As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Companhia; das Instituições Participantes da Oferta; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos à negociação; e da CVM.

ESTE DOCUMENTO É UMA MINUTA INICIAL SUJEITA A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES, TENDO SIDO ARQUIVADO NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS PARA FINS EXCLUSIVOS DE ANÁLISE E EXIGÊNCIAS POR PARTE DESSA AUTARQUIA. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO O PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL, NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER OUTRA JURISDIÇÃO, SENDO QUE QUALQUER OFERTA OU SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS SÓ SERÁ FEITA POR MEIO DE UM PROSPECTO PRELIMINAR. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA.

MINUTA DO PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA

EZ | INC

EM ADESÃO NOVO MERCADO

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.

CNPJ/ME nº 35.727.157/0001-06 | NIRE [--]
Companhia de Capital Autorizado
Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera
CEP 04501-002, São Paulo – SP
[--] Ações
Valor Total da Oferta: R$[--]
Código ISIN das Ações "[--]"
Código de negociação das Ações na B3: "[--]"

No contexto da Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[--] e R$[--], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta Faixa Indicativa (conforme definido neste Prospecto).

A **EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.** ("Companhia") está realizando uma oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), compreendendo a distribuição primária de, inicialmente, [--] novas ações ordinárias de emissão da Companhia (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, conforme abaixo definidos) ("Oferta"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com os procedimentos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários atualmente vigente ("Código ANBIMA**")** e demais normativos aplicáveis, com esforços de colocação das Ações no exterior ("Oferta").

A Oferta será realizada no Brasil sob coordenação do Banco BTG Pactual S.A. ("Coordenador Líder" ou "Agente Estabilizador") e do Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores da Oferta"), observado o disposto na Instrução CVM 400, bem como os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente), com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Ações junto a Acionistas da EZTEC, no âmbito da Oferta Prioritária (conforme definidos neste Prospecto) e aos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta de Varejo (conforme definidos neste Prospecto) ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "Instituições Participantes da Oferta").

Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo BTG Pactual US Capital LLC e Itau BBA USA Securities, Inc. (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional") (i) nos Estados Unidos da América, exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A do *U.S. Securities Act* de 1933, conforme alterado ("*Securities Act*") editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("**SEC**"), em operações isentas de registro, previstas no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos da América sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, exceto os Estados Unidos da América e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis dos Estados Unidos da América (*non-U.S. persons*), nos termos do *Regulation S* ("Regulamento S"), editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), em ambos os casos, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução do Conselho Monetário Nacional n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("Resolução CMN 4.373"), e pela Instrução da CVM n° 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada ("Instrução CVM 560"), ou pela Lei n° 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("Lei 4.131"), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do Contrato de Distribuição Internacional (conforme definido neste Prospecto).

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido neste Prospecto), a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar, conforme abaixo definido), poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações inicialmente ofertado (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), ou seja, em até [--] novas ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e ao mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% do total das Ações inicialmente ofertado (sem considerar as Ações Adicionais), ou seja, em até [--] novas ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e ao mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação dos serviços de estabilização de preço das Ações no âmbito da Oferta ("Opção de Ações do Lote Suplementar"). O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, inclusive, e por um período de até 30 dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação (conforme definido neste Prospecto).. Conforme disposto no Contrato de Distribuição, as Ações do Lote Suplementar não serão objeto de Garantia Firme de Liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo da Faixa Indicativa do Preço por Ação, os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo (conforme definidos neste Prospecto) serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de eventual Evento de Fixação de Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa (conforme definido neste Prospecto), hipótese em que o Acionista da EZTEC e Investidor Não Institucional (conforme definidos neste Prospecto) poderão desistir do seu Pedido de Reserva. O Preço por Ação será fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto) pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no Contrato de Distribuição Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"). O Preço por Ação será calculado tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais, durante o Procedimento de *Bookbuilding*. A escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"). **Os Acionistas da EZTEC que venham a participar exclusivamente da Oferta Prioritária e os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

	Preço (R$)[(1)]	Comissões (R$)[(1)(2)(4)]	Recursos Líquidos (R$)[(1)(2)(3)(4)]
Preço por Ação.....	[--]	[--]	[--]
Total Oferta	**[--]**	**[--]**	**[--]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa do Preço por Ação. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[--] e R$[--], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.
(2) Abrange as comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.
(3) Sem dedução das comissões, despesas e tributos da Oferta.
(4) Para informações sobre as remunerações recebidas pelos Coordenadores da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 38 deste Prospecto.

A adesão da Companhia ao segmento de listagem do Novo Mercado, bem como a reforma e consolidação do seu estatuto social, de forma a adequá-lo às regras do Regulamento do Novo Mercado, e a realização da Oferta, mediante aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e seus termos e condições, foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em [--] de [--] de 2020, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") em [--] de [--] de 2020, sob o nº [--] e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo ("**DOESP**") e no jornal "Valor Econômico" em [--] de [--] de 2020.

Nos termos do estatuto social da Companhia, não foi necessária a aprovação societária da Faixa Indicativa. O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e a concessão dos registros da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP e no jornal "Valor Econômico" na data de disponibilização do Anúncio de Início.

Exceto pelos registros da Oferta pela CVM, a Companhia e os Coordenadores da Oferta não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos da América e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Será admitido o recebimento de reservas a partir da data indicada no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto), para subscrição/aquisição das Ações, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor/adquirente após o início do Prazo de Distribuição (conforme definido neste Prospecto).

A Oferta foi registrada pela CVM em [•] de [•] de 2020, sob o nº CVM/SRE/REM/2020/[•].

"OS REGISTROS DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA, BEM COMO SOBRE AS AÇÕES A SEREM DISTRIBUÍDAS".

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Ações. Ao decidir investir nas Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS ÀS AÇÕES E À OFERTA" DESCRITOS NAS PÁGINAS 14 E 62, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO COM RELAÇÃO À COMPANHIA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES.

Autorregulação ANBIMA
Ofertas Públicas

Coordenadores da Oferta

[Logo dos Coordenadores]

A data deste Prospecto Preliminar é [--] de [--] de 2020.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **1**
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA **4**
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO **5**
SUMÁRIO DA COMPANHIA **7**
Visão Geral 7
Modelo de Negócio 7
Projetos em fase de desenvolvimento 8
Projetos lançados 9
Principais Indicadores Financeiros e Operacionais 10
Pontos Fortes e Vantagens Competitivas 11
Sólida reputação e alto renome da marca EZTEC 12
Estratégia 13
Estrutura Societária 14
Eventos Recentes 14
Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia 14
SUMÁRIO DA OFERTA **18**
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA **32**
Composição do Capital Social da Companhia 32
Acionistas da Companhia 33
Descrição da Oferta 34
Listagem e Negociação no Novo Mercado da B3 35
Aprovações Societárias 36
Instituições Participantes da Oferta 36
Preço por Ação 36
Ações em Circulação (*Free Float*) após a Oferta 37
Custos de Distribuição 38
Estabilização do Preço das Ações 41
Características das Ações 42
Público Alvo da Oferta 43
Procedimento da Oferta 43
Oferta Prioritária 44
Oferta de Varejo 48
Oferta Institucional 50
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta 51
Suspensão ou Cancelamento da Oferta 53
Prazo de Distribuição 53
Liquidação 53
Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação 54
Contrato de Distribuição e Contrato de Distribuição Internacional 54
Violações de Normas de Conduta 55
Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*) 56
Instituição Financeira Escrituradora das Ações 56
Cronograma Tentativo Estimado da Oferta 57
Inadequação da Oferta 58
Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta 58
Companhia 58
Coordenadores da Oferta 58

Informações Adicionais 59
Pandemia do COVID-19 (novo coronavírus) 59
Companhia 60
Coordenadores da Oferta 60
Instituições Consorciadas 60
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES 62
APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA 69
Coordenador Líder 69
Itaú BBA 70
RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA 72
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder 72
Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA 73
INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, OS COORDENADORES DA OFERTA, OS CONSULTORES E OS AUDITORES 75
Declarações de Veracidade das Informações 76
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 77
CAPITALIZAÇÃO 78
DILUIÇÃO 79
Histórico do Preço de Emissão de Ações 80
Histórico de Desdobramentos, Grupamentos e Bonificações de Ações 80
ANEXOS 81
ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA 83
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 103
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 107
ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA 111
MINUTA DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, QUE APROVARÁ A FIXAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO 127
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS AUDITADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017 133
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS CONSOLIDADAS E COMBINADAS AUDITADAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 171
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REVISADAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 209
FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480 247
TERMO DE CESSÃO DA PRIORIDADE 559

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, "Companhia" ou "Ez Inc" referem-se, a menos que o contexto determine de forma diversa, à Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. e suas subsidiárias na data deste Prospecto.

Os termos relacionados especificamente com a Oferta e respectivos significados constam da seção "Sumário da Oferta" na página 18 deste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto, salvo se de outra forma determinado neste Prospecto ou se o contexto assim exigir.

Administração	Conselho de Administração e Diretoria da Companhia, considerados em conjunto.
Administradores	Membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia, considerados em conjunto.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral	Assembleia geral de acionistas da Companhia.
Auditores Independentes	Ernst & Young Auditores Independentes S.S..
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Banco Central ou BACEN	Banco Central do Brasil.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
CPF/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, atualmente em vigor.
Companhia	Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.
Conselho de Administração	O conselho de administração da Companhia.
Conselho Fiscal	O conselho fiscal da Companhia, de caráter não permanente.
Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato de Participação no Novo Mercado a ser celebrado entre, de um lado, a B3 e, de outro, a Companhia, por meio do qual a Companhia aderirá ao Novo Mercado, observado que o referido contrato entrará em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Deliberação CVM 476	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
Diretoria	A diretoria da Companhia.

DOESP	Diário Oficial do Estado de São Paulo.
Dólar, dólar, dólares ou US$	Moeda oficial dos Estados Unidos.
Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Estatuto Social	Estatuto social da Companhia.
Formulário de Referência	Formulário de Referência da Companhia, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, anexo a este Prospecto.
Instituição Escrituradora	Itaú Corretora de Valores S.A.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 480	Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 539	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM 560	Instrução da CVM nº 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Lei 4.131	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei do Mercado de Capitais	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem da B3 que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado a serem observadas pela Companhia, mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações.
Offering Memoranda	*Preliminary Offering Memorandum* e o *Final Offering Memorandum*, conforme definidos no Contrato de Distribuição Internacional, considerados em conjunto.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A., incluindo o Formulário de Referência a ele anexo e eventuais aditamentos e/ou suplementos.
Prospecto Definitivo	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A., incluindo o Formulário de Referência a ele anexo e eventuais aditamentos e/ou suplementos.

Prospectos	O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, considerados em conjunto.
Real, real, reais ou R$	Moeda oficial corrente no Brasil.
Regra 144A	Regra 144A editada ao amparo do *Securities Act*.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento de Listagem do Novo Mercado editado pela B3, que disciplina os requisitos para a negociação de valores mobiliários de companhias abertas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores e seus acionistas controladores.
Regulamento S	Regulamento S editado ao amparo do *Securities Act*.
Resolução CMN 4.373	Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de novembro de 2014, conforme alterada.
SEC	*Securities and Exchange Commission*, a comissão de valores mobiliários dos Estados Unidos.
Securities Act	*Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos, conforme alterado.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	Ez Inc Incorporações Comerciais S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.727.157/0001-06, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o [--].
Registro na CVM	A Companhia encontra-se em fase de obtenção de registro como emissora de valores mobiliários categoria "A" perante a CVM, sendo que o pedido de registro de companhia aberta e da Oferta foram requeridos em 14 de agosto de 2020.
Sede	Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, São Paulo – SP
Diretoria de Relações com Investidores	Localizada na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002. O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Silvio Hidemi Iamamura. O telefone da Diretoria de Relações com Investidores da Companhia é +55 (11) 3135-5959 e o seu endereço eletrônico é ri@ezinc.com.br.
Instituição Escrituradora	Itaú Corretora de Valores S.A.
Auditor Independente	Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	As Ações serão listadas no Novo Mercado sob o código "[--]", a partir do primeiro dia útil imediatamente posterior à divulgação do Anúncio de Início, sujeito à conclusão da Oferta.
Jornais nos quais divulga informações	As informações referentes à Companhia são divulgadas no DOESP e no jornal "Valor Econômico".
Formulário de Referência	Informações detalhadas sobre a Companhia, seus negócios e operações poderão ser encontradas no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.
Website	www.ezinc.com.br As informações constantes no *website* da Companhia não são parte integrante deste Prospecto e não estão a ele incorporadas por referência.
Informações Adicionais	Informações adicionais sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidas no Formulário de Referência anexo a este Prospecto e junto à Companhia, às Instituições Participantes da Oferta, à CVM e/ou à B3 nos endereços e páginas da rede mundial de computadores indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 59 deste Prospecto.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto contém estimativas e perspectivas para o futuro, principalmente, nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta", descritos nas páginas 14 e 62, respectivamente, deste Prospecto, e nos itens "4. Fatores de Risco", "7. Atividades do Emissor" e "10. Comentários dos Diretores" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Essas considerações sobre estimativas e declarações prospectivas se basearam, principalmente, nas expectativas atuais da Companhia sobre eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou possam afetar seu setor de atuação, sua participação de mercado, sua reputação, seus negócios, sua situação financeira, o resultado das suas operações, suas margens e/ou seu fluxo de caixa. Elas estão sujeitas a diversos riscos e incertezas e foram efetuadas somente com base nas informações de que dispomos atualmente.

Além de outros itens discutidos em outras seções deste Prospecto, há uma série de fatores que podem fazer com que as estimativas e declarações não ocorram. Tais riscos e incertezas incluem, entre outras situações, as seguintes:

- rebaixamento na classificação de crédito do Brasil;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas, ambiente regulatório ou regulamentação no Brasil;
- alterações nas leis e nos regulamentos aplicáveis ao setor de atuação da Companhia, bem como alterações no entendimento dos tribunais ou autoridades brasileiras em relação a essas leis e regulamentos;
- alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, inflação, taxas de juros, câmbio, nível de emprego, crescimento populacional, confiança do consumidor e liquidez dos mercados financeiro e de capitais;
- impossibilidade ou dificuldade de viabilização e implantação de novos projetos de desenvolvimento e prestação de nossos serviços;
- condições que afetam nosso setor de atuação e a condição financeira de nossos principais clientes;
- a mudança no cenário competitivo no nosso setor de atuação;
- nosso relacionamento com os nossos atuais e futuros fornecedores, clientes e prestadores de serviços;
- aumento de custos, incluindo, mas não se limitando aos custos: (i) de operação e manutenção; (ii) encargos regulatórios e ambientais; e (iii) contribuições, taxas e impostos;
- fatores negativos ou tendências que podem afetar nossos negócios, participação no mercado, condição financeira, liquidez ou resultados de nossas operações;
- nosso nível de capitalização e endividamento e nossa capacidade de contratar novos financiamentos e executar o nosso plano de expansão;
- o impacto da pandemia do COVID-19 nas condições econômicas gerais e de negócios no Brasil e no mundo e quaisquer medidas impostas por autoridades governamentais no combate ao surto;
- a nossa capacidade de implementar de maneira tempestiva e eficiente quaisquer medidas necessárias para responder à pandemia do COVID-19 ou reduzir os seus impactos nos nossos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez ou condição financeira;

- nossa capacidade de prever e reagir, de forma eficiente, a mudanças temporárias ou de longo prazo no comportamento dos consumidores da Companhia em razão da pandemia de COVID-19, mesmo após o surto ter sido suficientemente controlado; e

- outros fatores de riscos apresentados na seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta" e "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia", nas páginas 62 e 14, respectivamente, deste Prospecto, e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE OS FATORES MENCIONADOS ACIMA, ALÉM DE OUTROS DISCUTIDOS NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO, PODERÃO AFETAR OS RESULTADOS FUTUROS DA COMPANHIA E PODERÃO LEVAR A RESULTADOS DIFERENTES DAQUELES CONTIDOS, EXPRESSA OU IMPLICITAMENTE, NAS DECLARAÇÕES E ESTIMATIVAS DESTE PROSPECTO. TAIS ESTIMATIVAS REFEREM-SE APENAS À DATA EM QUE FORAM EXPRESSAS, SENDO QUE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA NÃO ASSUMEM A OBRIGAÇÃO DE ATUALIZAR PUBLICAMENTE OU REVISAR QUAISQUER DESSAS ESTIMATIVAS E PROSPECTIVAS FUTURAS EM RAZÃO DA OCORRÊNCIA DE NOVA INFORMAÇÃO, EVENTOS FUTUROS OU DE QUALQUER OUTRA FORMA. MUITOS DOS FATORES QUE DETERMINARÃO ESSES RESULTADOS E VALORES ESTÃO ALÉM DA CAPACIDADE DE CONTROLE OU PREVISÃO DA COMPANHIA.

As palavras "acreditamos", "podemos", "poderemos", "estimamos", "continuamos", "antecipamos", "pretendemos", "esperamos" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não podemos assegurar que atualizaremos ou revisaremos quaisquer dessas estimativas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de desempenho futuro. Os reais resultados podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto e do Formulário de Referência podem não vir a ocorrer e, ainda, nossos resultados futuros e nosso desempenho podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura da Companhia e de seus resultados operacionais futuros, sua participação e posição competitiva no mercado poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Companhia. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações prospectivas contidas neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DE NOSSAS INFORMAÇÕES. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE NÓS ESTÃO NESTE PROSPECTO E NO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO, NOS TERMOS DO INCISO II DO § 3º, DO ARTIGO 40 DA INSTRUÇÃO CVM 400, QUE DEVEM SER LIDOS ANTES DE ACEITAR A OFERTA. DECLARAMOS QUE AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE SUMÁRIO SÃO CONSISTENTES COM AS INFORMAÇÕES DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA.

Este Sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir em nossas Ações. Antes de tomar sua decisão de investir em nossas Ações, o investidor deve ler cuidadosa e atenciosamente todo este Prospecto e o anexo Formulário de Referência, incluindo as informações contidas nas seções "Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia", "Fatores de Risco relativos à Oferta e às Ações", nas páginas 14 e 62 deste Prospecto, bem como as seções "3. Informações Financeiras Selecionadas", "4. Fatores de Risco" e "10. Comentários dos Diretores", respectivamente, do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, além de nossas demonstrações financeiras e informações financeiras intermediárias anexas a este Prospecto. Salvo indicação em contrário, os termos "nós", "nos", "nossos/nossas", "Companhia" e "Ez Inc" referem-se à Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. e suas controladas.

Visão Geral

Somos uma incorporadora comercial com um modelo de negócio de ciclo longo, com atuação focada na região metropolitana de São Paulo.

Fomos constituídos em 2019 e, em 2020, EZTEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZTEC") nos transferiu seus ativos de incorporação comercial. A EZTEC atua com exclusividade no estado de São Paulo, com foco na Região Metropolitana de São Paulo, área essa que reúne 39 municípios e restringe sua estratégia às fronteiras do estado de São Paulo, onde possui *expertise* para lastrear sua expansão operacional. Com mais de 41 anos de experiência no segmento comercial e residencial, a EZTEC já lançou um total de 147 empreendimentos, sendo 11 empreendimentos comerciais.

Desde 2007, a EZTEC lançou um valor geral de vendas - VGV total de aproximadamente R$ 1,3 bilhão em empreendimentos comerciais. Além disso, a Taxa de Interna de Retorno (TIR) médio das torres corporativas alienadas pela EZTEC ao longo dos anos é de 47%.

Modelo de Negócio

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

Tanto a locação quanto o momento da alienação são peças chave no modelo de negócio da EZTEC, do qual fazemos parte. Após o lançamento do empreendimento, alugamos as lajes das torres comerciais ou as torres, no caso de torres corporativas monousuárias, e, oportunamente, alienamos os empreendimentos a terceiros.

O aluguel nos permite manter nosso fluxo de caixa e nossa receita, além de gerar valor agregado no momento da venda. Enquanto a venda realizada no momento oportuno e de forma estratégica, nos permite atingir a rentabilidade e lucratividade esperada, bem como a reciclagem do portfólio e início de um novo ciclo de investimento.

Agregamos valor aos nossos empreendimentos em toda a cadeia produtiva, uma vez que temos capacidade de monitorar e controlar os custos envolvidos em nossos empreendimentos, bem como manter a margem e o retorno do investimento que esperamos, especialmente quando comparado a concorrentes que atuam por meio da aquisição de empreendimentos construídos.

O EZ Towers é um dos empreendimentos da EZTEC que ilustra a nossa expertise em torres corporativas de alto padrão e os benefícios de uma estrutura verticalizada. A EZTEC iniciou a construção do EZ Towers, em 2007, e lançou a Torre A e a Torre B em 2014 e em 2015, respectivamente. O empreendimento contava com duas torres de 2.150 m de altura, 39 pavimentos, dos quais 26 são escritórios, 41 elevadores, 2 helipontos e 2.856 vagas de estacionamento. Alienamos a Torre B, em 2017, com 76% de ocupação. Na venda, o retorno do aluguel sobre o custo de desenvolvimento foi de 20,8% (*yield on cost*).

Além da atuação focada em torres corporativas de alto nível na região metropolitana de São Paulo, enxergamos uma abertura no mercado de galpões logísticos e industriais que justifica a expansão de nossos negócios nesse setor que represente, em ritmo normalizado, 15% do nosso portfólio. Essa abertura é impulsionada pelas condições macroeconômicas favoráveis, o crescimento do e-commerce, bem como nossa expertise no setor de incorporações na cidade de São Paulo.

De encontro a essa nova atuação, temos uma estrutura integrada e um controle de processos reconhecidos, que acreditamos nos dar segurança para um processo acelerado de aprendizado, especialmente em projetos que, tecnicamente e financeiramente, são menos exigentes que as nossas incorporações tradicionais.

Nosso Portfólio

Atualmente, nosso portfólio é composto pelos seguintes imóveis comerciais, que totalizam um *landbank* com VGV de R$2,8 bilhões, em 30 de junho de 2020:

Projetos em fase de desenvolvimento

Esther Towers, localizada na Av. Dr. Chucri Zaidan, próxima dos Shoppings Morumbi e Market Place

ABL: 80.000 m^2
VGV: R$1.600 milhões
Estágio atual: Em início da fase vertical da construção
Lançamento: 2022

Verbo Divino, uma torre localizada em frente ao complexo multifuncional em desenvolvimento do Carrefour na Chácara St. Antônio. Conta com CEPACs para nova incorporação.

ABL: 36.044 m^2
VGV: R$721 milhões
Estágio atual: Em desenvolvimento de projeto
Lançamento: 2024

Pamaris, localizada em Moema, a 400m de metrô Eucaliptos, próximo da interseção da Av Bandeirantes e Av. Ibirapuera.

ABL: 16.867 m^2
VGV: R$253 milhões
Estágio atual: Em desenvolvimento de projeto
Lançamento: 2023

Alves Guimarães, localizada em Pinheiros, a 250m da Av. Rebouças e próximo da Rua Oscar Freire.

ABL: 10.082 m^2
VGV: R$151 milhões
Estágio atual: Em desenvolvimento de projeto
Lançamento: 2023

Fernandes Moreira, localizada na Chácara St. Antônio, próximo dos Shopping Morumbi e Market Place.

ABL: 8.220 m^2
VGV: R$123 milhões
Estágio atual: Em desenvolvimento de projeto
Lançamento: 2023

Santo Amaro - Comercial, localizada na Chácara St. Antônio, próximo dos Shopping Morumbi e Market Place.

ABL: 6.174 m^2
VGV: R$85 milhões
Estágio atual: Projeto já aprovado
Lançamento: 2023

Projetos lançados

Os empreendimentos abaixo já foram lançados e estão com contratos de locação vigentes, estoque disponível para vendas no varejo, além de recebíveis de vendas já realizadas. Apresentamos abaixo as informações operacionais destes empreendimentos, em 30 de junho de 2020:

Ez Mark, duas torres comerciais, localizada na Vila Mariana

Lançamento: 2013
VGV: R$333,8 milhões
ABL: 20.843 m^2
Ocupação: 61% vendido e 22% locado
Receita de aluguel média: R$68,8/m^2

Neocorporate Office, uma torre comercial, localizada na região da Berrini

Lançamento: 2011
VGV: R$182 milhões
ABL:17.758 m^2
Ocupação: 88% vendido e 3% locado
Receita de aluguel média: R$55,6/m^2

Terreno locado, com contrato de locação de longo prazo

Prazo: Até 2037
ABL: 20.000 m^2
Receita de aluguel média: R$300.000,00/mês

Além dos ativos do nosso portfólio, pretendemos adquirir novos terrenos para desenvolver torres corporativas de alto padrão na região metropolitana de São Paulo e galpões industriais e logísticos, predominantemente na região de São Paulo.

Principais Indicadores Financeiros e Operacionais

O quadro abaixo apresenta nossas informações financeiras combinadas selecionadas para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 30 de junho de 2019 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, bem como nossas informações operacionais para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020:

Principais Indicadores Financeiros[1]	Período de seis meses findo em 30 de junho	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
Em R$ mil, exceto quando indicado de outra forma	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Patrimônio líquido consolidado (acervo líquido)	484.005	404.931	367.118	353.523
Receita operacional líquida	8.886	21.417	23.233	23.350
EBITDA[2]	5.553	8.256	4.816	5.457
Margem EBITDA[3]	62,5%	38,5%	20,7%	23,4%

(1) informações financeiras combinadas dos últimos três exercícios sociais e nas demonstrações financeiras combinadas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

(2) O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada. Para mais informações, vide item 3.2 do Formulário de Referência.

(3) A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida. Para mais informações, vide item 3.2 do Formulário de Referência.

	Período de seis meses findo em 30 de junho de
Principais Indicadores Operacionais	**2020**
Empreendimentos lançados e em operação	**2**
Área útil lançada e em operação (em m^2)	38.601
VGV (em milhares de R$)	515.800
Preço médio dos lançamentos (R$/$m^2$)	13.362
Empreendimentos em desenvolvimento	**6**
ABL dos empreendimentos em desenvolvimento	177.387

Cenário Macroeconômico e Setorial

Atualmente, o cenário macroeconômico é favorável ao setor imobiliário. A taxa SELIC atingiu o patamar de 2% ao ano e estamos diante de uma perspectiva controlada de inflação de longo prazo. Como consequência, observamos uma aceleração na originação de fundos imobiliários de R$2,1 bilhões em 2016 para R$23,0 bilhões em 2019, que mesmo em face à pandemia ficou pouco abaixo da metade desse valor na primeira metade de 2020, em R$11,0 milhões, conforme dados disponibilizados pela B3. Essa aceleração é indicativa do calor do mercado de imóveis comerciais e acreditamos que apresenta um canal de escoamento para as nossas torres de menor porte.

