	-
	<u>72.848</u>	<u>31.864</u>	<u>68.482</u>	<u>18.740</u>

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a realização dos estoques.
- (ii) Aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo, sendo a mais valia alocada em contas a receber e estoques nas demonstrações consolidadas, conforme descrito na Nota explicativa 3.

10. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa 2.16, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

Composição de resultado a apropriar:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(I) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	2.098.621	1.674.154
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.174.279	794.099
Receita de vendas apropriadas	1.177.063	795.184
Distratos - receitas estornadas	(2.784)	(1.085)
RECEITAS DE VENDAS A APROPRIAR (A - B)	<u>924.342</u>	<u>880.055</u>
(ii) RECEITA DE INDENIZAÇÃO POR DISTRATOS	(395)	(130)
(iii) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE CONTRATOS NÃO QUALIFICÁVEIS PARA RECONHECIMENTO DE RECEITA	2.784	1.027
(iv) PROVISÃO PARA DISTRATOS (PASSIVO)	395	130
Ajuste em receitas apropriadas	2.784	1.085
Ajuste em contas a receber de clientes	(1.994)	(825)
Receita indenização por distratos	(395)	(130)
(v) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades	1.172.096	967.158
Custo incorrido líquido das unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(654.045)	(466.872)
Encargos financeiros apropriados	(960)	(1.205)
(c) Distratos - custos de construção	1.449	651
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B + C) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	<u>519.500</u>	<u>500.937</u>
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	55,80%	48,27%
(vi) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	377.984	429.628
Custo incorrido das unidades - líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(182.396)	(210.973)
Encargos financeiros apropriados	(743)	(434)
Unidades vendidas	(181.653)	(210.539)
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	<u>196.331</u>	<u>218.655</u>

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2020, 48,4% do total do ativo consolidado (50,3% em 2019).

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas demonstrações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, com juros de 3,73% a.a., com vencimento final previsto para até dezembro de 2023, no montante de R\$4.562 em 31 de dezembro de 2020, totalmente classificado no não circulante (R\$41.537 sendo R\$16.593 no circulante e R\$24.944 no não circulante em 31 de dezembro de 2019).

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

Saldo inicial 31/12/2019	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2020
-----------------------------	----------	-------------	----------------	---------------------	---------------------------

Empréstimos e financiamentos	41.537	38.147	(75.021)	(499)	398	4.562
	Saldo inicial 31/12/2018	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2019
Empréstimos e financiamentos	91.338	91.055	(140.734)	(6.130)	6.008	41.537

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes.

Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado (“Covenants”) atrelados com índices financeiros da Companhia. Durante o exercício de 2020, a Companhia antecipou o pagamento destes financiamentos.

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2020, o montante de R\$96.316 (R\$54.374 em 31 de dezembro de 2019) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de cláusulas suspensivas).

13. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	31/12/2020	31/12/2019
Barcelona Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	5.849	-
Colmar Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	Selic + 1,5% a.a.	134.530	-
Criciúma Incorporadora Ltda.	Osasco	IPCA/IBGE	4.546	-
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	IPCA/IBGE	1.896	64.491
Guaíba Incorporadora Ltda.	Saúde	IPCA/IBGE	-	6.350
Islândia Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	7.091	7.113
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	IGPM/FGV	2.751	2.182
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	1.965	2.246
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	100	100
Normandia Incorporadora Ltda.	Osasco	IPCA/IBGE	6.545	-
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	Ipiranga	-	-	7.383
Santa Laura Incorporadora Ltda.	Vila Prudente	IPCA/IBGE	17.936	16.879
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	Chucri Zaidan	INCC/FGV e CDI	-	26.497
Suécia Incorporadora Ltda.	Pinheiros	-	-	1.650
Outras			1.289	594
			<u>184.498</u>	<u>135.485</u>
Circulante			67.546	91.595
Não circulante			116.952	43.890

Em 31 de dezembro de 2020, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos para a partir de 2022.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	3.349	16.971	1.109.857	922.384
CSLL diferida	837	4.243	14.729	15.824
PIS e COFINS diferidos	302	1.527	7.561	7.602
	-	-	22.796	19.207
	<u>1.139</u>	<u>5.770</u>	<u>45.086</u>	<u>42.633</u>
Circulante	-	-	10.089	8.346
Não circulante	1.139	5.770	34.997	34.287

