

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

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

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

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

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

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	31
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	33
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	34
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
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 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	717.624	717.700
1.01	Ativo Circulante	44.557	96.135
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1	456
1.01.02	Aplicações Financeiras	44.556	95.679
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	44.556	95.679
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	44.556	95.679
1.02	Ativo Não Circulante	673.067	621.565
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	10.887	10.798
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	10.887	10.798
1.02.01.10.03	Outros Créditos e Certificados de Potencial Adicional de Construção	10.887	10.798
1.02.02	Investimentos	662.180	610.767
1.02.02.01	Participações Societárias	662.180	610.767
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	662.180	610.767

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	717.624	717.700
2.01	Passivo Circulante	2.848	2.105
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	106	120
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	106	120
2.01.02	Fornecedores	378	1.157
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	378	1.157
2.01.03	Obrigações Fiscais	469	333
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	469	333
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	469	333
2.01.05	Outras Obrigações	1.895	495
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.400	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	1.400	0
2.01.05.02	Outros	495	495
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	495	495
2.03	Patrimônio Líquido	714.776	715.595
2.03.01	Capital Social Realizado	714.005	714.005
2.03.04	Reservas de Lucros	771	1.590
2.03.04.01	Reserva Legal	104	104
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.486	1.486
2.03.04.10	Resultado do Período	-819	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.179	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.235	0
3.04.02.01	Despesas Gerais Administrativas	-1.049	0
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.186	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-17	0
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-17	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.073	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.179	0
3.06	Resultado Financeiro	360	0
3.06.01	Receitas Financeiras	366	1
3.06.02	Despesas Financeiras	-6	-1
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-819	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-819	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-819	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,004	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,004	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-819	1
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	-1
4.03	Resultado Abrangente do Período	-819	0

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 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.296	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.258	1
6.01.01.01	Resultado do Período	-819	0
6.01.01.02	Variação Monetária e Juros, líquidos	-366	0
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-1.073	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-746	-1
6.01.02.01	Outros Ativos	-89	0
6.01.02.02	Fornecedores	-779	0
6.01.02.03	Outros Passivos	122	0
6.01.03	Outros	7.300	0
6.01.03.01	Dividendos Recebidos de Controladas	7.300	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-6.151	0
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-2.000	0
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	53.489	0
6.02.03	Aquisição / Aporte em Controladas nos investimentos	-57.640	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	1.400	0
6.03.01	Parte Relacionadas	1.400	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-455	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	456	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	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	0	0	0	-819	0	-819
5.04.08	Resultado do Período	0	0	0	-819	0	-819
5.07	Saldos Finais	714.005	0	1.590	-819	0	714.776

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1	0	0	0	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1
5.07	Saldos Finais	1	0	0	0	0	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-94	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-94	-1
7.02.04	Outros	0	1
7.03	Valor Adicionado Bruto	-94	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-94	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.439	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.073	0
7.06.02	Receitas Financeiras	366	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.345	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.345	0
7.08.01	Pessoal	1.785	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.363	0
7.08.01.02	Benefícios	408	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	14	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	373	0
7.08.02.01	Federais	373	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6	0
7.08.03.01	Juros	6	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-819	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-819	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	861.729	863.529
1.01	Ativo Circulante	168.717	198.015
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.674	7.158
1.01.02	Aplicações Financeiras	45.485	101.054
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	45.485	101.054
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	45.485	101.054
1.01.03	Contas a Receber	6.468	9.693
1.01.03.01	Clientes	6.468	9.693
1.01.04	Estoques	111.085	79.302
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	111.085	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	1.654	457
1.01.08.03	Outros	1.654	457
1.01.08.03.01	Outros créditos	1.654	457
1.02	Ativo Não Circulante	693.012	665.514
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	693.012	665.514
1.02.01.04	Contas a Receber	21.781	20.268
1.02.01.04.01	Clientes	21.781	20.268
1.02.01.05	Estoques	658.253	632.260
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	658.253	632.260
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.978	12.986
1.02.01.10.03	Outros Créditos e Certificados de Potencial Adicional de Construção	12.978	12.986