Neste mesmo sentido, o volume de crédito disponível em novas emissões de CRIs mais do que dobrou entre 2018 e 2019, avançando de R$9,0 bilhões para R$21,8 bilhões, conforme Uqbar. Esse aquecimento no mercado imobiliário brasileiro resultou, no âmbito local, em um aumento na quantidade de transações de torres corporativas na cidade de São Paulo de 33 para 64 de 2018 para 2019, conforme Buildings. No primeiro trimestre de 2020, mesmo com o princípio da pandemia do COVID-19, essa quantidade ficou em cerca de 44% menor do que em 2019, com 13 transações até março de 2020, em relação à 9 transações referentes ao mesmo período de 2019.

Diante do cenário macroeconômico favorável, o setor imobiliário corporativo na cidade de São Paulo encontra-se em fase de recuperação. A taxa de vacância dos imóveis comerciais AAA em São Paulo foi de 19,7% ao final de 2016 para 14,4% ao final de 2019, e 14,9% em 30 de junho de 2020, de acordo com pesquisa realizada pela Buildings. Assim, na medida que a taxa de vacância reduz, o valor dos alugueis aumentam.

Houve um pequeno e, a nosso ver, justificável aumento da taxa de vacância entre o março de 2020 e o segundo semestre de 2020, saindo de 13,8% para 14,9% no contexto da pandemia do COVID-19, que forçou a grande maioria das empresas a manter seus funcionários temporariamente trabalhando de forma remota (*home office*).

No entanto, acreditamos que esse aumento não deve afetar de forma significativa ou permanente o mercado imobiliário corporativo na cidade de São Paulo dentro das premissas e tendências macroeconômicas descritas acima. Isto porque, acreditamos que o *home office* é uma medida paliativa, não sendo uma realidade que vai se perdurar a pandemia, tampouco afetará nossos empreendimentos em fase de desenvolvimento, os quais estão planejados a serem entregues entre 2022 e 2024.

Por outro lado, a pandemia do COVID-19 impulsionou o crescimento do e-commerce. No Brasil, o e-commerce ainda é embrionário com apenas 4% de penetração[1]. Mercados maiores como a China e os Estados Unidos possuem 23% e 9% de penetração, respectivamente[2], restando bastante espaço para crescimento do e-commerce no Brasil.

As operações dos e-commerce contam com a locação de galpões logísticos, localizados em pontos estratégicos, para armazenar os estoques e realizar as entregas de forma mais rápida e menos custosa. A grande São Paulo tem alta densidade demográfica e é uma das regiões em que o e-commerce está mais presente. Assim, por questões logísticas e de custo, é natural que os galpões estejam localizados nas proximidades de São Paulo. A atuação na incorporação de galpões logísticos está presente na estratégia de investimentos da Companhia.

Pontos Fortes e Vantagens Competitivas

Acreditamos que os seguintes pontos fortes são fundamentais para o nosso sucesso:

Atuação desde a escolha do terreno até o aluguel com foco em excelência na execução

Acreditamos que nossa excelência na capacidade de execução está atrelada ao modelo de negócio verticalizado, com um processo de administração integrado que nos permite administrar e controlar todas as etapas do processo de incorporação de um empreendimento comercial com uma visão global, monitoramento do projeto em todas as etapas e controle de custos. Atuamos na aquisição de terrenos, incorporação, desenvolvimento de projetos, construção, gestão da locação de forma oportuna e, finalmente, venda. Tal integração nos permite, a nosso ver, dentre outras coisas, (i) um melhor controle de custos e maior escala na compra de matéria-prima; (ii) a preservação da nossa margem de construção dada a economia na contratação de terceiros tanto na etapa de construção quanto na etapa de vendas; (iii) um melhor controle de qualidade em todas as etapas do processo, incluindo uma maior capacidade de planejamento junto a empreiteiras e fornecedores de matérias-primas.

Na aquisição de terrenos, nosso time de profissionais analisa diversas oportunidades todo ano, filtrando as melhores oportunidades e aquelas com maior potencial de retorno. O renome da empresa, a reputação da família Zarzur, bem como o networking da nossa administração são atributos que acreditamos que fortalecem a captação de novos terrenos, de forma que os terrenos que se fazem disponível para a venda na região de São Paulo rapidamente nos alcancem. No tocante ao projeto arquitetônico e de engenharia, contamos com a participação ativa de nosso Diretor de Operações na concepção de todo o projeto. Ainda, contratamos arquitetos de alto renome para projetos icônicos, como foi o caso da EZ Towers assinada pelo arquiteto Carlos Ott. Também coordenamos a execução do projeto e contamos com a expertise da EZTEC na construção.

A alienação de todo o empreendimento é o encerramento de um ciclo de investimento. As condições da alienação são analisadas por nossos administradores, com o intuito de garantir que será realizada de forma satisfatória em termos de rentabilidade e lucratividade, e garantir ainda que os recursos da alienação serão, via de regra, reciclados por meio do investimento em novos terrenos.

[1] Fonte: Research Report MS ("eCommerce Penetration Accelerating; Raising Industry Forecasts")
[2] Fonte: Research Report MS ("eCommerce Penetration Accelerating; Raising Industry Forecasts")

Nosso DNA EZTEC nos proporciona reconhecimento e excelência na execução de nossos projetos, o que agrega maior valor aos nossos empreendimentos, como pode ser observado no caso do EZ Towers, um empreendimento icônico e premiado com retorno do aluguel sobre o custo de desenvolvimento acima da média do mercado.

Sólida reputação e alto renome da marca EZTEC

Somos parte do Grupo EZTEC e temos em nosso DNA a cultura, expertise e reputação EZTEC. Acreditamos que EZTEC é reconhecida e bem conceituada nos segmentos de mercado do setor imobiliário.

Nossa atuação no setor imobiliário comercial de alto padrão é reconhecida no mercado e nossos projetos contam com premiação nacionais e internacionais. Dentre as nossas premiações destacamos o Master Imobiliário e o Prêmio Prix d´Excellence concedidos à Torre A – EZ Tower. Este último, promovido pela Fiabci – Federação Internacional Imobiliária, em 2018.

Acreditamos oferecer produtos de alta qualidade e alto padrão. Isso porque, contamos com uma equipe de profissionais altamente qualificada e com reconhecimento no mercado, além de contar uma administração altamente experiente no setor.

Além disso, historicamente, a EZTEC entrega sólidos retornos aos seus acionistas. Desde 2007 (ano em que foi realizado o seu IPO), distribuiu cerca de R$3,8 bilhões em dividendos aos seus acionistas, atingindo um ROAE (*Return on Average Equity* – Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio) de 8,2% em 2019.

Administração experiente, voltada para resultados e com acionistas presentes no dia-a-dia combinado com políticas de governanças claras

Acreditamos que a participação ativa de nossos administradores na condução de nossos negócios e estratégia de gestão é um grande diferencial, em razão da experiência e alta qualificação de nossos administradores. Grande parte de nossos administradores são nossos acionistas indiretos e/ou membros da família controladora com anos de experiência no setor imobiliários e altamente qualificados, além de já terem ocupado cargo de administrador na EZTEC e lançado mais de 240 mil m^2 de ABL em prédios comerciais. Nossos administradores possuem, ainda, uma ampla rede de relacionamentos profissionais com incorporadores, empreiteiros e outros participantes do setor.

A presença de acionistas no corpo executivo assegura o pleno alinhamento de interesses com o negócio. Adicionalmente, buscamos preservar assim o quadro de executivos responsáveis pelo *track-record* de geração de resultados da EZTEC. Contamos com a *expertise* de Sr. Silvio Iamamura, nosso Diretor de Operações, que já arquitetou a maioria dos projetos da EZTEC. O nosso Diretor de Operações acompanha todo o processo pessoalmente e participa da análise e visita dos terrenos e assina os nossos projetos arquitetônicos.

A fim de atender aos mais altos níveis de governança corporativa do mercado, nosso Conselho de Administração é composto por dois membros independentes, dos seis membros que formam o órgão administrativo.

Disciplina na Alocação de Capital e Gestão Financeira Eficiente

Nosso modelo de negócio de ciclo longo nos proporciona disciplina na alocação de capital e gestão financeira eficiente, onde, na eventual ausência de oportunidades de investimento que adequadamente remunerem o nosso capital, teremos o conforto de devolvê-lo ao acionista.

Ao longo da trajetória da EZTEC, buscamos manter o caixa líquido para resguardar nossa vocação de perseguir oportunidades, permitindo aos nossos administradores a aquisição de terrenos a preços atrativos e oportunísticos, arbitrando pontos estratégicos do ciclo econômico. Na nossa trajetória, nos permitiremos uma alavancagem mais compatível com a estabilidade de incorporações comerciais, mas manteremos a disciplina de capital e o oportunismo estratégico.

Expertise e alto investimento exercem o papel de barreira de entrada natural

O setor de incorporação de ciclo longo requer experiência em diversos ciclos da cadeia produtiva, desde a escolha do terreno, capacidade de execução, construção, realização da venda e/ou aluguel e a efetiva gestão de portfólio. Além disso, a atuação no setor imobiliário corporativo requer capacidade para financiamento da operação durante vários anos, requerendo um balanço sólido, o que acaba gerando uma barreira natural de entrada para novas incorporadoras ou expansão de pequenas incorporadoras.

Tendo em vista a nossa experiência no setor imobiliário corporativo e nossa disciplina sólida de capital, acreditamos que temos capacidade de superar barreiras naturais para aquisição de novos terrenos e expansão de nossos negócios e nos destacar nesse setor.

Estratégia

Acreditamos que a efetivação da nossa estratégia nos proporciona melhorias no desenvolvimento das nossas atividades maximizando o nosso resultado, conforme descrito abaixo:

Aquisição de novos terrenos e lançamento de novos empreendimentos

Temos duas torres corporativas já performadas e um terreno com contrato de locação assinado com o Atacadão. Além disso, temos seis torres corporativas em fase de desenvolvimento com previsão para início de operação entre 2022 e 2024. Nosso objetivo consiste em expandir nossas atividades por meio da aquisição de terrenos localizados estrategicamente para o desenvolvimento de torres corporativas AAA na região de São Paulo, assim como de galpões logísticos de alto padrão.

Atuação em galpões logísticos e industriais

Incorporações comerciais de galpões são inéditas em nossa trajetória e na trajetória da EZTEC. Apesar disso, acreditamos que temos capacidade de investir em galpões logísticos e industriais, de forma a aproveitar a janela de oportunidade que o crescimento do mercado de *e-commerce* tem proporcionado ao setor imobiliário.

Os galpões logísticos necessários ao desenvolvimento da atividade de *e-commerce* costumam estar localizados em regiões próximas a área de maior demanda, razão pela qual, acreditamos que localidades próximas à São Paulo favorecerão a demanda no desenvolvimento desse tipo de empreendimento, também sendo onde temos o maior histórico de capacidade de aquisição.

Localização geográfica estratégica

Acreditamos ainda que a cidade de São Paulo é a região mais adequada e promissora para desenvolvimento de torres corporativas de alto padrão, por ser considerada um centro financeiro e possuir concentração de escritórios corporativos e, como consequência, maior demanda por locação *premium*. Somado a isso, o mercado imobiliário corporativo de São Paulo está passando por uma recuperação, apresentando redução da taxa de vacância em torres corporativas e um consequente aumento de aluguel.

Assim, continuaremos com a nossa estratégia voltada à atuação restrita às fronteiras do estado de São Paulo, onde acreditamos ter *expertise* necessária para lastrear sua expansão operacional.

Manutenção da nossa disciplina na alocação de capital para aproveitar as melhores oportunidades

Nosso modelo de negócio de ciclo longo nos proporciona rentabilidade por meio da locação e da alienação de nossos empreendimentos. O fortalecimento da nossa estrutura de capital durante os próximos anos favorecerá a expansão de nossos negócios aproveitando as boas oportunidades de mercado atuais e futuras que enxergamos.

Continuaremos a adotar procedimentos visando mitigar riscos, reduzir custos, maximizar margens e a Taxa Interna de Retorno (TIR) dos nossos projetos. Continuaremos atuando, portanto, com o nosso modelo verticalizado que nos permite controlar e monitorar os custos e maximizar nossa rentabilidade.

Estrutura Societária

Na data deste Prospecto Preliminar, a nossa estrutura societária era a seguinte:

Eventos Recentes

<u>Grupamento de Ações</u>

Em 14 de agosto de 2020, a Companhia aprovou, em Assembleia Geral Extraordinária, o grupamento das ações de sua emissão à razão de 2,57002468 para 1 ação ordinária. Dessa forma, o capital social da Companhia antes representado por 514.004.937 ações ordinárias passou a ser representado por 200.000.000 ações ordinárias, todas escriturais, nominativas e sem valor nominal. o desdobramento não resulta na modificação do valor total do capital social ou dos direitos conferidos pelas ações de emissão da Companhia a seus titulares.

Para informações detalhadas sobre o desdobramento das ações ordinárias da Companhia, veja a seção "Diluição", na página 79 deste Prospecto, e o item "17.3. Informações sobre Desdobramentos, Grupamentos Bonificações de Ações" do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto.

Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia

Abaixo estão listados os cinco principais fatores de risco que nos afetam, nos termos do artigo 40, §3º, inciso IV da Instrução CVM 400. Para mais informações sobre os fatores de risco a que estamos expostos, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta", a partir da página 62 deste Prospecto, e os itens "4.1 Fatores de Risco" e "4.2 Riscos de Mercado" do nosso Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Nosso desempenho e valor estão sujeitos a riscos associados aos nossos ativos imobiliários e ao setor imobiliário.

Nosso desempenho econômico e o valor de nossos ativos imobiliários e, consequentemente, o valor de nossas ações, estão sujeitos ao risco de que, se nossas propriedades não gerarem receitas suficientes para atender às nossas despesas operacionais (incluindo o serviço da dívida e despesas de capital), nosso fluxo de caixa e a capacidade de pagar distribuições aos nossos detentores de títulos será adversamente afetada. Os seguintes fatores, entre outros, podem afetar adversamente a receita gerada por nossas propriedades:

- desaceleração ou recessão econômica em nível nacional, regional ou local, incluindo aumento nos níveis de desemprego;

- condições do mercado imobiliário local, como excesso de oferta ou redução na demanda por escritórios;

- dificuldade de atrairmos e/ou mantermos locatários de primeira linha,
- aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos da Companhia ou aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os empreendimentos da Companhia estão instalados;
- inadimplência e/ou não cumprimento de obrigações contratuais por locatários (risco de crédito);
- queda no uso de estacionamento, de onde a Companhia espera obter receita mediante prestadores de serviço operando estacionamentos pagos em empreendimentos da Companhia;
- aumento de tributos incidentes sobre as atividades da Companhia; e
- mudanças regulatórias no setor imobiliário;
- mudanças em taxas de juros e disponibilidade de financiamento;
- a necessidade de reparar, renovar e reatribuir periodicamente o espaço;
- mudanças na utilização do espaço por nossos inquilinos devido à tecnologia, condições econômicas e cultura de negócios;
- aumento dos custos operacionais, incluindo custos incorridos para incremento de capital, tais como despesas com seguros, serviços públicos, impostos imobiliários, impostos estaduais e locais e aumento dos custos de segurança;
- despesas significativas associadas a cada investimento, como pagamentos de juros e taxas relacionados a dívidas, impostos imobiliários (incluindo reavaliações e mudanças nas leis fiscais), seguros e custos de manutenção que geralmente não são reduzidos quando as circunstâncias causam uma redução nas receitas de uma propriedade;
- declínios na condição financeira de nossos inquilinos e nossa capacidade de cobrar aluguéis de nossos inquilinos; e
- desvalorização de imóveis.

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os empreendimentos da Companhia podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, consequentemente, os resultados operacionais e condição financeira da Companhia.

O nosso portfólio de imóveis está localizado na cidade de São Paulo. Condições econômicas adversas na cidade ou estado de São Paulo podem reduzir os níveis de ocupação ou locação ou, ainda, reduzir o valor de locação e venda dos nossos empreendimentos, assim como impactar negativamente o valor de mercado dos empreendimentos e restringir a possibilidade de a Companhia aumentar o preço de suas locações ou vendas. Como nosso portfólio consiste principalmente de torres comerciais, uma redução na demanda por escritórios, por sua vez, pode afetar adversamente nossos resultados operacionais.

Ainda, caso sejam afetados mercados relacionados às atividades de nossos locatários (por exemplo, instituições financeiras, escritórios de atividades de prestação de serviços tais como serviços jurídicos etc.), poderá haver efeito adverso relevante para a receita da Companhia.

Em cenários de crise, a Companhia pode eventualmente se ver na posição de ter de arcar com despesas relativas a contratos com locatários (tais como impostos e taxas de condomínio) a fim de manter a médio ou longo prazo a ocupação do imóvel, a exemplo de reformas que podem ser necessárias para locatários.

Se os empreendimentos da Companhia não gerarem receita suficiente para que a Companhia possa cumprir com as obrigações pecuniárias, a Companhia pode ser afetada adversamente de diversas maneiras, dentre elas, a eventual distribuição de dividendos aos acionistas da Companhia.

A não obtenção, atrasos, ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar os negócios da Companhia, além de poderem gerar custos não previstos e atrasos para conclusão de projetos.

As atividades da Companhia envolvem a incorporação imobiliária, construção, venda e aluguel de empreendimentos comerciais. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos da Companhia, ressaltamos a duração dos trâmites internos das Prefeituras competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos.

Ressalte-se que em razão da pandemia da COVID-19, as medidas adotadas pelo governo brasileiro e por diversos governos estaduais, como os dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, para impedir ou retardar a propagação da COVID-19, tais como restrição à circulação e ao isolamento social, resultaram na alteração do funcionamento normal de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público e outros responsáveis pela outorga e emissão de licenças e alvarás. Ainda, a Companhia teve de incorrer em gastos e custos adicionais para adequação de suas obras aos protocolos de higiene e saúde determinados pelas autoridades públicas em decorrência da pandemia e COVID-19.

A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos das licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público e/ou em razão da alteração no funcionamento normal dos órgãos governamentais causada pelas medidas adotadas para impedir ou retardar a propagação da COVID-19, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos nossos empreendimentos e/ou projetos, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre as atividades e negócios da Companhia.

Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrermos em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar de forma negativa os negócios e resultados operacionais da Companhia.

O portfólio da Companhia é composto, majoritariamente, por torres comerciais com previsão de lançamento futuro. Por esse motivo, poderá ser necessária a captação de recursos adicionais pela Companhia para financiamento de suas operações durante o período.

Na data deste Prospecto, o portfólio da Companhia é composto, preponderantemente, por torres comerciais que estão em fase de desenvolvimento com previsão de lançamento para 2022 e 2024. Consequentemente, durante esse período, poderá ser necessário capital adicional para financiar as atividades da Companhia, haja vista que esta não auferirá receitas relevantes de tais empreendimentos no referido período.

Adicionalmente, caso haja qualquer atraso na entrega de tais empreendimentos e/ou dificuldades para sua locação ou venda a terceiros, os resultados da Companhia poderão ser materialmente afetados.

A perda de membros da alta administração da Companhia, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia.

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração e acompanhar o ritmo de crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Companhia, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Ações. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas nas seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" nas páginas 14 e 62, respectivamente, deste Prospecto, e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência e nas demonstrações financeiras e informações financeiras intermediárias e respectivas notas explicativas, anexos a este Prospecto, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Ações.

Acionistas Cedentes	Acionistas da EZTEC que decidirem ceder, total ou parcialmente, as suas respectivas prioridades de subscrição no âmbito da Oferta Prioritária para os Cessionários.
Acionistas da EZTEC	Os titulares das ações ordinárias de emissão da Eztec Empreendimentos e Participações S.A. que detenham, na Primeira Data de Corte, posições em custódia na B3 e/ou na Instituição Escrituradora da EZTEC.
Acionistas da EZTEC que sejam Pessoas Vinculadas	Os Acionistas da EZTEC que se enquadrem na definição de Pessoa Vinculada. Os Acionistas da EZTEC deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), será vedada a colocação de Ações junto a Acionistas da EZTEC que sejam Pessoas Vinculadas, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária realizados por Acionistas da EZTEC que sejam Pessoas Vinculadas fora do Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com a exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas.
Ações	Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta.
Ações Adicionais	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data de divulgação do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações inicialmente ofertado (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), ou seja, em até [--] ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e ao mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas.

Ações da Oferta Prioritária	[Tendo em vista a Renúncia dos Controladores,] o montante de até (a) [--] Ações, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, ou (b) [--] Ações, considerando a colocação das Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar, que será distribuído e destinado à colocação pública junto aos Acionistas da EZTEC [(exceto os Controladores da EZTEC)]. Dessa forma, as Ações ofertadas (considerando a colocação das Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) a que fazem jus os Acionistas da EZTEC[, observados os respectivos Limites de Subscrição Proporcional, quando excluída a Participação dos Controladores.]
Ações do Lote Suplementar	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% do total das Ações inicialmente ofertado (sem considerar as Ações Adicionais), ou seja, em até [--] novas ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e ao mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme Opção de Ações do Lote Suplementar.
Ações em Circulação (*Free Float*) após a Oferta	Após a realização da Oferta (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), um montante de até [--] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, [--]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Considerando a colocação das Ações Adicionais e das Ações do Lote Suplementar, um montante de até [--] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, [--]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para mais informações, ver seção "Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social da Companhia" na página 32 deste Prospecto e seções 15.1/15.2 e 15.3 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.
Agente Estabilizador, BTG Pactual ou Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A.
Agentes de Colocação Internacional	BTG Pactual US Capital, LLC e Itau BBA USA Securities, Inc., considerados em conjunto.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A., a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400, informando acerca do resultado final da Oferta, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 58 deste Prospecto.
Anúncio de Início	Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A., a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400, informando acerca do início do Prazo de Distribuição das Ações, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 58 deste Prospecto.

Anúncio de Retificação	Anúncio comunicando a eventual suspensão, cancelamento, revogação ou modificação da Oferta, a ser divulgado pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta na rede mundial de computadores, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 58 deste Prospecto.
Aprovações Societárias	A abertura de capital da Companhia, a adesão da Companhia ao segmento de listagem do Novo Mercado, bem como a reforma e consolidação do seu estatuto social, de forma a adequá-lo às regras do Regulamento do Novo Mercado, e a realização da Oferta, mediante aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e seus termos e condições, foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em [--] de [--] de 2020, cuja ata foi arquivada JUCESP em [--] de [--] de 2020, sob o nº [--] e publicada no DOESP e no jornal "Valor Econômico" em [--] de [--] de 2020. Nos termos do Estatuto Social da Companhia, não foi necessária a aprovação societária da Faixa Indicativa. O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e a concessão dos registro da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP no jornal "Valor Econômico" na data de disponibilização do Anúncio de Início.
Aviso ao Mercado	Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A., divulgado nesta data e a ser novamente divulgado em [--] de [--] de 2020 pela Companhia e pelas Instituições Participantes da Oferta, na forma do artigo 53 da Instrução CVM 400, informando acerca de determinados termos e condições da Oferta, incluindo os relacionados ao recebimento de Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, nos endereços indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 58 deste Prospecto.
Características das Ações	Para informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja item "Informações Sobre a Oferta – Características das Ações", na página 42 deste Prospecto.
Cessionários	Terceiros que sejam Acionistas da EZTEC e que celebrem com os Acionistas Cedentes o Termo de Cessão da Prioridade.
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação, Distribuição e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A., a ser celebrado entre a Companhia, os Coordenadores da Oferta e, na qualidade de interveniente anuente, a B3.
Contrato de Distribuição Internacional	Placement Facilitation Agreement, a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional.
Contrato de Empréstimo	Contrato de Empréstimo de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A., a ser celebrado entre [--], na qualidade de

	doador[(es)], o Agente Estabilizador, na qualidade de tomador, e a Corretora.
Contrato de Estabilização	Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A., a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Estabilizador, a Corretora e, na qualidade de intervenientes anuentes, os demais Coordenadores da Oferta, que rege os procedimentos para a realização de operações de estabilização de preços das ações de emissão da Companhia no mercado brasileiro pelo Agente Estabilizador, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.
Controladores da EZTEC	Acionistas controladores da EZTEC que renunciaram expressamente à sua prioridade na subscrição das Ações, no âmbito da Oferta Prioritária.
Coordenadores da Oferta	Coordenador Líder e Itaú BBA considerados em conjunto.
Corretora	BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Cronograma Tentativo da Oferta	Para informações acerca dos principais eventos a partir da divulgação do Aviso ao Mercado, veja a seção "Informações sobre a Oferta – Cronograma Tentativo da Oferta", na página 57 deste Prospecto.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar), que deverá ser realizada dentro do prazo de até [--] dias úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Início.
Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar	Data da liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar, caso haja o exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar, que ocorrerá dentro do prazo de até [--] dias úteis, contados do exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar.
Deliberação CVM 476	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Oferta (sem considerar as Ações Adicionais mas considerando as Ações do Lote Suplementar), após a dedução das comissões e das despesas estimadas pela Companhia no âmbito da Oferta, serão integralmente destinados para: (i) aquisição de novos terrenos e projetos vocacionados para imóveis comerciais em São Paulo; (ii) construção de projetos em desenvolvimento; e (iii) reforço de estrutura de capital para suporte de maior alavancagem. Para informações adicionais, veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 77 deste Prospecto.
Disponibilização de anúncios e avisos da Oferta	O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3. Para informações adicionais, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta" na página 58 deste Prospecto.

Estabilização do Preço das Ações	O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, inclusive, e por um período de até 30 dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, por meio de operações bursáteis de compra e venda de ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476. Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora, de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.
EZTEC	Eztec Empreendimentos e Participações S.A.
Faixa Indicativa	Faixa indicativa do Preço por Ação apresentada na capa deste Prospecto, a ser fixada após a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[--] e R$[--], podendo, no entanto, ser fixado acima ou abaixo dessa faixa, a qual é meramente indicativa.
Fato Relevante da EZTEC	Fato Relevante divulgado pela Eztec Empreendimentos e Participações S.A. em 14 de agosto de 2020, informando seus acionistas a respeito da realização da Oferta com seus principais termos e condições; de reorganização societária prévia; e de alteração na administração.
Fatores de Risco	Os investidores devem ler as seções “Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta”, descritos nas páginas 14 e 62, respectivamente, deste Prospecto, e na seção “4. Fatores de Risco” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de decidir investir nas Ações.

Garantia Firme de Liquidação Consiste na obrigação individual e não solidária de subscrição e integralização, pelos Coordenadores da Oferta, na Data de Liquidação, da totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) que não forem integralizadas pelos investidores que as subscreverem na Oferta, na proporção e até os limites individuais de garantia firme de cada um dos Coordenadores da Oferta, conforme indicado no Contrato de Distribuição.

