

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

## **Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.**

Referentes ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2021  
com Relatório do Auditor Independente

## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do 4T21, fechando o exercício social de 2021 com margens bruta de 46,1% e líquida de 44,9% e um resultado de R\$ 430 milhões. Como destaque na crescente margem bruta que avançou 3,1 p.p. na comparação anual. Concluindo um ano em que a Companhia permanece com seus resultados financeiros sólidos e crescentes, em linha com o que tem sido a mantido nos últimos anos.

Este foi um ano marcante onde, com muito pesar, tivemos que nos despedir do nosso Presidente do Conselho de Administração e Fundador, Ernesto Zarzur, figura inspiradora que trouxe toda a visão de negócios e os valores que regem a EZTEC até hoje. Com uma personalidade ímpar ele, juntamente de seus filhos, sabiamente conduziram a Companhia aos longos desses 43 anos e a quem devemos eterna gratidão.

Na parte operacional o ano de 2021 representou a retomada de volumes mais significativos de entregas oriundos dos projetos lançados em 2018. Ao todo 8 empreendimentos (Z. Cotovia; Vértiz Clube Home Tatuapé; Diogo Ibirapuera & ID Ibirapuera; Le Jardin Ibirapuera; Fit Casa Brás; Sky House; Vértiz Vila Mascote; Fit Casa Rio Bonito) foram entregues, totalizando 2.380 unidades e R\$ 854 milhões de VGV, a maioria, acima dos 95% vendidos e com economia de obras.

Ao longo do ano foram lançados R\$ 1,91 bilhão em novos projetos, fechando o biênio 20-21 num acumulado de R\$ 3,1 bilhões, valor 23,5% abaixo da borda inferior do Guidance proposto. Devido a questões como COVID, inflação, elevação das taxas de juros, entre outros, a Companhia revisitou seus lançamentos, buscando identificar aqueles projetos que trariam melhor retorno, segurança e velocidade de vendas nesse período, a EZTEC entende que o volume de lançamentos realizados está adequado a situação econômica do país.

Cabe um destaque aos lançamentos realizados no 4T21 que somaram R\$ 491 milhões de reais. Em especial o projeto Unique Green que teve a metade de sua primeira fase anunciada, um complexo condominial de médio padrão de R\$ 367 milhões de VGV localizado no bairro City América, próximo ao Parque Toronto. O lançamento marca o retorno da Companhia a execução de Mega condomínios, historicamente produzidos pela EZTEC, e que contou com uma velocidade de vendas de 50%, bem acima dos parâmetros atuais.

Além do destaque acima vale apontar que a Companhia apresentou o melhor trimestre de vendas desde o início dos efeitos da pandemia de Covid-19 no 2T20 com R\$364,7 milhões de vendas líquidas. A performance dos lançamentos correspondeu a 68% destas vendas, fortemente correlacionado as vendas do Unique Green, e a performance da 2ª semana de dezembro que, gerencialmente, foi responsável por R\$ 204 milhões em vendas brutas, sendo a melhor performance de vendas para uma semana na história da Companhia.

A despeito da boa performance do último trimestre de 2021 entendemos que o ano de 2022 deverá permanecer como um ano desafiador e de baixa previsibilidade no cenário econômico uma vez que ainda existem relevantes projeções inflacionárias sendo desenhadas, evoluções nas taxas de financiamento, a possibilidade de continuarmos experimentando efeitos adversos consequentes da COVID-19 e suas variantes e onde vislumbra-se um cenário político eleitoral bastante inquieto. Tudo isso, fez com que a Companhia, até o momento, não se sentisse confortável para a divulgação de um guidance de lançamentos a despeito do que tem sido feito nos últimos anos, sendo necessária uma melhor análise e acompanhamento de como o cenário se desenvolverá ao longo do ano.

Aproveitaremos esse momento para focarmos no desenvolvimento dos canteiros em atividade, em especial o Esther Towers, no escoamento de nosso estoque em construção e na execução das volumosas entregas de mais de R\$1,1 bilhão de VGV de lançamentos que estão previstas para serem realizadas ao longo deste ano e que se encontram acima dos 90% vendidos. Ademais, já contamos com aproximadamente R\$ 2 bilhões de projetos aprovados, nos preparamos para novos lançamentos de complexos condominiais para a média renda, a luz do experimentado com o Unique Green, e esperamos fazer bom uso de nossa forte posição de caixa para aproveitar oportunidades contracíclicas que podem vir a se materializar neste cenário mantendo a visão longo prazo tradicional da Companhia atrelada a busca de maximização do retorno aos nossos acionistas.

Por fim, foi aprovado, em reunião do Conselho de Administração realizado na data desta divulgação, a distribuição de dividendos relativos aos resultados do exercício social de 2021. Assim, a Companhia distribuirá o valor total de R\$ 102.155.402,29 aos seus acionistas, a um valor unitário de aproximadamente R\$ 0,46, valor 8,56% maior do que o valor unitário distribuído relativo ao exercício de 2020, reafirmando o compromisso da Companhia em buscar entregar a maior rentabilidade possível aos seus acionistas.

## A ADMINISTRAÇÃO

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

**Relacionamento com os Auditores Independentes.** *Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes 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.*

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
**EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.**  
São Paulo - SP

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

### **Base para opinião**

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

## **Ênfase**

### *Reconhecimento de receita*

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

## **Principais assuntos de auditoria**

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

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

- *Reconhecimento de receita e provisão para distratos*

Conforme mencionado na nota explicativa 18, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, do total de R\$1.042.701 mil de receita operacional bruta consolidada, o montante de R\$1.022.713 mil advém da receita com venda de imóveis, a qual é registrada quando há a transferência do controle do bem ao longo do tempo em que a construção avança (*over time method*). Para as unidades imobiliárias vendidas, cujo empreendimento encontra-se em andamento, a apropriação da receita ao resultado se dá considerando o percentual de execução ou percentual de conclusão de cada empreendimento (*percentage of completion – PoC*), conforme prática contábil da Companhia, descrita na nota explicativa 2.16. Adicionalmente, na ocorrência de rescisões contratuais, denominadas como “distratos”, a receita, além dos respectivos custos e despesas que haviam sido reconhecidos originalmente, são revertidos. Para as unidades imobiliárias vendidas, sobre as quais há risco de inadimplemento, mas não houve de fato o distrato, a Companhia constitui provisão para distratos com base em seu histórico e expectativas. Essas mesmas práticas contábeis são adotadas pelas empresas controladas e controladas em conjunto. Para as vendas de unidades concluídas, o reconhecimento da receita é feito com base na transferência de controle das unidades imobiliárias para os clientes.

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

*Como nossa auditoria conduziu esse assunto:*

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

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

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.7, 2.16, 6 e 18, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

- *Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar*

Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2021, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$2.475.273 mil, representando 49% do total do ativo consolidado, demonstrados pelo custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. O saldo corresponde a imóveis concluídos, em construção e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A diretoria avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado e laudos de especialistas externos, ou por meio de estudos de viabilidade dos projetos já lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor realizável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela diretoria, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade.

*Como nossa auditoria conduziu esse assunto:*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação, com envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise das premissas utilizadas pela diretoria para o teste do valor realizável líquido dos valores dos imóveis a comercializar; (b) análise da melhor estimativa dos preços de venda dos imóveis a comercializar e dos comparativos de mercado para os terrenos, utilizados pela diretoria, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (c) para o valor realizável suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com os dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer e orçamentos dos projetos. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos especialistas na revisão desses orçamentos, os quais suportam a base de reconhecimento de receita; (d) análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos; e, (e) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas pela diretoria.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor realizável líquido de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

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

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

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

## **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

## **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

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

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



Building a better  
working world

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

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

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



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

São Paulo, 17 de março de 2022.

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

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

## EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.677	4.717	62.045	77.351	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	6.214	-
Aplicações financeiras	4	512.006	658.556	835.645	999.357	Fornecedores		803	2.177	49.483	46.344
Contas a receber	5	-	-	336.533	277.096	Obrigações trabalhistas		4.079	2.675	8.643	5.917
Imóveis a comercializar	6	-	-	923.318	756.985	Obrigações fiscais		12.630	12.114	26.149	25.212
Tributos a compensar	7	-	-	8.127	3.060	Contas a pagar		10.772	186	31.949	27.326
Dividendos a receber de controladas em conjunto		-	-	-	-	Provisão para garantia		-	-	9.067	12.142
Outros créditos		11.118	12.464	37.403	33.815	Adiantamento de clientes	11	-	-	170.072	96.316
Total do ativo circulante		525.801	675.737	2.203.071	2.147.664	Terrenos a pagar	12	-	-	50.106	67.546
NÃO CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	5	-	-	737.439	893.092	Direitos de uso a pagar		3.323	2.548	3.323	2.548
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.551.955	1.112.290	Dividendos a pagar	16.f	102.155	96.238	102.155	96.238
Tributos a compensar	7	34.431	34.825	34.934	34.959	Partes relacionadas	14	3.932	58.507	725	613
Partes relacionadas	14	1.288	1.005	384	-	Provisão para perdas com investimentos	9	823	1.130	-	-
Títulos a receber	14	14.618	22.877	16.727	22.877	Tributos com recolhimento diferido	13.a	-	-	12.254	10.089
Outros créditos		45.908	69.485	40.088	88.819	Total do passivo circulante		138.517	175.575	470.140	390.291
Investimentos	8	3.808.433	3.453.056	444.381	398.200	NÃO CIRCULANTE					
Imobilizado		14.797	12.963	45.342	17.745	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	23.145	4.562
Intangível		1.177	804	1.177	804	Terrenos a pagar	12	-	-	153.522	116.952
Total do ativo não circulante		3.920.652	3.595.015	2.872.427	2.568.786	Direitos de uso a pagar		10.150	8.845	10.150	8.845
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social					
						16.a 2.888.997 2.888.997 2.888.997 2.888.997					
						(-) Custo com emissão de ações da Companhia					
						16.a (40.754) (40.754) (40.754) (40.754)					
						(-) Ações em Tesouraria					
						16.g (115.533) - (115.533) -					
						Reservas de capital					
						16.b 38.297 38.297 38.297 38.297					
						Ágio em transações com sócios					
						16.c (49.414) (49.414) (49.414) (49.414)					
						Reservas de lucros					
						16.d, 16.e, 17.f 1.561.860 1.233.887 1.561.860 1.233.887					
						Patrimônio líquido dos acionistas controladores					
						4.283.453 4.071.013 4.283.453 4.071.013					
						Participação dos acionistas não controladores no					
						patrimônio líquido das controladas					
						- - 85.608 65.013					
						Total do patrimônio líquido					
						4.283.453 4.071.013 4.369.061 4.136.026					
TOTAL DO ATIVO		4.446.453	4.270.752	5.075.498	4.716.450	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		4.446.453	4.270.752	5.075.498	4.716.450

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota <u>explicativa</u>	Controladora		Consolidado	
		<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receita Líquida	18	-	-	957.866	936.628
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	19	-	-	(516.063)	(533.513)
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>441.803</b>	<b>403.115</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>					
Despesas comerciais	19	-	-	(86.179)	(74.449)
Despesas gerais e administrativas	19	(60.569)	(66.515)	(96.917)	(89.235)
Honorários da administração	20	(11.028)	(12.793)	(16.076)	(15.440)
Equivalência patrimonial	8	482.108	454.246	76.521	39.853
Despesas tributárias		(403)	(117)	(6.868)	(8.174)
Provisão com perdas em investimentos	8	(7.832)	(7.070)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		(1.396)	6.423	(2.549)	10.463
<b>LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS</b>		<b>400.880</b>	<b>374.174</b>	<b>309.735</b>	<b>266.133</b>
Receitas financeiras	21	30.592	27.821	187.581	186.396
Despesas financeiras	21	(2.013)	(1.415)	(19.092)	(18.349)
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b>429.459</b>	<b>400.580</b>	<b>478.224</b>	<b>434.180</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	13.b	-	-	(29.093)	(20.289)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	13.b	669	4.632	3.006	1.136
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>430.128</b>	<b>405.212</b>	<b>452.137</b>	<b>415.027</b>
<b>LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES</b>				<b>430.128</b>	<b>405.212</b>
<b>LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>				<b>22.009</b>	<b>9.815</b>
<b>LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$</b>	17	<b>1,90</b>	<b>1,79</b>	<b>1,90</b>	<b>1,79</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	430.128	405.212	452.137	415.027
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>430.128</u>	<u>405.212</u>	<u>452.137</u>	<u>415.027</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores			<u>430.128</u>	<u>405.212</u>
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			<u>22.009</u>	<u>9.815</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Custos na emissão de ações	Ações em Tesouraria	Reserva de capital	Ágio em Transações de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
							Reserva legal	Reserva de expansão				
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2020		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>-</u>	<u>38.297</u>	<u>(49.414)</u>	<u>183.314</u>	<u>741.599</u>	<u>-</u>	<u>3.762.039</u>	<u>47.505</u>	<u>3.809.544</u>
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.693	7.693
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	405.212	405.212	9.815	415.027
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	16.f	-	-	-	-	-	20.261	-	(20.261)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f	-	-	-	-	-	-	-	(96.238)	(96.238)	-	(96.238)
Reserva de expansão	16.f	-	-	-	-	-	-	288.713	(288.713)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>-</u>	<u>38.297</u>	<u>(49.414)</u>	<u>203.575</u>	<u>1.030.312</u>	<u>-</u>	<u>4.071.013</u>	<u>65.013</u>	<u>4.136.026</u>
Plano de recompra de ações	16.g	-	-	(115.533)	-	-	-	-	-	(115.533)	-	(115.533)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.414)	(1.414)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	430.128	430.128	22.009	452.137
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	16.f	-	-	-	-	-	21.506	-	(21.506)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f	-	-	-	-	-	-	-	(102.155)	(102.155)	-	(102.155)
Reserva de expansão	16.f	-	-	-	-	-	-	306.467	(306.467)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>(115.533)</u>	<u>38.297</u>	<u>(49.414)</u>	<u>225.081</u>	<u>1.336.779</u>	<u>-</u>	<u>4.283.453</u>	<u>85.608</u>	<u>4.369.061</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS**

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro líquido do exercício	430.128	405.212	452.137	415.027
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	(6.283)	(1.715)
Variação monetária e juros, líquidos	(31.855)	(28.737)	(183.535)	(187.079)
Amortizações de mais valia	3.344	14.131	1.198	5.373
Depreciações e amortizações	2.777	3.458	3.634	3.866
Equivalência patrimonial	(482.108)	(454.246)	(76.521)	(39.853)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	(669)	(4.631)	26.087	19.153
Provisão para riscos e demandas judiciais	(317)	17	(344)	1.090
Provisão de distratos e de créditos estimados	-	-	5.269	47
Baixa de investimentos e imobilizado	-	11.749	2.959	-
Provisão para perdas com investimentos	7.832	7.070	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	236.635	(49.896)
Imóveis a comercializar	-	-	(586.054)	(304.877)
Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	(6.463)	(48.011)	-	(48.011)
Outros ativos	57.029	27.844	6.806	21.981
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	73.756	41.942
Fornecedores	(1.374)	(150)	3.139	22.292
Outros passivos	10.451	(4.802)	62.984	15.437
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	410.823	302.808	20.906	48.299
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(31.687)	(20.971)
Juros pagos	(1.335)	(1.286)	(2.092)	(1.785)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>398.262</u>	<u>230.427</u>	<u>8.992</u>	<u>(59.681)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Aquisição de títulos financeiros	(715.479)	(1.079.029)	(1.600.379)	(1.843.751)
Resgate de títulos financeiros	891.346	1.531.738	1.808.389	2.110.925
Mais valia na aquisição de investimentos	(3.195)	(55.114)	(8.000)	(55.114)
Redução de capital recebida de controladas e controladas em conjunto	195.576	63.223	40.571	-
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(641.704)	(742.373)	(38.435)	(62.285)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(5.440)	(582)	(34.563)	(708)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(278.896)</u>	<u>(282.137)</u>	<u>167.583</u>	<u>149.067</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	29.738	38.147
Amortização de empréstimos, financiamentos e direitos de uso	(3.548)	(3.551)	(8.546)	(78.572)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	(1.414)	7.693
Partes relacionadas	93.913	103.155	112	12.570
Recompra de ações de emissão própria	(115.533)	-	(115.533)	-
Dividendos pagos	(96.238)	(66.757)	(96.238)	(66.757)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(121.406)</u>	<u>32.847</u>	<u>(191.881)</u>	<u>(86.919)</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(2.040)</u>	<u>(18.863)</u>	<u>(15.306)</u>	<u>2.468</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.717	23.580	77.351	74.883
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.677	4.717	62.045	77.351
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(2.040)</u>	<u>(18.863)</u>	<u>(15.306)</u>	<u>2.468</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	981.688	961.267
Outras receitas	<u>1.651</u>	<u>13.399</u>	<u>1.653</u>	<u>15.713</u>
Total	<u>1.651</u>	<u>13.399</u>	<u>983.341</u>	<u>976.980</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(516.063)	(533.513)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(29.993)	(18.365)	(139.772)	(92.481)
Outros	<u>(3.047)</u>	<u>(6.976)</u>	<u>(4.764)</u>	<u>(13.735)</u>
Total	<u>(33.040)</u>	<u>(25.341)</u>	<u>(660.599)</u>	<u>(639.729)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	<u>(31.389)</u>	<u>(11.942)</u>	<u>322.742</u>	<u>337.251</u>
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	<u>(6.121)</u>	<u>(17.589)</u>	<u>(4.832)</u>	<u>(9.239)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(37.510)</u>	<u>(29.531)</u>	<u>317.911</u>	<u>328.012</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	482.108	454.246	76.521	39.853
Receitas financeiras	<u>30.592</u>	<u>27.821</u>	<u>187.581</u>	<u>186.396</u>
	512.700	482.067	264.102	226.249
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>475.190</u>	<u>452.536</u>	<u>582.013</u>	<u>554.261</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	<u>475.190</u>	<u>452.536</u>	<u>582.013</u>	<u>554.261</u>
Pessoal:				
Remuneração direta	28.820	30.838	66.851	55.670
Benefícios	7.148	7.225	16.896	14.401
FGTS	1.174	1.527	3.599	3.304
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	5.550	6.251	13.878	35.772
Municipais	357	68	9.560	11.738
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	2.013	1.415	19.092	18.349
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos mínimos obrigatórios	102.155	96.238	102.155	96.238
Lucros retidos no exercício (Reservas legal e de expansão)	327.973	308.974	327.973	308.974
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	22.009	9.815

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

### 1.1. Contexto operacional

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Controladora”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa 8.

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

### 1.2. CORONAVIRUS (COVID-19)

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

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

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

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

## 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 2.16, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração seguiu o OCPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

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

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas na nota explicativa 10 Empréstimos e financiamentos, na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Em 17 de março de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

### 2.2. Base de elaboração

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

### 2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

#### a) Empresas controladas

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

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

#### b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

#### 2.4. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes.

Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

#### 2.5. Moeda funcional e de apresentação

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

## 2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

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

**Custos orçados:** A Companhia monitora a evolução do orçamento de todos seus empreendimentos lançados e em construção, comparando-o com o orçamento realizado no início de sua contabilização e, os custos não incorridos são atualizados pelo INCC ou re-orçados conforme necessidade, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa 2.16.

**Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

**Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

**Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (“impairment test”):** a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade e valor realizável líquido são: imóveis a comercializar e investimentos.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, a preço de mercado (método comparativo), e método involutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 46 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atualização pelo INCC), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2021, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

## 2.7. Instrumentos financeiros

### a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

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

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no valor justo, com seus efeitos reconhecidos no resultado.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs), Letras Financeiras (LFs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas (“PCE”) e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente (nota explicativa 2.15).

A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos, quando a provisão é revertida, a rescisão de venda é reconhecida. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa 2.16.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Receitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves.

b) “Impairment” de ativos financeiros

A Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

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

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

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

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

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

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

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

## 2.8. Imóveis a comercializar

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

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

## 2.9. Investimentos

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

## 2.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo do contrato de locação.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

## 2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação de seus consultores internos e externos até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Para os casos em que a perspectiva de perda é possível, estes são divulgados.

## 2.12. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário considerando o histórico das garantias prestadas para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

## 2.13. Imposto de renda e contribuição social

### Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

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

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

## 2.14. Tributos com recolhimento diferido

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

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na nota explicativa 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

## 2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), conforme nota explicativa 5. Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

## 2.16. Apuração do resultado de incorporação, venda de imóveis e locação

a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

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

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

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

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

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

#### 2.17. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

#### 2.18. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

#### 2.19. Benefícios a empregados

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

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

#### 2.20. Lucro básico e diluído por ação

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

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa 17.

## 2.21. Pronunciamentos novos ou revisados

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2021 ou após essa data, e decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes na data de autorização destas demonstrações financeiras, sendo estas sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
Reforma da taxa de juros de referência – CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48	Fornecem isenções que se aplicam as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma da taxa de juros, quando estas suscitem incertezas sobre o período ou valor dos fluxos de caixa, em transações de hedge ou instrumentos de hedge.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2021.
Alterações no CPC 23 e CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2021.
Revisão do CPC 00 – Estrutura conceitual para relatório financeiro	Revisão de alguns novos conceitos e definições atualizados para critérios de reconhecimento de Ativos e Passivos.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2021.
Alterações no CPC 06 (R2) – Benefícios relacionados a COVID 19 em contratos de arrendamentos	As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2021.

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

Adicionalmente, o IASB (*International Accounting Standards*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
A serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

A Companhia entende que não haverá impactos relevantes em suas demonstrações financeira dessas alterações.

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	1.928	3.995	61.296	76.629
Aplicações financeiras – Operações compromissadas	749	722	749	722
	<u>2.677</u>	<u>4.717</u>	<u>62.045</u>	<u>77.351</u>

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração de 96,5% do CDI em 31 de dezembro de 2021 (96,5% em 2020).

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

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

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Aplicações em CDBs	93% a 107% do CDI	159.693	648.542	165.800	989.343
Aplicações em Letras Financeiras	IPCA + 2,30 a.a.	57.593	10.014	57.593	10.014
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	100% a 113% do CDI	294.720	-	612.252	-
		<u>512.006</u>	<u>658.556</u>	<u>835.645</u>	<u>999.357</u>

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

### 5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	579.491	571.457
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	488.024	591.656
Duplicatas a receber – serviços e locação	6.457	7.075
	<u>1.073.972</u>	<u>1.170.188</u>
Circulante	336.533	277.096
Não circulante	737.439	893.092

(\*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2021, no montante de R\$10.138 (R\$16.421 em 31 de dezembro de 2020). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de 5,06% ao ano (2,3% ao ano em 31 de dezembro de 2020) para as contas a receber das unidades não entregues.

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

Ano	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
2022	-	205.867
2023	145.358	130.199
2024	128.468	103.568
2025	87.209	107.270
A partir de 2026	<u>376.404</u>	<u>346.188</u>
	<u>737.439</u>	<u>893.092</u>

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
A vencer	<u>1.057.445</u>	<u>1.146.337</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	6.494	14.576
De 31 a 60 dias	3.665	3.141
De 61 a 90 dias	2.496	2.559
De 91 a 120 dias	4.121	1.219
Acima de 120 dias	<u>11.311</u>	<u>6.860</u>
	28.087	28.355
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(11.560)</u>	<u>(4.504)</u>
	<u>1.073.972</u>	<u>1.170.188</u>

Em 31 de dezembro de 2021, do total de títulos vencidos, 25% (17% em 2020), referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo que prováveis perdas já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

#### 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Imóveis concluídos	241.945	281.371
Imóveis em construção	809.017	468.212
Terrenos para novas obras	1.305.233	1.076.746
Encargos financeiros	26.458	16.507
Adiantamento para fornecedores	<u>92.620</u>	<u>26.439</u>
	<u>2.475.273</u>	<u>1.869.275</u>
Circulante	923.318	756.985
Não circulante	1.551.955	1.112.290

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2023 em diante foram classificados no ativo não circulante.

## 7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Imposto de Renda Retido na				
Fonte - IRRF (*)	34.431	34.825	37.469	37.224
Outros	-	-	5.592	795
	<u>34.431</u>	<u>34.825</u>	<u>43.061</u>	<u>38.019</u>
Circulante	-	-	8.127	3.060
Não circulante	34.431	34.825	34.934	34.959

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

## 8. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Participação Direta - %	Controladora						
		Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos		
		Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2021	31/12/2020
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	37.986	20.380	17.606	(591)	(355)	10.564	9.568
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	39.917	1.578	38.339	2.353	2.353	38.339	35.666
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b)	85,00%	43.907	1.839	42.068	11.132	9.462	35.758	50.027
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	103.792	32.144	71.648	(1)	(1)	71.648	28.238
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	22.494	978	21.516	(247)	(247)	21.516	15.703
Caldas Novas Incorporadora Ltda	99,99%	165.753	29.513	136.240	(638)	(638)	136.240	7.149
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	10.682	24	10.658	(316)	(316)	10.658	10.568
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	32.086	2.770	29.316	9.388	9.388	29.316	17.908
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	80.195	3.155	77.040	(800)	(800)	77.040	64.175
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	10.408	136	10.272	(1.612)	(1.612)	10.272	9.977
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	29.445	11.517	17.928	(348)	(348)	17.928	9.411
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	44.878	14.754	30.124	5.363	2.682	15.062	12.381
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	224.204	13.638	210.566	71.544	50.081	147.396	200.264
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	16.817	4.319	12.498	4.232	4.232	12.498	16.036
EZ Inc Incorporações Comerc. S.A (d)	97,9161%	1.058.396	151.500	906.896	3.759	3.681	887.997	701.167
Fit Casa Incorporadora Ltda (e)	99,99%	424.649	16.350	408.299	65.883	65.883	408.299	268.961
Garicema Empr. Imobiliários Ltda.	99,99%	11.250	669	10.581	2.396	2.396	10.581	5.914
Georgia Incorporadora Ltda.	99,99%	13.004	6	12.998	4	4	12.998	769
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	157.140	22.084	135.056	(6.170)	(6.170)	135.056	107.193
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	95.316	22.708	72.608	(6.820)	(6.820)	72.608	74.838
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	67.392	14.497	52.895	(725)	(362)	26.448	26.140
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	67.343	4.308	63.035	(5.683)	(5.683)	63.035	50.538
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	76.452	24.899	51.553	13.811	6.905	25.777	18.871
Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	16.919	23	16.896	(154)	(154)	16.896	15.150
Juquitiba Incorporadora Ltda.	99,99%	40.256	6.396	33.860	24.997	24.997	33.860	66.684
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	46.709	7.170	39.539	9.516	9.516	39.539	30.024
London Incorporadora Ltda.	99,99%	78.042	14.092	63.950	13.886	13.886	63.950	49.664
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	31.428	3.315	28.113	22.594	22.594	28.113	75.669
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	19.401	768	18.633	3.222	3.222	18.633	27.801
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	22.719	2.131	20.588	5.606	4.485	16.470	12.666
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	16.836	19	16.817	(33)	(33)	16.817	125
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	41.888	336	41.552	(174)	(174)	41.552	22.244
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	32.925	886	32.039	(124)	(62)	16.020	-
Participações Imob. Mooca S.A (a) (c)	50,00%	93.093	1.085	92.008	(915)	(458)	46.004	33.807
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b)	76,25%	198.899	55.858	143.041	51.603	39.348	109.069	119.711
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	62.492	23.593	38.899	9.922	9.922	38.899	27.126
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	99.054	8.571	90.483	28.148	28.148	90.483	80.335
Puebla Incorporadora Ltda. (b)	99,99%	16.082	3.951	12.131	4.042	4.042	12.131	20.019