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>400.580</u>	<u>283.764</u>	<u>434.180</u>	<u>313.183</u>
Alíquota - 34%	(136.197)	(96.480)	(147.621)	(106.482)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	154.444	112.795	13.550	21.582
Efeito de outras exclusões	416	9.182	416	9.182
Efeito sobre adições	(6.707)	(6.210)	(3.728)	(4.157)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	118.230	57.154
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(7.324)</u>	<u>(21.968)</u>	-	-
Total dos impostos	<u>4.632</u>	<u>(2.681)</u>	<u>(19.153)</u>	<u>(22.722)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(20.289)	(17.350)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>4.632</u>	<u>(2.681)</u>	<u>1.136</u>	<u>(5.372)</u>
Taxa efetiva	<u>1,2%</u>	<u>0,9%</u>	<u>4,4%</u>	<u>7,3%</u>

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

15. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativo não circulante (*):				
Analysys Consultoria, Planej. e Partic. S/S	868	868	-	-
Savona Incorporadora Ltda.	-	300	-	-
Outros	<u>137</u>	<u>866</u>	-	<u>608</u>
Total	<u>1.005</u>	<u>2.034</u>	-	<u>608</u>
Passivo circulante (*):				
Alessandra Incorporadora Ltda.	22.850	-	-	-
Arapanes Incorporadora Ltda.	-	11.576	-	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	2.272	2.592	-	-
Ibiuna Incorporadora Ltda.	5.380	5.380	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	-	3.339	-	-
Lafaiete Incorporadora Ltda.	-	1.745	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	-	2.501	-	-
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	2.527	2.534	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Scipião Incorporadora Ltda.	16.907	-	-	-
Tatuapé Empreend. Imobiliários Ltda.	-	1.473	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	-	6.065	-	-
Vinhedo Incorporadora Ltda.	1.750	-	-	-
Outros	6.821	7.924	613	899
Total	58.507	45.129	613	899

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$248 em 2020 (R\$234 em 2019), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.
- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo saldo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 era de R\$14.618, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros.
- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$20.953 em 31 de dezembro de 2020 (R\$27.945 em 31 de dezembro de 2019), registrada em "Outros créditos" na controladora.
- Aquisição de terreno pelo montante de R\$9.000 em março de 2019 pela controlada Catalão Incorporadora Ltda, de imóvel no bairro do Ipiranga, São Paulo, adquirido dos acionistas controladores em condições e preço semelhante aos praticados no mercado. Em 31 de dezembro de 2020 encontra-se totalmente quitado.
- Venda de unidades imobiliárias residenciais em 2019 no valor de R\$10.644 a acionistas controladores, em condições e preço de mercado que seriam praticados com terceiros. O saldo devedor a receber (clientes) em 31 de dezembro de 2020 era de R\$1.674.
- Venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2019 pelo valor de R\$4.932, e venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2020 pelo valor de R\$1.157, ambos em condições e preço semelhantes praticados no mercado. O saldo devedor a receber (clientes) em 31 de dezembro de 2020 era de R\$5.389.

16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2020 R\$14.180 e R\$16.274 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$14.163 e R\$15.184 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2019).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2020 o total era de R\$34.839, sendo R\$27.694 cíveis e R\$7.145 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2019 R\$39.166, sendo R\$31.041 cíveis e R\$8.125 trabalhistas).

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o capital social era de R\$2.888.997, dividido em 227.000.000 ações ordinárias sem valor nominal.

Em 26 de abril de 2019, através de Assembleia Geral Extraordinária, foi autorizado aumento de capital no montante de R\$553.543, mediante capitalização de parte da Reserva de Expansão, com a bonificação de ações aos acionistas com a emissão de 34.998.217 de ações ordinárias.

Em 27 de setembro de 2019, a Companhia efetuou aumento de capital através de oferta pública e distribuição primária no montante de R\$978.750, com a emissão de 27.000.000 de ações ordinárias, dentro do limite autorizado e sem a necessidade de deliberação pela assembleia geral de acionistas.

Os gastos com essa oferta totalizaram R\$40.754, os quais estão classificados como redutora do patrimônio na rubrica "Custos de transação na emissão de ações" de acordo com o pronunciamento técnico CPC 08 (R1).