Caso as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) efetivamente subscritas por investidores não tenham sido totalmente integralizadas na Data de Liquidação, cada um dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Distribuição, realizará, de forma individual e não solidária, a integralização, na Data de Liquidação, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Distribuição, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e (ii) o número de Ações efetivamente integralizadas por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por Ação a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. Tal Garantia Firme de Liquidação é vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, assinado o Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional, deferido os registros da Oferta pela CVM, divulgado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Para fins do disposto no item 5 do Anexo VI, da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação estabelecido conforme Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o disposto nesse parágrafo não se aplica às operações realizadas em decorrência das atividades previstas no Contrato de Estabilização, conforme disposto na seção "Informações Sobre a Oferta – Estabilização do Preço das Ações" na página 41 deste Prospecto.

Inadequação da Oferta A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor Não Institucional ou de Investidor Institucional. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações. Os investidores devem ler atentamente as seções deste Prospecto e do Formulário de Referência que tratam sobre "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações".*

Informações Adicionais	Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e telefones indicados na seção "Informações sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 59 deste Prospecto. A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que os registros da Oferta foram requeridos junto à CVM em 14 de agosto de 2020. Os investidores que desejarem obter acesso a este Prospecto, ao Formulário de Referência ou informações adicionais sobre a Oferta deverão acessar as páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3 indicadas na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 59 deste Prospecto.
Instituição Financeira Escrituradora das Ações	Itaú Corretora de Valores S.A.
Instituição Escrituradora da EZTEC	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição responsável pelos serviços de escrituração e custória das ações ordinárias de emissão da Eztec Empreendimentos e Participações S.A.
Instituições Consorciadas	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta para efetuar esforços de colocação das Ações exclusivamente junto aos Acionistas da EZTEC e aos Investidores Não Institucionais.
Instituições Participantes da Oferta	Coordenadores da Oferta e Instituições Consorciadas, considerados em conjunto.
Investidores Estrangeiros	Os Investidores Estrangeiros contemplam: (i) nos Estados Unidos investidores institucionais qualificados (qualified institutional buyers), residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act* editada pela SEC, em operações isentas de registro, previstas no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, bem como nos termos de quaisquer outras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, exceto os Estados Unidos e o Brasil, os investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos ou não constituídos de acordo com as leis dos Estados Unidos da América (non-U.S. persons), nos termos do Regulamento S, editado pela SEC, no âmbito do *Securities Act*, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, em ambos os casos, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução CMN 4.373, e pela Instrução CVM 560, ou pela Lei 4.131.
Investidor Institucional	Investidores Institucionais Locais e Investidores Estrangeiros, considerados em conjunto.

Investidores Institucionais Locais	Investidores pessoas físicas e jurídicas, e clubes de investimento registrados na B3 e investidores que sejam considerados profissionais ou qualificados, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, que não sejam consideradas Investidores Não Institucionais, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, carteiras administradas discricionárias, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, inexistindo para estes, valores mínimos e máximos.
Investidor Não Institucional	Investidores pessoas físicas e jurídicas, e clubes de investimento registrados na B3, nos termos da regulamentação vigente, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva da Oferta de Varejo durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo ou durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas, junto a uma única Instituição Consorciada, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, nos termos da Instrução CVM 539.
Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas	Os Investidores Não Institucionais que se enquadrem na definição de Pessoa Vinculada. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), será vedada a colocação de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas fora do Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com a exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas.
Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.

Limite de Subscrição Proporcional	No âmbito da Oferta Prioritária será assegurado a cada um dos Acionistas da EZTEC (exceto os Controladores da EZTEC) que realizar Pedido de Reserva da Oferta Prioritária durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária ou o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas o direito de subscrição de Ações da Oferta Prioritária em quantidade equivalente ao percentual de participação acionária do respectivo Acionista da EZTEC (e do Acionista Cedente, no caso do Cessionário) no total de ações do capital social total da EZTEC na Segunda Data de Corte aplicado sobre a quantidade de Ações da Oferta Prioritária, desprezando-se eventuais frações de ações e desconsiderando- se as ações ordinárias de emissão da EZTEC eventualmente mantidas em tesouraria e sem considerar a Participação dos Controladores, em razão da Renúncia dos Controladores.
Negociação na B3	As ações ordinárias de emissão da Companhia passarão a ser negociadas no Novo Mercado a partir do dia útil seguinte à divulgação do Anúncio de Início, sob o código "[--]". A adesão ao Novo Mercado está sujeita à conclusão da Oferta.
Oferta	A oferta pública de distribuição primária de Ações, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, o Código ANBIMA, os esforços de dispersão acionário previstos no Regulamento do Novo Mercado e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta e com a participação e de Instituições Consorciadas e, simultaneamente, com esforços de colocação das Ações no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional.
Oferta de Varejo	Distribuição de, no mínimo, [--]% e, no máximo, [--]% da totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia, destinada prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, nos termos do artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado.
Oferta Institucional	Após o atendimento aos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e aos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, as Ações remanescentes que não forem colocadas na Oferta Prioritáira e/ou Oferta de Varejo, serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores mínimo ou máximo de investimento, uma vez que cada Investidor Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.
Oferta Prioritária	Oferta prioritária destinada aos titulares de ações ordinárias de emissão da EZTEC, conforme posições de custódia na Primeira Data de Corte, observado o Limite de Subscrição Proporcional

Opção de Ações do Lote Suplementar	Opção de distribuição das Ações do Lote Suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a ser outorgada pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Distribuição, as quais serão destinadas, exclusivamente, para prestação dos serviços de estabilização de preço das Ações no âmbito da Oferta. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, inclusive, e por um período de até 30 dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação. Conforme disposto no Contrato de Distribuição, as Ações do Lote Suplementar não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.
Pedido de Reserva da Oferta de Varejo	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição/aquisição de Ações no âmbito da Oferta de Varejo, firmado por Investidores Não Institucionais e por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas com uma única Instituição Consorciada durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo e durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo.
Pedido de Reserva da Oferta Prioritária	Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição/aquisição de Ações no âmbito da Oferta Prioritária, firmado por Acionistas da EZTEC com uma única Instituição Consorciada durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária e durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas, conforme o caso.
Período de Reserva da Oferta de Varejo	Período compreendido entre [--] de [--] de 2020, inclusive, e [--] de [--] de 2020, inclusive, destinado à efetivação dos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo pelos Investidores Não Institucionais.
Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas	Período compreendido entre [--] de [--] de 2020, inclusive, e [--] de [--] de 2020, inclusive, data esta que antecederá em pelo menos 7 dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, destinado à formulação de Pedido de Reserva da Oferta de Varejo pelos Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas.
Período de Reserva da Oferta Prioritária	Período compreendido entre [--] de [--] de 2020, inclusive, e [--] de [--] de 2020, inclusive, destinado à efetivação dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária pelos Acionistas da EZTEC.
Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas	Período compreendido entre [--] de [--] de 2020, inclusive, e [--] de [--] de 2020, inclusive, data esta que antecederá em pelo menos 7 dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, destinado à formulação de Pedido de Reserva da Oferta Prioritária pelos Acionistas da EZTEC que sejam considerados Pessoas Vinculadas.

Pessoas Vinculadas

Para fins da presente Oferta, e nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505, serão consideradas pessoas vinculadas à Oferta os investidores que sejam (i) controladores pessoa física ou jurídica e/ou administradores da Companhia e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Agentes de Colocação Internacional diretamente envolvidos na estruturação e distribuição da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta e/ou com os Agentes de Colocação Internacional, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta e/ou pelos Agentes de Colocação Internacional, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas físicas ou jurídicas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou aos Agentes de Colocação Internacional desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Prazo de Distribuição

O prazo para a distribuição das Ações será (i) de até 6 meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Preço por Ação

No contexto da Oferta, estima-se que o preço de subscrição, conforme o caso, por ação ordinária de emissão da Companhia estará situado entre R$[--] e R$[--], ressalvado, no entanto, que o preço por ação ordinária de emissão da Companhia poderá ser fixado acima ou abaixo desta Faixa Indicativa. Na hipótese de o Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo dessa Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de o Preço por Ação ser inferior ao resultado da subtração entre o valor mínimo previsto na Faixa Indicativa e o valor correspondente a 20% do valor máximo previsto na Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício Circular SRE nº 01/2020 da CVM ("Ofício Circular"), hipótese em que o Acionista da EZTEC e o Investidor Não Institucional, conforme o caso, poderá desistir do seu respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prrioritária ou Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, conforme descrito neste Prospecto.

O Preço por Ação será calculado tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais, durante o

Procedimento de *Bookbuilding*. A escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento no contexto da Oferta, e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. Os Acionistas da EZTEC que venham a participar exclusivamente da Oferta Prioritária e os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Primeira Data de Corte

Final do dia [--] de [--] de 2020, para fins de verificação das posições de custódia de ações ordinárias de titularidade pelos Acionistas da EZTEC em tal data, junto à Instituição Escrituradora da EZTEC e à B3.

Procedimento de *Bookbuilding*

Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no Contrato de Distribuição Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* em até [--]% da quantidade de ações inicialmente ofertada. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), não será permitida a colocação de Ações a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária das Ações aos Acionistas da EZTEC, no âmbito da Oferta Prioritária*", na página 63 deste Prospecto.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de total return swap), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; e (ii) que se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, II da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e

não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas. Para mais informações, leia a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de* total return swap *e hedge podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.*", neste Prospecto Preliminar.

Público Alvo da Oferta

Acionistas da EZTEC no âmbito da Oferta Prioritária, Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo e Investidores Institucionais no âmbito da Oferta Institucional.

Renúncia dos Controladores

Os Controladores da EZTEC renunciaram expressamente a sua prioridade na subscrição das Ações, no âmbito da Oferta Prioritária.

Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*)

A Companhia [e determinados outros acionistas da Companhia e determinados Administradores] obrigar-se-ão perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, pelo período de [180] dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, a não efetuar, direta ou indiretamente, quaisquer das seguintes operações com relação a quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, sujeito a determinadas exceções: sujeito a determinadas exceções: (i) emitir, ofertar, vender, contratar a venda, empenhar, emprestar, outorgar qualquer opção de compra, realizar vendas a descoberto, ou de outro modo dispor ou outorgar direitos, protocolar ou fazer com que seja protocolado pedido de registro nos termos do *Securities Act* ou da legislação brasileira, em todo caso, com relação aos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; (ii) celebrar qualquer contrato de *swap* ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; ou (iii) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) e (ii). [NOTA: CONDIÇÕES DO LOCK-UP ACIMA E NO PARÁGRAFO ABAIXO A SEREM AJUSTADAS APÓS NEGOCIAÇÃO ENTRE AS PARTES]

As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses: (i) doações de boa-fé; (ii) transferências a um *trust* em benefício direto ou indireto do próprio signatário do instrumento de *lock-up* e/ou de familiares imediatos do mesmo; (iii) transferências a quaisquer coligadas (sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico) conforme definidas na Regra 405 do *Securities Act*, conforme alterada, dos signatários do instrumento de *lock-up*; (iv) com relação às Ações a serem emitidas e alienadas no contexto da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição; (v) emissões pela Companhia de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up*, incluindo bônus de subscrição, decorrentes de conversão ou permuta de valores mobiliários conversíveis em ações da Companhia ou do exercício de bônus de subscrição ou opções de ações, em cada caso, que estejam em aberto na data de divulgação do Anúncio de Início, desde que quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up* emitidos nos termos acima estarão sujeitos às restrições previstas nos instrumentos de *Lock-Up*; ou (vi) mediante consentimento prévio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, desde que, em cada caso dos itens (i), (ii) e (iii) acima, previamente à qualquer transferência, o receptor ou adquirente dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up* concorde por escrito perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em

aderir aos termos do respectivo instrumento de *lock-up* e confirme que estava em conformidade com seus termos desde a data de divulgação do Anúncio de Início; ainda, *desde que* qualquer transferência, alienação ou distribuição previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima, não devem envolver valores; desde que além disso, nenhum arquivamento, por qualquer parte (doador, tomador, distribuidor, cessionário ou cedente) de acordo com a legislação brasileira ou outra legislação aplicável, seja necessário ou seja realizado voluntariamente em conexão com qualquer transferência, disposição ou distribuição estabelecidas nos itens (i) a (iii) (exceto por arquivamento feito após o término do período de *Lock-up*).

A venda ou a percepção de uma possível venda de um volume substancial das ações poderá prejudicar o valor de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Segunda Data de Corte

Final do dia [--] de [--] de 2020, para fins de verificação das posições de custódia de ações ordinárias de titularidade pelos Acionistas da EZTEC (ou do Acionista Cedente, no caso do Cessionário) em tal data, junto à Instituição Escrituradora da EZTEC, e cálculo do Limite de Subscrição Proporcional.

Termo de Cessão da Prioridade

Termo de cessão da prioridade de subscrição, conforme modelo anexo a este Prospecto Preliminar, para celebração da cessão da prioridade de subscrição, no âmbito da Oferta Prioritária entre o Acionista Cedente e o Cessionário.

Valor Total da Oferta

R$[--], considerando o Preço por Ação, que é o ponto médio da faixa de preço indicada na capa deste Prospecto e sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.

Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo

O valor mínimo de pedido de investimento é de R$[--] e o valor máximo de pedido de investimento é de R$[--] por Investidor Não Institucional.

Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*

Ações ordinárias de emissão da Companhia recém emitidas ou detidas pelas pessoas sujeitas às Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*) na data de divulgação do Anúncio de Início, ou qualquer opção bônus de subscrição detidos pelas pessoas sujeitas às Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*) na data de divulgação do Anúncio de Início, conversíveis ou permutáveis ou que representem o direito de receber ações de emissão da Companhia, direta ou indiretamente, incluindo, sem limitação ações ou outros valores mobiliários que possam ter como beneficiário final as pessoas sujeitas às Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*) nos termos da legislação brasileira ou outra legislação aplicável. [NOTA: A SER AJUSTADO CONFORME NEGOCIAÇÃO FINAL DAS CONDIÇÕES DO LOCK UP]

Veracidade das Informações

A Companhia e o Coordenador Líder, prestaram declarações de veracidade a respeito das informações constantes deste Prospecto, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, as quais se encontram anexas a este Prospecto a partir da página 103.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição do Capital Social da Companhia

Na data deste Prospecto, o capital social da Companhia é de R$[--], totalmente subscrito e integralizado, representado por 200.000.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, já considerando o aumento de capital de R$ 30.000.000,00, realizado em 1º de julho de 2020 ("Aumento de Capital") e o grupamento das ações ordinárias da Companhia à razão de 2,57002468 para 1 ação ordinária, realizado em 14 de agosto de 2020 ("Gupamento").

O capital social poderá ser aumentado independentemente de reforma estatutária, até o limite de [--] ações ordinárias, por deliberação do Conselho de Administração, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas e as demais condições de subscrição de tais ações dentro do capital autorizado, assim como a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia.

Os quadros abaixo indicam a composição do capital social da Companhia, integralmente subscrito e integralizado e já considerando o Aumento de Capital e o Grupamento, na data deste Prospecto e a previsão após a conclusão da Oferta, considerando os efeitos da eventual subscrição acima.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar as Ações Adicionais e sem considerar as Ações do Lote Suplementar:

	Composição Atual		**Composição Após a Oferta**	
Espécie e Classe das Ações	**Quantidade[(1)]**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor[(2)(3)]**
		(em R$)		*(em R$)*
Ordinárias.....	[--]	[--]	[--]	[--]
Total	**200.000.000**	**[--]**	**[--]**	**[--]**

(1) Considerando o Aumento de Capital e o Grupamento.
(2) Com base no Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[--] e R$[--], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.
(3) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar:

	Composição Atual		**Composição Após a Oferta**	
Espécie e Classe das Ações	**Quantidade[(1)]**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor[(2)(3)]**
		(em R$)		*(em R$)*
Ordinárias.....	[--]	[--]	[--]	[--]
Total	**200.000.000**	**[--]**	**[--]**	**[--]**

(1) Considerando o Aumento de Capital e o Grupamento.
(2) Com base no Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[--] e R$[--], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.
(3) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando as Ações do Lote Suplementar, mas sem considerar as Ações Adicionais:

	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
Espécie e Classe das Ações	**Quantidade[1]**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor[2][3]**
		(em R$)		*(em R$)*
Ordinárias.....	[--]	[--]	[--]	[--]
Total	**200.000.000**	**[--]**	**[--]**	**[--]**

(1) Considerando o Aumento de Capital e o Grupamento.
(2) Com base no Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[--] e R$[--], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.
(3) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando as Ações Adicionais e considerando as Ações do Lote Suplementar:

	Composição Atual		Composição Após a Oferta	
Espécie e Classe das Ações	**Quantidade[1]**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor[2][3]**
		(em R$)		*(em R$)*
Ordinárias.....	[--]	[--]	[--]	[--]
Total	**200.000.000**	**[--]**	**[--]**	**[--]**

(1) Considerando o Aumento de Capital e o Grupamento.
(2) Com base no Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[--] e R$[--], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.
(3) Sem dedução das comissões e das despesas da Oferta, tributos e outras retenções. Valores estimados e, portanto, sujeitos a alterações.

Acionistas da Companhia

Os quadros abaixo indicam a quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia detidas por acionistas titulares de 5% ou mais de ações ordinárias de emissão da Companhia e pelos membros da administração da Companhia, considerando o Aumento de Capital e o Grupamento, na data deste Prospecto e a previsão para após a conclusão da Oferta.

Na hipótese de colocação total das Ações, sem considerar as Ações Adicionais e sem considerar as Ações do Lote Suplementar:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionista	**Quantidade[1]**	**%**	**Quantidade**	**%**
Eztec Empreendimentos e Participações S.A.	[--]	[--]	[--]	[--]
[--]	[--]	[--]	[--]	[--]
[--]	[--]	[--]	[--]	[--]
Outros	0	0	[--]	[--]
Ações em Tesouraria.....	0	0	[--]	[--]
Administradores	0	0	[--]	[--]
Total	[--]	**100,00**	**[--]**	**[--]**

(1) Considerando o Aumento de Capital e o Grupamento.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionista	**Quantidade[1]**	**%**	**Quantidade**	**%**
Eztec Empreendimentos e Participações S.A.	[--]	[--]	[--]	[--]
[--]	[--]	[--]	[--]	[--]
[--]	[--]	[--]	[--]	[--]
Outros	0	0	[--]	[--]
Ações em Tesouraria	0	0	[--]	[--]
Administradores	0	0	[--]	[--]
Total	[--]	**100,00**	**[--]**	**[--]**

(1) Considerando o Aumento de Capital e o Grupamento.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando as Ações do Lote Suplementar, mas sem considerar as Ações Adicionais:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionista	**Quantidade[1]**	**%**	**Quantidade**	**%**
Eztec Empreendimentos e Participações S.A.	[--]	[--]	[--]	[--]
[--]	[--]	[--]	[--]	[--]
[--]	[--]	[--]	[--]	[--]
Outros	0	0	[--]	[--]
Ações em Tesouraria	0	0	[--]	[--]
Administradores	0	0	[--]	[--]
Total	[--]	**100,00**	**[--]**	**[--]**

(1) Considerando o Aumento de Capital e o Grupamento.

Na hipótese de colocação total das Ações, considerando as Ações Adicionais e considerando as Ações do Lote Suplementar:

	Antes da Oferta		Após a Oferta	
Acionista	**Quantidade[1]**	**%**	**Quantidade**	**%**
Eztec Empreendimentos e Participações S.A.	[--]	[--]	[--]	[--]
[--]	[--]	[--]	[--]	[--]
[--]	[--]	[--]	[--]	[--]
Outros	0	0	[--]	[--]
Ações em Tesouraria	0	0	[--]	[--]
Administradores	0	0	[--]	[--]
Total	[--]	**100,00**	**[--]**	**[--]**

(1) Considerando o Aumento de Capital e o Grupamento.

Descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Código ANBIMA, bem como com esforços de dispersão acionária nos termos do Regulamento do Novo Mercado e demais normativos aplicáveis, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, e com a participação de determinadas Instituições Consorciadas.

Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Estrangeiros. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do Contrato de Distribuição Internacional.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do Anúncio de Início, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20% do total de Ações inicialmente ofertado (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), ou seja, em até [--] Ações Adicionais.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15% do total das Ações inicialmente ofertado (sem considerar as Ações Adicionais), ou seja, em até [--]Ações do Lote Suplementar, conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao Agente Estabilizador, nos termos do Contrato de Distribuição, as quais serão destinadas, exclusivamente, para Opção de Ações do Lote Suplementar. O Agente Estabilizador terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, inclusive, e por um período de até 30 dias contados da data de início da negociação das Ações na B3, inclusive, de exercer a Opção de Ações do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação, por escrito, aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das ações ordinárias de emissão da Companhia seja tomada em comum acordo entre o Agente Estabilizador e os demais Coordenadores da Oferta quando da fixação do Preço por Ação. Conforme disposto no Contrato de Distribuição, as Ações do Lote Suplementar não serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta.

No âmbito da Oferta, a emissão das Ações pela Companhia será realizada com exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, sendo que tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto no estatuto social da Companhia.

As Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta, em regime de Garantia Firme de Liquidação, de forma individual e não solidária, a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, de acordo com os limites individuais e demais disposições previstas no Contrato de Distribuição e observadas as disposições descritas abaixo. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4°, da Lei do Mercado de Capitais.

As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no *Regulamento S* sem que haja registro ou isenção de registro nos termos da Regra 144A do *Securities Act*. Exceto pelos registros da Oferta pela CVM, a Companhia, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Listagem e Negociação no Novo Mercado da B3

A Companhia voluntariamente solicitou à B3 a adesão ao Novo Mercado, condicionada à realização da Oferta.

As ações ordinárias de emissão da Companhia passarão a ser negociadas no Novo Mercado a partir do dia útil seguinte à divulgação do Anúncio de Início, sob o código "[--]". A adesão ao Novo Mercado está sujeita à conclusão da Oferta.

A Companhia celebrará o Contrato de Participação no Novo Mercado com a B3, por meio do qual a Companhia aderirá às Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa do Novo Mercado, segmento especial de negociação de valores mobiliários da B3, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, que estabelece regras diferenciadas de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado a serem observadas pela Companhia, mais rigorosas do que aquelas estabelecidas na Lei das Sociedades por Ações, observado que o referido contrato entrará em vigor na data de divulgação do Anúncio de Início. As principais regras relativas ao Regulamento do Novo Mercado estão descritas de forma resumida no item "12.12 – Outras informações relevantes" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Para mais informações sobre a negociação das Ações na B3, consulte uma instituição autorizada a operar na B3.

Recomenda-se a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, para informações adicionais sobre a Companhia, incluindo seu setor de atuação, suas atividades e situação econômica e financeira, e os fatores de risco que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações, em especial a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Companhia, e o item "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", na página 62 deste Prospecto.

Aprovações Societárias

A abertura de capital da Companhia, a sua adesão da Companhia ao segmento de listagem do Novo Mercado, bem como a reforma e consolidação do seu estatuto social, de forma a adequá-lo às regras do Regulamento do Novo Mercado, e a realização da Oferta, mediante aumento de capital da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu estatuto social, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e seus termos e condições, foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em [--] de [--] de 2020, cuja ata foi arquivada JUCESP em [--] de [--] de 2020, sob o nº [--] e publicada no DOESP e no jornal "Valor Econômico" em [--] de [--] de 2020.

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, não foi necessária aprovação societária da Faixa Indicativa.

O Preço por Ação e o efetivo aumento de capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado em seu estatuto social, serão aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia a ser realizada entre a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e a concessão dos registrso da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOESP no jornal "[--]" na data de disponibilização do Anúncio de Início.

Instituições Participantes da Oferta

Os Coordenadores da Oferta, em nome da Companhia convidarão as Instituições Consorciadas para participar da colocação das Ações, exclusivamente junto a Acionistas da EZTEC e Investidores Não Institucionais.

Preço por Ação

No contexto da Oferta, estima-se que o preço de subscrição ou aquisição, conforme o caso, por ação ordinária de emissão da Companhia estará situado entre R$[--] e R$[--] ("**Faixa Indicativa**"), ressalvado, no entanto, que o preço por ação ordinária de emissão da Companhia poderá ser fixado acima ou abaixo desta Faixa Indicativa ("**Preço por Ação**"). **Na hipótese do Preço por Ação ser fixado acima ou abaixo dessa Faixa Indicativa, os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo serão normalmente considerados e processados, observadas as condições de eficácia descritas neste Prospecto, exceto no caso de o Preço por Ação ser inferior ao resultado da subtração entre o valor mínimo previsto na Faixa Indicativa e o valor correspondente a 20% do valor máximo previsto na Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4º do Anexo II do Código ANBIMA e do Ofício Circular, hipótese em que o Acionista da EZTEC e o Investidor Não Institucional poderá desistir do seu respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso.**

O Preço por Ação será fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser realizado exclusivamente junto a Investidores Institucionais pelos Coordenadores da Oferta, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, e pelos Agentes de Colocação Internacional, no exterior, conforme previsto no Contrato de Distribuição Internacional, em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo 1°, e no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("**Procedimento de *Bookbuilding***").

O Preço por Ação será calculado tendo como parâmetro as indicações de interesse em função da qualidade e quantidade da demanda (por volume e preço) por Ações coletadas junto a Investidores Institucionais, durante o Procedimento de *Bookbuilding*. A escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada na medida em que o preço de mercado das Ações a serem subscritas será aferido de acordo com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas intenções de investimento nas Ações no contexto da Oferta e, portanto, não haverá diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações. **Os Acionistas da EZTEC e os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.**

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* em até [--]% da quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar). Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), não será permitida a colocação de Ações a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

As Pessoas Vinculadas às Instituições Participantes da Oferta e/ou a quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional, poderão realizar seus respectivos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo ou ordens de investimento, conforme o caso, somente por meio da entidade a que estiverem vinculadas.

Os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo transações de *total return swap*), são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas no âmbito da Oferta para fins do artigo 55 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros (i) não sejam Pessoas Vinculadas, e (ii) se enquadrem dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400. **Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A eventual contratação e realização de operações de *total return swap* e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia", na página 67 deste Prospecto.**

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária das Ações aos Acionistas da EZTEC, no âmbito da Oferta Prioritária*", na página 63 deste Prospecto.

Ações em Circulação (*Free Float*) após a Oferta

Após a realização da Oferta (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), um montante de até [--] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, [--]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Considerando a colocação das Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, um montante de até [--] ações ordinárias de emissão da Companhia, representativas de, aproximadamente, [--]% do seu capital social, estarão em circulação no mercado. Para maiores informações, ver seção "Informações sobre a Oferta – Composição do Capital Social da Companhia" na página 32 deste Prospecto e seções 15.1/15.2 e 15.3 do Formulário de Referência.

De acordo com o disposto no Regulamento do Novo Mercado, o percentual mínimo de ações em circulação que deve ser mantido pelas sociedades que aderirem ao Novo Mercado é de 25% do total do capital social de tais sociedades, de modo que, após a realização da Oferta, a Companhia deverá manter ações representativas de, no mínimo, 25% do seu capital social em circulação (*free float*).