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	861.729	863.529
2.01	Passivo Circulante	32.789	34.734
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	363	342
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	363	342
2.01.02	Fornecedores	2.718	5.531
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.718	5.531
2.01.03	Obrigações Fiscais	3.170	2.880
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	3.170	2.880
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	2.670	2.623
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	500	257
2.01.05	Outras Obrigações	26.538	25.981
2.01.05.02	Outros	26.538	25.981
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	495	495
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	1.088	756
2.01.05.02.05	Provisão para Garantias	147	150
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	24.808	24.580
2.02	Passivo Não Circulante	114.164	113.200
2.02.02	Outras Obrigações	113.096	112.070
2.02.02.02	Outros	113.096	112.070
2.02.02.02.03	Terrenos a Pagar	111.096	110.070
2.02.02.02.04	Outros Débitos com terceiros	2.000	2.000
2.02.03	Tributos Diferidos	1.068	1.130
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.068	1.130
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	1.068	1.130
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	714.776	715.595
2.03.01	Capital Social Realizado	714.005	714.005
2.03.04	Reservas de Lucros	771	1.590
2.03.04.01	Reserva Legal	104	104
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.486	1.486
2.03.04.10	Resultado do Período	-819	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.424	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-916	0
3.03	Resultado Bruto	2.508	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.413	0
3.04.01	Despesas com Vendas	-551	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.520	0
3.04.02.01	Despesas Gerais Administrativas	-1.317	0
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.203	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.342	0
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-2.342	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.905	0
3.06	Resultado Financeiro	2.583	0
3.06.01	Receitas Financeiras	2.626	1
3.06.02	Despesas Financeiras	-43	-1
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-322	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-497	0
3.08.01	Corrente	-417	0
3.08.02	Diferido	-80	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-819	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-819	0
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-819	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,004	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,004	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-819	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-819	0
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-819	-1
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	1

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 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-59.442	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.935	0
6.01.01.01	Resultado do Período	-819	0
6.01.01.02	Variação monetários e juros, líquidos	-2.613	0
6.01.01.03	Imposto e Renda e Contribuição Social	497	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-56.096	0
6.01.02.01	Contas a Receber	3.937	0
6.01.02.02	Imoveis a Comercializar	-56.522	0
6.01.02.03	Outros Ativos	-1.189	1
6.01.02.04	Fornecedores	-2.813	0
6.01.02.05	Outros Passivos	491	-1
6.01.03	Outros	-411	0
6.01.03.01	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-411	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	55.958	0
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-4.850	0
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	60.808	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.484	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	7.158	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.674	0

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	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	0	0	-819	0	0	-819	0	-819
5.04.08	Resultado do Período	0	0	-819	0	0	-819	0	-819
5.07	Saldos Finais	714.005	0	771	0	0	714.776	0	714.776

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1	0	0	0	0	1	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1	0	1
5.07	Saldos Finais	1	0	0	0	0	1	0	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	3.769	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.769	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.707	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-916	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-791	-1
7.02.04	Outros	0	1
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.062	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.062	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.626	0
7.06.02	Receitas Financeiras	2.626	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.688	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.688	0
7.08.01	Pessoal	1.838	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.384	0
7.08.01.02	Benefícios	416	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	38	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.626	0
7.08.02.01	Federais	1.290	0
7.08.02.03	Municipais	2.336	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	43	0
7.08.03.01	Juros	43	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-819	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-819	0

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Companhia apresenta as informações financeiras intermediárias referentes ao período findo em 31 de março 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 somam R\$861.729 mil, representados principalmente por aplicações financeiras, 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 31 DE MARÇO DE 2021

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. CONTEXTO OPERACIONAL

A EZ INC Incorporações Comerciais S.A (“Companhia” ou “EZ INC”), anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda, 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.

Até 30 de junho de 2020, a Companhia não possuía operação, portanto não possui dados correspondentes das operações de resultado de trimestres comparativos anteriores a essa data.

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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	<u>1</u>	<u>456</u>	<u>3.674</u>	<u>7.158</u>
	<u><u>1</u></u>	<u><u>456</u></u>	<u><u>3.674</u></u>	<u><u>7.158</u></u>

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 31 de março 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.

