

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	32
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	34
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	35
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	200.000.000
Preferenciais	0
Total	200.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	759.818	717.700
1.01	Ativo Circulante	17.136	96.135
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	143	456
1.01.02	Aplicações Financeiras	16.993	95.679
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	16.993	95.679
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	16.993	95.679
1.02	Ativo Não Circulante	742.682	621.565
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	13.174	10.798
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	13.174	10.798
1.02.01.10.03	Certificados de Potencial Adicional de Construção	10.730	10.798
1.02.01.10.04	Tributos a Recuperar	284	0
1.02.01.10.05	Outros Créditos	2.160	0
1.02.02	Investimentos	729.508	610.767
1.02.02.01	Participações Societárias	729.508	610.767
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	729.508	610.767

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	759.818	717.700
2.01	Passivo Circulante	1.489	2.105
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	236	120
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	236	120
2.01.02	Fornecedores	856	1.157
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	856	1.157
2.01.03	Obrigações Fiscais	397	333
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	397	333
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	397	333
2.01.05	Outras Obrigações	0	495
2.01.05.02	Outros	0	495
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	495
2.03	Patrimônio Líquido	758.329	715.595
2.03.01	Capital Social Realizado	714.005	714.005
2.03.02	Reservas de Capital	42.000	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	42.000	0
2.03.04	Reservas de Lucros	2.324	1.590
2.03.04.01	Reserva Legal	104	104
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	2.220	1.486

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	1.562	-226	2.133	2.133
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.639	-10.419	-702	-702
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-2.670	-7.441	-128	-128
3.04.02.02	Honorários da administração	-949	-2.928	-572	-572
3.04.02.03	Despesas tributárias	-20	-50	-2	-2
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	5.201	10.193	2.835	2.835
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.562	-226	2.133	2.133
3.06	Resultado Financeiro	321	960	96	96
3.06.01	Receitas Financeiras	321	967	98	98
3.06.02	Despesas Financeiras	0	-7	-2	-2
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.883	734	2.229	2.229
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-1	-1
3.08.01	Corrente	0	0	-1	-1
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.883	734	2.228	2.228
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.883	734	2.228	2.228
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,009	0,004	0,033	0,033
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,009	0,004	0,033	0,033

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	18.830	734	2.228	2.228
4.03	Resultado Abrangente do Período	18.830	734	2.228	2.228

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	7.898	-9.877
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.426	-710
6.01.01.01	Lucro líquido do exercício	734	2.228
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-967	-103
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-10.193	-2.835
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-336	-12.047
6.01.02.01	Outros ativos	-215	-12.290
6.01.02.02	Fornecedores	-301	66
6.01.02.03	Outros passivos	180	177
6.01.03	Outros	18.660	2.880
6.01.03.01	Dividendos recebidos de controladas	18.660	2.880
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-49.716	-41.594
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-44.300	-49.000
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	123.952	9.076
6.02.03	Aquisição / Aporte em controladas, líquido do caixa recebido	-129.368	-1.670
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	41.505	252.350
6.03.01	Aumento de capital social	0	250.000
6.03.02	Partes relacionadas	0	2.350
6.03.03	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	42.000	0
6.03.04	Dividendos Pagos	-495	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-313	200.879
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	456	1
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	143	200.880

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	714.005	0	1.590	0	0	715.595
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	714.005	0	1.590	0	0	715.595
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.000	0	0	0	0	42.000
5.04.08	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	42.000	0	0	0	0	42.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	734	0	734
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	734	0	734
5.07	Saldos Finais	756.005	0	1.590	734	0	758.329

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1	0	0	0	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1
5.04	Transações de Capital com os Sócios	714.004	0	0	0	0	714.004
5.04.01	Aumentos de Capital	714.004	0	0	0	0	714.004
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.228	0	2.228
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.228	0	2.228
5.07	Saldos Finais	714.005	0	0	2.228	0	716.233