Custos de Distribuição

As despesas com auditores, advogados, traduções, taxas de registro e outras despesas descritas abaixo serão pagas exclusivamente pela Companhia. As comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta serão suportadas pela Companhia. **Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A Companhia arcará com as despesas relacionadas à Oferta, o que impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e poderá afetar adversamente os resultados da Companhia no período subsequente à realização da mesma", na página 68 deste Prospecto.**

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar:

Comissões e Despesas	Valor total[(1)(8)]	% em relação ao Valor Total da Oferta[(8)]	Custo unitário por Ação[(8)]
	(R$)		*(R$)*
Comissões da Oferta[(2)]			
Comissão de Coordenação	[--]	[--]	[--]
Comissão de Colocação	[--]	[--]	[--]
Comissão de Garantia Firme[(3)]	[--]	[--]	[--]
Comissão de Incentivo[(4)]	[--]	[--]	[--]
Total de Comissões	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Despesas da Oferta[(5)]	[--]	[--]	[--]
Impostos, Taxa e Outras Retenções	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na CVM	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na B3	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na ANBIMA	[--]	[--]	[--]
Total de Despesas com Taxas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Despesas com Advogados[(6)]	[--]	[--]	[--]
Despesas com Auditores Independentes	[--]	[--]	[--]
Outras Despesas[(7)]	[--]	[--]	[--]
Total de Outras Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Total de Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Total de Comissões e Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[--] e R$[--], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) ofertadas pela Companhia.

(3) Devida exclusivamente aos Coordenadores da Oferta, uma vez que prestarão Garantia Firme de Liquidação no âmbito da Oferta.

(4) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, que independe de parâmetros objetivos e será paga a exclusivo critério da Companhia, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta. A Comissão de Incentivo é de [--]%, que, conforme descrita no Contrato de Distribuição, será aplicada sobre o valor total da Oferta, neste cenário, incluindo a totalidade das Ações, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.

(5) Despesas estimadas da Oferta assumidas exclusivamente pela Companhia.

(6) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(7) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*) e consultores.

(8) Sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações da Oferta, considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar:

Comissões e Despesas	**Valor total[(1)(8)]**	**% em relação ao Valor Total da Oferta[(8)]**	**Custo unitário por Ação[(8)]**
	(R$)		*(R$)*
Comissões da Oferta[(2)]			
Comissão de Coordenação	[--]	[--]	[--]
Comissão de Colocação	[--]	[--]	[--]
Comissão de Garantia Firme[(3)]	[--]	[--]	[--]
Comissão de Incentivo[(4)]	[--]	[--]	[--]
Total de Comissões	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Despesas da Oferta[(5)]	[--]	[--]	[--]
Impostos, Taxa e Outras Retenções	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na CVM	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na B3	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na ANBIMA	[--]	[--]	[--]
Total de Despesas com Taxas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Despesas com Advogados[(6)]	[--]	[--]	[--]
Despesas com Auditores Independentes	[--]	[--]	[--]
Outras Despesas[(7)]	[--]	[--]	[--]
Total de Outras Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Total de Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Total de Comissões e Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[--] e R$[--], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) ofertadas pela Companhia.

(3) Devida exclusivamente aos Coordenadores da Oferta, uma vez que prestarão Garantia Firme de Liquidação no âmbito da Oferta.

(4) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, que independe de parâmetros objetivos e será paga a exclusivo critério da Companhia, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta. A Comissão de Incentivo é de [--]%, que, conforme descrita no Contrato de Distribuição, será aplicada sobre o valor total da Oferta, neste cenário, incluindo a totalidade das Ações, considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar.

(5) Despesas estimadas da Oferta assumidas exclusivamente pela Companhia.

(6) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(7) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*) e consultores.

(8) Considerando as Ações Adicionais e sem considerar as Ações do Lote Suplementar.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais, mas considerando as Ações do Lote Suplementar:

Comissões e Despesas	**Valor total[(1)(8)]**	**% em relação ao Valor Total da Oferta[(8)]**	**Custo unitário por Ação[(8)]**
	(R$)		*(R$)*
Comissões da Oferta[(2)]			
Comissão de Coordenação	[--]	[--]	[--]
Comissão de Colocação	[--]	[--]	[--]
Comissão de Garantia Firme[(3)]	[--]	[--]	[--]
Comissão de Incentivo[(4)]	[--]	[--]	[--]
Total de Comissões	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Despesas da Oferta[(5)]	[--]	[--]	[--]
Impostos, Taxa e Outras Retenções	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na CVM	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na B3	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na ANBIMA	[--]	[--]	[--]
Total de Despesas com Taxas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Despesas com Advogados[(6)]	[--]	[--]	[--]
Despesas com Auditores Independentes	[--]	[--]	[--]
Outras Despesas[(7)]	[--]	[--]	[--]
Total de Outras Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Total de Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Total de Comissões e Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[--] e R$[--], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) ofertadas pela Companhia.

(3) Devida exclusivamente aos Coordenadores da Oferta, uma vez que prestarão Garantia Firme de Liquidação no âmbito da Oferta.

(4) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, que independe de parâmetros objetivos e será paga a exclusivo critério da Companhia, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta. A Comissão de Incentivo é de [--]%, que, conforme descrita no Contrato de Distribuição, será aplicada sobre o valor total da Oferta, neste cenário, incluindo a totalidade das Ações, sem considerar as Ações Adicionais, mas considerando as Ações do Lote Suplementar.

(5) Despesas estimadas da Oferta assumidas exclusivamente pela Companhia.

(6) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(7) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*) e consultores.

(8) Sem considerar as Ações Adicionais mas considerando as Ações do Lote Suplementar.

A tabela abaixo indica as comissões e as despesas da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações da Oferta, considerando as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar:

Comissões e Despesas	Valor total[(1)(8)]	% em relação ao Valor Total da Oferta[(8)]	Custo unitário por Ação[(8)]
	(R$)		*(R$)*
Comissões da Oferta[(2)]			
Comissão de Coordenação	[--]	[--]	[--]
Comissão de Colocação	[--]	[--]	[--]
Comissão de Garantia Firme[(3)]	[--]	[--]	[--]
Comissão de Incentivo[(4)]	[--]	[--]	[--]
Total de Comissões	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Despesas da Oferta[(5)]	[--]	[--]	[--]
Impostos, Taxa e Outras Retenções	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na CVM	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na B3	[--]	[--]	[--]
Taxa de Registro na ANBIMA	[--]	[--]	[--]
Total de Despesas com Taxas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Despesas com Advogados[(6)]	[--]	[--]	[--]
Despesas com Auditores Independentes	[--]	[--]	[--]
Outras Despesas[(7)]	[--]	[--]	[--]
Total de Outras Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Total de Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**
Total de Comissões e Despesas	**[--]**	**[--]**	**[--]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa. No contexto da presente Oferta, estima-se que o Preço por Ação estará situado entre R$[--] e R$[--], ressalvado, no entanto, que o Preço por Ação poderá ser fixado acima ou abaixo desta faixa, a qual é meramente indicativa.

(2) Comissões a serem pagas aos Coordenadores da Oferta pela Companhia (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) ofertadas pela Companhia.

(3) Devida exclusivamente aos Coordenadores da Oferta, uma vez que prestarão Garantia Firme de Liquidação no âmbito da Oferta.

(4) A Comissão de Incentivo, conforme descrito pelo Contrato de Distribuição, constitui parte estritamente discricionária da remuneração a ser paga aos Coordenadores da Oferta, que independe de parâmetros objetivos e será paga a exclusivo critério da Companhia, utilizando como parâmetro a sua percepção acerca do resultado da Oferta. A Comissão de Incentivo é de [--]%, que, conforme descrita no Contrato de Distribuição, será aplicada sobre o valor total da Oferta, neste cenário, incluindo a totalidade das Ações, considerando as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.

(5) Despesas estimadas da Oferta assumidas exclusivamente pela Companhia.

(6) Despesas estimadas dos consultores legais da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, para o direito brasileiro e para o direito dos Estados Unidos.

(7) Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*) e consultores.

(8) Considerando as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.

Para fins da Instrução CVM 400 e do artigo 3º do Anexo II do Código ANBIMA, não há outra remuneração devida pela Companhia às Instituições Participantes da Oferta ou aos Agentes de Colocação Internacional, incluindo, mas não se limitando ao Coordenador Adicional, exceto pela remuneração descrita acima e pelos ganhos decorrentes da atividade de estabilização, bem como não existe nenhum outro tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

Estabilização do Preço das Ações

O Agente Estabilizador, por intermédio da Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia na B3, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição, inclusive, e por um período de até 30 dias contados da data de início de negociação das Ações na B3, inclusive, por meio de operações bursáteis de compra e venda de ações ordinárias de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da B3 e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3°, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476.

Não existe obrigação, por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora, de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das ações ordinárias de emissão da Companhia no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

A partir da divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador e à CVM, nos endereços físicos indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 59 deste Prospecto.

Características das Ações

As Ações conferirão a seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos atuais titulares de ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, conforme vigentes nesta data, dentre os quais se incluem os seguintes:

(a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada ação ordinária de emissão da Companhia corresponde a um voto;

(b) observadas as disposições aplicáveis na Lei das Sociedades por Ações, direito ao recebimento de dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, não inferior a 25% do lucro líquido de cada exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, e dividendos adicionais e demais proventos de qualquer natureza eventualmente distribuídos por deliberação de assembleia geral ou pelo Conselho de Administração, conforme aplicável, que a Companhia vier a declarar a partir da data de divulgação do Anúncio de Início;

(c) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições asseguradas aos acionistas controladores da Companhia, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observadas as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhe assegurar tratamento igualitário àquele dado aos acionistas controladores (*tag along*);

(d) direito de alienar as ações ordinárias de emissão da Companhia em oferta pública de aquisição de ações a ser realizada pela Companhia ou pelos acionistas controladores da Companhia, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações ordinárias de emissão da Companhia no Novo Mercado (salvo hipóteses de dispensa previstas no Regulamento do Novo Mercado), pelo seu valor justo, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por instituição ou empresa especializada, de acordo com os critérios estabelecidos no artigo 4º, parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações, bem como nos critérios aceitos pela CVM;

(e) no caso de liquidação da Companhia, os acionistas terão direito de participar do acervo da Companhia, na proporção da sua participação no capital social, nos termos do artigo 109, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações; e

(f) todos os demais direitos assegurados às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, no Estatuto Social da Companhia e na Lei das Sociedades por Ações.

Para mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das ações ordinárias de emissão da Companhia, veja a seção "18. Valores Mobiliários" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Público Alvo da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Ações para (i) Acionistas da EZTEC que realizarem o Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta Prioritária; (ii) Investidores Não Institucionais, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta de Varejo, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo; e (ii) Investidores Institucionais, no âmbito da Oferta Institucional.

Procedimento da Oferta

Após a divulgação do Aviso ao Mercado, bem como sua nova divulgação (com os logotipos das Instituições Consorciadas), a disponibilização deste Prospecto, o encerramento do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, a celebração do Contrato de Distribuição e do Contrato de Distribuição Internacional, a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) em regime de Garantia Firme de Liquidação, e observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado, por meio de três ofertas distintas, quais sejam: (i) uma Oferta Prioritária, destinada aos Acionistas da EZTEC; (ii) uma Oferta de Varejo, destinada aos Investidores Não Institucionais; e (iii) uma Oferta Institucional, destinada aos Investidores Institucionais.

Os Coordenadores da Oferta, a Companhia elaborarão um plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, e do Regulamento do Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual levará em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas, as relações da Companhia e dos Coordenadores da Oferta com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que os Coordenadores da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores, em conformidade com o artigo 21 da Instrução CVM 400, e (iii) o recebimento prévio, pelas Instituições Participantes da Oferta, de exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, assegurando o esclarecimento de eventuais dúvidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

Conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, sendo possível o cancelamento do pedido de registro da Oferta caso não haja investidores suficientes para subscrever a totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso não existam Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo e/ou intenções de investimento para a subscrição da totalidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) até a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo e ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados, e os valores eventualmente depositados serão devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pago em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha ser majorada), no prazo máximo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento. **Para mais informações, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever a totalidade das Ações no âmbito da Oferta*.", na página 65 deste Prospecto.**

Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores da Oferta recomendaram à Companhia a contratação de instituição para desenvolver atividades de formados de mercado em relação às Ações. No entanto, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

Oferta Prioritária

A Oferta Prioritária será realizada nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 400, de forma a assegurar a participação dos Acionistas da EZTEC, e tomará por base a posição de custódia na B3 ou na Instituição Escrituradora da EZTEC (i) ao final da Primeira Data de Corte; e (ii) ao final da Segunda Data de Corte. A Oferta Prioritária destina-se exclusivamente aos Acionistas da EZTEC na Primeira Data de Corte e o respectivo Limite de Subscrição Proporcional será proporcional à posição em custódia do Acionista da EZTEC verificada na Segunda Data de Corte, desconsiderando-se os valores mobiliários da Companhia atualmente emitidos eventualmente mantidos em tesouraria. A Oferta Prioritária destina-se exclusivamente aos Acionistas da EZTEC na Primeira Data de Corte e o respectivo Limite de Subscrição Proporcional será proporcional à posição em custódia do Acionista da EZTEC verificada na Segunda Data de Corte, desconsiderando-se as ações ordinárias de emissão da EZTEC atualmente emitidos e eventualmente mantidos em tesouraria.

No contexto da Oferta Prioritária, Ações da Oferta Prioritária serão distribuídas e destinadas à colocação pública junto aos Acionistas da EZTEC que realizem Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária e durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas.

[Os Controladores da EZTEC, que possuem, na data deste Prospecto, e possuirão na Segunda Data de Corte, participação societária equivalente a [--]% do capital social da EZTEC, renunciaram expressamente a sua prioridade na subscrição das Ações, no âmbito da Oferta Prioritária.]

[Tendo em vista a Renúncia dos Controladores,] o montante de até (a) [--] Ações, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, ou (b) [--] Ações, considerando a colocação das Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar, correspondentes a até [--]% das Ações ofertadas (considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar as Ações do Lote Suplementar), será distribuído e destinado prioritariamente à colocação pública junto aos Acionistas da EZTEC [(exceto os Controladores da EZTEC)] que desejarem exercer a sua prioridade de subscrição. Dessa forma, as Ações da Oferta Prioritária correspondem a totalidade das Ações ofertadas (considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar as Ações do Lote Suplementar) a que fazem jus os Acionistas da EZTEC[, observados os respectivos Limites de Subscrição Proporcional, quando excluída a Participação dos Controladores].

Os Acionistas da EZTEC que desejarem subscrever Ações no âmbito da Oferta Prioritária deverão realizar os respectivos Pedido de Reserva da Oferta Prioritária junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante Período de Reserva da Oferta Prioritária e, caso sejam Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas, nas condições descritas abaixo, manifestando a intenção de exercer seu direito de prioridade de acordo com o procedimento abaixo indicado.

Os Acionistas da EZTEC poderão ceder, total ou parcialmente, as suas respectivas prioridades de subscrição no âmbito da Oferta Prioritária, bem como os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária por eles já executados para terceiros que sejam Acionistas da EZTEC desde que:

(i) o(s) Acionista(s) Cedente(s) e o(s) Cessionário(s) celebrem o Termo de Cessão da Prioridade, que será disponibilizado no site [--]; e

(ii) exclusivamente no dia [--] de [--] de 2020, até as 16h00, uma via do Termo de Cessão da Prioridade devidamente firmado, com firma reconhecida, e, no caso de pessoas jurídicas, acompanhado de cópia dos documentos que comprovem os respectivos poderes de representação, seja entregue ao Coordenador Líder, pelo e-mail: [ol-CessaodeDireitos@btgpactual.com]. De modo a operacionalizar e viabilizar a cessão dos direitos decorrentes da Oferta Prioritária, caso as posições acionárias dos respectivos Acionistas da EZTEC cedentes na Segunda de Corte sejam inferiores às posições acionárias em relação às quais foram realizadas as cessões dos direitos decorrentes da Oferta Prioritária na data especificada no item (ii) acima, os respectivos Termos de Cessão da Prioridade serão ineficazes e serão totalmente desconsiderados. Ocorrendo a cessão dos direitos de subscrição ou dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária nos termos acima, passam a aplicar-se aos Cessionários as disposições aplicáveis aos Acionistas da EZTEC no âmbito da Oferta Prioritária.

Será assegurado a cada um dos Acionistas da EZTEC (exceto os Controladores da EZTEC) que realizar Pedido de Reserva da Oferta Prioritária durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária ou o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas o direito de subscrição de Ações da Oferta Prioritária, observado o Limite de Subscrição Proporcional. Caso esta relação resulte em fração de ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Ações da Oferta Prioritária, desprezando-se eventuais frações de Ações.

Cada Acionista da EZTEC terá direito de subscrever: (i) no mínimo, [--] Ações da Oferta Prioritária (sem considerar a colocação das Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) para cada ação ordinária de emissão da EZTEC detida por tal Acionista (e pelo Acionista Cessionário, no caso do Cessionário) ao final da Segunda Data de Corte; e (ii) no máximo, [--] Ações da Oferta Prioritária (considerando a colocação das Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) para cada ação ordinária de emissão da EZTEC detida por tal Acionista (e pelo Acionista Cessionário, no caso do Cessionário) ao final da Segunda Data de Corte. Caso a relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Ações da Oferta Prioritária, desprezando-se eventuais frações de Ações.

Os Acionistas da EZTEC que apresentarem Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária deverão indicar nos respectivos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária o valor de seu investimento nas Ações, sujeito ao respectivo Limite de Subscrição Proporcional, não havendo valor mínimo de investimento para a Oferta Prioritária. Os direitos decorrentes da Oferta Prioritária aqui descrita não poderão ser negociados ou cedidos pelos Acionistas da EZTEC para terceiros, inclusive àqueles que sejam Acionistas da EZTEC, sendo certo também que não haverá rodadas de sobras no âmbito da Oferta Prioritária.

As Ações da Oferta Prioritária que não forem alocadas na Oferta Prioritária serão destinadas à colocação junto aos Investidores Não Institucionais, respeitando-se o limite de alocação de Ações para a Oferta de Varejo. No caso de tais Ações não serem objeto de subscrição por Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo, estas Ações serão destinadas à Oferta Institucional.

Os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária serão efetuados por Acionistas da EZTEC de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (a), (b) e (f) abaixo e nas seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta", nas páginas 51, 53 e 55, respectivamente, deste Prospecto, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, de acordo com as seguintes condições:

(a) observados o Limite de Subscrição Proporcional e os procedimentos de alocação da Oferta Prioritária, cada um dos Acionistas da EZTEC interessados em participar da Oferta Prioritária deverá efetuar Pedido de Reserva da Oferta Prioritária junto a uma única Instituição Participante da Oferta, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária no Período de Reserva da Oferta Prioritária ou no Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas. O Acionista da EZTEC poderá estipular, no Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, como condição de sua eficácia, um preço máximo por Ação, conforme previsto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o Acionista da EZTEC estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva da

Oferta Prioritária e o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao estipulado, o seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta, sendo que as Ações objeto do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária serão realocadas para a própria Oferta Prioritária. Recomenda-se aos Acionistas da EZTEC interessados na realização de Pedido de Reserva da Oferta Prioritária que: (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto Preliminar e no Formulário de Referência, em especial as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", nas páginas 14 e 62, respectivamente, deste Prospecto Preliminar, bem como a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou de cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Participante da Oferta;

(b) os Acionistas da EZTEC deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), será vedada a colocação de Ações junto a Acionistas da EZTEC que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária realizados por Acionistas da EZTEC que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, com exceção daqueles realizados durante o Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas;

(c) será assegurado a cada um dos Acionistas da EZTEC que realizar Pedido de Reserva da Oferta Prioritária o direito de subscrever Ações da Oferta Prioritária até o Limite de Subscrição Proporcional;

(d) após a alocação das Ações da Oferta Prioritária de acordo com o Limite de Subscrição Proporcional, as Ações da Oferta Prioritária que remanescerem serão destinadas à Oferta de Varejo e alocadas de acordo com o procedimento da Oferta de Varejo descrito abaixo;

(e) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações da Oferta Prioritária subscritas e o respectivo valor do investimento dos Acionistas da EZTEC serão informados ao Acionista da EZTEC até às 12:00 horas do dia útil imediatamente posterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, sendo o pagamento a ser feito de acordo com a alínea (f) abaixo limitado ao valor indicado no Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, calculado mediante a divisão do valor do investimento pretendido no Pedido de Reserva da Oferta Prioritária pelo Preço por Ação;

(f) os Acionistas da EZTEC deverão efetuar o pagamento à vista do valor indicado na alínea (e) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva da Oferta Prioritária, em recursos imediatamente disponíveis até às 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Participante da Oferta junto ao qual o Pedido de Reserva da Oferta Prioritária tenha sido realizado irá garantir a integralização por parte do Acionista da EZTEC e o Pedido de Reserva da Oferta Prioritária será automaticamente cancelado por tal Instituição Participante da Oferta; e

(g) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o Pedido de Reserva da Oferta Prioritária tenha sido realizado, entregará a cada Acionista da EZTEC o número de Ações da Oferta Prioritária correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária e o Preço por Ação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (a), (b) e (f) acima e nas seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta", nas páginas 51, 53 e 55, respectivamente, deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Ações da Oferta Prioritária, desprezando-se a referida fração.

Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, vide seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta", nas páginas 51, 53 e 55, respectivamente, deste Prospecto.

Os Acionistas da EZTEC que venham a participar exclusivamente da Oferta Prioritária não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Os Acionistas da EZTEC deverão realizar a integralização das Ações da Oferta Prioritária mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima.

Os Acionistas da EZTEC que desejarem subscrever Ações em quantidade superior aos seus respectivos Limites de Subscrição Proporcional poderão: (i) participar da Oferta de Varejo, se forem Investidores Não Institucionais, desde que atendam às condições aplicáveis à Oferta de Varejo descritas abaixo; ou (ii) participar da Oferta Institucional, se forem Investidores Institucionais, desde que atendam as condições aplicáveis à Oferta Institucional descritas abaixo.

Os Acionistas da EZTEC interessados em subscrever Ações da Oferta Prioritária e cujas ações ordinárias de emissão da Companhia estejam custodiadas no Escriturador da EZTEC, ou na B3, conforme o caso, deverão certificar-se de que seus respectivos cadastros estejam atualizados, devendo, ainda, observar os procedimentos para a Oferta Prioritária aqui descritos.

A Oferta Prioritária não será realizada, conduzida e/ou estendida a Acionista da EZTEC cuja participação viole as leis de jurisdição em que determinado Acionista da EZTEC seja residente e/ou domiciliado. Caberá exclusivamente ao Acionista da EZTEC analisar, verificar e decidir sobre sua adequação para participar na Oferta Prioritária, ficando as Instituições Participante da Oferta isentas de qualquer responsabilidade decorrente da participação de Acionista da EZTEC de residente ou domiciliado em jurisdição na qual a Oferta Prioritária seja considerada ilegal ou exija registro ou qualificação com base em qualquer lei que não seja brasileira.

Oferta de Varejo

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, a Oferta de Varejo será realizada junto a Investidores Não Institucionais que realizarem solicitações de reserva antecipada mediante o preenchimento de Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo, ou durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas, em ambos os casos, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo.

Os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, realizados durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas, não serão cancelados caso seja verificado o excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar).

No contexto da Oferta de Varejo e considerando que a Companhia deve envidar melhores esforços para atingir a dispersão acionária, o montante de, no mínimo, 10% e, no máximo, 20% da totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais que realizarem Pedido de Reserva da Oferta de Varejo **(sendo computadas, no cálculo dos percentuais acima, as Ações objeto de Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária realizados por Acionistas da EZTEC que sejam considerados Investidores Não Institucionais)**, nos termos do artigo 12 do Regulamento do Novo Mercado, de acordo com as condições ali previstas e o procedimento abaixo indicado.

Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo realizados por Investidores Não Institucionais ser superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, haverá rateio, conforme disposto na alínea (g) abaixo.

Os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo poderão ser efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (a), (b) e (d) abaixo e nas seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta" nas páginas 51, 53 e 55, respectivamente, deste Prospecto, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, de acordo com as seguintes condições:

(a) durante o Período de Reserva da Oferta de Varejo e o Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas, conforme aplicável, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Ações, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo junto a uma única Instituição Consorciada, nos termos da Deliberação CVM 476, observados os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, sendo que tais Investidores Não Institucionais poderão estipular, no Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, um preço máximo por Ação, conforme previsto no artigo 45, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, sem necessidade de posterior confirmação. Caso o Investidor Não Institucional estipule um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva da Oferta de Varejo abaixo do Preço por Ação, o seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo será automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada, sendo os valores eventualmente depositados devolvidos, no prazo máximo de três dias úteis contados da divulgação do Anúncio de Início, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF e/ou do câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada). **Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva da Oferta de Varejo que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes neste Prospecto e no Formulário de**

Referência, anexo a este Prospecto, em especial as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações" nas páginas 14 e 62, respectivamente, deste Prospecto, bem como a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto; (ii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo; (iii) verifiquem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Consorciada; e (iv) entrem em contato com a Instituição Consorciada de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Consorciada para a realização do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo ou, se for o caso, para a realização do cadastro na Instituição Consorciada, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada Instituição Consorciada;

(b) **os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta de Varejo ser cancelado pela respectiva Instituição Consorciada**. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), será vedada a colocação de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, com exceção dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas e apresentaram Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas fora do Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, e os valores depositados devolvidos sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pagos em função do IOF e/ou do câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha a ser majorada), no prazo máximo de três dias úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva da Oferta de Varejo;

(c) após a concessão dos registros da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 12:00 horas do dia útil imediatamente seguinte à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva da Oferta de Varejo ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, sendo o pagamento a ser feito de acordo com a alínea (d) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na alínea (g) abaixo;

(d) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (c) acima junto à Instituição Consorciada com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva da Oferta de Varejo tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva da Oferta de Varejo será automaticamente cancelado por tal Instituição Consorciada;

(e) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva da Oferta de Varejo tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva da Oferta de Varejo e o Preço por Ação, desde que efetuado o pagamento previsto acima, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (a), (b) e (d) acima e nas seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta" nas páginas 51, 53 e 55, respectivamente, deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na alínea (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Ações, desprezando-se a referida fração;

(f) caso o total das Ações objeto dos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo realizados por Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas e eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não Institucionais serão destinadas a Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional; e

(g) caso o total das Ações objeto dos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo realizados por Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, será realizado rateio das Ações, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, até o limite de R$[--] por Investidor Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Ações; e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais remanescentes entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva da Oferta de Varejo e desconsiderando-se as frações de Ações. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores da Oferta, da Companhia, a quantidade de Ações destinadas a Investidores Não Institucionais poderá ser aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores Não Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o critério de rateio descrito neste item.

Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, vide seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", "Suspensão ou Cancelamento da Oferta" e "Violações de Normas de Conduta" nas páginas 51, 53 e 55, respectivamente, deste Prospecto.

Os Investidores Não Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, não participarão da fixação do Preço por Ação.

Os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização das Ações mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Consorciadas somente atenderão aos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Oferta Institucional

A Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais.

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e dos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, as Ações remanescentes que não forem colocadas na Oferta Prioritária e/ou na Oferta de Varejo, serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores mínimo ou máximo de investimento, uma vez que cada Investidor Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*.

Caso o número de Ações objeto de ordens de investimento recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva, nos termos e condições descritos acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério da Companhia e dos Coordenadores da Oferta, levando em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, melhor atendam ao objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Até as 16:00 horas do primeiro dia útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional informarão aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, sobre a quantidade de Ações que cada um deverá subscrever e o Preço por Ação. A entrega das Ações deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante a integralização à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, do valor resultante do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações objeto das respectivas ordens de investimento, em conformidade com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

A subscrição das Ações poderá ser formalizada mediante preenchimento de boletim de subscrição, cujo modelo foi previamente apresentado à CVM e informa o Investidor Institucional sobre o procedimento para a entrega das Ações (observada a possibilidade dispensa de tal formalidade, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, nos termos do parágrafo 2º do artigo 85 da Lei das Sociedades por Ações e da Deliberação CVM 860). As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional por meio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e na Instrução CVM 560, ou na Lei 4.131.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

A Companhia e os Coordenadores da Oferta poderão requerer que a CVM autorize a modificação ou a revogação da Oferta caso ocorram alterações posteriores, relevantes e inesperadas nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta ou que o fundamente, que resultem em um aumento relevante nos riscos assumidos pela Companhia e inerentes à própria Oferta.

Além disso, caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos investidores, ou as suas decisões de investimento, nos termos do artigo 45, parágrafo 4°, da Instrução CVM 400; (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (iii) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400; e/ou (iv) o Preço por Ação seja inferior ao resultado da subtração entre o valor mínimo previsto na Faixa Indicativa, e o valor correspondente a 20% do valor máximo previsto na Faixa Indicativa, nos termos do artigo 4°, do Anexo II, do Código ANBIMA e do Ofício Circular ("**Evento de Fixação de Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa**"), os Acionistas da EZTEC e os Investidores Não Institucionais poderão desistir dos respectivos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto,

informar sua decisão à Instituição Consorciada que tenha recebido seus respectivos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso (por meio de mensagem eletrônica, fac-símile ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Consorciada), (a) até as 12:00 horas do 5° dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do item (i) acima; (b) até as 14:00 horas do 5º dia útil subsequente à data em que o investidor for comunicado diretamente pela Instituição Consorciada sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos dos itens (ii) e (iii) acima; e (c) até as 14:00 horas do 5° dia útil subsequente à data de disponibilização do Anúncio de Retificação ou à data de recebimento, pelo investidor, da comunicação direta pela Instituição Consorciada acerca do Evento de Fixação de Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, no caso do item (iv) acima.

Adicionalmente, a Companhia e os Coordenadores da Oferta poderão modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o encerramento do Prazo de Distribuição poderá ser adiado em até 90 dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A revogação, suspensão ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação.

Em qualquer hipótese, a revogação ou cancelamento tornam ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, no prazo de três dias úteis contados da data de divulgação da revogação, sem qualquer remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pago em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha ser majorada).

Na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta ou em caso de Evento de Fixação de Preço em Valor Inferior à Faixa Indicativa, nos termos dos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento das aceitações da Oferta, de que o Acionista da EZTEC ou o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Acionista da EZTEC ou o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação ao Acionista da EZTEC ou ao Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva da Oferta Prioritária ou Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso, junto a tal Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada.

Para mais informações, ver seção “Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – Como resultado do Processo de *Bookbuilding*, o Preço por Ação poderá ser fixado em valor inferior à Faixa Indicativa e, nesta hipótese, os Acionistas da EZTEC e os Investidores Não Institucionais poderão exercer a opção de desistir de seus respectivos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso”, na página 65 deste Prospecto.

Após a divulgação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores da Oferta só aceitarão intenções no Procedimento de *Bookbuilding* e as Instituições Consorciadas só aceitarão Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo daqueles investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados 5 dias úteis do recebimento da comunicação, não revogarem expressamente suas intenções no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo. Nesta hipótese, os Coordenadores da Oferta e/ou as Instituições Consorciadas presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. Ademais, a rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento dos registros da Oferta.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 horas do 5° dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de três dias úteis, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero.

A rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento dos registros da Oferta, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Instrução CVM 400.

Prazo de Distribuição

A data de início da Oferta será divulgada mediante divulgação do Anúncio de Início, com data estimada para ocorrer em 14 de maio de 2020, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400. O prazo para a distribuição das Ações será (i) de até 6 meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme previsto no artigo 18 da Instrução CVM 400; ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Distribuição**").

O término da Oferta e seu resultado serão anunciados mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, com data limite para ocorrer em [--] de [--] de 2021, em conformidade com o artigo 29 da Instrução CVM 400.

Liquidação

A liquidação física e financeira das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) deverá ser realizada dentro do prazo de até [--] dias úteis contados da data divulgação do Anúncio de Início ("**Data de Liquidação**"), de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição. A liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar, caso haja o exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar, ocorrerá dentro do prazo de até [--] dias úteis, contado do exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar ("**Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar**").

As Ações, as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, conforme o caso, serão entregues aos respectivos investidores até as 16:00 horas da Data de Liquidação ou da Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar, conforme o caso. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, junto a Investidores Estrangeiros, serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, por meio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e na Instrução CVM 560, ou na Lei 4.131.

Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta consiste na obrigação individual e não solidária de integralização, pelos Coordenadores da Oferta, na Data de Liquidação, da totalidade das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) que não forem integralizadas pelos investidores que as subscreverem/adquirirem na Oferta, na proporção e até os limites individuais de garantia firme de cada um dos Coordenadores da Oferta, conforme indicado no Contrato de Distribuição ("**Garantia Firme de Liquidação**").

Caso as Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) efetivamente subscritas por investidores não tenham sido totalmente integralizadas na Data de Liquidação, cada um dos Coordenadores da Oferta, observado o disposto no Contrato de Distribuição, realizará, de forma individual e não solidária, a integralização, na Data de Liquidação, na proporção e até os limites individuais previstos no Contrato de Distribuição, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre (i) o número de Ações objeto da Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e (ii) o número de Ações efetivamente integralizadas por investidores no mercado, multiplicado pelo Preço por Ação a ser definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*. Tal Garantia Firme de Liquidação é vinculante a partir do momento em que, cumulativamente, for concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, assinado o Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional, deferidos os registros da Oferta pela CVM, divulgado o Anúncio de Início e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

Para fins do disposto no item 5 do Anexo VI, da Instrução CVM 400, em caso de exercício da Garantia Firme de Liquidação e posterior revenda das Ações junto ao público pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda dessas Ações será o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia, limitado ao Preço por Ação estabelecido conforme Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que o disposto nesse parágrafo não se aplica às operações realizadas em decorrência das atividades previstas no Contrato de Estabilização, conforme disposto na seção "Informações Sobre a Oferta – Estabilização do Preço das Ações" na página 41 deste Prospecto.

Segue abaixo relação das Ações (considerando as Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar) objeto de Garantia Firme de Liquidação prestada por cada um dos Coordenadores da Oferta:

Coordenadores da Oferta	**Quantidade de Ações**	**Percentual**
		(%)
Coordenador Líder	[--]	[--]
Itaú BBA S.A.....	[--]	[--]
Total	**[--]**	**100,00**

A proporção prevista acima poderá ser realocada de comum acordo entre os Coordenadores da Oferta.

Contrato de Distribuição e Contrato de Distribuição Internacional

O Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional de efetuarem a colocação das Ações, bem como de suas respectivas garantias firme estarão sujeitas a determinadas condições, não limitada (i) a entrega de opiniões legais pelos assessores jurídicos da Companhia, dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional; e (ii) a assinatura de compromissos de restrição à negociação de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up* pela Companhia e por determinados Administradores. De acordo com o Contrato de Distribuição e o Contrato de Distribuição Internacional, a Companhia obriga-se a indenizar os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

Adicionalmente, a Companhia é obrigada, nos termos do Contrato de Distribuição Internacional, a indenizar os Agentes de Colocação Internacional na ocasião de perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes relativas às informações de sua respectiva responsabilidade nos *Offering Memoranda*. O Contrato de Distribuição Internacional determina ainda que a inobservância às leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, pode resultar em eventuais potenciais procedimentos judiciais. A condenação em um procedimento judicial no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda* poderá ocasionar um impacto significativo e adverso na Companhia e em seus negócios. Para informações sobre os riscos relacionados ao Contrato de Distribuição Internacional, veja a seção "*Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de venda no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil, com esforços de venda no exterior*", na página 66 deste Prospecto.

Após a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta e à CVM, nos endereços físicos indicados na seção "Informações Sobre a Oferta – Informações Adicionais" na página 59 deste Prospecto.

Violações de Normas de Conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas nos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400 e no Código ANBIMA, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as ações ordinárias de emissão da Companhia, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing* da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo e boletins de subscrição que tenha recebido e a Instituição Consorciada deverá informar imediatamente aos respectivos investidores sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos pela Instituição Consorciada integralmente aos respectivos investidores os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações, no prazo máximo de três dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, bem como aqueles cuja alíquota for superior a zero ou venha a ser majorada, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores, (iii) indenizará, manterá indene e isentará os Coordenadores da Oferta, suas afiliadas e respectivos administradores, acionistas, sócios, funcionários e empregados, bem como os sucessores e cessionários dessas pessoas por toda e qualquer perda que estes possam incorrer; e (iv) poderá ter suspenso, por um período de 6 meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação de quaisquer dos Coordenadores da Oferta. A Instituição Consorciada a que se refere esta seção deverá informar imediatamente o referido cancelamento aos investidores de quem tenha recebido Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo e/ou boletins de subscrição. Os Coordenadores da Oferta não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas intenções de investimento, Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo e/ou boletins de subscrição cancelados por força do descredenciamento da Instituição Consorciada.

Restrições à Negociação das Ações (*Lock-up*)

A Companhia e determinados outros acionistas da Companhia e determinados Administradores obrigar-se-ão perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional, pelo período de [180] dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, a não efetuar, direta ou indiretamente, quaisquer das seguintes operações com relação a quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*, sujeito a determinadas exceções: sujeito a determinadas exceções: (i) emitir, ofertar, vender, contratar a venda, empenhar, emprestar, outorgar qualquer opção de compra, realizar vendas a descoberto, ou de outro modo dispor ou outorgar direitos, protocolar ou fazer com que seja protocolado pedido de registro nos termos do *Securities Act* ou da legislação brasileira, em todo caso, com relação aos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; (ii) celebrar qualquer contrato de swap ou qualquer acordo que transfira a outros, no todo ou em parte, quaisquer dos resultados econômicos decorrentes da titularidade dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-up*; ou (iii) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) e (ii).

As vedações listadas acima não se aplicarão nas hipóteses: (i) doações de boa-fé; (ii) transferências a um *trust* em benefício direto ou indireto do próprio signatário do instrumento de *lock-up* e/ou de familiares imediatos do mesmo; (iii) transferências a quaisquer coligadas (sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico) conforme definidas na Regra 405 do *Securities Act*, conforme alterada, dos signatários do instrumento de *lock-up*; (iv) com relação às Ações a serem emitidas e alienadas no contexto da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição; (v) emissões pela Companhia de Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up*, incluindo bônus de subscrição, decorrentes de conversão ou permuta de valores mobiliários conversíveis em ações da Companhia ou do exercício de bônus de subscrição ou opções de ações, em cada caso, que estejam em aberto na data de divulgação do Anúncio de Início, desde que quaisquer Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up* emitidos nos termos acima estarão sujeitos às restrições previstas nos instrumentos de *Lock-Up*; ou (vi) mediante consentimento prévio dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, desde que, em cada caso dos itens (i), (ii) e (iii) acima, previamente à qualquer transferência, o receptor ou adquirente dos Valores Mobiliários Sujeitos ao *Lock-Up* concorde por escrito perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional em aderir aos termos do respectivo instrumento de *lock-up* e confirme que estava em conformidade com seus termos desde a data de divulgação do Anúncio de Início; ainda, *desde que* qualquer transferência, alienação ou distribuição previstas nos itens (i), (ii) e (iii) acima, não devem envolver valores; *desde que* além disso, nenhum arquivamento, por qualquer parte (doador, tomador, distribuidor, cessionário ou cedente) de acordo com a legislação brasileira ou outra legislação aplicável, seja necessário ou seja realizado voluntariamente em conexão com qualquer transferência, disposição ou distribuição estabelecidas nos itens (i) a (iii) (exceto por arquivamento feito após o término do período de *Lock-up*). Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – *A emissão, a venda, ou a percepção de uma potencial emissão ou venda, de quantidades significativas das ações ordinárias de emissão da Companhia, após a conclusão da Oferta e*/ou após *o período de Lock-up, pode afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia*", na página 64 deste Prospecto.

Instituição Financeira Escrituradora das Ações

A instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das ações ordinárias de emissão da Companhia é a Itaú Corretora de Valores S.A.

Cronograma Tentativo Estimado da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma tentativo indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da data de protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM:

#	Eventos	Data[1]
1	Fato Relevante da EZTEC Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM	14 de agosto de 2020
2	Divulgação do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Instituições Consorciadas) Disponibilização deste Prospecto Início das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*) Início do Procedimento de *Bookbuilding* Primeira Data de Corte	[--]
3	Nova disponibilização do Aviso ao Mercado (com logotipos das Instituições Consorciadas) Início do Período de Reserva da Oferta Prioritária Início do Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas	[--]
4	Início do Período de Reserva da Oferta de Varejo Início do Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas Data de cessão da prioridade	[--]
5	Encerramento do Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas Encerramento do Período de Reserva da Oferta de Varejo para Pessoas Vinculadas	[--]
6	Segunda Data de Corte	
7	Encerramento do Período de Reserva da Oferta Prioritária Encerramento do Período de Reserva da Oferta de Varejo	[--]
8	Encerramento das apresentações para potenciais investidores (*roadshow*) Encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* Fixação do Preço por Ação Aprovação do Preço por Ação pela Companhia Assinatura do Contrato de Distribuição, do Contrato de Distribuição Internacional e dos demais contratos relacionados à Oferta	[--]
9	Concessão dos registros da Oferta pela CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Início do prazo de exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar	[--]
10	Início de negociação das Ações no segmento do Novo Mercado da B3	[--]
11	Data de Liquidação	[--]
12	Data limite do prazo de exercício da Opção de Ações do Lote Suplementar	[--]
13	Data limite para a liquidação das Ações do Lote Suplementar	[--]
14	Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	[--]

(1) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Companhiae dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

Será admitido o recebimento de reservas a partir da nova divulgação do Aviso ao Mercado (com o logotipo das Instituições Consorciadas), para subscrição das Ações, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor/adquirente após o início do Prazo de Distribuição.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de anúncio divulgado nas páginas da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, constantes da seção “Informações sobre a Oferta – Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta” na página 58 deste Prospecto, mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

Para informações sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Ações, nos casos de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, consulte este Prospecto. Para informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação das Ações integralizadas pelos Coordenadores da Oferta, em decorrência do exercício da Garantia Firme de Liquidação, nos termos descritos no Contrato de Distribuição, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação" na página 54 deste Prospecto.

A Companhiae os Coordenadores da Oferta realizarão apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil e no exterior, no período compreendido entre a data em que este Prospecto for disponibilizado e a data em que for determinado o Preço por Ação, inclusive.

Inadequação da Oferta

A Oferta é inadequada aos investidores que não se enquadrem nas definições de Investidor Não Institucional ou de Investidor Institucional. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos negócios da Companhia, que podem, inclusive, ocasionar a perda integral do valor investido. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais e aos setores em que a Companhia atua. Recomenda-se que os interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação da adequação da Oferta ao perfil de investimento, dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações.

O investimento em ações representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor da economia em que esta atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil, descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.

Divulgação de Avisos e Anúncios da Oferta

O Aviso ao Mercado, bem como sua nova disponibilização (com o logotipo das Instituições Consorciadas), o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais Anúncios de Retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente nas páginas na rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3.

Companhia

Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.
Ri.ezinc.com.br (neste *website*, clicar em "[--]".)

Coordenadores da Oferta

Banco BTG Pactual S.A.
https://www.btgpactual.com/home/investment-bank (neste website, clicar em "Mercado de Capitais – Download", depois clicar em "2020" e, a seguir, logo abaixo de "Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A." escolher o link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

Banco Itaú BBA S.A.
http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/, neste website acessar em "Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.", clicar em "2020", em "Oferta Pública de Ações (IPO)". Em seguida, clicar no link específico de cada aviso, anúncio ou comunicado da Oferta).

Comissão de Valores Mobiliários
www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Central de Sistemas" na página inicial, acessar "Ofertas Públicas", em seguida, na tabela de "Primárias", clicar no item "Ações", depois, na página referente a "Ofertas Primárias em Análise", na tabela "Oferta Inicial (IPO) – Volume em R$", acessar o link referente à "Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.", no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da Oferta).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ (neste *website* acessar "Ofertas em andamento", clicar em "Empresas", depois clicar em "Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.", link no qual serão disponibilizados os anúncios e avisos da Oferta).

Informações Adicionais

Maiores informações sobre a Oferta e sobre o procedimento de reserva das Ações poderão ser obtidas junto aos Coordenadores da Oferta, nos endereços e telefones abaixo mencionados e, no caso de Acionistas da EZTEC e Investidores Não Institucionais, também junto às Instituições Consorciadas.

É recomendada aos investidores a leitura deste Prospecto e do Formulário de Referência em especial as seções "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações", nas páginas 14 e 62, respectivamente, deste Prospecto, bem como a seção "4. Fatores de Risco" constante do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, antes da tomada de qualquer decisão de investimento.

Pandemia do COVID-19 (novo coronavírus)

As operações da Companhia, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas pela Companhia, sofreram um impacto relevante em razão das medidas de restrição à circulação adotadas como consequência da pandemia da COVID-19. Além disso, a Companhia acredita que a pandemia provocada pela COVID-19 continuará a afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxo de caixa, cuja extensão dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis. As consequências adversas da atual pandemia ocorreram (e continuam ocorrendo) após a emissão de suas informações financeiras intermediárias referente ao período de três meses findo em 30 de junho de 2020 e, em razão de serem eventos recentes, até a data deste Prospecto, não há informações adicionais disponíveis para que a administração da Companhia pudesse realizar uma avaliação a respeito do impacto do surto da COVID-19 em seus negócios, além daquela apresentada no item 10.9 do Formulário de Referência. Na data deste Prospecto, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais prejuízos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da Companhia continuar operando seus negócios.

Para informações sobre a avaliação atual sobre os impactos do COVID-19 nos negócios da Companhia ver item "4. Fatores de Risco", item "7.1 Descrição das principais atividades do emissor e suas controladas" e "Impactos da Pandemia de COVID-19 nas Atividades da Companhia", disponível no item "10.9 Outros fatores com influência relevante" do Formulário de Referência.

Os investidores que desejarem obter acesso a este Prospecto, ao Formulário de Referência ou informações adicionais sobre a Oferta deverão acessar as seguintes páginas da rede mundial de computadores da Companhia, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3.

Companhia

Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.
At.: Hugo Grassi
Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera
CEP 04501-002, São Paulo, SP
Tel.: + 55 11 3135-5959
ri.ezinc.com.br (neste *website*, clicar em "[--]").

Coordenadores da Oferta

Banco BTG Pactual S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar
04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. Fabio Nazari
Tel.: +55 (11) 3383-2000
https://www.btgpactual.com/home/investment-bank (neste website, clicar em "Mercado de Capitais – Download", depois clicar em "2020" e, a seguir, logo abaixo de "Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A." escolher o link "Prospecto Preliminar").

Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º Andares
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Sra. Renata Dominguez
Tel.: (11) 3708-8876
http://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/, neste website acessar em "da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. ", clicar em "2020", em "Oferta Pública de Ações (IPO) ". Em seguida, escolher o link "Prospecto Preliminar").

Instituições Consorciadas

Informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas podem ser obtidas nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (http://www.b3.com.br/).

O Aviso ao Mercado foi intencionalmente divulgado sem a indicação das Instituições Consorciadas e será novamente divulgado em [--] de [--] de 2020, dia de início do Período de Reserva da Oferta Prioritária e do Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas, com a indicação das Instituições Consorciadas que aderiram à Oferta. A partir de tal data, informações adicionais sobre as Instituições Consorciadas poderão ser obtidas na página da rede mundial de computadores da B3.

Este Prospecto também estará disponível nos seguintes endereços e *websites:* (i) **CVM**, situada na Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (www.cvm.gov.br – neste *website* acessar "Central de Sistemas", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias", selecionar "Informações periódicas e eventuais de companhias (ITR, DFP, DF, FRE, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)". Nesta página digitar "Ez In Incorporações Comerciais S.A." e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Ez In Incorporações Comerciais S.A.". Ato contínuo, selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e em seguida "Prospecto Preliminar", posteriormente clicar em "Download" ou "Consulta"); e (ii) **B3** (http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-paraemissores/ofertas-publicas/ – neste *website* acessar "Ofertas em andamento", clicar em "Empresas", depois clicar em "Ez In Incorporações Comerciais S.A.", posteriormente acessar "Prospecto Preliminar").

Este Prospecto não constitui uma oferta de venda das Ações nos Estados Unidos da América ou em qualquer outra jurisdição em que a venda seja proibida. As Ações não poderão ser ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos da América ou a pessoas consideradas *U.S. persons*, conforme definido no Regulamento S, sem que haja registro sob o *Securities Act,* ou de acordo com uma isenção de registro nos termos do *Securities Act*. Exceto pelos registros da Oferta pela CVM, a Companhia, os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional não pretendem realizar nenhum registro da Oferta ou das Ações nos Estados Unidos da América e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país. Qualquer informação aqui contida não deverá ser levada, transmitida, divulgada, distribuída ou disseminada nos Estados Unidos.

Tendo em vista a possibilidade de veiculação de matérias na mídia sobre a Companhia e a Oferta, a Companhia e os Coordenadores da Oferta alertam os investidores que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes deste Prospecto e do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

O investimento em ações representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor da economia em que esta atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos neste Prospecto e no Formulário de Referência, anexo a este Prospecto, e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em ações é um investimento em renda variável, não sendo, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais.

LEIA ESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, ANEXO A ESTE PROSPECTO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "SUMÁRIO DA COMPANHIA – PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES", NAS PÁGINAS 35 E 62, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANEXO A ESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO COM RELAÇÃO À COMPANHIA, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS AÇÕES.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

O investimento nas Ações envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nas Ações, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Prospecto, incluindo os riscos mencionados abaixo, os riscos constantes da seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia" na página 14 deste Prospecto e na seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência e as demonstrações financeiras e informações financeiras intermediárias e respectivas notas explicativas, anexos a este Prospecto.

As atividades da Companhia, sua situação financeira, seus resultados operacionais, fluxos de caixa, liquidez e/ou negócios futuros podem ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos e/ou outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou a totalidade de seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que, atualmente, a Companhia acredita que poderão lhe afetar e afetar os titulares de ações ordinárias de sua emissão de maneira adversa. Riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidas pela Companhia, ou que atualmente a Companhia considere irrelevantes, também podem prejudicar suas atividades de maneira significativa.

Para os fins desta seção, a indicação de que um risco, incerteza ou problema pode causar ou ter ou causará ou terá "um efeito adverso para a Companhia" ou lhe "afetará adversamente" ou o uso de expressões similares significa que o risco, incerteza ou problema pode ou poderá resultar em um efeito material adverso em seus negócios, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado de ações ordinárias de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

Esta seção faz referência apenas aos fatores de risco relacionados à Oferta e às Ações. Para os demais fatores de risco, os investidores devem ler a seção "Sumário da Companhia – Principais Fatores de Risco da Companhia" na página 14 deste Prospecto e a seção "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia.

Surtos de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do atual coronavírus ("**COVID-19**"), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia e nas ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e *lockdown* ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundial pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário, especialmente se considerada a colocação prioritária das Ações aos Acionistas da EZTEC, no âmbito da Oferta Prioritária.

O Preço por Ação será fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de [--]% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), conforme definido para esta Oferta, desde que não seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar).

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário.

Adicionalmente, os investimentos realizados pelas pessoas mencionadas no artigo 48 da Instrução CVM 400 (i) para proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swap*), desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas; e (ii) que se enquadre dentre as outras exceções previstas no artigo 48, inciso II, da Instrução CVM 400, são permitidos na forma do artigo 48 da Instrução CVM 400 e não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. Tais operações poderão influenciar a demanda e, consequentemente, o preço das Ações e, deste modo, o Preço por Ação poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta.

Um mercado ativo e líquido para as Ações poderá não se desenvolver. A volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações ordinárias de emissão da Companhia pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais com condições políticas e econômicas mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros: (i) mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de obter retorno, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e (ii) restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários, podendo, inclusive, ser mais volátil do que alguns mercados internacionais, como os dos Estados Unidos. Desta forma, fatores que possam ter impactos econômicos nos mercados internacionais podem trazer impactos ainda mais profundos no mercado brasileiro de valores mobiliários. A este respeito, vide risco "*O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia*" na página 62 deste Prospecto.

Em 31 de março de 2020, a capitalização bursátil de todas as companhias listadas na B3 representava, aproximadamente, R$3,1 trilhões e a média de negociações diárias era de, aproximadamente, R$36 bilhões, segundo dados da própria B3. O mercado de capitais brasileiro é significativamente concentrado, de forma que as dez principais ações negociadas na B3 foram responsáveis por, aproximadamente, 33,9% do volume total de ações negociadas na B3 durante o período de três meses terminado em 31 de março de 2020, enquanto que a New York Stock Exchange, nos Estados Unidos, teve uma capitalização bursátil de aproximadamente US$16,8 trilhões em 31 de março de 2020, com média do volume diário de negociação de aproximadamente US$251 bilhões durante o período de três meses terminado em 31 de março de 2020.Essas características do mercado de capitais brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as ações ordinárias de emissão da Companhia, de que sejam titulares, pelo preço e na ocasião desejados, o que pode ter efeito substancialmente adverso no preço das ações ordinárias de emissão da Companhia. Se um mercado ativo e líquido de negociação não for desenvolvido e mantido, o preço de negociação das ações ordinárias de emissão da Companhia pode ser negativamente impactado.