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

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei 6.404/76 e alterações. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo é de R\$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

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

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$203.575 (em 31 de dezembro de 2019 era de R\$183.314).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais

reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$1.030.312 (em 31 de dezembro de 2019 é de R\$741.599).

f) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

Em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2020, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R\$66.757 relativos ao resultado do exercício de 2019. Estes dividendos foram pagos em 02 de outubro de 2020.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 é a seguinte:

	Controladora	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro líquido do exercício	405.212	281.083
Reserva legal - 5%	<u>(20.261)</u>	<u>(14.054)</u>
	384.951	267.029
Dividendos propostos - 25%	(96.238)	(66.757)
Reserva de expansão	<u>(288.713)</u>	<u>(200.272)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

g) Recompra de ações

Em reunião de Conselho de Administração realizada em 19 de março de 2020, foi aprovado o programa de recompra de ações ordinárias de emissão própria, a valor de mercado, para manutenção em tesouraria, posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social, podendo ser adquiridas até 9.575.565 (nove milhões, quinhentas e setenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e cinco) ações ordinárias. Em 04 de junho de 2020, o conselho de administração aprovou o encerramento do programa de recompra de ações, sem a aquisição de ações.

18. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	405.212	281.083
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>227.000</u>	<u>195.905</u>
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>1,79</u>	<u>1,43</u>

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

19. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.004.737	848.286
Receita de locações e de serviços prestados	18.501	24.202
Total da receita operacional bruta	<u>1.023.238</u>	<u>872.488</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(61.971)	(46.832)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(24.639)	(21.266)
Total das deduções da receita bruta	<u>(86.610)</u>	<u>(68.098)</u>
Receita líquida	<u>936.628</u>	<u>804.390</u>

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(519.845)	(465.713)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(7.972)	(7.607)
Manutenção/garantia	-	-	(5.696)	(2.841)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(533.513)</u>	<u>(476.161)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(40.126)	(43.940)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	(20.286)	(33.885)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(14.037)	(13.985)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(74.449)</u>	<u>(91.810)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(25.774)	(23.884)	(32.502)	(31.037)
Despesas com benefícios a empregados	(7.225)	(7.794)	(11.874)	(11.346)
Despesas de depreciações e amortizações	(3.458)	(3.372)	(3.866)	(3.503)
Despesas com serviços prestados	(17.037)	(12.912)	(23.763)	(19.993)
Despesas com conservação de imóveis	(1.382)	(248)	(1.382)	(882)
Despesas com taxas e emolumentos	(1.840)	(1.534)	(2.905)	(3.800)
Despesas com licenças e softwares	(4.185)	(3.755)	(4.262)	(3.802)
Demais despesas	(5.614)	(5.631)	(8.681)	(9.076)
Total	<u>(66.515)</u>	<u>(59.130)</u>	<u>(89.235)</u>	<u>(83.439)</u>

21. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 28 de abril de 2020, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$19.000.

Durante o exercício de 2020, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$15.440, sendo R\$10.540 fixos e R\$4.900 variáveis (R\$12.265, sendo R\$10.365 fixos e R\$1.900 variáveis em 2019).

22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	26.090	27.549	32.257	34.143
Juros ativos sobre contas a receber (i)	-	-	150.477	64.803
Outras receitas	1.731	1.602	3.662	3.863
Total	<u>27.821</u>	<u>29.151</u>	<u>186.396</u>	<u>102.809</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	(1.329)	(1.424)	(1.925)	(6.615)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(16.217)	(2.808)
Outras despesas	(86)	(21)	(207)	(310)
Total	<u>(1.415)</u>	<u>(1.445)</u>	<u>(18.349)</u>	<u>(9.733)</u>

- (i) No exercício de 2020 o principal índice que corrige a carteira de recebíveis da Companhia e é registrado como receitas financeiras de juros sobre contas a receber é o IGP-DI que fechou o ano em 23%, sendo este mesmo índice em 2019 em 7,7%.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

23.1. Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

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

23.2. Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Empréstimos e financiamentos	-	-	(4.562)	(41.537)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>663.273</u>	<u>1.107.540</u>	<u>1.076.708</u>	<u>1.306.863</u>
Caixa líquido	<u>663.273</u>	<u>1.107.540</u>	<u>1.072.146</u>	<u>1.265.326</u>
Patrimônio líquido	<u>4.071.013</u>	<u>3.762.039</u>	<u>4.136.026</u>	<u>3.809.544</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,16</u>	<u>0,29</u>	<u>0,26</u>	<u>0,33</u>