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-317	-131
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-317	-131
7.03	Valor Adicionado Bruto	-317	-131
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-317	-131
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.160	2.933
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	10.193	2.835
7.06.02	Receitas Financeiras	967	98
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	10.843	2.802
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	10.843	2.802
7.08.01	Pessoal	8.680	476
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.193	476
7.08.01.02	Benefícios	3.298	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	189	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.422	96
7.08.02.01	Federais	1.422	96
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7	2
7.08.03.01	Juros	7	2
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	734	2.228
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	734	2.228

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	906.769	863.529
1.01	Ativo Circulante	141.855	198.015
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.755	7.158
1.01.02	Aplicações Financeiras	17.917	101.054
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	17.917	101.054
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	17.917	101.054
1.01.03	Contas a Receber	10.072	9.693
1.01.03.01	Clientes	10.072	9.693
1.01.04	Estoques	111.650	79.302
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	111.650	79.302
1.01.06	Tributos a Recuperar	351	351
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	351	351
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	110	457
1.01.08.03	Outros	110	457
1.01.08.03.01	Outros créditos	110	457
1.02	Ativo Não Circulante	764.914	665.514
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	764.914	665.514
1.02.01.04	Contas a Receber	18.455	20.268
1.02.01.04.01	Clientes	18.455	20.268
1.02.01.05	Estoques	733.598	632.260
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	733.598	632.260
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.861	12.986
1.02.01.10.03	Certificados de Potencial Adicional de Construção	10.730	12.986
1.02.01.10.04	Tributos a Recuperar	284	0
1.02.01.10.05	Outros créditos	1.847	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	906.769	863.529
2.01	Passivo Circulante	38.960	34.734
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	769	342
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	769	342
2.01.02	Fornecedores	8.717	5.531
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	8.717	5.531
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.181	2.880
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.181	2.880
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	2.715	2.623
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	466	257
2.01.05	Outras Obrigações	26.293	25.981
2.01.05.02	Outros	26.293	25.981
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	495
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	757	756
2.01.05.02.05	Provisão para Garantias	0	150
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	25.536	24.580
2.02	Passivo Não Circulante	109.480	113.200
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	4.727	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	4.727	0
2.02.02	Outras Obrigações	103.665	112.070
2.02.02.02	Outros	103.665	112.070
2.02.02.02.03	Terrenos a Pagar	101.665	110.070
2.02.02.02.04	Outros Débitos com terceiros	2.000	2.000
2.02.03	Tributos Diferidos	1.088	1.130
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.088	1.130
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	1.088	1.130
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	758.329	715.595
2.03.01	Capital Social Realizado	714.005	714.005
2.03.02	Reservas de Capital	42.000	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	42.000	0
2.03.04	Reservas de Lucros	2.324	1.590
2.03.04.01	Reserva Legal	104	104
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	2.220	1.486

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.699	15.784	2.925	2.925
3.01.01	Receita líquida	8.699	15.784	2.925	2.925
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.461	-4.739	0	0
3.03	Resultado Bruto	5.238	11.045	2.925	2.925
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.027	-16.104	-1.827	-1.827
3.04.01	Despesas com Vendas	-642	-1.708	-419	-419
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.385	-14.479	-1.433	-1.433
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-3.034	-8.464	-803	-803
3.04.02.02	Honorários da administração	-966	-2.978	-590	-590
3.04.02.03	Despesas tributárias	-385	-3.037	-40	-40
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	83	25	25
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	211	-5.059	1.098	1.098
3.06	Resultado Financeiro	2.174	7.141	1.826	1.826
3.06.01	Receitas Financeiras	2.210	7.351	1.875	1.875
3.06.02	Despesas Financeiras	-36	-210	-49	-49
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.385	2.082	2.924	2.924
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-502	-1.348	-696	-696
3.08.01	Corrente	-496	-1.274	-307	-307
3.08.02	Diferido	-6	-74	-389	-389
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.883	734	2.228	2.228
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	1.883	734	2.228	2.228
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.883	734	2.228	2.228
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,009	0,004	0,033	0,033
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,009	0,004	0,033	0,033

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	1.883	734	2.228	2.228
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	1.883	734	2.228	2.228
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.883	734	2.228	2.228