A emissão, a venda ou a percepção de uma potencial emissão ou venda de quantidades significativas das ações ordinárias de emissão da Companhia após a conclusão da Oferta e/ou após o período de Lock-up pode afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia no mercado secundário ou a percepção dos investidores sobre a Companhia.

A Companhia e determinados outros acionistas da Companhia e determinados Administradores celebrarão acordos de restrição à venda de ações ordinárias de emissão da Companhia (*Lock-up*), por meio dos quais se comprometerão a, sujeitos tão somente às exceções previstas no Contrato de Distribuição e no Contrato de Distribuição Internacional, durante o período de [180] dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início, a não transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, de forma direta ou indireta, até a totalidade das ações ordinárias de emissão da Companhia de sua titularidade após a liquidação da Oferta.

Após tais restrições terem se extinguido, as ações ordinárias de emissão da Companhia estarão disponíveis para venda no mercado. Além disso, determinados acionistas da Companhia com participação acionária expressiva não celebrará(ão) acordos de restrição à venda de ações ordinárias de emissão da Companhia (*Lock-up*) e, portanto, as ações ordinárias de emissão da Companhia de sua(s) titularidade estão disponíveis para venda a qualquer tempo. Para informações adicionais, ver a seção "Informações Sobre a Oferta – Restrições à Negociação de Ações (*Lock-up*)" na página 56 deste Prospecto.

A ocorrência de vendas ou percepção de uma possível venda de um número substancial de ações ordinárias de emissão da Companhia pode afetar adversamente o valor de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Eventual descumprimento por quaisquer das Instituições Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações, com o consequente cancelamento de todos os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo e boletins de subscrição/contratos de compra e venda feitos perante tais Instituições Consorciadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Instituições Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, condições de negociação com as Ações, emissão de relatórios de pesquisa e de marketing da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Consorciada, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta, poderá deixar imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Ações. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Instituição(ões) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo e boletins de subscrição/contratos de compra e venda que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem qualquer

remuneração, juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos ou taxas eventualmente incidentes (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, sobre os valores pago em função do IOF/Câmbio e quaisquer outros tributos que venham a ser criados, bem como aqueles cuja alíquota atual venha ser majorada). Para maiores informações, ver a seção "Informações Sobre a Oferta – Violações de Norma de Conduta" na página 55 deste Prospecto.

A Companhia poderá precisar de capital adicional no futuro, a ser obtido por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, o que pode resultar na diluição da participação dos detentores das ações ordinárias de sua emissão.

A Companhia poderá precisar de recursos adicionais no futuro e optar por obtê-los no mercado de capitais, por meio de operações de emissão pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos adicionais por meio de distribuição pública de ações e/ou valores mobiliários conversíveis em ações poderá ser realizada com exclusão do direito de preferência de seus atuais acionistas e acarretar na diluição da participação acionária de seus acionistas no capital social da Companhia, bem como diminuir o preço de mercado de suas ações, sendo que o grau de diluição econômica dependerá do preço e da quantidade dos valores mobiliários emitidos.

Além disso, os Investidores poderão sofrer diluição do seu investimento, em razão da existência de Planos de Opções de Compra de Ações da Companhia. Para mais informações sobre a diluição imediata do investimento dos Investidores e sobre eventual diluição decorrente do Bônus de Subscrição e dos Planos de Opções de Compra de Ações, veja a seção "Diluição" na página 79 deste Prospecto.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, é possível que a Oferta venha a ser cancelada caso não haja investidores suficientes interessados em subscrever/adquirir a totalidade das Ações no âmbito da Oferta.

Na medida em que não será admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta, caso as Ações (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) não sejam integralmente subscritas no âmbito da Oferta até a Data de Liquidação, nos termos do Contrato de Distribuição, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária, Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo e boletins de subscrição/contratos de compra e venda e intenções de investimentos automaticamente cancelados sendo que os valores, eventualmente depositados, serão devolvidos sem reembolso de custos incorridos e com dedução, caso incidentes, de quaisquer tributos ou taxas aplicáveis, existentes ou que venham a ser instituídos, bem como aqueles cuja alíquota atual equivalente a zero venha a ser majorada. Para informações adicionais sobre o cancelamento da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Suspensão ou Cancelamento da Oferta" na página 53 deste Prospecto.

Como resultado do Processo de Bookbuilding, o Preço por Ação poderá ser fixado em valor inferior à Faixa Indicativa e, nesta hipótese, os Acionistas da EZTEC e os Investidores Não Institucionais poderão exercer a opção de desistir de seus respectivos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária e Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, conforme o caso.

Caso o Preço por Ação seja fixado abaixo do valor resultante da subtração entre o valor mínimo da Faixa Indicativa e o valor equivalente a 20% do valor máximo da Faixa Indicativa, os Acionistas da EZTEC ou os Investidores Não Institucionais poderão desistir de seu respectivo Pedido de Reserva da Oferta Priotitária ou Pedido de Reserva da Oferta de Varejo, conforme caso, o que poderá resultar em uma menor dispersão acionária do capital social da Companhia do que aquela inicialmente esperada.

Ademais, a fixação do Preço por Ação em valor abaixo da Faixa Indicativa poderá resultar em captação de recursos líquidos em montante consideravelmente menor do que o inicialmente projetado para as finalidades descritas na seção "Destinação dos Recursos", na página 77 deste Prospecto, e afetar a capacidade da Companhia de executar o plano de negócios da Companhia, o que poderá ter impactos no crescimento e nos resultados das operações da Companhia.

Investidores que subscreverem/adquirirem Ações sofrerão diluição imediata e substancial no valor contábil de seus investimentos.

O Preço por Ação poderá ser fixado em valor superior ao patrimônio líquido por ação das ações emitidas e em circulação imediatamente após a Oferta. Como resultado desta diluição, em caso de liquidação da Companhia, os investidores que subscreverem/adquiram Ações por meio da Oferta receberão um valor significativamente menor do que o preço que pagaram ao subscrever/adquirir as Ações na Oferta.

A Companhia poderá, ainda, no futuro, ser obrigada a buscar recursos adicionais nos mercados financeiro e de capitais brasileiro, os quais podem não estar disponíveis ou podem estar disponíveis em condições que sejam desfavoráveis ou desvantajosas à Companhia. A Companhia poderá, ainda, recorrer a ofertas públicas ou privadas de ações ordinárias de emissão da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confiram um direito de subscrever ou receber ações ordinárias de emissão da Companhia. Qualquer captação de recursos por meio de ofertas públicas ou privadas de ações ordinárias de emissão da Companhia ou valores mobiliários lastreados, conversíveis, permutáveis ou que, por qualquer forma, confiram um direito de subscrever ou receber ações ordinárias de emissão da Companhia pode ser realizada com exclusão do direito de preferência dos então acionistas da Companhia e/ou alterar o valor das Ações da Companhia, o que resultará na diluição da participação dos investidores.

Para mais informações sobre a diluição da realização da Oferta, consulte a seção "Diluição", na página 79 deste Prospecto.

A realização desta oferta pública de distribuição das Ações, com esforços de colocação no exterior, poderá deixar a Companhia exposta a riscos não somente relativos a uma oferta de valores mobiliários com esforços de colocação exclusivamente no Brasil. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.

A Oferta compreenderá a distribuição primária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros. Os esforços de colocação das Ações no exterior expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção dos Investidores Estrangeiros por incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

Adicionalmente, a Companhia é parte do Contrato de Distribuição Internacional, que regula os esforços de colocação das Ações no exterior. O Contrato de Distribuição Internacional apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que a Companhia os indenize, caso estes venham a sofrer perdas no exterior por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*.

A Companhia também faz diversas declarações e garantias relacionadas aos negócios da Companhia e em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia no exterior. Esses procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos. Uma eventual condenação da Companhia em um processo no exterior com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos *Offering Memoranda*, poderá envolver valores elevados e afetar negativamente a Companhia.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado de valores mobiliários da Companhia.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos pelas companhias brasileiras, inclusive com relação aos valores mobiliários de emissão da Companhia.

Adicionalmente, a economia brasileira é afetada pelas condições de mercado e pelas condições econômicas internacionais, especialmente, pelas condições econômicas dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, são altamente afetados pelas flutuações nas taxas de juros dos Estados Unidos e pelo comportamento das principais bolsas norte-americanas. Qualquer aumento nas taxas de juros em outros países, especialmente os Estados Unidos, poderá reduzir a liquidez global e o interesse do investidor em realizar investimentos no mercado de capitais brasileiro.

A Companhia não pode assegurar que o mercado de capitais brasileiro estará aberto às companhias brasileiras e que os custos de financiamento no mercado sejam favoráveis às companhias brasileiras. Crises econômicas em mercados emergentes podem reduzir o interesse do investidor por valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários emitidos pela Companhia. Isso poderá afetar a liquidez e o preço de mercado das Ações, bem como poderá afetar o futuro acesso da Companhia ao mercado de capitais brasileiros e a financiamentos em termos aceitáveis, o que poderá afetar adversamente o preço de mercado das ações ordinárias de emissão da Companhia. A este respeito, vide risco "*O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia*" na página 62 deste Prospecto.

Após a Oferta, a Companhia continuará sendo controlada por seus atuais acionistas controladores, cujos interesses podem diferir dos interesses dos demais acionistas.

Quando da conclusão da Oferta, os acionistas controladores da Companhia deterão aproximadamente [--]% do capital social total e votante da Companhia. Dessa forma, os acionistas controladores, por meio de seu poder de voto nas assembleias gerais, manterão o poder de eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração da Companhia e de tomar decisões em todos os pontos-chave que requerem aprovação dos acionistas, tais como reorganizações societárias e vendas de ativos. Os interesses dos acionistas controladores da Companhia poderão ser divergentes ou conflitantes com os interesses dos outros acionistas da Companhia, que poderão ficar sujeitos aos efeitos das decisões dos acionistas controladores da Companhia.

A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Os Coordenadores da Oferta e as sociedades de seu conglomerado econômico poderão adquirir ações da Companhia nesta Oferta como forma de proteção (*hedge*) em operações com derivativos contratadas com terceiros, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como referência (incluindo operações de *total return swaps*), conforme permitido pelo artigo 48 da Instrução CVM 400, desde que tais terceiros não sejam Pessoas Vinculadas, tais operações não serão considerados investimentos realizados por Pessoas Vinculadas para os fins do artigo 55 da Instrução CVM 400. A realização de tais operações pode constituir uma porção significativa da Oferta e poderá influenciar a demanda e, consequentemente, o preço e a liquidez das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Eventuais matérias veiculadas na mídia com informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia e/ou os Coordenadores da Oferta poderão gerar questionamentos por parte da CVM, B3 e/ou de potenciais investidores da Oferta, o que poderá impactar negativamente a Oferta.

A Oferta e suas condições, incluindo o presente Prospecto, passaram a ser de conhecimento público após a realização do protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM. Até a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderão ser veiculadas na mídia matérias contendo informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta, a Companhia e/ou os Coordenadores da Oferta, ou, ainda, contendo informações que não constam dos Prospectos e/ou do Formulário de Referência.

Tendo em vista que o artigo 48 da Instrução CVM 400 veda qualquer manifestação na mídia por parte da Companhia ou dos Coordenadores da Oferta sobre a Oferta até a divulgação do Anúncio de Encerramento, eventuais notícias sobre a Oferta poderão conter informações que não foram fornecidas ou que não contaram com a revisão da Companhia ou dos Coordenadores da Oferta.

Assim, caso sejam divulgadas informações sobre a Oferta ou a Companhia em outros meios que não sejam os Prospectos ou o Formulário de Referência, ou, ainda, caso haja informações equivocadas ou imprecisas sobre a Oferta divulgadas na mídia, a CVM, a B3 ou potenciais investidores poderão questionar o conteúdo de tais matérias midiáticas, o que poderá afetar negativamente a tomada de decisão de investimento pelos potenciais investidores, assim como a CVM poderá a seu exclusivo critério, caso haja comprovação ou suspeita de participação de pessoas relacionadas com a Oferta ou a Companhia em tal divulgação, suspender a Oferta, com a consequente alteração de seu cronograma.

A Companhia arcará com as despesas relacionadas à Oferta, bem como arcará com as comissões da Oferta, o que impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e poderá afetar adversamente os resultados da Companhia no período subsequente à sua realização.

Por meio do Contrato de Distribuição, a Companhia arcará com as comissões da Oferta, de acordo com suas respectivas participações na Oferta, além de assumir a obrigação de pagamento de certas despesas relacionadas à Oferta. O desembolso desses valores pela Companhia impactará os valores líquidos a serem recebidos no âmbito da Oferta e, por consequência, os valores creditados ao seu patrimônio líquido e poderá impactar negativamente seus resultados no período de apuração subsequente à realização da Oferta. Para mais informações sobre os custos e despesas incorridos pela Companhia com a Oferta, veja a seção “Informações Relativas à Oferta – Custos de Distribuição” na página 38 deste Prospecto.

APRESENTAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque, Santiago, Cidade do México, Lima, Medellín, Bogotá e Buenos Aires.

Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes private, empresas e parceiros de distribuição. Na área de wealth management, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde asset management a planejamento sucessório e patrimonial. O BTG Pactual também oferece serviços de sales and trading (vendas e negociações) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Na área de investment banking, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo serviços de subscrição nos mercados de dívida e ações públicos e privados, assessoria em operações de fusões e aquisições e produtos estruturados personalizados.

O BTG Pactual é o líder no ranking de ofertas de ações do Brasil de 2004 a 2015 pelo número de operações, participando de um total de mais de 170 operações no período, segundo o ranking da base de dados internacional Dealogic. Além disso, ficou em 1º lugar em volume e em número de ofertas em 2012 (Dealogic) e sempre em posição de liderança com base em outros rankings desde 2004 (ANBIMA e Bloomberg). Ademais, vale destacar a forte presença do banco na América Latina, tendo conquistado o 1º lugar em volume e em número de ofertas nos anos de 2013 e 2012 (Dealogic, Bloomberg e Thomson Reuters).

Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010, 2011 e em 2013 como o "Brazil's Equity House of the Year", segundo a Euromoney. O BTG Pactual foi também eleito por três vezes "World's Best Equity House" (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de "Equity House of the Year" (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam sete vezes o título de "Best Equity House Latin America" (Euromoney de 2002 a 2005, 2007, 2008 e 2013; IFR em 2013) e o título de "Best Investment Bank" (Global Finance em 2011 e World Finance em 2012). Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de equity research, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de "#1 Equity Research Team Latin America" em 2012, 2014 e 2015, bem como no período de 2003 a 2007 (Institutional Investor, Weighted Rankings).

Adicionalmente, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual foi reconhecido pela sua atuação nos últimos anos, como primeiro colocado no ranking da Institutional Investor de 2003 a 2009, e 2012 a 2015 e como segundo colocado em 2010 e 2011, segundo o ranking publicado pela revista Institutional Investor.

O BTG Pactual apresentou forte atuação em 2010 no mercado de ofertas públicas de renda variável, participando das ofertas de *follow-on* do Banco do Brasil, JBS, Even, PDG Realty, Petrobras, Lopes, Estácio Participações e Anhanguera Educacional, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, EcoRodovias, Mills, Júlio Simões e Brasil Insurance. Esta posição foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de *follow-on* das empresas nas quais participou em sua abertura de capital. Em 2011, realizou as seguintes ofertas: *follow-on* de Tecnisa, Ternium, Direcional, Gerdau, BR Malls, e Kroton; e as ofertas públicas iniciais de QGEP, IMC, T4F, Magazine Luiza e Brazil Pharma. Deve-se destacar também que o BTG Pactual atuou como

coordenador líder e lead settlement agent na oferta de Gerdau, a qual foi registrada no Brasil e SEC e coordenada apenas por bancos brasileiros. Em 2012, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Locamérica, Unicasa e de sua própria oferta pública inicial e do *follow-on* de Fibria, Brazil Pharma, Suzano, Taesa, Minerva, Equatorial e Aliansce. Em 2013, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Linx, Biosev, Alupar, BB Seguridade, CPFL Renováveis, Ser Educacional e CVC e do *follow-on* de Multiplan, BHG, Abril Educação, Iguatemi e Tupy. Em 2014, o BTG Pactual atuou como coordenador líder e agente estabilizador no *follow-on* da Oi S.A. Em 2015, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de Par Corretora e do *follow-on* de Telefônica Brasil e Metalúrgica Gerdau. Em 2016, o BTG Pactual participou das ofertas públicas de distribuição de ações da Energisa, da Linx e da Sanepar. Em 2017, o BTG Pactual participou das ofertas públicas iniciais de distribuição de ações da Movida, IRB-Brasil Resseguros, Ômega Geração e Biotoscana Investments, bem como dos *follow-ons* da CCR, das Lojas Americanas, da Alupar, da BR Malls, do Magazine Luiza e da Rumo e dos re-IPOs da Eneva e da Vulcabras. Em 2018, o BTG Pactual participou da oferta pública inicial de distribuição de ações da Hapvida. Em 2019, o BTG Pactual participou do IPO da Centauro, da C&A e *follow-on* das seguintes companhias: Restoque, JHSF, BR Properties, Magazine Luiza, Unidas, LPS Brasil, CCP – Cyrela Commercial Properties, LOG Commercial Properties, Helbor, Omega Geração, EZ TEC, Banco Pan, Sinqia, Trisul, Localiza Rent A Car, Movida, Banco Inter, Hapvida, Light, Tecnisa, BTG Pactual, CPFL Energia, Totvs, Eneva e Burguer King. Em 2020, o BTG Pactual participou dos follow-ons da Minerva, Cogna Educação, Positivo Tecnologia, Centauro, Via Varejo, Lojas Americanas, BTG Pactual, JHSF Participações, Irani, IMC e Dimed, assim como do IPO da Mitre Realty, Estapar, Ambipar e Quero Quero.

Itaú BBA

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. O Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas corporate do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de março de 2019, o Itaú Unibanco apresentou os seguintes resultados: ativos na ordem de R$1,7 trilhão e uma carteira de crédito de R$647 bilhões. A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o Bank Austria Creditanstalt. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para underwriting, hedge, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais no país. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do BACEN para operar subsidiária em Bahamas e atender a demanda de clientes na área internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital.

Em 1996, adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes corporativos e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base de capital e liquidez do Itaú e a especialização do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e, com isso, consolidou-se como um player de mercado em fusões e aquisições, equities e renda fixa local, conforme descrito abaixo. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em renda fixa internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o BACEN aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área corporate do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de tesouraria institucional do grupo.

Atividade de investment banking do Itaú BBA

A área de investment banking do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento nas regiões em que atua: foi eleito cinco anos consecutivos, de 2011 a 2015, banco de investimento mais inovador da América Latina pela The Banker, para a mesma região, foi considerado o melhor banco de investimento em 2011, 2012, 2013, 2015, 2016 e 2017 pela Global Finance, mesma instituição que o apontou como o melhor investment bank do Brasil em 2009, 2012, 2013, 2014 e 2015 e como o banco mais criativo do mundo em 2016. Também em 2016, o Itaú BBA foi eleito pela Bloomberg como o melhor assessor em transações de M&A da América Latina e Caribe.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de deposit receipts (DRs), ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora de Valores S.A., que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais, além de contar com o apoio da melhor casa de research do Brasil e da América Latina, segundo a Institucional Investor. Em 2018 o Itaú BBA foi líder em emissões no mercado brasileiro em número de transações que totalizaram US$6,1 bilhões.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Dealogic, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 49 transações em 2018 na America do Sul, obtendo a primeira colocação no ranking por quantidade de operações acumulando um total de US$25,7 bilhões.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, commercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e certificados de recebíveis do agronegócio (CRA). Em 2014, segundo o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi líder em distribuição de renda fixa local, coordenando 20% do volume total distribuído, que ultrapassou os R$7 bilhões. Pelo mesmo ranking, o Itaú BBA ficou em segundo lugar em 2015 e 2016, tendo coordenado operações cujo volume total somou mais de US$4 bilhões em 2015, US$8 bilhões em 2016 e US$6 bilhões em 2017, equivalente a 14%, 21% e 27% do total, respectivamente. Em 2018 o Itaú BBA foi líder obtendo 37% de participação sobre o volume total emitido, tendo coordenado operações cujo volume total somou aproximadamente US$8 bilhões.

RELACIONAMENTO ENTRE A COMPANHIA E OS COORDENADORES DA OFERTA

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, são descritos abaixo o relacionamento da Companhia com os Coordenadores da Oferta.

Nenhuma das operações descritas abaixo é vinculada à Oferta e/ou ao Preço por Ação e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos que estejam vinculadas à Oferta e/ou ao Preço por Ação.

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Companhia e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não possuem relacionamento com o Coordenador Líder e demais sociedades do seu grupo econômico. Nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder também atuou como coordenador líder na oferta pública de distribuição de 27.000.000 de ações ordinárias da Eztec Empreendimentos e Participações S.A. colocadas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, em regime de garantia firme de liquidação de até 60%, pelo preço de R$38,26 por ação. A oferta restrita de ações da Eztec Empreendimentos e Participações S.A. foi encerrada em 27 setembro de 2019, tendo o Coordenador Líder recebido a remuneração de R$21.699.220,39 de comissionamento.

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia pode ou poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico.

Adicionalmente, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu grupo econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão e/ou lastreados em créditos originados pela Companhia e/ou de sociedades de seu grupo econômico, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares de mercado a preços e condições de mercado.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas Ações; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Coordenador Líder no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações ordinárias de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operação com *total return swap*). O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão adquirir ações ordinárias de emissão da Companhia como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e os preços das ações ordinárias da Companhia, sem, contudo, gerar demanda artificial durante Oferta. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Ações – A

eventual contratação e realização de operações de total return swap e *hedge* podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia" na página 67 deste Prospecto.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 38 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico no contexto da Oferta. Para mais informações ver seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 38 deste Prospecto. [Não obstante, nos termos do Contrato de Estabilização, durante a Oferta, o Coordenador Líder poderá fazer jus, ainda, a eventuais ganhos oriundos de estabilização de preço das Ações.]

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. A Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Ainda, a Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, a Companhia e/ou sociedades integrantes do seu grupo econômico não possuem relacionamento comercial relevante com o Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro. Nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Itaú BBA atuou como coordenador na oferta pública de distribuição de 27.000.000 de ações ordinárias da Eztec Empreendimentos e Participações S.A. colocadas com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, em regime de garantia firme de liquidação de até 40% do total de tal oferta, pelo preço de R$ 38,26 por ação. A oferta restrita de ações da Eztec Empreendimentos e Participações S.A. foi encerrada em 27 setembro de 2019, tendo o Itaú BBA recebido a remuneração de R$14.232.769,11 de comissionamento. O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro não participaram de qualquer outra oferta pública de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima e pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Companhia e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado financeiro.

A Companhia contratou e poderá vir a contratar, no futuro, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Companhia.

A Companhia pode ou poderá vir a deter, no futuro, participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pelo Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro.

Adicionalmente, o Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia e/ou sociedades do seu grupo econômico, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, sendo que a participação adquirida do Itaú BBA e/ou sociedades integrantes do seu conglomerado financeiro não atinge, e não atingiu, nos últimos 12 meses, mais que 5% do capital social da Companhia.

O Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão negociar outros valores mobiliários (que não ações ordinárias ou que não valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações ordinárias) de emissão da Companhia. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, o Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu conglomerado financeiro poderão: (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Companhia, com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Companhia com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas Ações; e (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação do Itaú BBA no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações de emissão da Companhia como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações de emissão da Companhia, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com total return swap). O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado financeiro poderão adquirir ações de emissão da Companhia como forma de proteção (hedge) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e os preços das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Para maiores informações leia a seção "Fatores de Risco Relacionados às Ações e à Oferta – A eventual contratação e realização de operações de total return swap e hedge podem influenciar a demanda e o preço das ações ordinárias de emissão da Companhia", na página 67 deste Prospecto Preliminar. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 38 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga pela Companhia ao Itaú BBA e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico no contexto da Oferta. Para mais informações ver seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição" na página 38 deste Prospecto.

A Companhia declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA instituição intermediária da Oferta. A Companhia declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Companhia e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado financeiro.

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, OS COORDENADORES DA OFERTA, OS CONSULTORES E OS AUDITORES

Para fins do disposto no item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Companhia e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos com a Companhia e os Coordenadores da Oferta nos seguintes endereços:

Companhia

Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.
At.: Hugo Grassi
Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera
CEP 04501-002 – São Paulo, SP Tel.: +55 11 3135-5959
ezinc.com.br

Coordenadores da Oferta

Coordenador Líder

Banco BTG Pactual S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar
04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. Fabio Nazari
Tel.: +55 (11) 3383-2000
https://www.btgpactual.com/home/

Banco Itaú BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sra. Renata G. Dominguez
Tel.: +55 (11) 3708-8876
http://www.itau.com.br/

Consultores Legais Locais da Companhia

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n° 447
CEP 01403-001, São Paulo, SP.
At.: Sra. Vanessa Fiusa
Tel.: +55 (11) 3147-4600
www.mattosfilho.com.br

Marques, Rosado, Toledo, Cesar & Carmona Advogados
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1478 - 19º andar, cj. 1901
CEP 01472-900, São Paulo, SP
At.: Sra. Maria do Céu Marques Rosado
Tel.: +55 (11) 3817-9100
www.mrtc.com.br

Consultores Legais Locais dos Coordenadores da Oferta

Stocche Forbes Advogados
Av. Brigadeiro Faria Lima, 4100 - 10º andar
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. Henrique Filizzola
Tel.: +55 (11) 3755-5400
www.stoccheforbes.com.br

Consultores Legais Externos da Companhia

Milbank LLP
At.: Tobias Stirnberg
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.100, 5º Andar
CEP 04538-132, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3927-7702
Tel.: +55 (11) 3546-1011
http://www.stblaw.com/

Consultores Legais Externos dos Coordenadores da Oferta

Simpson Thacher & Bartlett LLP
Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1.455, 12º andar
CEP 04543-000, São Paulo, SP
At.: Sr. Grenfel Calheiros
www.milbank.com/

Auditores Independentes

Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Norte
CEP 04543-011 São Paulo - SP - Brasil
At.: Marcos Alexandre S. Pupo
Tel.: (011) 2573-5780

Declarações de Veracidade das Informações

A Companhia e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto, a partir da página 103.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

A Companhia estima que os recursos líquidos que serão recebidos com a Oferta serão de aproximadamente R$[--] milhões (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar), após a dedução das comissões, tributos e despesas que a Companhia antecipa ter de pagar no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, e com base no Preço por Ação de R$[--] que corresponde ao ponto médio da Faixa Indicativa.

A Companhia pretende utilizar os recursos líquidos que estima receber com a Oferta integralmente para (i) aquisição de novos terrenos e projetos vocacionados para imóveis comerciais em São Paulo; (ii) construção de projetos em desenvolvimento; e (iii) reforço de estrutura de capital para suporte de maior alavancagem.

A tabela abaixo resume os percentuais e valores estimados das destinações dos recursos líquidos provenientes da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar:

	Percentual Estimado dos Recursos líquidos	**Valor Estimado Líquido[(1)(2)]**
	(%)	*(em R$)*
Novos terrenos e projetos	**60**	**[--]**
Construção de projetos em desenvolvimento	**20**	**[--]**
Reforço de estrutura de capital	**20**	**[--]**
Total	**100%**	**[--]**

(1) Com base no Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa.
(2) Sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.

A efetiva aplicação dos recursos captados por meio da Oferta depende de diversos fatores que a Companhia não pode garantir que virão a se concretizar, dentre os quais as condições de mercado então vigentes, nas quais baseia suas análises, estimativas e perspectivas atuais sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem nos obrigar a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta quando de sua efetiva utilização.

Caso os recursos líquidos captados pela Companhia por meio da Oferta sejam inferiores à sua estimativa, sua aplicação será reduzida e, na hipótese de serem necessários recursos adicionais, a Companhia poderá efetuar emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linhas de financiamento junto a instituições financeiras.

Um aumento ou redução de R$[--] no Preço por Ação de R$[--], que corresponde ao ponto médio da Faixa Indicativa, aumentaria ou reduziria, conforme o caso, o montante dos recursos que a Companhia receberia com a Oferta em R$[--] milhões, após a dedução das comissões e despesas que antecipa ter de pagar no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação, e sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais.

Os recursos adicionais eventualmente captados pela Companhia em razão da eventual colocação das Ações do Lote Suplementar e das Ações Adicionais terão a mesma destinação acima prevista.

Os recursos necessários para a Companhia atingir os objetivos indicados acima poderão decorrer de uma combinação dos recursos líquidos que vier a receber com a Oferta e outras fontes decorrentes de financiamentos adicionais e do caixa decorrente das suas atividades operacionais.

A destinação dos recursos líquidos que a Companhia vier a receber com a Oferta se baseia em suas análises, perspectivas atuais, projeções sobre eventos futuros e tendências. Alterações nesses e em outros fatores podem obrigar a Companhia a rever a destinação dos recursos líquidos da Oferta quando de sua efetiva utilização, ao seu exclusivo critério.

Para mais informações sobre o impacto dos recursos líquidos da Oferta sobre a capitalização total da Companhia encontra-se na tabela da seção “Capitalização” na página 78 deste Prospecto.

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a capitalização total da Companhia, composta por terrenos a pagar (circulante), outros débitos com terceiros (não circulante) e o patrimônio líquido consolidado da Companhia em 30 de junho de 2020, bem como ajustados para refletir o recebimento dos recursos líquidos provenientes da Oferta estimados em R$[--], com base no Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa, sem considerar a colocação das Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar.

As informações descritas na coluna "Em 30 de junho de 2020" foram extraídas do Formulário de Informações Trimestrais – ITR consolidadas da Companhia em 30 de junho de 2020, que estão em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting. O investidor deve ler a tabela em conjunto com as seções "3. Informações Financeiras Selecionadas" e "10. Comentários dos Diretores" do Formulário de Referência anexo a este Prospecto, bem como com as demonstrações financeiras e informações financeiras intermediárias da Companhia anexas a este Prospecto.

	Em 30 de junho de 2020	**Ajustado Aumento de Capital[2]**	**Ajustado Pós-Oferta[3]**
		(em milhares de reais (R$))	
Terrenos a pagar (circulante)	2.334		
Outros débitos com terceiros (não circulante)	2.000	[--]	[--]
Patrimônio Líquido	484.005	[--]	[--]
Capitalização Total[1]	**488.339**	**[--]**	**[--]**

(1) Corresponde à soma do total dos terrenos a pagar (circulante), outros débitos com terceiros (não circulante) e o patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2020. A definição aqui prevista pode variar das usadas por outras companhias.

(2) Considerando o Aumento de Capital.

(3) A coluna "Ajustado Pós-Oferta" considera o recebimento de recursos líquidos que a Companhia estima receber com a Oferta, no montante de aproximadamente R$3[--] mil (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) com base no Preço por Ação de R$[--], após a dedução das comissões, tributos e despesas que a Companhia antecipa ter de pagar no âmbito da Oferta. Para mais informações ver a seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Preliminar.

Um aumento (redução) de R$[--] no Preço por Ação aumentaria (reduziria) o patrimônio líquido da Companhia e a capitalização total em R$[--] milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas. O valor do patrimônio líquido da Companhia após a conclusão da Oferta e ajustes decorrentes está sujeito, ainda, a ajustes decorrentes de alterações do Preço por Ação, bem como dos termos e condições gerais da Oferta que somente serão conhecidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.

Excetuando-se o descrito acima, não houve mudanças relevantes na capitalização da Companhia desde 30 de junho de 2020.

DILUIÇÃO

Os investidores que participarem da Oferta sofrerão diluição imediata de seu investimento, calculada pela diferença entre o Preço por Ação e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.

Em 30 de junho de 2020, o valor do nosso patrimônio líquido consolidado era de R$484,0 mil e o valor patrimonial por ação ordinária nossa emissão da Companhia correspondia, na mesma data, a R$2,42 e a R$[--] (considerando o Aumento de Capital e o Grupamento). O referido valor patrimonial por ação ordinária representa o valor contábil total do patrimônio líquido da Companhia, dividido pelo (i) número total de ações ordinárias de sua emissão em 30 de junho de 2020, sem considerar e considerando o Grupamento ou o Aumento de Capital, ou (ii) número total de ações ordinárias de sua emissão em 30 de junho de 2020, considerando o Aumento de Capital e o Grupamento, respectivamente.

Considerando o Aumento de Capital e o Grupamento, a subscrição da totalidade das Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, pelo Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa, e após a dedução das comissões da Oferta e das despesas estimadas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta, o patrimônio líquido estimado da Companhia em 30 de junho de 2020 seria de R$[--], representando um valor patrimonial de R$[--] por Ação, considerando a quantidade total de ações de emissão da Companhia em 30 de junho de 2020 e as Ações emitidas na Oferta, sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar. Isso significaria um aumento imediato no valor do patrimônio líquido da Companhia por ação de R$[--] para os acionistas existentes (considerando como base o valor patrimonial de R$[•] após o Aumento de Capital e o Grupamento), e uma diminuição imediata por Ação de [--]% para novos investidores que investirem nas Ações no âmbito da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores na Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta. Para informações detalhadas acerca das comissões e das despesas da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 38 deste Prospecto.

A tabela abaixo ilustra a diluição por Ação, com base no patrimônio líquido da Companhia em 30 de junho de 2020, considerando (i) o Aumento de Capital; (ii) o Grupamento; e (iii) a realização da Oferta:

	Em R$, exceto %
Preço por Ação[1]	R$[--]
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2020[2]	R$2,42
Valor patrimonial contábil por ação em 30 de junho de 2020 ajustado para refeltir o Aumento de Capital e o Grupamento[3]	R$[--]
Aumento do valor contábil patrimonial líquido por ação em 30 de junho de 2020 para os atuais acionistas	R$[--]
Valor patrimonial contábil por ação em de 30 de junho de 2020 ajustado para refletir a Oferta[4]	R$[--]
Diluição do valor patrimonial contábil por Ação dos novos investidores[5]	R$[--]
Percentual de diluição imediata resultante da Oferta[6]	[--]%

(1) Considerando a subscrição da totalidade das Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais, pelo Preço por Ação de R$[--], que é o ponto médio da Faixa Indicativa, e após a dedução das comissões da Oferta e das despesas estimadas devidas pela Companhia no âmbito da Oferta.

(2) Considera o número total das ações da Companhia na data deste Prospecto.

(3) Considera o Grupamento e o Aumento de Capital.

(4) Considera ajuste de custos e despesas com a Oferta.

(5) Para os fins aqui previstos, diluição representa a diferença entre o Preço por Ação a ser pago pelos investidores e o valor patrimonial líquido por ação de emissão da Companhia imediatamente após a conclusão da Oferta.

(6) O cálculo da diluição percentual dos novos investidores é obtido por meio da divisão do valor da diluição dos novos investidores pelo Preço por Ação.

O Preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da Oferta não guarda relação com o valor patrimonial das ações de emissão da Companhia e será fixado com base na conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Para uma descrição mais detalhada do procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da Oferta, veja a seção "Informações Sobre a Oferta" nas páginas 32 a 61 deste Prospecto.

Um aumento (redução) de R$1,00 no Preço por Ação de R$[--], que é o preço médio da Faixa Indicativa, aumentaria a diluição do valor patrimonial contábil por Ação aos investidores da Oferta (i) de R$[--] milhões no valor do patrimônio líquido contábil da Companhia; (ii) de [--] no valor do patrimônio líquido contábil por ação ordinária de emissão da Companhia considerando o Grupamento e o Aumento de Capital, assumindo que o número de Ações estabelecido na capa deste Prospecto Preliminar não sofrerá alterações e após deduzidas as comissões e as despesas relativas à Oferta.

Histórico do Preço de Emissão de Ações

Nos últimos cinco anos, a Companhia realizou os seguintes aumentos de capital:

Data do Aumento	Valor total da emissão (R$)	Tipo de Aumento	Total de Ações Ordinárias / Preferenciais	Subscrição/ Capital anterior	Preço de emissão (R$)	Fator cotação
30/06/2020	R$ 479.537.158,00	Subscrição Particular	479.537.158	479.537,158	1,00	R$ por unidade
01/07/2020	R$ 30.000.000,00	Subscrição Particular	30.000.000	0,061982839	1,00	R$ por unidade

Histórico de Desdobramentos, Grupamentos e Bonificações de Ações

Em 14 de agosto de 2020, a Companhia aprovou, em Assembleia Geral Extraordinária, o grupamento das ações de sua emissão à razão de 2,57002468 para 1 ação ordinária. Dessa forma, o capital social da Companhia antes representado por 514.004.937 ações ordinárias passou a ser representado por 200.000.000 ações ordinárias, todas escriturais, nominativas e sem valor nominal. o desdobramento não resulta na modificação do valor total do capital social ou dos direitos conferidos pelas ações de emissão da Companhia a seus titulares.

Para informações detalhadas sobre o desdobramento das ações ordinárias da Companhia, veja a seção “Diluição”, na página 79 deste Prospecto, e o item “17.3. Informações sobre Desdobramentos, Grupamentos Bonificações de Ações” do Formulário de Referência da Companhia, anexo a este Prospecto.

ANEXOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL DA COMPANHIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - EZ Inc Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações que se rege pelo presente Estatuto Social ("Estatuto") e pela legislação a ela aplicável.

Parágrafo 1º - Com o ingresso da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a Companhia, seus acionistas (incluindo acionistas controladores), administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, sujeitam-se às disposições do Regulamento do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado").

Parágrafo 2º - Em caso de conflito entre as regras deste Estatuto Social e as regras do Regulamento do Novo Mercado, prevalecerão as disposições do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 2º - A Companhia tem sede e domicílio legal na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, podendo, por deliberação da diretoria, ter o endereço da sede alterado, bem como abrir e encerrar filiais, depósitos, escritórios, representações e quaisquer outros estabelecimentos no País ou no exterior.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto social a exploração dos seguintes ramos de atividades empresariais: **(i)** a aquisição, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários predominantemente comerciais, logísticos, industriais e híbridos, prontos ou a construir, próprios ou de terceiros; **(ii)** a administração e locação de imóveis próprios; **(iii)** 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; **(iv)** a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL, DAS AÇÕES E DOS ACIONISTAS

Artigo 5º - O capital social da Companhia é de R$ 514.004.937,00 (quinhentos e quatorze milhões e quatro mil, novecentos e trinta e sete reais), dividido em 200.000.000 (duzentas milhões) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo Único - Cada ação dará direito a um voto nas deliberações sociais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 1.000.000.000 novas ações ordinárias.

Parágrafo 1º - O Conselho de Administração fixará as condições da emissão das novas ações ordinárias, inclusive o preço de emissão e o prazo e forma de integralização, salvo em caso de subscrição com integralização em bens, cuja competência para aumento de capital será da

Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, a Companhia poderá outorgar opções de compra de ações a seus administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedade sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades sob o seu controle, sem direito de preferência para os acionistas.

Artigo 7º - A Companhia poderá manter todas as ações ordinárias de sua emissão em contas de depósito, em nome de seus titulares, junto a instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Único - Observados os limites máximos fixados pela Comissão de Valores Mobiliários, o custo de transferência e averbação, assim como o custo do serviço relativo às ações escriturais poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme definido em contrato de escrituração de ações.

Artigo 8º - A critério do Conselho de Administração, poderá ser realizada emissão, sem direito de preferência ou com redução do prazo de que trata o Parágrafo 4º do Artigo 171 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, cuja colocação venha a ser feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou ainda mediante permuta por ações em oferta pública para aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações de acordo com o Artigo 6º, Parágrafo 2º, deste Estatuto, em todo caso segundo os termos estabelecidos em lei e dentro do limite do capital autorizado.

CAPÍTULO III

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 9º - A Assembleia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações, e extraordinariamente sempre que os interesses sociais exigirem, quando convocada nos termos da Lei das Sociedades por Ações ou deste Estatuto, sendo permitida a realização simultânea de Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 1º - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º - Ressalvado o previsto no artigo 133 da Lei das Sociedades por Ações e demais exceções, a Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia e serão convocadas com, no mínimo, 15 dias corridos de antecedência para primeira convocação e, no mínimo, 8 dias corridos de antecedência para segunda convocação; contudo, independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

Parágrafo 3º - Nas Assembleias Gerais, os acionistas deverão apresentar à Companhia, com no mínimo 48 horas de antecedência, além do documento de identidade e/ou atos societários pertinentes que comprovem a representação legal, conforme o caso: (i) comprovante expedido

pela instituição escrituradora, no máximo, 5 dias antes da data da realização da Assembleia Geral; (ii) o instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante; e/ou (iii) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente.

Artigo 10 - A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência ou impedimento, por outro Conselheiro, Diretor ou acionista indicado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração. Caso o Presidente do Conselho de Administração não realize indicação, o presidente da Assembleia Geral será escolhido por maioria de votos dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral indicará o Secretário.

Artigo 11 - Compete à Assembleia Geral, além das atribuições previstas na Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto:

I. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;

II. fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;

III. reformar o Estatuto;

IV. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia;

V. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

VI. aprovar plano de opção de compra de ações;

VII. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;

VIII. eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

IX. deliberar sobre a dispensa de realização de oferta pública para aquisição de ações, nos termos do Parágrafo único do Artigo 34;

X. deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM;

XI. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração; e

XII. deliberar sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações de emissão da Companhia, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações e no Artigo 16, XIX, deste Estatuto;

XIII. eleger o Conselho Fiscal, quando solicitado nos termos do 161 do parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

Seção I

Das Disposições Gerais

Artigo 12 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, de acordo com as disposições legais aplicáveis e o presente Estatuto.

Parágrafo 1° - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa, exceto na hipótese de vacância, observados os termos do Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 2° - A posse dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria fica condicionada à assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio, que deve contemplar sujeição do administrador à cláusula compromissória referida no Artigo 37 deste Estatuto, dispensada qualquer garantia de gestão.

Parágrafo 3° - Caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição da verba global anual para a remuneração dos Administradores, observado o disposto neste Estatuto.

Seção II

Do Conselho de Administração

Artigo 13 - O Conselho de Administração é composto por , no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 nove membros efetivos, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 ou 20%, o que for maior, deverão ser Conselheiros Independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como Conselheiros Independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo que na hipótese de haver acionista controlador também será(ão) considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, Parágrafos 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 2º - Caso seja o cálculo do percentual referido no parágrafo acima tenha resultado fracionário, o arredondamento será para o número inteiro imediatamente superior.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho de Administração serão investidos nos seus cargos mediante a assinatura de termo de posse. Os membros do Conselho de Administração permanecerão em seus cargos e no exercício de suas funções até que sejam eleitos seus substitutos, exceto se de outra forma for deliberado pela Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia; não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso sobrevenham tais impedimentos.

Parágrafo 5º - O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações nem participar de reuniões de Conselho de Administração relacionadas a assuntos sobre os quais

tenha ou represente interesse conflitante com a Companhia.

Parágrafo 6º - O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos predefinidos, integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia. Caberá ao Conselho de Administração a aprovação dos regimentos internos desses comitês ou grupos de trabalho.

Parágrafo 7º - No caso de destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado, invalidez ou ausência injustificada por mais de 30 dias consecutivos ou qualquer outro evento que leve à vacância definitiva de cargo do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, observado o disposto no Parágrafo 1º acima, e completará o mandato do conselheiro substituído. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Parágrafo 8º - Além do disposto neste Estatuto, o funcionamento do Conselho de Administração também deverá observar o disposto em seu regimento interno.

Parágrafo 9º - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho de Administração que não sejam membros em sua composição mais recente, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 5 dias de antecedência em relação à data da Assembleia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

Artigo 14 - O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente, que será escolhido pela maioria de votos dos conselheiros presentes na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância desses cargos. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

Parágrafo 1º - O Presidente do Conselho de Administração convocará e presidirá as reuniões do órgão e as Assembleias Gerais.

Parágrafo 2º - Nas deliberações do Conselho de Administração, será atribuído ao Presidente do órgão voto de qualidade no caso de empate na votação.

Artigo 15 - O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 12 vezes por ano, sendo, pelo menos, 1 vez a cada mês, e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente do Conselho de Administração. As reuniões do Conselho poderão ser realizadas por conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação.

Parágrafo 1º - As convocações para as reuniões deverão discriminar a ordem do dia das respectivas reuniões e serão feitas por escrito com antecedência mínima de 4 dias, mediante entrega pessoal ou por correio eletrônico aos conselheiros nos locais por eles informados à Companhia. Todo e qualquer material de apoio necessário e pertinente às deliberações a serem tomadas nas reuniões deverá ser encaminhado, nas mesmas condições das convocações, com antecedência mínima de 2 dias das reuniões.

Parágrafo 2º - Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração da Companhia, assinadas pelos conselheiros presentes.

Parágrafo 3º - Nas reuniões do Conselho de Administração admitem-se voto escrito antecipado e voto proferido por correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, computando-se como presentes os membros que assim votarem.

Parágrafo 4º - Será dispensada a convocação de que trata o Parágrafo 1º deste Artigo se estiverem presentes à reunião todos os membros em exercício do Conselho de Administração.

Parágrafo 5º - As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, por qualquer número.

Artigo 16 - Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam atribuídas pela Lei das Sociedades por Ações ou pelo Estatuto:

I. exercer as funções normativas das atividades da Companhia, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria;

II. fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

III. eleger e destituir os Diretores da Companhia;

IV. atribuir aos Diretores as respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto;

V. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;

VI. fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em negociação e quaisquer outros atos;

VII. apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;

VIII. escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável. Os auditores independentes reportar-se-ão ao Comitê de Auditoria, que se reportará ao Conselho de Administração;

IX. convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários;

X. apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

XI. aprovar o plano anual de negócios da Companhia;

XII. aprovar proposta para operações de mudança do tipo societário da Companhia, incluindo transformação, cisão, incorporação, incorporação de ações e fusão que envolvam a Companhia;

XIII. manifestar-se previamente sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;

XIV. autorizar emissão de ações da Companhia, nos limites do capital autorizado previsto no Artigo 6º deste Estatuto, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, bem como o limite de aumento de capital decorrente do exercício do bônus de subscrição ou conversão das debêntures em número de ações, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação venha a ser feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;

XV. exceto pelas hipóteses previstas como de competência exclusiva da Assembleia Geral, nos termos da regra da CVM que disciplina as negociações pela Companhia com as ações de sua própria emissão, autorizar a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, ou sobre o lançamento de opções de venda e compra referenciadas em ações de emissão da Companhia, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;

XVI. deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição;

XVII. autorizar a outorga de opção de compra de ações a seus Administradores ou empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedade sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos planos aprovados em Assembleia Geral;

XVIII. estabelecer com relação à administração e seus órgãos de assessoramento política geral de salários e de quaisquer benefícios, bônus, qualquer outro componente de remuneração e participação nos resultados da Companhia, bem como demais políticas gerais da Companhia, obrigatórias ou não, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;

XIX. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, bem como sobre a emissão de *commercial papers*;

XX. autorizar a Companhia a prestar garantias a obrigações de terceiros que não sejam sociedades controladas pela Companhia;

XXI. aprovar a aquisição bem como a alienação de imóveis, terrenos, direitos construtivos, participações em sociedades, empreendimentos, cujo valor de mercado seja, individualmente ou em conjunto, superior a R$ 25.000.000,00;

XXII. aprovar a criação de ônus reais sobre os bens ou direitos da Companhia ou a outorga de garantias a terceiros, cujo valor seja superior a R$ 25.000.000,00;

XXIII. elaborar e divulgar parecer fundamentado manifestando-se favorável ou contrariamente sobre qualquer oferta pública para aquisição de ações que tenha por objeto as ações ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações de emissão da Companhia, em até 15 dias da publicação do edital da oferta pública para aquisição de ações, incluindo, ao menos: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública para aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação

à Companhia; e (iii) as alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição disponíveis no mercado;

XXIV. definir a empresa especializada em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, na hipótese prevista no Artigo 30 deste Estatuto;

XXV. requerer a recuperação judicial ou extrajudicial ou a falência da Companhia;

XXVI. dispor, observadas as normas deste Estatuto e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento; e

XXVII. observado o disposto no parágrafo 4º do Artigo 13 deste Estatuto Social, deliberar sobre qualquer transação ou transações sucessivas no período de 1 ano cujo valor total seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 entre a Companhia e (i) seus acionistas controladores, (ii) qualquer pessoa física ou jurídica que detenha, direta ou indiretamente, o controle das pessoas jurídicas controladoras da Companhia, bem como com cônjuge e parentes até terceiro grau de pessoa física nessas condições, (iii) qualquer pessoa jurídica em que quaisquer dos acionistas controladores, direta ou indiretamente, ou cônjuge e parentes até terceiro grau, detenham participação societária ou (iv) administradores da Companhia. Independentemente do valor envolvido, todas as transações entre a Companhia e as pessoas ora previstas devem ser realizadas em termos e condições comutativas de mercado. Fica assegurado a qualquer membro do Conselho de Administração a possibilidade de requisitar uma avaliação independente de qualquer transação prevista neste inciso.

Seção III

Da Diretoria

Artigo 17 - A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 2 e no máximo 6 Diretores, sendo os cargos com designação específica: 1 Diretor Presidente, 1 Diretor Vice-Presidente, 1 Diretor Financeiro, 1 Diretor de Relação com Investidores e 1 Diretor de Operações, permitida a cumulação de cargos, e os demais sem designação específica.

Parágrafo 1º - Compete ao Diretor Presidente coordenar a ação dos demais Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a ele concedidos pelo Conselho de Administração: (i) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (ii) inspecionar as atividades de administração da Companhia, incluindo as dos membros da Diretoria; (iii) indicar os demais membros da Diretoria para nomeação pelo Conselho de Administração; (iv) elaborar e submeter ao Conselho de Administração o plano anual de negócios da Companhia; (v) identificar, avaliar e negociar terrenos que atendam os critérios de rentabilidade, segmento e região geográfica estabelecidos pelo Diretor Presidente e Conselho de Administração; (vi) identificar empresas ou sociedades para aquisição de empreendimentos ou estabelecimento de parcerias; (vii) coordenar a execução do processo completo de aquisição de terrenos até a sua liberação para a Diretoria de Operações; (viii) coordenar as atividades jurídicas, administrativas e contratuais; e (ix) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto.

Parágrafo 2º - Compete ao Diretor Vice-Presidente: (i) exercer as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria em conjunto com o Diretor Presidente; (ii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria na ausência do Diretor Presidente; (iii) auxiliar o Diretor Presidente na elaboração do plano anual de negócios e orçamento anual da Companhia; e (iv) exercer outras funções ou atribuições que lhes forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente e o Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 3º - Compete ao Diretor Financeiro, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração: (i) supervisionar por meio de controladoria as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia, no que se refere ao cumprimento dos compromissos financeiros legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais; (ii) gerir as informações de desempenho e os resultados econômico-financeiro das diversas áreas da Companhia de acordo com as metas estabelecidas; (iii) administrar e aplicar recursos financeiros; (iv) coordenar a implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial; (v) promover estudos de planejamento financeiro e propor alternativas para o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia, inclusive auxiliando o Diretor Presidente na elaboração do plano anual de negócios da Companhia; (vi) fazer avaliações econômico- financeiras e pronunciar-se a respeito de alienações, fusões e aquisições pela Companhia; (vii) preparar as Demonstrações Financeiras da Companhia; (viii) responsabilizar-se pela contabilidade da Companhia para atendimento das determinações legais; e (ix) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 4º - Compete ao Diretor de Relações com Investidores: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais onde os valores mobiliários de sua emissão forem admitidos à negociação; (ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas neste Estatuto pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; e (v) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 5º - Compete ao Diretor de Operações: (i) desenvolvimento de produtos; (ii) contato com todos os órgãos públicos e entidades de classe, coordenando o processo de legalizações de terrenos e projetos; (iii) responder pela operação da Companhia nas relações com autoridades, órgãos do governo, instituições e comunidade; (iv) coordenar e executar o processo completo de aprovação dos projetos da Companhia; (v) auxiliar na prospecção de terrenos para factibilidade de aprovação de empreendimentos; (vi) responsabilizar-se pelas obras de engenharia; (vii) responsabilizar-se pela administração e venda dos imóveis; e (viii) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 6º - Compete ao Diretor sem designação específica as atribuições que lhe forem determinadas pelo Diretor Presidente e Conselho de Administração.

Artigo 18 - A eleição da Diretoria ocorrerá até 10 dias úteis após a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos

seus antecessores. Os Diretores terão prazo de mandato unificado de 2 exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre 2 Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Os membros da Diretoria não reeleitos permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a posse dos novos Diretores.

Parágrafo 2º - Na hipótese de impedimento definitivo ou vacância do cargo, observar-se-á o seguinte: (a) quando do Diretor Presidente ou do Diretor Financeiro, será imediatamente convocada reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo; (b) nos demais casos caberá ao Diretor Presidente indicar, havendo ausência ou impedimento eventual de qualquer diretor, um diretor substituto que cumulará as atribuições de seu cargo com as do diretor substituído, devendo ser realizada, dentro de 30 dias, reunião do Conselho de Administração para eleição do substituto, que completará o mandato do diretor substituído.

Parágrafo 3º - A ausência ou impedimento de qualquer diretor por período contínuo superior a 30 dias, exceto se autorizada pelo Conselho de Administração, determinará o término do respectivo mandato, aplicando-se o disposto no parágrafo 2º acima.

Parágrafo 4º - Os membros do Conselho de Administração, até o máximo de 1/3 (um terço), poderão ser eleitos para cargos de diretores.