Notas Explicativas

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Aplicações em CDB's	99% a 102,5% do CDI	<u>44.556</u>	<u>95.679</u>	<u>45.485</u>	<u>101.054</u>
		<u>44.556</u>	<u>95.679</u>	<u>45.485</u>	<u>101.054</u>

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	24.667	26.355
Contas a receber – locação	3.613	3.637
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	(31)	(31)
	<u>28.249</u>	<u>29.961</u>
Circulante	6.468	9.693
Não circulante	21.781	20.268

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

Ano	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
2022	3.763	4.060
2023	4.266	3.075
2024	3.130	2.462
A partir de 2025	<u>10.622</u>	<u>10.671</u>
	<u>21.781</u>	<u>20.268</u>

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

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Contas a receber – locação (linearizado)	3.613	3.637
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas		
A vencer	<u>23.986</u>	<u>26.284</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	511	33
De 31 a 60 dias	4	23
De 61 a 90 dias	75	15
Acima de 91 dias	<u>91</u>	<u>-</u>
	681	71
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	(31)	(31)
	<u>28.249</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	
	31/03/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	70.120	71.002
Imóveis em construção	296.860	275.024
Terrenos para novas obras	361.204	357.236
Encargos financeiros	2.565	1.312
Adiantamento para fornecedores	38.589	6.988
	769.338	711.562
Circulante	111.085	79.302
Não circulante	658.253	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	Participação	Controladora						
		Direta - %	Ativo	Passivo	Patrimônio	Resultado	Equivalência	Investimentos
					Líquido	do	Patrimonial	31/03/2021
					Exercício			
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	22.802	535	22.267	495	495	22.267	23.522
Amazonas Incorporadora Ltda.	99,99%	31	-	31	-	-	31	31
Atlântico Sul Inc. Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	1
Boston Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	1
Cidade real Inc. Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	1
Colmar Incorporadora Ltda.	99,99%	156.317	136.013	20.304	(199)	(199)	20.304	20.253
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	16.629	68	16.561	(50)	(50)	16.561	17.161
Equatorial Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	1
Esparta Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	1
Itajubá Incorporadora Ltda.	99,99%	13.813	44	13.769	(92)	(92)	13.769	12.041
Juquei Incorporadora S.A	99,99%	39.235	2.159	37.076	(187)	(187)	37.076	37.263
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	341.868	3.625	338.243	(20)	(20)	338.243	286.712
Munique Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	1
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	92.294	17	92.277	(1.316)	(1.316)	92.276	90.083
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	73.705	2.374	71.331	1.547	1.547	71.330	72.635
Rio Elba Inc. Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	1
Sacramento Inc. Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	1
Sevilha Incorporadora Ltda.	99,99%	1	-	1	-	-	1	1
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	17.318	19	17.299	(174)	(174)	17.299	17.011
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	33.668	653	33.015	1.069	1.069	33.015	34.046
Total de investimentos						1.073	662.180	610.767

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Controladora 31/12/2020	Aportes e Investimentos	Equivalência patrimonial	Dividendos	Controladora 31/03/2021
Controladora	610.767	57.640	1.073	(7.300)	662.180

Notas Explicativas

8. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Chácara Santo Antônio	135.784	134.530
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	120	120
		<u>135.904</u>	<u>134.650</u>
Circulante		24.808	24.580
Não Circulante		111.096	110.070

- (i) Terreno a ser pago em parcelas semestrais, com a primeira parcela a vencer em maio de 2021, e término dos pagamentos previsto para maio de 2026. Sobre o saldo a pagar, incidem Selic + juros de 1,5% ao ano.

Em 31 de março 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 três meses findo em 31 de março de 2021, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$1.203, sendo R\$753 fixos e R\$450 variáveis).

A Controladora possui saldos de débitos com controladas sem incidência de juros e atualização monetária, que totalizou em 31 de março de 2021 R\$1.400 (R\$1.000 com a controlada Alexandria Incorporadora Ltda e R\$400 com a controlada Vermont Incorporadora Ltda). Estes saldos foram liquidados em abril de 2021.

10. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
IRPJ diferido	612	528
CSLL diferida	275	243
PIS e COFINS diferidos	681	616
	<u>1.568</u>	<u>1.387</u>
Circulante	500	257
Não circulante	1.068	1.130

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

Notas Explicativas

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.

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

	Controladora 31/03/2021	Consolidado 31/03/2021
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(819)	(819)
Alíquota - 34%	278	278
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	365	-
Efeito sobre adições	(184)	(184)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	(132)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(460)	(460)
Total dos impostos	-	(497)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(417)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	(80)
Taxa efetiva	-	(497)

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

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas efetuadas por advogados externos e pela administração, em 31 de março 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 31 de março de 2021, o montante de R\$1.419 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 31 de março de 2021 e em 31 de dezembro de 2020, era de R\$714.005, representado por 200.000.000 de ações ordinárias.

b) 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 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o saldo é de R\$104.

c) 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 serão pagos até maio de 2021.

14. RESULTADO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u> <u>31/03/2021</u>
Resultado atribuível aos acionistas controladores	(819)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>200.000</u>
Resultado básico e diluído por ação expresso em reais	<u><u>(0,004)</u></u>

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:

	<u>Consolidado</u>
	<u>31/03/2021</u>
Receita operacional bruta:	
Receita de venda de imóveis	765
Receita de locações e de serviços prestados	3.004
Total da receita operacional bruta	<u>3.769</u>
Deduções da receita bruta:	
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(345)
Total das deduções da receita bruta	<u>(345)</u>
Receita líquida	<u>3.424</u>

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2021</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	(882)
Manutenção/Garantia	-	(34)
Total	<u>-</u>	<u>(916)</u>
Despesas comerciais:		
Despesas com publicidade e outros	-	(32)
Despesas com comissões de vendas	-	(81)
Despesas com unidades em estoque	-	(438)
Total	<u>-</u>	<u>(551)</u>
Despesas gerais e administrativas:		
Despesas com salários e encargos	(584)	(597)
Despesas com serviços prestados	(430)	(672)
Demais despesas	(35)	(48)
Total	<u>(1.049)</u>	<u>(1.317)</u>

17. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31/03/2021</u>	<u>31/03/2021</u>
Receitas Financeiras:		
Juros e Variação Monetária sobre Clientes	-	2.226
Rendimentos de Aplicações Financeiras	366	392
Outras receitas financeiras	-	8
Total	<u>366</u>	<u>2.626</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	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	44.557	96.135	49.159	108.212
Terrenos a pagar	-	-	(135.904)	(134.650)
Caixa líquido	<u>44.557</u>	<u>96.135</u>	<u>(86.745)</u>	<u>(26.438)</u>
Patrimônio líquido	<u>714.776</u>	<u>715.595</u>	<u>714.776</u>	<u>715.595</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,06</u>	<u>0,13</u>	<u>(0,12)</u>	<u>(0,03)</u>

18.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	1	456	3.674	7.158
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	28.249	29.961
Valor Justo por meio do resultado:				
Aplicação financeira	44.556	95.679	45.485	101.054
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	378	1.157	2.718	5.531
Contas a pagar	-	-	1.088	756
Terrenos a pagar	-	-	135.904	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, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

Notas Explicativas

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 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.

Notas Explicativas

- 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 31 de março de 2021, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade e do efeito no resultado e patrimônio líquido, utilizando 5,5% (CDI), 15% (IGP-DI) e 5,5% (SELIC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e terrenos a pagar, respectivamente:

<u>Indicadores</u>	Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	2.502	1.876	1.251
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI)	4.237	3.178	2.119
Passivo			
Terrenos a pagar (Acréscimo da Selic)	7.475	9.343	11.212

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.

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 àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

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

19. SEGUROS

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

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

20. COMPROMISSOS

A Companhia e suas controladas, em 31 de março de 2021, por meio de sua controlada Mairiporã possui contratos de longo prazo no montante de R\$127.812 (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\$113.243 (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 12 de maio 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 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaborada sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentada como informação suplementar para fins de IAS 34. Essa demonstração foi submetida a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se ela está conciliada com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essa demonstração do valor adicionado não foi elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 12 de maio de 2021.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ 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 31 de março de 2021; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 12 de maio 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 31 de março de 2021; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 12 de maio de 2021.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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