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-135.791	-7.807
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.428	1.065
6.01.01.01	Lucro líquido do período	734	2.228
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-7.236	-1.859
6.01.01.03	Imposto de renda e contribuição social	74	696
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-128.253	-8.040
6.01.02.01	Contas a receber	7.684	2.153
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-141.135	-11.265
6.01.02.03	Outros ativos	472	-2.248
6.01.02.04	Fornecedores	3.186	2.600
6.01.02.05	Outros passivos	1.540	720
6.01.03	Outros	-1.110	-832
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-1.077	-832
6.01.03.02	Juros Pagos	-33	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	84.162	-39.924
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-47.908	-49.000
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	132.070	9.076
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	46.226	250.000
6.03.01	Aumento de Capital Social	0	250.000
6.03.03	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	42.000	0
6.03.04	Captação de Empréstimos e Financiamentos	4.721	0
6.03.05	Dividendos Pagos	-495	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.403	202.269
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.158	1
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.755	202.270

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	714.005	0	1.590	0	0	715.595	0	715.595
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	714.005	0	1.590	0	0	715.595	0	715.595
5.04	Transações de Capital com os Sócios	42.000	0	0	0	0	42.000	0	42.000
5.04.08	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	42.000	0	0	0	0	42.000	0	42.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	734	0	734	0	734
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	734	0	734	0	734
5.07	Saldos Finais	756.005	0	1.590	734	0	758.329	0	758.329

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1	0	0	0	0	1	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1	0	1
5.04	Transações de Capital com os Sócios	714.004	0	0	0	0	714.004	0	714.004
5.04.01	Aumentos de Capital	714.004	0	0	0	0	714.004	0	714.004
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.228	0	2.228	0	2.228
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.228	0	2.228	0	2.228
5.07	Saldos Finais	714.005	0	0	2.228	0	716.233	0	716.233

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	16.712	2.950
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	16.629	2.925
7.01.02	Outras Receitas	83	25
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.563	-862
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.739	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.824	-862
7.03	Valor Adicionado Bruto	10.149	2.088
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	10.149	2.088
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	7.351	1.875
7.06.02	Receitas Financeiras	7.351	1.875
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	17.500	3.963
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	17.500	3.963
7.08.01	Pessoal	8.883	637
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.269	500
7.08.01.02	Benefícios	3.330	109
7.08.01.03	F.G.T.S.	284	28
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.673	1.049
7.08.02.01	Federais	4.741	1.012
7.08.02.03	Municipais	2.932	37
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	210	49
7.08.03.01	Juros	210	49
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	734	2.228
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	734	2.228

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Companhia apresenta as informações financeiras intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2021.

Nosso modelo de negócio consiste em incorporações comerciais, logísticas, industriais e híbridas, de imóveis prontos ou a construir de ciclo longo e em uma estrutura verticalmente integrada. Nossa atuação começa com a aquisição de terrenos, passando pelo desenvolvimento do projeto arquitetônico e de engenharia e construção. O ciclo compreende desde a incorporação imobiliária, gerenciamento da locação do empreendimento, até a venda. Após a venda, reciclamos o nosso capital por meio do investimento em novos terrenos, reiniciando o ciclo.

Em termos consolidados, nossos ativos somaram R\$906.769 mil, representados principalmente pelos imóveis a comercializar referentes empreendimentos comerciais concluídos, em construção, e terrenos a serem desenvolvidos, além das contas a receber destes projetos performados.

Câmara de Arbitragem

A Companhia, Administradores e membros do Conselho 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, no 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 Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S não prestaram em 2021 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

A administração

Notas Explicativas

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2021

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. CONTEXTO OPERACIONAL

A EZ INC Incorporações Comerciais S.A (“Companhia” ou “EZ INC”), foi constituída em 06 de novembro de 2019, transformada em sociedade por ações em 01 de julho de 2020 e obteve registro de companhia aberta de capital autorizado em 15 de dezembro de 2020. A Companhia é controlada da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“EZ TEC”), empresa de capital aberto no Brasil.

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

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 nestas informações financeiras intermediárias.

As operações da Companhia, até o momento não tiveram reflexos sobre os eventos de COVID-19, e as previsões de lançamentos de seus empreendimentos estão considerados os correspondentes efeitos, porém, sem impactos significativos nas projeções de fluxo de caixa.