23.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	658.556	1.083.960	999.357	1.232.030
Custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	4.717	23.580	77.351	74.883
Contas a receber	-	-	1.170.188	968.147
Títulos a receber	22.877	23.272	22.877	23.272
Partes relacionadas	1.005	2.034	-	608
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	2.177	2.327	46.344	24.052
Empréstimos e financiamentos	-	-	4.562	41.537
Contas a pagar	186	1.448	27.326	23.994
Terrenos a pagar	-	-	184.498	135.485
Partes relacionadas	58.507	45.129	613	899

23.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

23.5. Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

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

23.6. Exposição a riscos cambiais

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

23.7. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Em 31 de dezembro de 2020, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 3,25% (CDI), 0% (TR), 5% (IGPM), 3,5% (IPCA), 5% (IGP-DI), 3,25% (SELIC) e 6,5% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	Provável	(25%)	(50%)	Provável	(25%)	(50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	21.427	16.070	10.713	32.503	24.377	16.251
Contas a receber	-	-	-	67.213	50.409	33.606
Passivo						
Terrenos a pagar	-	-	-	5.592	6.990	8.389

23.8. Gestão do risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			Saldo contábil
	Até 1 ano	De 1 a		
3 anos		Total		
Empréstimos e financiamentos	109	4.715	4.824	4.562
Fornecedores	46.344	-	46.344	46.344
Terrenos a pagar	73.522	127.299	200.821	184.498
Contas a pagar	27.326	-	27.326	27.326

23.9. Concentração de risco

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

23.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2020 e 2019, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 23.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia.

24. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2020, os seguintes contratos de seguros:

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

25. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de dezembro de 2020, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$402.153 (R\$233.741 em 31 de dezembro de 2019), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através da sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A, possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R\$115.813.

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

- a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receita bruta	26.304	22.574	996.934	849.914	1.023.238	872.488
Deduções da receita bruta	(1.192)	(2.179)	(85.418)	(65.919)	(86.610)	(68.098)
Receita líquida	25.112	20.395	911.516	783.995	936.628	804.390
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(15.737)	(7.321)	(517.776)	(468.840)	(533.513)	(476.161)
Lucro bruto	9.375	13.074	393.740	315.155	403.115	328.229
Despesas com vendas	(3.236)	(5.350)	(71.213)	(86.460)	(74.449)	(91.810)

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Ativos:						
Contas a receber	52.102	54.738	1.118.086	913.409	1.170.188	968.147
Imóveis a comercializar	723.458	370.157	1.145.817	1.108.832	1.869.275	1.478.989
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	-	-	4.562	41.537	4.562	41.537
Adiantamento de clientes	-	-	96.316	54.374	96.316	54.374
Terrenos a pagar	134.650	-	49.848	135.485	184.498	135.485

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 8 de fevereiro de 2021, a administração da sua controlada EZ Inc Incorporações Comerciais S.A protocolou perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários, o pedido de desistência do registro de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão desta controlada e protocolou perante a B3 S.A – Brasil, bolsa, balcão, a desistência de processo de adesão ao segmento especial de listagem no novo mercado. A desistência da oferta desta controlada decorreu das condições de mercado verificadas desde o protocolo da oferta em 14 de agosto de 2020.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A., abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras tomadas em seu conjunto, do Relatório da Administração e da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela administração, considerando, ainda, o relatório sem ressalvas dos auditores independentes, Ernst & Young Auditores Independentes - "EY", concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de acionistas.

Ainda, procederam à análise da Proposta da Administração para destinação dos resultados do exercício social de 2020, conforme aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de acionistas.

São Paulo, 16 de março de 2021.

Membros do Conselho Fiscal:

Paulo Chede Mattar

Luciana Doria Wilson

Flavio Pedro de M. Nazarian

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes, referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

São Paulo, 16 de março de 2021.

Silvio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente Dir. de Incorporação

Marcelo Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente Dir. Técnico

Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Comercial

Mauro Alberto
Diretor Administrativo

Antonio Emilio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Carlos Eduardo Monteiro
Diretor de Planejamento

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico