

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	7
--------------------------------	---

DMPL - 06/11/2019 à 31/12/2019	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020	15
--	----

Acumulado do Atual Exercício - 06/11/2019 à 31/12/2019	16
--	----

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	18
---	----

Notas Explicativas	20
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	41
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	45
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	46
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	200.000.000
Preferenciais	0
Total	200.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	717.700	1
1.01	Ativo Circulante	96.135	1
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	456	1
1.01.02	Aplicações Financeiras	95.679	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	95.679	0
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	95.679	0
1.02	Ativo Não Circulante	621.565	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	10.798	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	10.798	0
1.02.01.10.03	Outros Créditos e Certificados de Potencial Adicional de Construção	10.798	0
1.02.02	Investimentos	610.767	0
1.02.02.01	Participações Societárias	610.767	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	610.767	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	717.700	1
2.01	Passivo Circulante	2.105	0
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	120	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	120	0
2.01.02	Fornecedores	1.157	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.157	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	333	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	333	0
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	333	0
2.01.05	Outras Obrigações	495	0
2.01.05.02	Outros	495	0
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	495	0
2.03	Patrimônio Líquido	715.595	1
2.03.01	Capital Social Realizado	714.005	1
2.03.04	Reservas de Lucros	1.590	0
2.03.04.01	Reserva Legal	104	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.486	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	1.325	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.384	0
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-684	0
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.644	0
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-56	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	1
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-4.872	-1
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.581	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	1.325	0
3.06	Resultado Financeiro	760	0
3.06.01	Receitas Financeiras	763	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-3	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.085	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.085	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	2.085	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,021	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,021	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	2.085	0
4.02.01	Outros	0	-1
4.02.02	Outros	0	1
4.03	Resultado Abrangente do Período	2.085	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-9.077	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.258	0
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	2.085	0
6.01.01.02	Variação monetária e Juros líquidos	-762	0
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-8.581	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.189	0
6.01.02.01	Outros ativos	-10.798	0
6.01.02.02	Fornecedores	1.157	0
6.01.02.03	Outros passivos	452	0
6.01.03	Outros	7.370	0
6.01.03.01	Dividendos recebidos de Controladas	7.370	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-240.468	0
6.02.01	Aquisição de títulos Financeiros	-250.900	0
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	155.983	0
6.02.03	Aquisição / Aportes em controladas, líquido do caixa recebido	-145.551	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	250.000	1
6.03.01	Aumento de capital social em Moeda Corrente	250.000	1
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	455	1
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	456	1

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1	0	0	0	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1
5.04	Transações de Capital com os Sócios	714.004	0	0	-495	0	713.509
5.04.01	Aumentos de Capital	714.004	0	0	0	0	714.004
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-495	0	-495
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.085	0	2.085
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.085	0	2.085
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.590	-1.590	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	104	-104	0	0
5.06.05	Reserva de expansão	0	0	1.486	-1.486	0	0
5.07	Saldos Finais	714.005	0	1.590	0	0	715.595

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 06/11/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1	0	0	0	0	1
5.04.01	Aumentos de Capital	1	0	0	0	0	1
5.07	Saldos Finais	1	0	0	0	0	1

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.483	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-611	0
7.02.04	Outros	-4.872	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-5.483	0
7.04.02.01	Outras	0	1
7.04.02.02	Outras	0	-1
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-5.483	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.344	0
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	8.581	0
7.06.02	Receitas Financeiras	763	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.861	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.861	0
7.08.01	Pessoal	1.478	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.478	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	295	0
7.08.02.01	Federais	295	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3	0
7.08.03.01	Juros	3	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.085	0
7.08.04.02	Dividendos	495	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.590	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
1	Ativo Total	863.529	1
1.01	Ativo Circulante	198.015	1
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.158	1
1.01.02	Aplicações Financeiras	101.054	0
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	101.054	0
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	101.054	0
1.01.03	Contas a Receber	9.693	0
1.01.03.01	Clientes	9.693	0
1.01.04	Estoques	79.302	0
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	79.302	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	351	0
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	351	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	457	0
1.01.08.03	Outros	457	0
1.01.08.03.01	Outros créditos	457	0
1.02	Ativo Não Circulante	665.514	0
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	665.514	0
1.02.01.04	Contas a Receber	20.268	0
1.02.01.04.01	Clientes	20.268	0
1.02.01.05	Estoques	632.260	0
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	632.260	0
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	12.986	0
1.02.01.10.03	Outros Créditos e Certificados de Potencial Adicional de Construção	12.986	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
2	Passivo Total	863.529	1
2.01	Passivo Circulante	34.734	0
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	342	0
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	342	0
2.01.02	Fornecedores	5.531	0
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.531	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.880	0
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.880	0
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	2.623	0
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	257	0
2.01.05	Outras Obrigações	25.981	0
2.01.05.02	Outros	25.981	0
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	495	0
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	756	0
2.01.05.02.05	Provisão para Garantias	150	0
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	24.580	0
2.02	Passivo Não Circulante	113.200	0
2.02.02	Outras Obrigações	112.070	0
2.02.02.02	Outros	112.070	0
2.02.02.02.03	Terrenos a Pagar	110.070	0
2.02.02.02.04	Outros Débitos com terceiros	2.000	0
2.02.03	Tributos Diferidos	1.130	0
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.130	0
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	1.130	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	715.595	1
2.03.01	Capital Social Realizado	714.005	1
2.03.04	Reservas de Lucros	1.590	0
2.03.04.01	Reserva Legal	104	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.486	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	9.388	0
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.897	0
3.03	Resultado Bruto	6.491	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.886	0
3.04.01	Despesas com Vendas	-773	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.091	0
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-1.288	1
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.682	0
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-121	-1
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.022	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.395	0
3.06	Resultado Financeiro	5.480	0
3.06.01	Receitas Financeiras	5.597	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-117	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.085	0
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.000	0
3.08.01	Corrente	-761	0
3.08.02	Diferido	-239	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	2.085	0
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	2.085	0
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.085	0
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,021	0
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,021	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	2.085	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	2.085	0
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	2.085	1
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	-1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-142.556	0
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.482	0
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	2.085	0
6.01.01.02	Variação Monetária e Juros, Líquidos	-5.567	0
6.01.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes e Diferidos	1.000	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-138.901	0
6.01.02.01	Contas a Receber	6.184	0
6.01.02.02	Imoveis e Comercializar	-150.792	0
6.01.02.03	Outros Ativos	-809	1
6.01.02.04	Fornecedores	5.531	0
6.01.02.05	Outros Passivos	985	-1
6.01.03	Outros	-1.173	0
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-1.173	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-100.287	0
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-256.270	0
6.02.02	Resgates de Títulos Financeiros	155.983	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	250.000	0
6.03.01	Aumento de Capital Social em Moeda Corrente	250.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	7.157	0
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1	0
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.158	0

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1	0	0	0	0	1	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1	0	1
5.04	Transações de Capital com os Sócios	714.004	0	0	-495	0	713.509	0	713.509
5.04.01	Aumentos de Capital	714.004	0	0	0	0	714.004	0	714.004
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-495	0	-495	0	-495
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.085	0	2.085	0	2.085
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.085	0	2.085	0	2.085
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.590	-1.590	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	104	-104	0	0	0	0
5.06.05	reserva de Expansão	0	0	1.486	-1.486	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	714.005	0	1.590	0	0	715.595	0	715.595

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 06/11/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1	0	0	0	0	1	0	1
5.04.01	Aumentos de Capital	1	0	0	0	0	1	0	1
5.07	Saldos Finais	1	0	0	0	0	1	0	1

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 06/11/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	9.388	0
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	9.388	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.788	0
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.897	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.869	0
7.02.04	Outros	-5.022	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-400	0
7.04.02.01	Outras	0	-1
7.04.02.02	Outras	0	1
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-400	0
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.597	0
7.06.02	Receitas Financeiras	5.597	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	5.197	0
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	5.197	0
7.08.01	Pessoal	2.131	0
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.522	0
7.08.01.02	Benefícios	547	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	62	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	864	0
7.08.02.01	Federais	864	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	117	0
7.08.03.01	Juros	117	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.085	0
7.08.04.02	Dividendos	495	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.590	0

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Companhia apresenta as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas do relatório do auditor independente.

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

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

ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A EZ INC recebeu contribuição de capital, por meio de cessão de quotas, em 30 de junho de 2020, de algumas controladas operacionais da EZ TEC, além de contribuições em moeda corrente nacional que totalizaram em 2020 R\$250.000 mil (totalmente capitalizados). Esta operação teve como objetivo, segregação da operação da EZ TEC, a incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais e aquisição de imóveis para futura incorporação e venda.

Com a contribuição antes mencionada, a Companhia passou a deter o investimento em controladas operacionais além de caixa para financiar suas operações e prospecções de terrenos.

Em termos consolidados, seus ativos somam R\$863.529 mil, representados, basicamente, por equivalentes de caixa e aplicações financeiras oriundos de aportes efetuados pela sua controladora para aquisição de imóveis para futura incorporação, além dos ativos representados por imóveis a comercializar referentes empreendimentos comerciais concluídos, em construção e a serem desenvolvidos e contas a receber destes projetos performados.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 8 de fevereiro de 2021, a administração da Companhia protocolou perante a CVM – Comissão de Valores Mobiliários, o pedido de desistência do registro de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia e protocolou perante a B3 S.A – Brasil, bolsa, balcão, a desistência de processo de adesão ao segmento especial de listagem no novo mercado. A desistência da Oferta decorreu das condições adversas de mercado verificadas desde o protocolo da Oferta em 14 de agosto de 2020. Este fato não afetou negativamente as estruturas operacionais, orçamentarias, comerciais e financeiras da Companhia, uma vez que sua controladora possui capacidade de financiamento e investimentos nestas operações.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/2003 e ao Ofício Circular SNC/SEP nº 01/2007, a Companhia informa que os auditores independentes (ERNST & YOUNG Auditores Independentes S.S., “EY”) foram contratados para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

A Companhia contratou a “EY” para emissão de carta conforto no processo de tentativa de abertura de capital e emissão de ações na B3, o que acabou não sendo materializado, todavia, parte dos serviços para emissão desta carta foi realizado pela EY. Ademais, o auditor independente atual não foi contratado para outros serviços no ano de 2020.

A administração

Notas Explicativas

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

Até 30 de junho de 2020, a Companhia não possuía operação, e os dados correspondentes, referentes ao saldo patrimonial eram representados pelo saldo em caixa e equivalentes em R\$1 e o capital social no mesmo montante. Em 30 de junho de 2020, a Companhia recebeu contribuições por meio de cessões de quotas de empresas operacionais, conforme detalhamento nas Notas Explicativas 1.2, 7 e 13, além de ter recebido outros aportes em moeda corrente até 31 de dezembro de 2020.

1.2. ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A Companhia recebeu, em 30 de junho de 2020, cessão de quotas de participação de algumas sociedades controladas da EZ TEC, no montante total de R\$453.273, 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., sendo essas cessões efetuadas a valor patrimonial contábil. Após esta cessão a EZ INC passou a deter 99,99% de participação nestas controladas. Adicionalmente, nesta mesma data, o capital social da Companhia, foi aumentado para R\$484.005, mediante conversão de R\$30.731 de adiantamento para futuro aumento de capital feito pela EZ TEC durante o mês de junho de 2020, sendo R\$20.000 em espécie e R\$10.731 em forma de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs.

Notas Explicativas

Esta operação teve como objetivo segregar da operação da EZ TEC a incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais.

1.3. 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 necessária tomada de decisões significativas de governos e entidades do setor privado.

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

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

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

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICA CONTÁBEIS

2.1. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas (“demonstrações financeiras”) 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, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

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

As demonstrações financeiras, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 04 de março de 2021.

Notas Explicativas

2.2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.2.1. Base de elaboração

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

2.2.2. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas abaixo. 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, quando aplicável.

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.

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

Em 31 de dezembro de 2020, as participações da Companhia nas controladas são como segue:

<u>Sociedades controladas</u>	<u>Participação</u>
Alexandria Incorporadora Ltda. (i)	99,99%
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda. (i)	99,99%
Itajubá Incorporadora Ltda. (i)	99,99%
Juquei Incorporadora S.A. (i)	99,99%
Mairiporã Incorporadora Ltda. (i)	99,99%
Reno Incorporadora Ltda. (i)	99,99%
Suécia Incorporadora Ltda. (i)	99,99%
Vermont Incorporadora Ltda. (i)	99,99%
Amazonas Incorporadora Ltda. (ii)	99,99%
Atlântico Sul Inc. Ltda. (ii)	99,99%
Boston Incorporadora Ltda. (ii)	99,99%
Cidade real Inc. Ltda. (ii)	99,99%
Equatorial Incorporadora Ltda. (ii)	99,99%
Esparta Incorporadora Ltda. (ii)	99,99%
Munique Incorporadora Ltda. (ii)	99,99%
Portland Incorporadora Ltda. (ii)	99,99%
Rio Elba Inc. Ltda. (ii)	99,99%
Sacramento Inc. Ltda. (ii)	99,99%
Sevilha Incorporadora Ltda. (ii)	99,99%
Colmar Incorporadora Ltda. (ii)	99,99%

Notas Explicativas

- (i) Sociedades Controladas cuja participação foi oriunda de cessão de quotas conforme Nota Explicativa 1.2;
- (ii) Sociedades Controladas constituídas após 30 de junho de 2020.

2.2.3. 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\$.

2.2.4. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 dessas demonstrações financeiras.

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

- **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** as sociedades individuais e consolidadas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matéria 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 as sociedades, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Administração da Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.
- **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.
- **Avaliação do valor recuperável de ativos (“impairment test”):** as sociedades revisam o valor contábil de seus ativos não financeiros, representados, substancialmente, pelos imóveis a comercializar, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor realizável líquido. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor realizável líquido.

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2020, não foram identificadas perdas de valor dos ativos que demandassem o reconhecimento de alguma provisão. A Companhia, avaliou o valor realizável líquido desses ativos e através de laudos emitidos por empresa especializada, concluiu através de método comparativo, para os terrenos, e método evolutivo, para o empreendimento em construção, que os valores eram superiores aos valores contábeis, não restando necessidade de registro de provisão.

2.2.5. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia e suas controladas classificam ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, 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 e suas controladas não possui ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA).

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

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado, com vencimento em até 90 dias.

Aplicações financeiras – referem-se a fundo não exclusivo de investimentos e CDB's cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Na data 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 comerciais e locações, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente.

A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela

Notas Explicativas

Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

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 e suas controladas avaliam a necessidade de reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado de observação aos requerimentos emanados do CPC 48.

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. A avaliação de PCE e distrato estão demonstradas logo acima.

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia e suas controladas classificam 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.

d) Reconhecimento de ativos e passivos financeiros não derivativos

A Companhia e suas controladas reconhecem 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 e suas controladas se tornam parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transferem 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 e suas controladas em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

Notas Explicativas

A Companhia e suas controladas desreconhecem 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 EZ INC e suas controladas 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.

e) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

2.2.6. 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 imóveis em construção e terrenos estão classificados no ativo não circulante, enquanto os imóveis concluídos estão classificados no ativo circulante.

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.

2.2.7. Investimentos

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

2.2.8. 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 e suas controladas se utilizam da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Adicionalmente, a Companhia não identificou efeitos da adoção do ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro que possam afetar as políticas contábeis da Companhia e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.2.9. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em

Notas Explicativas

contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem (considerando um percentual sobre o custo com base em eventos históricos e perspectivas de desembolso, ocorridos em empresas do mesmo grupo econômico); eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, caso contrário, ela é utilizada através dos custos incorridos.

2.2.10. 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 2.2.13. Em cada ano fiscal, a Companhia e 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.

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

2.2.12. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

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

2.2.13. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Notas Explicativas

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 (imóveis a comercializar).

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 de acordo com o contrato de venda, e ajustado ao valor presente, calculado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

2.2.14. Receita de aluguéis

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.

2.2.15. 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, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais. Dessa forma a Companhia apresenta apenas um segmento de negócios que se trata da incorporação imobiliária comercial.

2.2.16. 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 na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.2.17. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia e suas controladas incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros

Notas Explicativas

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.

2.2.18. 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.

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

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

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

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	<u>456</u>	<u>1</u>	<u>7.158</u>	<u>1</u>
	<u>456</u>	<u>1</u>	<u>7.158</u>	<u>1</u>

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Aplicações em CDB's	99% a 102,5% do CDI	<u>95.679</u>	<u>-</u>	<u>101.054</u>	<u>-</u>
		<u>95.679</u>	<u>-</u>	<u>101.054</u>	<u>-</u>

5. CONTAS A RECEBER

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

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

Ano	Consolidado 31/12/2020
2022	4.060
2023	8.269
2024	2.462
A partir de 2025	5.477
	<u>20.268</u>

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

	Consolidado 31/12/2020
Contas a receber – locação (linearizado)	3.637

Notas Explicativas

	<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2020</u>
A vencer	<u>26.284</u>
Vencidos:	
Até 30 dias	33
De 31 a 60 dias	23
De 61 a 90 dias	<u>15</u>
	71
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	<u>(31)</u>
	<u>29.961</u>

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

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2020</u>
Imóveis concluídos	71.002
Imóveis em construção	275.024
Terrenos para novas obras	357.236
Encargos financeiros	1.312
Adiantamento para fornecedores	<u>6.988</u>
	<u>711.562</u>
Circulante	79.302
Não circulante	632.260

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

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, a preço de mercado (método comparativo) para os terrenos, e método evolutivo (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, e uma taxa de retorno praticada no mercado, entre 20% a 25%), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido.

Em 31 de dezembro de 2020, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão para perda de valor destes ativos, com base nas avaliações efetuadas pela Companhia, suportada por seus especialistas.

7. INVESTIMENTOS

Notas Explicativas

Em 30 de junho de 2020, a controladora EZ TEC cedeu as quotas das sociedades com atividades em empreendimentos imobiliários comerciais para a EZ INC, conforme mencionado na Nota Explicativa 1.2. além de aportes em moeda corrente. A composição dos investimentos em 31 de dezembro de 2020 está representada conforme a seguir:

Sociedades controladas	Controladora						
	Participação	Patrimônio		Resultado	Equivalência	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	do Exercício	Patrimonial	31/12/2020
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	24.080	558	23.522	1.243	1.243	23.522
Amazonas Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	46	15	31	-	-	31
Atlântico Sul Inc. Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Boston Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Cidade real Inc. Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Colmar Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	154.814	134.561	20.253	(369)	(369)	20.253
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.239	78	17.161	774	774	17.161
Equatorial Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Esparta Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Itajubá Incorporadora Ltda.	99,99%	12.179	138	12.041	(1)	(1)	12.041
Juquei Incorporadora S.A	99,99%	39.391	2.128	37.263	(122)	(122)	37.263
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	292.272	5.560	286.712	266	266	286.712
Munique Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Portland Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	90.093	10	90.083	(168)	(168)	90.083
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	74.766	2.131	72.635	5.031	5.031	72.635
Rio Elba Inc. Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Sacramento Inc. Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Sevilha Incorporadora Ltda. (a)	99,99%	1	-	1	-	-	1
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	17.018	7	17.011	(56)	(56)	17.011
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	34.690	644	34.046	1.983	1.983	34.046
Total de investimentos						8.581	610.767

(a) Empresa controlada constituída no exercício, para alocação de terrenos adquiridos ou a serem adquiridos pela Companhia.

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Controladora 31/12/2019	Aportes e Aquisições (i)	Equivalência patrimonial	Dividendos	Controladora 31/12/2020
Controladora	-	609.556	8.581	(7.370)	610.767

(i) Inclui aportes em investimentos permanentes e em moeda corrente nacional.

8. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Consolidado 31/12/2020
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Chácara Santo Antônio	134.530
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	<u>120</u>
		<u>134.650</u>
Circulante		10.711
Não Circulante		123.939

Notas Explicativas

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

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

9. PARTES RELACIONADAS

Os honorários da administração, incluindo salários, gratificações e encargos, totalizaram R\$1.644 (R\$1.387 fixos e R\$257 variáveis) em 31 de dezembro de 2020, na Controladora.

10. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Consolidado 31/12/2020
IRPJ diferido	528
CSLL diferida	243
PIS e COFINS diferidos	<u>616</u>
	<u>1.387</u>
Circulante	257
Não circulante	1.130

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

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

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

	Controladora 31/12/2020	Consolidado 31/12/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>2.085</u>	<u>3.085</u>
Alíquota - 34%	(709)	(1.049)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	2.918	-
Efeito sobre adições	(105)	(105)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	(1.950)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>2.104</u>	<u>2.104</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>(1.000)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	(761)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>-</u>	<u>(239)</u>
Taxa efetiva	<u>-</u>	<u>32%</u>

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

Notas Explicativas

11. OUTROS DÉBITOS COM TERCEIROS

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

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

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

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

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, que totalizaram em 31 de dezembro de 2020, o montante de R\$1.326, sendo processos de natureza cível.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2020, era de R\$714.005, representado por 200.000.000 de ações ordinárias (R\$1 em 2019, representado por 1.000 quotas). Esse capital social é resultado da contribuição de capital efetuada pela EZ TEC, conforme mencionado na Nota Explicativa 1.2. Em 01 de julho de 2020, foi realizado aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$30.000, e em 14 de agosto de 2020 a conversão de quotas para ações ordinárias, além do grupamento de ações de 509.538.158 quotas para 200.000.000 ações ordinárias. Em 30 de setembro de 2020, a Companhia aumentou seu capital social em R\$200.000, com emissão de 77.659.851 ações ordinárias, totalizando 277.659.851 ações ordinárias e subsequente novo grupamento destas ações para 200.000.000 de ações ordinárias.

b) Reserva legal

Considerando os eventos ocorridos subsequentemente, quando da conversão da Companhia, de empresa limitada para S.A., o seu Estatuto prevê que a Reserva Legal seja constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido do exercício até o limite de 20% do capital, de acordo com a Lei 6.404. O montante de reserva legal constituída em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$104.

c) Dividendos

Notas Explicativas

Considerando os eventos ocorridos subsequentemente, quando da conversão da Companhia, de empresa limitada para S.A., o seu Estatuto prevê que aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma prevista no Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

	<u>Controladora</u> <u>31/12/2020</u>
Lucro líquido do exercício	2.085
Reserva legal - 5%	<u>(104)</u>
	1.981
Dividendos propostos - 25%	(495)
Reserva de expansão	<u>1.486</u>
	<u>-</u>

14. LUCRO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u> <u>31/12/2020</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	2.085
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>100.822</u>
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>0,021</u>

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

15. RECEITA LIQUIDA

A receita líquida para o exercício possui a seguinte composição:

	<u>Consolidado</u> <u>31/12/2020</u>
Receita operacional bruta:	
Receita de venda de imóveis	4.938
Receita de locações e de serviços prestados	<u>4.869</u>
Total da receita operacional bruta	<u>9.807</u>
Deduções da receita bruta:	
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(419)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(419)</u>
Receita líquida	<u>9.388</u>

Em função do recebimento de aporte em seu capital, com participação e controle de empresas operacionais em 30 de junho de 2020, o resultado consolidado apresentado refere-se as operações do segundo semestre de 2020.

Notas Explicativas

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2020</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:		
Custo dos imóveis vendidos e locações	-	(2.897)
Total	<u>-</u>	<u>(2.897)</u>
Despesas comerciais:		
Despesas com publicidade e outros	-	(52)
Despesas com comissões de vendas	-	(116)
Despesas com unidades em estoque	-	(605)
Total	<u>-</u>	<u>(773)</u>
Despesas gerais e administrativas:		
Despesas com salários e encargos	(314)	(387)
Despesas com serviços prestados	(255)	(646)
Demais despesas	(115)	(255)
Total	<u>(684)</u>	<u>(1.288)</u>
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas:		
Custos de transação – Emissão de valores mobiliários (i)	(4.870)	(4.870)
Outras despesas	(2)	(152)
Total	<u>(4.872)</u>	<u>(5.022)</u>

- (i) Refere-se a gastos com esforços de emissão de valores mobiliários no mercado de capitais (Initial Public Offering – IPO), representados principalmente por despesas com advogados e auditorias. Montante classificado como despesa conforme CPC 08, devido a não concretização da emissão dos valores mobiliários no mercado de capitais, de acordo com informações na Nota Explicativa 21.

17. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2020</u>
Receitas Financeiras:		
Juros e Variação Monetária sobre Clientes	-	4.826
Rendimentos de Aplicações Financeiras	763	771
Total	<u>763</u>	<u>5.597</u>

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

18.1. Gestão de risco de capital

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

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

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

18.2. Caixa líquido

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	96.135	1	108.212	1
Terrenos a pagar	-	-	(24.580)	-
Caixa líquido	<u>96.135</u>	<u>1</u>	<u>83.632</u>	<u>1</u>
Patrimônio líquido	<u>716.443</u>	<u>1</u>	<u>716.443</u>	<u>1</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,13</u>	<u>1,00</u>	<u>0,11</u>	<u>1,00</u>

18.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	456	1	7.158	1
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	29.961	-
Valor Justo por meio do resultado:				
Aplicação financeira	95.679	-	101.054	-
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.157	-	5.531	-
Contas a pagar	-	-	756	-
Terrenos a pagar	-	-	134.650	-

18.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

18.5. Gestão de risco de mercado

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

Notas Explicativas

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

18.6. Exposição a riscos cambiais

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

18.7. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2020, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade e do efeito no resultado e patrimônio líquido, utilizando 2,5% (CDI), 6,0% (IGP-DI) e 2,5% (SELIC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e terrenos a pagar, respectivamente:

<u>Indicadores</u>	Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	2.526	1.895	1.263
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI)	1.798	1.348	899
Passivo			
Terrenos a pagar (Acréscimo da Selic)	3.366	2.525	1.683

18.8. Gestão do risco de liquidez

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

18.9. Concentração de risco

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

18.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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).

Notas Explicativas

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

19. SEGUROS

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

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

20. COMPROMISSOS

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2020, por meio de sua controlada Mairiporã possui contratos de longo prazo no montante de R\$129.939, relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

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

21. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.
(anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda.)
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 Inc Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia" ou "EZ Inc"), anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda., identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

Base para opinião

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

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras 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 está ressalvada em relação 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.

Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar

Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2020, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$711.562 mil, representando 82% 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 comerciais. A administração avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado e laudos de especialistas externos, ou por meio de estudos de viabilidade dos projetos já

lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor realizável líquido 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 realizável líquido desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração, na determinação das bases comparativas 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 administração 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 administração, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (c) para o valor realizável líquido suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer e orçamentos dos projetos; (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 administração.

Baseado 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 administração, consideramos que os critérios e premissas de valor realizável líquido de imóveis a comercializar, adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Reestruturação societária

Conforme descrito nas notas explicativas 1.2 e 7, a EZ INC Incorporações Comerciais S.A. foi originada através da cessão de quotas de determinadas sociedades controladas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A., com o objetivo de segregar os projetos de incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais, e posteriormente buscar a captação de recursos financeiros através do processo de Oferta Pública Inicial (IPO) das ações da nova Companhia no mercado brasileiro. A conclusão dessa reestruturação societária ocorreu em 30 de junho de 2020, resultando no fato que a EZ INC Incorporações Comerciais S.A. passou a ser a controladora das empresas de incorporação imobiliária comercial e atividades correlatas. As transações societárias foram realizadas a valores contábeis, como contribuição de capital social inicial, no montante de R\$453.273 mil, não resultando em impactos no resultado da Companhia. Posteriormente, outros aportes financeiros foram realizados pela EZ TEC ao capital da Companhia. O processo de IPO da Companhia foi cancelado em 8 de fevereiro de 2021.

Consideramos como um principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao objeto social da Companhia e de suas operações consolidadas, bem como ao total do ativo da Companhia em relação aos investimentos nas controladas, assim como a mudança substancial no patrimônio líquido da Companhia e à divulgação detalhada das transações nas notas explicativas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, análise do processo e controles implementados pela administração para identificação e registro contábil da reestruturação societária, a análise das documentações referentes à cessão das quotas de participação, os impactos contábeis e tributários, a integridade das informações contábeis utilizadas, e a avaliação de que não foram apurados ganhos ou perdas na reestruturação.

Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o assunto, incluídas nas notas explicativas 1.2 e 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a reestruturação societária, consideramos que as transações e análises realizadas e adotadas pela administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 1.2 e 7, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se 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, 4 de março de 2021.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às demonstrações financeiras, mencionadas no item (i).

São Paulo, 04 de março de 2021.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às demonstrações financeiras, mencionadas no item (i).

São Paulo, 04 de março de 2021.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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