Notas Explicativas

2. SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis descritas na Nota explicativa 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e, portanto, devem ser lidas em conjunto, conforme facultado pelo Ofício-circular 03/2011 emitido pela CVM.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão em conformidade com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A preparação das informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	<u>143</u>	<u>456</u>	<u>1.755</u>	<u>7.158</u>
	<u>143</u>	<u>456</u>	<u>1.755</u>	<u>7.158</u>

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 possuem vencimento de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Aplicações em CDB's	99% a 102,5% do CDI	<u>16.993</u>	<u>95.679</u>	<u>17.917</u>	<u>101.054</u>
		<u>16.993</u>	<u>95.679</u>	<u>17.917</u>	<u>101.054</u>

Notas Explicativas

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	24.887	26.355
Contas a receber – locação	3.671	3.637
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	(31)	(31)
	<u>28.527</u>	<u>29.961</u>
Circulante	10.072	9.693
Não circulante	18.455	20.268

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
2022	1.117	4.060
2023	4.442	8.269
2024	2.918	2.462
A partir de 2025	9.978	5.477
	<u>18.455</u>	<u>20.268</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Contas a receber – locação (linearizado)	3.671	3.637
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas		
A vencer	<u>23.903</u>	<u>26.284</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	597	33
De 31 a 60 dias	61	23
De 61 a 90 dias	29	15
Acima de 91 dias	297	-
	<u>984</u>	<u>71</u>
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	(31)	(31)
	<u>28.527</u>	<u>29.961</u>

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

Notas Explicativas

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	66.200	71.002
Imóveis em construção	369.906	275.024
Terrenos para novas obras	363.722	357.236
Encargos financeiros	6.345	1.312
Adiantamento para fornecedores	39.075	6.988
	845.248	711.562
Circulante	111.650	79.302
Não circulante	733.598	632.260

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

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas informações financeiras intermediárias, não foram identificados indícios de perda destes ativos.

7. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação		Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	30/09/2021	31/12/2020
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	20.951	980	19.971	2.654	2.654	19.971	23.522
Colmar Incorporadora Ltda.	99,99%	160.192	127.299	32.893	(895)	(895)	32.893	20.253
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	16.811	11	16.800	188	188	16.800	17.161
Itajuba Incorporadora Ltda.	99,99%	22.098	5.598	16.500	(191)	(191)	16.500	12.041
Juquei Incorporadora S.A.	99,99%	39.224	2.126	37.098	(272)	(272)	37.098	37.263
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	394.161	8.386	385.775	(38)	(38)	385.775	286.712
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	95.485	157	95.328	(965)	(965)	95.328	90.083
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	67.903	2.058	65.845	6.600	6.600	65.845	72.635
Suecia Incorporadora Ltda.	99,99%	28.318	36	28.282	(258)	(258)	28.282	17.011
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	33.428	2.460	30.968	3.371	3.371	30.968	34.046
Outros investimentos						(1)	48	40
Total de investimentos						10.193	729.508	610.767

(a) Outros investimentos permanentes, com valores em 30 de setembro de 2021 inferiores a R\$ 100.

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Controladora 31/12/2020	Aportes e Investimentos	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução De Capital	Controladora 30/09/2021
Sociedades controladas	610.767	135.208	10.193	(18.660)	(8.000)	729.508

Notas Explicativas

8. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Consolidado	
		30/09/2021	31/12/2020
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Chácara Santo Antônio	127.081	134.530
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	<u>120</u>	<u>120</u>
		<u>127.201</u>	<u>134.650</u>
Circulante		25.536	24.580
Não Circulante		101.665	110.070

- (i) Terreno a ser pago em parcelas semestrais, com término dos pagamentos previsto para maio de 2026. Sobre o saldo a pagar, incidem Selic + juros de 1,5% ao ano, sendo estes encargos classificados no grupo de estoques como “Encargos financeiros”.

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pela controlada mencionada, para futuras incorporações e construções.

9. PARTES RELACIONADAS

Em 28 de abril de 2021, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$7.000.