Controladora								
Participação	Patrimônio		Resultado do		Equivalência Patrimonial	Investimentos		
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido		Exercício	31/12/2021	
<b>Sociedades controladas</b>								
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	38.345	7.488	30.857	(5.523)	(5.523)	30.857	11.370
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	228.407	58.811	169.596	31.116	31.116	169.596	138.480
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99%	61.455	4.480	56.975	18.889	18.889	56.975	41.516
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	31.099	-	31.099	(58)	(58)	31.099	7.313
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	40.132	2.770	37.362	8.413	8.413	37.362	27.699
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	16.126	5.018	11.108	3.475	3.475	11.108	17.926
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	150.082	39.710	110.372	11.737	11.737	110.372	98.636
Valentina Empr. Imobiliários Ltda.	99,99%	63.176	1	63.175	21.462	21.462	63.175	85.829
Veneza Incorporadora Ltda.	70,44%	191.920	19.432	172.488	64.696	45.572	121.501	75.929
Verona Incorporadora Ltda.	99,99%	29.862	10.276	19.586	4.864	4.864	19.586	11.882
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	15.321	751	14.570	3.543	3.543	14.570	22.904
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	16.234	328	15.906	(303)	(303)	15.906	3.734
Outros Investimentos (i)						45.927	188.157	514.503
<b>Subtotal (g)</b>						<b>482.108</b>	<b>3.735.734</b>	<b>3.380.208</b>
<b>“Mais-valia”</b>							<b>72.699</b>	<b>72.848</b>
<b>Total de investimentos</b>							<b>3.808.433</b>	<b>3.453.056</b>

Consolidado								
Participação	Patrimônio		Resultado do		Equivalência Patrimonial	Investimentos		
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido		Exercício	31/12/2021	
<b>Sociedades controladas em conjunto</b>								
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	37.986	20.380	17.606	(591)	(355)	10.564	9.568
Avignon Empreend. Imob. Ltda (a)	45,00%	23.131	17	23.114	(459)	(207)	10.405	10.214
Cabreuva Incorporadora Ltda (a)	60,00%	67.868	17.288	50.580	16.455	9.873	30.348	20.475
Dakota Incorporadora Ltda. (a) (f)	50,00%	44.878	14.754	30.124	5.363	2.682	15.062	12.381
Harisa Incorporadora Ltda (a)	50,00%	67.392	14.497	52.895	(725)	(362)	26.448	26.140
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	73.825	7.715	66.110	(3.602)	(1.801)	33.055	30.592
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	76.452	24.899	51.553	13.811	6.905	25.777	18.871
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	32.925	886	32.039	(124)	(62)	16.020	-
Participações Imob. Mooca S.A (a) (c)	50,00%	93.093	1.085	92.008	(915)	(458)	46.004	33.807
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b)	76,25%	198.899	55.858	143.041	51.603	39.348	109.069	119.711
Sinco São Paulo Empr. Imob. Ltda (a) (h)	70,00%	43.200	13.994	29.206	34.360	24.827	20.444	34.830
Outros Investimentos (i)						(3.869)	25.900	13.129
<b>Subtotal</b>						<b>76.521</b>	<b>369.096</b>	<b>329.718</b>
<b>“Mais-valia”</b>							<b>75.285</b>	<b>68.482</b>
<b>Total de investimentos</b>							<b>444.381</b>	<b>398.200</b>

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.
- (b) Na “mais-valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar e contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo. Estão sendo amortizados de acordo com a realização do item de origem.
- (c) Em 2020 foi adquirida participação de 50% na Companhia, sem aquisição de controle. O valor total pago foi de R\$75.357, totalmente quitado.
- (d) A sociedade controlada originou-se através de cessão de quotas, em 30 de junho de 2020, a valor contábil, de algumas controladas da Companhia, conforme relação a seguir: Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Itajubá Incorporadora Ltda., Juquei Incorporadora S.A., Mairiporã Incorporadora Ltda., Reno Incorporadora Ltda., Suécia Incorporadora Ltda., Vermont Incorporadora Ltda. e Alexandria Incorporadora Ltda., passando a EZ INC Incorporações Comerciais S.A a deter o controle destas sociedades. Até 31 de dezembro de 2021, foram constituídas outras sociedades controladas para alocação de terrenos a serem incorporados e aportes em moeda corrente nacional. Esta operação teve como objetivo segregar da operação da Companhia a incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais de longa maturação, sem impactos contábeis nas demonstrações financeiras consolidadas.
- (e) Em outubro de 2020, foram feitas cessões de quotas, a valor contábil, de algumas controladas da Companhia, conforme relação a seguir: Arizona Incorporadora Ltda, Bergamo Incorporadora Ltda, Hannover Incorporadora Ltda, Lagoa Grande Incorporadora Ltda, Pirassununga Incorporadora Ltda, Pirituba Incorporadora Ltda, Sarandi Incorporadora Ltda, Sinco São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda e Tupi Incorporadora Ltda, passando a Fit Casa Incorporadora Ltda a deter o investimento nestas sociedades. Até 31 de dezembro de 2021, foram constituídas outras sociedades controladas para alocação de terrenos a serem incorporados e aportes em moeda corrente nacional. Esta operação teve o objetivo de transferir a operação de imóveis residenciais de padrão econômico para a sociedade controlada, segregando tais operações, sem impactos contábeis nas demonstrações financeiras consolidadas.

- (f) Em novembro de 2020, houve venda para parceiro no negócio de 50% de participação da Dakota Incorporadora Ltda por R\$8.451, totalmente liquidado, passando a ser uma sociedade controlada em conjunto.
- (g) No total dos investimentos, não inclui os valores de provisão para perdas com investimentos, que totalizaram em 31 de dezembro de 2021 R\$823 (R\$1.130 em 31 de dezembro de 2020). No total de resultado com equivalência patrimonial, não inclui o valor de provisão com perdas nos investimentos no resultado que totalizou em 31 de dezembro de 2021 R\$7.832 (R\$ 7.070 em 31 de dezembro de 2020).
- (h) Durante o exercício houve uma diluição de participação de 74,33% para 70,0%.
- (i) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de dezembro de 2021 inferiores a R\$ 10.000.