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$2.978, sendo R\$1.712 fixos e R\$1.266 variáveis (R\$590 em setembro de 2020).

10. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
IRPJ diferido	609	528
CSLL diferida	273	243
PIS e COFINS diferidos	<u>672</u>	<u>616</u>
	<u>1.554</u>	<u>1.387</u>
Circulante	466	257
Não circulante	1.088	1.130

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

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

Notas Explicativas

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2020	01/01/2020	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2020	01/01/2020
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	1.883	734	2.229	2.229	2.385	2.082	2.924	2.924
Alíquota - 34%	(640)	(250)	(758)	(758)	(811)	(708)	(994)	(994)
Efeito sobre exclusões /adições (equivalência patrimonial e outras)	2.134	3.466	964	964	-	-	-	-
Efeito sobre adições / exclusões	(387)	(516)	(120)	(120)	(387)	(516)	(120)	(120)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	1.632	2.118	505	505
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (I)	(1.107)	(2.700)	(87)	(87)	(936)	(2.242)	(87)	(87)
Total dos impostos	-	-	(1)	(1)	(502)	(1.348)	(696)	(696)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(1)	(1)	(496)	(1.274)	(307)	(307)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	-	-	(6)	(74)	(389)	(389)

(*) 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.

11. OUTROS DÉBITOS COM TERCEIROS

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

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas efetuadas por advogados externos e pela administração, em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 não existem processos judiciais ou administrativos de qualquer natureza com risco de perda provável, e, portanto, não houve necessidade de constituição de provisão para demandas judiciais.

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, que totalizaram em 30 de setembro de 2021, o montante de R\$1.741 referentes a processos cíveis (R\$1.326 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 30 de setembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, era de R\$714.005, representado por 200.000.000 de ações ordinárias.

b) Adiantamento para futuro aumento de capital

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia possuía o saldo de R\$42.000, a título de Adiantamento para futuro aumento de capital, aportados pela totalidade dos acionistas, respeitado suas participações e aguardando a Assembleia Geral Extraordinária, para sua transformação em Capital social.

c) Reserva legal

O Estatuto da Companhia prevê que a Reserva Legal seja constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido do exercício até o limite de 20% do capital, de acordo com a Lei 6.404. Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$104.

d) Dividendos

O Estatuto da Companhia prevê que aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma prevista no Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Em Assembleia Geral Ordinária em abril de 2021, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R\$495 relativos ao resultado do exercício de 2020. Estes dividendos foram pagos em maio de 2021.

14. RESULTADO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	30/09/2021	30/09/2020
Resultado atribuível aos acionistas controladores	734	2.228
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	200.000	67.400
Resultado básico e diluído por ação expresso em reais	0,004	0,033

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

Notas Explicativas

15. RECEITA LIQUIDA

A receita líquida para o exercício possui a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receita operacional bruta:				
Receita de vendas de imóveis	5.706	7.471	-	-
Receita de locações e de serviços prestados	3.306	9.158	3.070	3.070
Total da receita operacional bruta	<u>9.012</u>	<u>16.629</u>	<u>3.070</u>	<u>3.070</u>
Deduções da receita bruta:				
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(313)	(845)	(145)	(145)
Total das deduções da receita bruta	<u>(313)</u>	<u>(845)</u>	<u>(145)</u>	<u>(145)</u>
Receita líquida	<u>8.699</u>	<u>15.784</u>	<u>2.925</u>	<u>2.925</u>

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos/ locação	-	-	-	-	(3.456)	(4.801)	-	-
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(1)	(2)	-	-
Manutenção/garantia	-	-	-	-	(4)	64	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.461)</u>	<u>(4.739)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Despesas de vendas com: Publicidade, propaganda e comissões de vendas	-	-	-	-	(173)	(324)	(13)	(13)
Unidades em estoques	-	-	-	-	(469)	(1.384)	(406)	(406)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(642)</u>	<u>(1.708)</u>	<u>(419)</u>	<u>(419)</u>
Despesas gerais e administrativas com:								
Salários e encargos	(1.571)	(4.463)	-	-	(1.572)	(4.514)	-	-
Benefícios a empregados	(647)	(1.098)	-	-	(648)	(1.106)	-	-
Depreciações e amortizações	(115)	(315)	-	-	(115)	(315)	-	-
Serviços prestados	(164)	(948)	(68)	(68)	(513)	(1.862)	(713)	(713)
Conservação de imóveis	(22)	(81)	-	-	(22)	(81)	-	-
Taxas e emolumentos	(29)	(56)	(46)	(46)	(32)	(63)	(51)	(51)
Licenças e softwares	(120)	(477)	(14)	(14)	(120)	(477)	(14)	(14)
Demais despesas	(2)	(3)	-	-	(12)	(46)	(25)	(25)
	<u>(2.670)</u>	<u>(7.441)</u>	<u>(128)</u>	<u>(128)</u>	<u>(3.034)</u>	<u>(8.464)</u>	<u>(803)</u>	<u>(803)</u>

17. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2020 a 30/09/2020	01/01/2020 a 30/09/2020
Receitas:								
Rendimento de aplicação financeira	321	967	98	98	345	1.025	104	104
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	1.808	6.250	1.756	1.756
Outras receitas	-	-	-	-	57	76	15	15
	<u>321</u>	<u>967</u>	<u>98</u>	<u>98</u>	<u>2.210</u>	<u>7.351</u>	<u>1.875</u>	<u>1.875</u>
Despesas:								
Juros e variações monetárias passivas	-	(1)	(2)	(2)	(2)	(6)	(2)	(2)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	-	-	(32)	(180)	(46)	(46)
Outras despesas	-	(6)	-	-	(2)	(24)	(1)	(1)
	<u>-</u>	<u>(7)</u>	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>	<u>(36)</u>	<u>(210)</u>	<u>(49)</u>	<u>(49)</u>

Notas Explicativas

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

18.1. Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital das sociedades individuais e consolidadas é formada pelo endividamento líquido (terrenos a pagar, deduzidos pelo saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

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

18.2. Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	17.136	96.135	19.672	108.212
Empréstimos e financiamentos	-	-	(4.727)	-
Terrenos a pagar	-	-	(127.201)	(134.650)
Caixa líquido	<u>17.136</u>	<u>96.135</u>	<u>(112.256)</u>	<u>(26.438)</u>
Patrimônio líquido	<u>758.329</u>	<u>715.595</u>	<u>758.329</u>	<u>715.595</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,02</u>	<u>0,13</u>	<u>0,15</u>	<u>0,04</u>

18.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	143	456	1.755	7.158
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	28.527	29.961
Valor Justo por meio do resultado:				
Aplicação financeira	16.993	95.679	17.917	101.054
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	856	1.157	8.717	5.531
Contas a pagar	-	-	757	756
Terrenos a pagar	-	-	127.201	134.650

18.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

Notas Explicativas

para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

18.5. Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- 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

Notas Explicativas

inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

18.6. Exposição a riscos cambiais

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

18.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 30 de setembro de 2021, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade e do efeito no resultado e patrimônio líquido, utilizando 10,0% (CDI), 6,4% (IGP-DI), 0,76% (TR) e 10,0% (SELIC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e terrenos a pagar, respectivamente:

Indicadores	Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	1.792	1.344	896
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI)	1.826	1.369	913
Passivo			
Empréstimos e financiamentos (acréscimo da TR)	36	45	54
Terrenos a pagar (acréscimo da Selic)	12.720	15.900	19.080

18.8. 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.

18.9. 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.

Notas Explicativas

18.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2021, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia.

19. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2021, o seguinte contrato de seguro:

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

Notas Explicativas

20. COMPROMISSOS

A Companhia e suas controladas, em 30 de setembro de 2021, por meio de suas controladas Mairiporã e Itajubá possuem contratos de longo prazo no montante de R\$239.508 (R\$129.939 em 31 de dezembro de 2020), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através de suas controladas possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R\$133.915 (R\$115.813 em 31 de dezembro de 2020).

21. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 10 de novembro de 2021.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
EZ INC Incorporações Comerciais S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de novembro de 2021.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2021; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 10 de novembro de 2021.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2021; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 10 de novembro de 2021.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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