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Saldo final 31/12/2020	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução De capital	Saldo final 31/12/2021
Controladora	3.380.208	641.704	482.108	(410.823)	(357.463)	3.735.734
Consolidado	329.718	38.435	76.521	(20.906)	(54.672)	369.096

  

	Saldo final 31/12/2019	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução De capital	Baixas	Saldo final 31/12/2020
Controladora	2.586.894	742.373	454.246	(302.808)	(88.748)	(11.749)	3.380.208
Consolidado	288.129	62.285	39.853	(48.299)	(12.250)	-	329.718

Composição da "mais-valia":

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	1.076	2.064	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (i) (ii)	1.039	2.136	1.039	2.136
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (iv)	-	-	4.806	-
Harisa Incorporadora Ltda (i)	10.896	10.896	10.896	10.896
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	235	336	235	336
Osasco Lote 2 Empreend. SPE Ltda (iii)	3.195	-	3.195	-
Participações Imo. Mooca S.A (i)	55.114	55.114	55.114	55.114
Puebla Incorporadora Ltda. (ii)	241	682	-	-
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	903	1.620	-	-
	<u>72.699</u>	<u>72.848</u>	<u>75.285</u>	<u>68.482</u>

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a venda dos estoques.
- (ii) Aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo, sendo a mais-valia alocada em contas a receber e estoques.
- (iii) Aquisição de 50% das quotas nos investimentos em maio de 2021, por R\$8.250, gerando uma mais-valia baseada nos estoques de terrenos da Sociedade controlada em conjunto. Saldo a pagar de R\$4.319 em contas a pagar em 31 de dezembro de 2021.
- (iv) Aquisição pela controlada Fit Casa Incorporadora Ltda de 60% das quotas nos investimentos em dezembro de 2021, por R\$5.568, gerando uma mais-valia baseada nos estoques de terrenos da Sociedade controlada em conjunto. Valor liquidado em fevereiro de 2022.

## 9. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

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

Composição de resultado a apropriar:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(i) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	2.063.923	2.098.621
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.304.670	1.174.279
Receita de vendas apropriadas	1.308.132	1.177.063
Distratos - receitas estornadas	(3.462)	(2.784)
RECEITAS DE VENDAS A APROPRIAR (A - B)	<u>759.253</u>	<u>924.342</u>
(ii) RECEITA DE INDENIZAÇÃO POR DISTRATOS	(415)	(395)
(iii) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE CONTRATOS NÃO QUALIFICÁVEIS PARA RECONHECIMENTO DE RECEITA	3.462	2.784
(iv) PROVISÃO PARA DISTRATOS (PASSIVO)	(183)	395
Ajuste em receitas apropriadas	3.462	2.784
Ajuste em contas a receber de clientes	(3.230)	(1.994)
Receita indenização por distratos	(415)	(395)
(v) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades	1.167.146	1.172.096
Custo incorrido líquido das unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(717.398)	(654.045)
Encargos financeiros apropriados	(1.079)	(960)
(c) Distratos - custos de construção	2.232	1.449
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B + C) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	<u>451.980</u>	<u>519.500</u>
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	61,47%	55,80%
(vi) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	852.738	377.984
Custo incorrido das unidades - líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(379.399)	(182.396)
Encargos financeiros apropriados	(668)	(743)
Unidades vendidas	(378.731)	(181.653)
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	<u>474.007</u>	<u>196.331</u>

### a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no "Patrimônio de Afetação" em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2021, 46,5% do total do ativo consolidado (48,4% em 2020).

## 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas demonstrações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, com juros médios de 8,3% a.a. (3,7% a.a. em 2020), com vencimento final previsto para até setembro de 2023, no montante de R\$29.359 em 31 de dezembro de 2021, sendo R\$6.214 no circulante e R\$23.145 no não circulante (R\$4.562 no não circulante em 31 de dezembro de 2020).

O saldo de empréstimos e financiamentos é representado pelos financiamentos a vencer a partir de janeiro de 2022. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2020	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	4.562	29.738	(4.998)	(757)	814	29.359
	Saldo inicial 31/12/2019	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2020
Empréstimos e financiamentos	41.537	38.147	(75.021)	(499)	398	4.562

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

Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("Covenants") atrelados com índices financeiros da Companhia. Não houve qualquer quebra ou inadimplemento em cláusulas contratuais destes financiamentos.

## 11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2021, o montante de R\$170.072 (R\$96.316 em 31 de dezembro de 2020) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de cláusulas suspensivas, a serem reconhecidos a posteriori).

## 12. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	31/12/2021	31/12/2020
Austin Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	IPCA/IBGE	32.134	-
Barcelona Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	965	5.849
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	Paraíso	-	22.707	-
Colmar Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	Selic + 1,5% a.a.	130.104	134.530
Criciúma Incorporadora Ltda.	Osasco	IPCA/IBGE	-	4.546
Cristalina Incorporadora Ltda	Osasco	IPCA-E	10.613	-
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	IPCA/IBGE	2.218	1.896
Islândia Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	-	7.091
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	IGPM/FGV	3.262	2.751
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	859	1.965
Normandia Incorporadora Ltda.	Osasco	IPCA/IBGE	-	6.545
Santa Laura Incorporadora Ltda.	Vila Prudente	IPCA/IBGE	-	17.936
Outras			766	1.389
			<u>203.628</u>	<u>184.498</u>
Circulante			50.106	67.546
Não circulante			153.522	116.952

Em 31 de dezembro de 2021, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos para a partir de 2023.

### 13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	1.382	3.349	972.164	1.109.857
CSLL diferida	345	837	12.810	14.729
PIS e COFINS diferidos	125	302	6.587	7.561
	-	-	20.086	22.796
	<u>470</u>	<u>1.139</u>	<u>39.483</u>	<u>45.086</u>
Circulante	-	-	12.254	10.089
Não circulante	470	1.139	27.229	34.997

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2023 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>429.459</u>	<u>400.580</u>	<u>478.224</u>	<u>434.180</u>
Alíquota - 34%	(146.016)	(136.197)	(162.596)	(147.621)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	163.917	154.444	26.017	13.550
Efeito de outras exclusões	650	416	650	416
Efeito sobre adições	(2.713)	(6.707)	(2.306)	(3.728)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	127.317	125.554
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(15.169)</u>	<u>(7.324)</u>	<u>(15.169)</u>	<u>(7.324)</u>
Total dos impostos	<u>669</u>	<u>4.632</u>	<u>(26.087)</u>	<u>(19.153)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(29.093)	(20.289)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>669</u>	<u>4.632</u>	<u>3.006</u>	<u>1.136</u>
Taxa efetiva	-	-	5,5%	4,4%

(\*) 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.

### 14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo não circulante (*):				
Analys Consultoria, Planej. e Partic. S/S	868	868	-	-
Outros	420	137	384	-
Total	<u>1.288</u>	<u>1.005</u>	<u>384</u>	<u>-</u>
Passivo circulante (*):				
Alessandra Incorporadora Ltda.	-	22.850	-	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	1.557	2.272	-	-
Ibiuna Incorporadora Ltda.	300	5.380	-	-

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Park Empreend. Imobiliários Ltda.	-	2.527	-	-
Scipião Incorporadora Ltda.	190	16.907	-	-
Vinhedo Incorporadora Ltda.	-	1.750	-	-
Outros	1.885	6.821	725	613
Total	<u>3.932</u>	<u>58.507</u>	<u>725</u>	<u>613</u>

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$250 em 2021 (R\$248 em 2020), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.
- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo saldo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 era de R\$14.618, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros.
- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$34.319 em 31 de dezembro de 2021 (R\$20.953 em 31 de dezembro de 2020), registrada em "Outros créditos" na controladora.
- Venda de unidades imobiliárias residenciais em 2019 no valor de R\$3.010 a acionistas controladores, em condições e preço de mercado que seriam praticados com terceiros. O saldo devedor a receber (clientes) em 31 de dezembro de 2021 era de R\$14 (R\$1.674 em 31 de dezembro de 2020).
- Venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2019 pelo valor de R\$4.932, e venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2020 pelo valor de R\$1.157, ambos em condições e preço semelhantes praticados no mercado. O saldo devedor a receber (clientes) em 31 de dezembro de 2021 era de R\$4.434 (R\$5.389 em 31 de dezembro de 2020).

## 15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2021 R\$13.863 e R\$15.930 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$14.180 e R\$16.274 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2020).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2021 o total era de R\$40.297, sendo R\$33.687 cíveis e R\$6.610 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2020 R\$34.839, sendo R\$27.694 cíveis e R\$7.145 trabalhistas).

## 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital social era de R\$2.888.997, dividido em 227.000.000 ações ordinárias sem valor nominal.

Os gastos com a oferta pública, com distribuição primária realizada em 27 de setembro de 2019 totalizou R\$40.754, os quais estão classificados como redutora do patrimônio na rubrica "Custos de transação na emissão de ações" de acordo com o pronunciamento técnico CPC 08 (R1).

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

### b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei 6.404/76 e alterações. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo é de R\$38.297.

### c) Ágio em transações com sócios

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

### d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$225.081 (em 31 de dezembro de 2020 era de R\$203.575).

### e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$1.336.778 (em 31 de dezembro de 2020 é de R\$1.030.312).

### f) Dividendos

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

Em Assembleia Geral Ordinária de 29 de abril de 2021, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R\$96.238 relativos ao resultado do exercício de 2020. Estes dividendos foram pagos em 21 de maio de 2021.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro líquido do exercício	430.128	405.212
Reserva legal - 5%	<u>(21.506)</u>	<u>(20.261)</u>
	408.622	384.951
Dividendos propostos - 25%	(102.155)	(96.238)
Reserva de expansão	<u>(306.467)</u>	<u>(288.713)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

g) Recompra de ações

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

Em 20 de agosto de 2021, foi aprovada pelo Conselho de Administração à aquisição de ações de emissão da Companhia (programa de recompra), no total de 5.035.897 ações ordinárias, sendo totalmente adquiridas e seu processo encerrado em 22 de outubro de 2021, no montante total de R\$115.533.

Em 22 de outubro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração, um novo programa de recompra de ações de emissão da Companhia de 5.035.726 ações ordinárias. Durante 2021 não foram recompradas ações, sendo adquiridas 50.000 ações durante o exercício de 2022 no montante de R\$892 (evento subsequente).

## 17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	430.128	405.212
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares) (i)	<u>225.805</u>	<u>227.000</u>
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>1,90</u>	<u>1,79</u>

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

(i) Efeito das ações recompradas em 2021 na média ponderada das ações em circulação.

## 18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.022.713	1.004.737
Receita de locações e de serviços prestados	19.988	18.501
Total da receita operacional bruta	<u>1.042.701</u>	<u>1.023.238</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(61.014)	(61.971)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(23.821)	(24.639)
Total das deduções da receita bruta	<u>(84.835)</u>	<u>(86.610)</u>
Receita líquida	<u>957.866</u>	<u>936.628</u>

## 19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(505.325)	(519.845)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(6.135)	(7.972)
Manutenção/garantia	-	-	(4.603)	(5.696)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(516.063)</u>	<u>(533.513)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(52.632)	(40.126)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	(21.848)	(20.286)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(11.699)	(14.037)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(86.179)</u>	<u>(74.449)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(24.470)	(25.774)	(36.802)	(32.502)
Despesas com benefícios a empregados	(7.148)	(7.225)	(13.211)	(11.874)
Despesas de depreciações e amortizações	(2.777)	(3.458)	(3.649)	(3.866)
Despesas com serviços prestados	(15.575)	(17.037)	(26.639)	(23.763)
Despesas com conservação de imóveis	(624)	(1.382)	(728)	(1.382)
Despesas com taxas e emolumentos	(1.728)	(1.840)	(3.167)	(2.905)
Despesas com licenças e softwares	(3.255)	(4.185)	(3.922)	(4.262)
Demais despesas	(4.992)	(5.614)	(8.799)	(8.681)
Total	<u>(60.569)</u>	<u>(66.515)</u>	<u>(96.917)</u>	<u>(89.235)</u>

## 20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 29 de abril de 2021, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$20.000.

Durante o exercício de 2021, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$16.076, sendo R\$11.568 fixos e R\$4.508 variáveis (R\$15.440, sendo R\$10.540 fixos e R\$4.900 variáveis em 2020).

## 21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	27.886	26.090	42.848	32.257
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	139.405	150.477
Outras receitas	<u>2.706</u>	<u>1.731</u>	<u>5.328</u>	<u>3.662</u>
Total	<u><u>30.592</u></u>	<u><u>27.821</u></u>	<u><u>187.581</u></u>	<u><u>186.396</u></u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	(1.961)	(1.329)	(2.199)	(1.925)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(16.687)	(16.217)
Outras despesas	<u>(52)</u>	<u>(86)</u>	<u>(206)</u>	<u>(207)</u>
Total	<u><u>(2.013)</u></u>	<u><u>(1.415)</u></u>	<u><u>(19.092)</u></u>	<u><u>(18.349)</u></u>

## 22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### 22.1. Gestão de risco de capital

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

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas 3 e 4, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

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

### 22.2. Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(29.359)	(4.562)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>514.683</u>	<u>663.273</u>	<u>897.690</u>	<u>1.076.708</u>
Caixa líquido	<u><u>514.683</u></u>	<u><u>663.273</u></u>	<u><u>868.331</u></u>	<u><u>1.072.146</u></u>
Patrimônio líquido	<u>4.283.453</u>	<u>4.071.013</u>	<u>4.369.061</u>	<u>4.136.026</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u><u>0,12</u></u>	<u><u>0,16</u></u>	<u><u>0,20</u></u>	<u><u>0,26</u></u>

### 22.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
<u>Ativos financeiros</u>				
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	512.006	658.556	835.645	999.357
<u>Custo amortizado:</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	2.677	4.717	62.045	77.351
Contas a receber	-	-	1.073.972	1.170.188
Títulos a receber	14.618	22.877	16.727	22.877
Partes relacionadas	1.288	1.005	384	-
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	803	2.177	49.483	46.344
Empréstimos e financiamentos	-	-	29.359	4.562
Contas a pagar	10.772	186	31.949	27.326
Terrenos a pagar	-	-	203.628	184.498
Partes relacionadas	3.932	58.507	725	613

### 22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

### 22.5. Gestão de risco de mercado

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

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

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

#### 22.6. Exposição a riscos cambiais

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

#### 22.7. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 11,50% (CDI), 1,24% (TR), 8,20% (IGPM), 5,45% (IPCA), 8,20% (IGP-DI), 11,50% (SELIC) e 6,78% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	Provável	(25%)	(50%)	Provável	(25%)	(50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	58.881	44.161	29.440	96.084	72.063	48.042
Contas a receber	-	-	-	80.860	60.645	40.430
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (Acrécimo TR)	-	-	-	364	455	546
Terrenos a pagar	-	-	-	17.680	22.100	26.520

## 22.8. Gestão do risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	Total	Saldo contábil
Empréstimos e financiamentos	6.324	24.309	30.633	29.359
Fornecedores	49.483	-	49.483	49.483
Terrenos a pagar	54.457	166.852	221.309	203.628

## 22.9. 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.

## 22.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2021 e 2020, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

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

### Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 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.

### 23. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro 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.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os "stands" de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

### 24. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de dezembro de 2021, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$770.894 (R\$402.153 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 da sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A., possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R\$124.912 (R\$115.813 em 31 de dezembro de 2020).

### 25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita bruta	36.069	26.304	1.006.632	996.934	1.042.701	1.023.238
Deduções da receita bruta	(2.987)	(1.192)	(81.848)	(85.418)	(84.835)	(86.610)
Receita líquida	33.082	25.112	924.784	911.516	957.866	936.628
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(8.324)	(15.737)	(507.739)	(517.776)	(516.063)	(533.513)
Lucro bruto	24.758	9.375	417.045	393.740	441.803	403.115
Despesas com vendas	(5.928)	(3.236)	(80.251)	(71.213)	(86.179)	(74.449)

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativos:						
Contas a receber	45.479	52.102	1.028.493	1.118.086	1.073.972	1.170.188
Imóveis a comercializar	975.712	723.458	1.499.561	1.145.817	2.475.273	1.869.275
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	6.583	-	22.776	4.562	29.359	4.562
Adiantamento de clientes	-	-	170.072	96.316	170.072	96.316
Terrenos a pagar	130.224	134.650	73.404	49.848	203.628	184.498

## 26. EVENTOS SUBSEQUENTES

### 26.1 Acordo de associação

Em 23 de fevereiro de 2022 a Companhia celebrou um "Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças", com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade a ser estruturada.

Esta sociedade terá duração de seis anos contando com investimentos diretos aproximados de R\$130.000 pelas partes.

Durante este prazo, serão desenvolvidos empreendimentos com um Valor Geral de Vendas estimado de R\$1.750.000, no padrão e com o uso das marcas e gestão pertencentes à Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sem comprometer a continuidade dos negócios e investimentos da Companhia em seus empreendimentos próprios e demais parcerias no mercado.

A Transação compreenderá ainda (a) uma operação privada de capitalização da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e (b) a cessão de um bônus de subscrição à Companhia que dará direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos contados desta data, mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. Caso exercida tal Opção de Subscrição, a Companhia passará a compartilhar o controle da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de um acordo de acionistas a ser celebrado entre os dois.

A Capitalização e a emissão da Opção de Subscrição serão oportunamente submetidas à aprovação dos acionistas da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. em assembleia geral, nos termos da lei.

O fechamento da Transação está sujeito ao cumprimento de determinadas condições precedentes usuais para esse tipo de operação e estabelecidas no Contrato, entre as quais está a aprovação da Transação pelo Conselho Nacional de Defesa da Concorrência – CADE.

#### 26.2 Recompra de ações

Durante o exercício de 2022, até a emissão dessas demonstrações financeiras, foram recompradas 50.000 de ações de emissão da própria Companhia, no montante de R\$892, referente ao programa de recompra de 22 de outubro de 2021, aprovado pelo Conselho de Administração, conforme nota explicativa 16.g.

#### 26.3 Pagamento dos Dividendos mínimos obrigatórios

Até abril de 2022 serão pagos os dividendos mencionados na nota explicativa 16.f, conforme aprovado em reunião do Conselho de Administração datada de 17 de março de 2022, *ad referendum* da deliberação sobre a destinação do lucro do exercício de 2021, a ser tomada em Assembleia Geral Ordinária.

## **EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ n. 08.312.229/0001-73

NIRE 35.300.334.345

### **Companhia Aberta**

#### **ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE FISCAL REALIZADA EM 17 DE MARÇO DE 2022**

**DATA, HORA E LOCAL:** Aos 17 dias do mês de março de 2022, às 11:30 horas, na sede social na sede social da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**CONVOCAÇÃO:** Os conselheiros foram previamente convocados por meio de mensagem eletrônica.

**PRESENÇA:** Presente a totalidade dos membros efetivos do Conselho Fiscal da Companhia.

**MESA:** Presidente: Sr. Paulo Chede Mattar; Secretário: Sr. Flavio Pedro de M. Nazarian.

**ORDEM DO DIA:** (i) análise das Demonstrações Financeiras e do Relatório da Administração, acompanhados do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021; e (ii) análise da proposta de destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 e de distribuição de dividendos.

**DELIBERAÇÕES:** Após análise dos documentos apresentados, foi emitido o seguinte parecer:

#### **PARECER DO CONSELHO FISCAL**

Os membros do Conselho Fiscal da Eztec Empreendimentos e Participações S.A, abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras tomadas em seu conjunto, do Relatório da Administração e da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela administração, considerando, ainda, o relatório sem ressalvas dos auditores independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S.S, concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária.

Ainda, procederam à análise da Proposta da Administração para destinação dos resultados do exercício social de 2021, conforme aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária.

**ENCERRAMENTO, LAVRATURA, APROVAÇÃO E ASSINATURA DA ATA:** Nada mais havendo a tratar, foram finalizados os trabalhos, lavrando-se a presente ata, que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

São Paulo, 17 de março de 2022.

**Mesa:**

\_\_\_\_\_  
Paulo Chede Mattar  
Presidente

\_\_\_\_\_  
Flavio Pedro de M. Nazarian  
Secretário

**Membros do Conselho Fiscal:**

\_\_\_\_\_  
Paulo Chede Mattar

\_\_\_\_\_  
Flavio Pedro de M. Nazarian

\_\_\_\_\_  
Luciana Doria Wilson

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das Demonstrações Financeiras, assim como com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes, referente às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

São Paulo, 17 de março de 2022.

---

**Marcelo Ernesto Zarzur**  
Diretor Presidente e Diretor Técnico

---

**Flavio Ernesto Zarzur**  
Diretor Vice-Presidente

---

**Silvio Ernesto Zarzur**  
Diretor Vice-Presidente, Incorp. e  
de Novos Negócios

---

**Marcos Ernesto Zarzur**  
Diretor Comercial

---

**Mauro Alberto**  
Diretor Administrativo

---

**A. Emilio C. Fugazza**  
Diretor Financeiro e de RI

---

**Carlos Eduardo Monteiro**  
Diretor de Planejamento

---

**Silvio H. Yamamura**  
Diretor de Operações Imobiliárias

---

**Roberto Mounir Maalouli**  
Diretor Jurídico