Artigo 19 - A Diretoria reunir-se-á, preferencialmente na sede social da Companhia, ou por vídeo/áudio conferência, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 horas, ou por quaisquer dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 5 dias. As reuniões serão instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número de Diretores.

Parágrafo 1º - Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Diretores.

Parágrafo 2º - As reuniões da Diretoria serão presididas pelo Diretor Presidente, o qual deverá designar o secretário de cada reunião.

Parágrafo 3º - Os Diretores poderão participar e votar (inclusive antecipadamente) à distância, por meio de telefone, videoconferência, e-mail ou qualquer outro meio eletrônico.

Parágrafo 4º - As deliberações da Diretoria serão tomadas por maioria absoluta dos seus membros.

Artigo 20 - A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, inclusive alienar e onerar bens, renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes e as deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração. Compete-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

I. cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

II. submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior;

III. apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração, o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado, da Companhia e de suas controladas;

IV. aprovar contratação de instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

V. deliberar a criação, transferência e encerramento de filiais, agências, depósitos e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no País; e

VI. deliberar a criação e a supressão de controladas ou subsidiárias integrais, e a participação da Companhia em outras sociedades, ou em empreendimentos no País ou no exterior.

Artigo 21 - A representação da Companhia, em todos os atos que envolvam obrigações ou responsabilidades, cabe:

I. a dois diretores em conjunto, sendo um deles o Diretor Presidente e/ou Vice-Presidente

II. a um ou mais procuradores em conjunto, observados os poderes especificados em procuração.

III. a um procurador em conjunto com qualquer Diretor.

Parágrafo Único - Na outorga de mandatos de que trata o item "II" acima, a Companhia deve ser representada, necessariamente, por dois diretores em conjunto, sendo um deles o Diretor Presidente e/ou Vice-Presidente, devendo ser especificados no instrumento os atos ou operações que podem ser praticados e o prazo de sua duração, que, no caso de mandato *ad judicia*, pode ser indeterminado, sendo nos demais mandatos limitado a 1 ano.

Seção IV

Do Conselho Fiscal

Artigo 22 - O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas em lei.

Parágrafo 1º - O Conselho Fiscal da Companhia com as atribuições estabelecidas em lei será composto de 3 membros e igual número de suplentes residentes no país.

Parágrafo 2º - Os membros do Conselho Fiscal serão eleitos pela Assembleia Geral que aprovar a instalação do órgão e seus mandatos terminarão sempre na Assembleia Geral Ordinária subsequente à sua eleição.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho Fiscal elegerão o seu Presidente em sua primeira reunião.

Parágrafo 4º - A posse dos membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal fica condicionada à assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio, assinado pelo membro do Conselho Fiscal empossado, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 37

deste Estatuto.

Parágrafo 5º - Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 6º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar; não havendo suplente, a Companhia nomeará o membro interino para finalização do mandato.

Artigo 23 - Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º - O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º - Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

Parágrafo 4º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral Ordinária que os eleger, observado o Parágrafo 3º do Artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO V

DO EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 24 - O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras da Companhia, com observância dos preceitos legais pertinentes e do Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 25 - Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no Artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do Artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução:

I. 5% será aplicado antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

II. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

III. uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no Parágrafo 1º deste Artigo;

IV. no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 1º deste Artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

V. uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

VI. a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que 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% 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; e

VII. o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, desde que o seu total não ultrapasse a remuneração anual dos Administradores, nem 10% dos lucros, prevalecendo o limite que for menor, nos casos, forma e limites legais. Caberá ao Conselho de Administração, observado o limite disposto pela Assembleia Geral, a fixação dos critérios para a atribuição da participação nos lucros aos Administradores.

Parágrafo 3º - O saldo remanescente dos lucros, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela Companhia deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta de orçamento de capital previamente aprovado pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

Artigo 26 - Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, poderá a Companhia pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto.

Parágrafo 1º - Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e

atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas serão compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º - O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, se dará por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte, mas nunca após as datas de pagamento dos dividendos.

Artigo 27 - A Companhia poderá levantar balanços em períodos inferiores ao exercício social, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração, dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado na forma do *caput*, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital.

Parágrafo Único - A Companhia poderá, ainda, por deliberação do Conselho de Administração declarar dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de reserva de lucros existentes no último balanço anual, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

Artigo 28 - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VI

DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 29 - A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública para aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único – Caso a aquisição do Controle também sujeite o adquirente à obrigação de realizar a OPA exigida nos termos do Artigo 32 deste Estatuto, o preço de aquisição será o maior entre os preços determinados no Regulamento do Novo Mercado e o previsto no Parágrafo 2º do Artigo 32 deste Estatuto.

Artigo 30 - Qualquer pessoa, que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia ("Pessoa Relevante") deverá, no prazo máximo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia, realizar uma oferta pública para aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia ("OPA"), observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, outros regulamentos da B3 e os termos deste Artigo.

Parágrafo 1º - A OPA deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Parágrafo 2º deste Artigo; e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

Parágrafo 2º - O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) 125% da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante o período de 12 meses anterior à realização da OPA em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas; (ii) 125% do preço unitário mais alto pago pela Pessoa Relevante, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; e (iii) no preço justo das ações, na forma estabelecida na legislação societária, apurado em laudo de avaliação.

Parágrafo 3º - A realização da OPA mencionada no *caput* deste Artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - A Pessoa Relevante estará obrigada a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM e da B3, formuladas com base na legislação aplicável, relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - Na hipótese da Pessoa Relevante não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para a realização da OPA; ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM e da B3, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual a Pessoa Relevante não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos da Pessoa Relevante que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este Artigo, conforme disposto no Artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade da Pessoa Relevante por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

Parágrafo 6º - Qualquer Pessoa Relevante que adquira ou se torne titular de outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia, estará igualmente obrigado a, no prazo máximo de 60 dias a contar da data de tal aquisição ou do evento que resultou na titularidade de tais direitos sobre ações em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia, realizar uma OPA, nos termos descritos neste Artigo.

Parágrafo 7º - O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 15% do total das ações de sua emissão em decorrência: (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 dias contados do evento relevante; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; (iv) da transferência de ações de emissão da Companhia detidas por empresa controladora da Companhia para as pessoas físicas que são seus respectivos acionistas/quotistas/sócios; (v) das operações societárias entre os integrantes do bloco de controle da Companhia; ou (vi) da subscrição de ações

da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Companhia, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base no preço justo das ações, na forma estabelecida na legislação societária, obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeira da Companhia realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

Parágrafo 8º - Para fins do cálculo do percentual de 15% do total de ações de emissão da Companhia descrito no *caput* deste Artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

Parágrafo 9º - Caso concomitantemente à OPA prevista neste Artigo, o adquirente decida realizar outra oferta pública para aquisição de ações de emissão da Companhia, cujas normas aplicáveis da CVM determinem a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do Parágrafo 2º deste Artigo, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista neste Artigo àquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

Parágrafo 10º - O laudo de avaliação de que trata este Artigo deverá ser elaborado por instituição ou empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e acionistas controladores, devendo o laudo também satisfazer os requisitos previstos na regulamentação editada pela CVM aplicável às ofertas públicas de aquisição de ações de companhia aberta para cancelamento de registro. A escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do preço justo das ações da Companhia é de competência privativa do Conselho de Administração. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser suportados integralmente pelos responsáveis pela efetivação da oferta pública para aquisição das ações.

Parágrafo 11º - O disposto neste Artigo não se aplica aos atuais acionistas ou grupo de acionistas vinculados por acordo de acionistas arquivado na Companhia que já sejam titulares, em conjunto ou individualmente, de quantidade igual ou superior a 15% e 8% respectivamente, do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores em 1º de julho de 2020.

Artigo 31 - Sem prejuízo do disposto no Regulamento do Novo Mercado, a saída voluntária do Novo Mercado deverá ser precedida de oferta pública de aquisição de ações que observe os procedimentos previstos na regulamentação editada pela CVM sobre ofertas públicas de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta e os seguintes requisitos: (i) o preço ofertado deve ser justo, sendo possível, o pedido de nova avaliação da Companhia na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; (ii) acionistas titulares de mais de 1/3 das ações em circulação deverão aceitar a oferta pública de aquisição de ações ou concordar expressamente com a saída do referido segmento sem a efetivação de alienação das ações.

Artigo 32 - Qualquer pessoa que tenha subscrito e/ou adquirido ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 8% do capital social da Companhia e que deseje realizar uma nova aquisição de ações de emissão da Companhia em bolsa de valores, estará obrigado a,

previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito à Companhia, por meio da sociedade corretora pela qual pretenda adquirir as ações, sua intenção de adquirir outras ações de emissão da Companhia, com antecedência mínima de 3 dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações.

Artigo 33 - A saída da Companhia do Novo Mercado pode ocorrer em decorrência (i) de decisão do acionista controlador ou da Companhia; (ii) de descumprimento de obrigações contidas no Regulamento do Novo Mercado; e (iii) do cancelamento de registro de companhia aberta da Companhia ou da conversão de categoria do registro da CVM, hipótese na qual deve ser observado o disposto na legislação e na regulamentação em vigor.

Artigo 34 - A saída voluntária da Companhia do Novo Mercado deverá ser precedida por oferta pública para aquisição de ações da Companhia, respeitado o Regulamento do Novo Mercado e as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 1º - A oferta pública para aquisição de ações mencionada no *caput* poderá ser dispensada por Assembleia Geral, instalada conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado, sendo que a deliberação deverá ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes à Assembleia Geral.

Parágrafo 2º -A saída da Companhia do Novo Mercado em razão de descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado está condicionada à efetivação de oferta pública para aquisição de ações com as mesmas características da oferta em caso de saída voluntária do Novo Mercado, respeitado o Regulamento do Novo Mercado e as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 35 - Na hipótese de reorganização societária que envolva a transferência da base acionária da Companhia, as sociedades resultantes dessa reorganização devem pleitear o ingresso no segmento de listagem do Novo Mercado em até 120 dias contados da data da Assembleia Geral que aprovou a referida operação.

Parágrafo Único - Caso a reorganização envolva sociedades resultantes que não pretendam pleitear o ingresso no Novo Mercado, a maioria dos titulares das ações em circulação presentes na Assembleia Geral deve dar anuência a essa estrutura.

Artigo 36 - Os acionistas responsáveis por efetivação de oferta pública não se eximem da obrigação de realizar a oferta até que ela seja concluída com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO VII

DO JUÍZO ARBITRAL

Artigo 37 - A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do Conselho Fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas

aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO VIII

DA DISSOLUÇÃO OU DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 38 - A Companhia será dissolvida ou entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral estabelecer a forma de liquidação e eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, fixando seus poderes e estabelecendo suas remunerações, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO IX

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 39 - Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com as disposições da Lei das Sociedades por Ações e demais disposições aplicáveis, respeitado o Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 40 - Os valores em reais dispostos neste Estatuto como limites aos poderes dos Administradores serão corrigidos, anualmente, com base na variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-DI), da Fundação Getúlio Vargas, ou outro que vier a substituí-lo, a contar da data de aprovação deste Estatuto pela Assembleia Geral.

Artigo 41 - A Companhia deverá observar os acordos de acionistas arquivados em sua sede, conforme aplicável, sendo vedado o registro de transferência de ações e o cômputo de voto proferido em Assembleia Geral ou em reunião do Conselho de Administração contrários aos seus termos.

Artigo 42 - Os termos utilizados em letra maiúscula neste Estatuto Social que não tiverem seu significado expressamente definido neste instrumento ou na Lei das Sociedades por Ações, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Novo Mercado e, da mesma forma, os casos omissos relativos à interpretação deste Estatuto serão regulados pela Lei das Sociedades por Ações e pelo Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 43 - As disposições contidas nos artigos parágrafos 1º e 2º do Artigo 1º, parágrafo 1º do Artigo 12, parágrafos 1º e 2º do Artigo 13, item XVII do Artigo 16, Capítulo VI e o Artigo 37 somente terão eficácia a partir da data de entrada em vigor do Contrato de Participação no Novo Mercado, a ser celebrado entre a Companhia e a B3.

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A., sociedade anônima em fase de registro perante a CVM na Categoria "A" com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, n 1.921, Ibirapuera, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o n° 35.727.157/0001-06, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Companhia**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("**Ações**"), compreendendo a distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, a ser realizada no Brasil, sob coordenação do Banco BTG Pactual S.A. ("**Coordenador Líder**") e do Banco Itaú BBA S.A. ("**Itaú BBA**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores da Oferta**"), com esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em julho de 2020 ("**Auditoria**"), a qual prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. ("**Prospecto Definitivo**");

(C) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON) no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. ("**Prospecto Preliminar**") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos e documentos incorporados a eles por referência;

(D) foram disponibilizados pela Companhia os documentos que a Companhia considerou relevantes para a Oferta;

(E) além dos documentos a que se refere o item (D) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia, os quais a confirmou ter disponibilizado;

(F) a Companhia confirmou ter disponibilizado para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(G) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos e documentos a eles incorporados por referência, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

A Companhia, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações por ela prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(ii) as informações prestadas pela Companhia, no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos, nas datas de suas respectivas publicações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas divulgadas pela Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iv) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e

(v) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas.

São Paulo, [--] de [--] de 2020.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Coordenador Líder**"), vem, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da **EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.**, sociedade anônima em fase de registro perante a CVM na Categoria "A" com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, n 1.921, Ibirapuera, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 35.727.157/0001-06, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Companhia**"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("**Ações**"), compreendendo a distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, a ser realizada no Brasil, sob coordenação do Coordenador Líder e do Banco Itaú BBA S.A., ("**Coordenadores da Oferta**"), com esforços de colocação das Ações no exterior ("**Oferta**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM 400.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Companhia e os Coordenadores da Oferta constituíram seus respectivos assessores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(B) para a realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas subsidiárias, iniciada em julho de 2020 ("**Auditoria**"), a qual prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. ("**Prospecto Definitivo**");

(C) por solicitação dos Coordenadores da Oferta, a Companhia contratou seus auditores independentes para aplicação dos procedimentos previstos na Norma Brasileira de Contabilidade – CTA 23, de 15 de maio de 2015, e nos termos definidos pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON) no Comunicado Técnico 01/2015, com relação ao Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. ("**Prospecto Preliminar**") e ao Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos e documentos a eles incorporados por referência;

(D) foram disponibilizados pela Companhia os documentos que a Companhia considerou relevantes para a Oferta;

(E) além dos documentos a que se refere o item (D) acima, foram solicitados pelos Coordenadores da Oferta documentos e informações adicionais relativos à Companhia, os quais a Companhia confirmou ter disponibilizado;

(F) a Companhia confirmou ter disponibilizado, para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise dos Coordenadores da Oferta e de seus assessores legais, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(G) a Companhia, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos e documentos a eles incorporados por referência, diretamente e por meio de seus respectivos assessores legais.

O Coordenador Líder, em cumprimento ao disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações prestadas pela Companhia no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, incluindo seus respectivos anexos e documentos a ele incorporados por referência, nas datas de suas respectivas publicações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes do registro da Companhia e/ou que integram o Prospecto Preliminar e/ou que venham a integrar o Prospecto Definitivo, nas datas de suas respectivas publicações, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas; e

(iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas datas de suas respectivas publicações, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das ações a serem ofertadas, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes.

São Paulo, [--] de [--] de 2020.

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA QUE APROVOU A REALIZAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.
CNPJ nº 35.727.157/0001-06
NIRE (em transformação)

Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 14 de agosto de 2020

Data, Hora e Local: Aos 14 dias do mês de agosto de 2020, às 10:00 horas, na sede social da **EZ INC Incorporações Comerciais S.A.**, localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04501-002 ("Companhia").

Convocação e Presenças: Dispensada a convocação nos termos do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), em decorrência da presença dos acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.

Publicações: Dispensada a publicação das demonstrações financeiras da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, nos termos do artigo 294, II, da Lei das Sociedades por Ações, as quais se encontram anexas à presente Ata para fins de registro perante os órgãos competentes.

Leitura dos Documentos: Não foi requerida a leitura dos documentos referidos no artigo 133 da Lei das Sociedades por Ações.

Mesa: **Flavio Ernesto Zarzur** – Presidente; **Marcelo Ernesto Zarzur** – Secretário.

Ordem do Dia: Deliberar sobre:

(a) em Assembleia Geral Ordinária: **(i)** tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, cuja publicação foi dispensada em razão do quanto disposto no artigo 294, II, da Lei das Sociedades por Ações; **(ii)** apreciar e ratificar a não apuração de lucros ou prejuízos contabilizados pela Companhia com base no resultado apurado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019; e **(iii)** fixar a remuneração máxima anual global dos administradores da Companhia referentes ao exercício social correntes; e

(b) em Assembleia Geral Extraordinária: **(i)** o grupamento da totalidade das ações ordinárias representativas do capital social da Companhia, à razão de 2,57002468:1 de forma que cada 2,57002468 ações ordinárias passam a corresponder a 1 (uma) ação ordinária; **(ii)** a submissão de pedido de registro de emissora de valores mobiliários, categoria "A", perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 480"); **(iii)** a submissão do (a) pedido de adesão da Companhia ao segmento especial de governança corporativa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") denominado Novo Mercado ("Novo Mercado"), e (b) pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3; **(iv)** a criação do Conselho de Administração da Companhia; **(v)** a eleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia; **(vi)** a adaptação e reforma

SP - 28428361v4

do Estatuto Social da Companhia para, dentre outros, refletir o grupamento de ações representativas do capital social da Companhia deliberado no item (i) acima e adaptá-lo às exigências legais e regulamentares de companhia aberta e ao regulamento do Novo Mercado; **(vii)** a realização de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Ações" e "Oferta", respectivamente); **(viii)** a autorização para que o Conselho de Administração da Companhia aprove todos os termos e condições da Oferta, incluindo, mas não se limitando, poderes para (a) deliberar sobre o aumento de capital social, dentro do limite do capital autorizado, a ser realizado no contexto da Oferta; (b) fixar o preço de emissão das Ações; (c) aprovar o Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações da Companhia ("Prospecto") e o *Offering Memorandum* para os esforços de colocação no exterior; e (d) celebrar todos os contratos e atos relacionados à Oferta; e **(ix)** a autorização para que o Conselho de Administração e a Diretoria, conforme o caso, pratiquem todos os atos necessários para a implementação das deliberações acima.

Deliberações tomadas por unanimidade: Após a análise das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas aprovaram, por unanimidade de votos e sem ressalvas:

Em Assembleia Geral Ordinária

(i) As contas da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019, integralmente e sem ressalvas, restando consignado que a publicação de referida demonstração financeira foi dispensada tendo em vista o quanto disposto no artigo 294, II, da Lei das Sociedades por Ações;

(ii) A não apuração de lucros ou prejuízos com base no resultado referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, tendo em vista que, durante este período, a Companhia se encontrava em estágio inicial de desenvolvimento de suas atividades; e

(iii) A fixação da remuneração máxima anual global dos administradores para o exercício social corrente no valor bruto de até R$5.584.000,00 (cinco milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil reais), equivalente ao montante global líquido de até R$4.650.000,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), cabendo ao Conselho de Administração, uma vez instalado, deliberar sobre a divisão da remuneração entre os administradores.

Em Assembleia Geral Extraordinária

(i) O grupamento da totalidade das ações ordinárias representativas do capital social da Companhia, à razão de 2,57002468:1, de forma que cada 2,57002468 ações ordinárias passam a corresponder a 1 (uma) ação ordinária, sendo mantido o valor do capital social da Companhia e passando o número de ações em que se divide o capital social, de 509.538.158 (quinhentos e nove milhões, quinhentos e trinta e oito mil, cento e cinquenta e oito) ações ordinárias para 200.000.000 (duzentas milhões) de ações ordinárias, as quais serão distribuídas entre os acionistas na mesma proporção detida por cada um deles anteriormente ao grupamento de ações.

Em virtude da deliberação tomada acima, a posição acionária de cada um dos acionistas da Companhia passa a ser aquela indicada no **Anexo I** à presente ata. Além disso, os acionistas também determinaram que a Administração da Companhia tome as providências necessárias para implementação da deliberação tomada no item (i) acima.

SP - 28428361v1
SP - 28428361v4

Em decorrência do quanto disposto acima, o Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia passa a viger com a seguinte redação:

> *"**Artigo 5º.** O capital social da Companhia é de R$514.004.937,00 (quinhentos e quatorze milhões, quatro mil, novecentos e trinta e sete reais), dividido em 200.000.000 (duzentas milhões) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e parcialmente integralizadas em moeda corrente nacional."*

(ii) a submissão pela Companhia do pedido de registro de companhia aberta na categoria "A" perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 480.

(iii) a submissão à B3 (a) do pedido de adesão da Companhia ao Novo Mercado; e (b) do pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3, bem como a celebração com a B3 do Contrato de Participação do Novo Mercado, ficando a Diretoria da Companhia autorizada a tomar todas as medidas necessárias junto à B3 com vistas à formalização da adesão ao Novo Mercado.

(iv) A criação do Conselho de Administração da Companhia, o qual será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, acionistas ou não, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral para mandato unificado de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

(v) Tendo em vista a deliberação tomada no item (ii) acima, aprovar a eleição dos seguintes membros para ocupar os cargos de membros do Conselho de Administração: **(a) Flavio Ernesto Zarzur**, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.746.329-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 035.893.548-28, para o cargo de membro do Conselho de Administração; **(ii) Silvio Ernesto Zarzur**, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.746.334-1 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 043.058.858-59, para o cargo de membro do Conselho de Administração; **(iii) Marcelo Ernesto Zarzur,** casado, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.783.246 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 129.357.758-80, para o cargo de membro do Conselho de Administração; **(iv) Marcos Ernesto Zarzur**, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.783.245-SSP-SP e do CPF nº 084.742.748-00, para o cargo de membro do Conselho de Administração; **(v) Antonio Emilio Clemente Fugazza**, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera, portador da Cédula de Identidade RG nº 21.937.689 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 151.423.698-23, para o cargo de membro do Conselho de Administração; **(vi) Marcio Luiz Simões Utsch,** brasileiro, viúvo, advogado, residente e domiciliado na cidade de São Paulo – SP – Rua Lourenço de Almeida, 487 – CEP 04508-000 portador da Cédula de Identidade RG nº M1167351 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 220.418.776-34, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração; e **(vii) Anis Chacur Neto**, brasileiro, casado, administrador de empresa, residente e domiciliado na cidade de São Paulo – SP – Av. Cidade Jardim, 803 – CEP 01453-000 portador da Cédula de

Identidade RG nº 13.128.138 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 030.082.508-07, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração.

Os membros do Conselho de Administração ora eleitos deverão declarar, nos respectivos termos de posse que integram esta ata na forma de **Anexo II**, sob as penas da lei, ter conhecimento das disposições do Artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações, preencher os requisitos legais para integrar Conselho de Administração da Companhia, não estarem impedidos de exercer função de administrador em virtude de condenação criminal ou por se encontrar sob efeitos dela, em virtude de pena que vede, ainda que temporariamente, acesso cargos públicos, ou em decorrência do cometimento de crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública, ou a propriedade.

A caracterização dos membros do Conselho de Administração ora eleitos como conselheiros independentes, nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3, foi atestada por cada um deles mediante declarações previamente encaminhadas.

(vi) A adaptação e reforma do Estatuto Social da Companhia, que passará a vigorar nos termos do **Anexo III** à presente ata.

(vii) a aprovação da realização da Oferta, no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação sob a coordenação do Banco BTG Pactual S.A. e do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenadores da Oferta"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo observado o disposto na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e as demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação das Ações no exterior, conforme definidos na Regra 144A, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América (SEC), em operações isentas de registro, previstas no *U.S. Securities Act* de 1933 e outros regulamentos aplicáveis, e nos demais países, que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos da América ou não constituídos de acordo com as leis desse país (non-US persons), de acordo com o Regulamento S.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até a data da divulgação do "Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia", a quantidade inicial de ações poderá, a critério da Companhia, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, ser acrescida em até 20%, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das ações originais.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade inicial de ações poderá ser acrescida de um lote suplementar em percentual equivalente a até 15%, nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Ações da Oferta Base ("Ações Suplementares"), conforme opção que poderá ser outorgada pela Companhia, as quais serão destinadas à estabilização de preço das Ações.

Com exceção das Ações Suplementares, as Ações serão objeto de garantia firme de liquidação por parte dos Coordenadores da Oferta. Nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, não será observado o direito de preferência dos acionistas da Companhia no aumento de capital decorrente da Oferta.

SP - 28428361v1
SP - 28428361v4

(viii) desde que observadas as diretrizes do item (vii) acima, a autorização para que o Conselho de Administração da Companhia aprove todos os termos e condições da Oferta, incluindo, sem limitação: (a) deliberar sobre o aumento de capital social, dentro do capital autorizado, a ser realizado no contexto da Oferta; (b) fixar o preço de emissão das Ações; (c) aprovar o Prospecto e o *Offering Memorandum* para os esforços de colocação no exterior; e (d) celebrar todos os contratos e atos relacionados à Oferta.

(ix) a autorização para que o Conselho de Administração e a Diretoria, conforme o caso, pratiquem todos os atos necessários para a implementação e formalização das deliberações constantes desta ata.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quisesse fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, a qual foi lida, achada conforme e assinada.

Assinaturas: Mesa: Presidente – Sr. Flavio Ernesto Zarzur; e Secretário – Sr. Marcelo Ernesto Zarzur. Acionistas Presentes: EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (p. Flavio Ernesto Zarzur e Marcelo Ernesto Zarzur); Sr. Nissim Asslan Kalili; Sr. Alan Mauricio Kalili; Sr. Roberto Schaffer; e Sr. Flavio Schaffer.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, 14 de agosto de 2020.

Mesa:

Flavio Ernesto Zarzur
Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur
Secretário

SP - 28428361v1
SP - 28428361v4

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.
CNPJ nº 35.727.157/0001-06
NIRE (em transformação)

ANEXO I DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE AGOSTO DE 2020

Posição Acionária Após o Grupamento de Ações Ordinárias

Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	195.832.103
Nissim Asslan Kalili	1.875.554
Alan Mauricio Kalili	1.250.369
Roberto Schaffer	520.987
Flavio Schaffer	520.987

SP - 28428361v1
SP - 28428361v4

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.
CNPJ nº 35.727.157/0001-06
NIRE (em transformação)

ANEXO II DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE AGOSTO DE 2020

TERMO DE POSSE

Eu, **Flavio Ernesto Zarzur**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 7.746.329-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob n.º 035.893.548-28, com escritório comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, tendo sido eleito membro do Conselho de Administração da **EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.727.157/0001-06, com sede na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia"), pelo que assina o presente Termo de Posse, declarando atender a todas as condições de elegibilidade previstas nos artigos 146 e 147 da Lei nº 6.404/76, e alterações posteriores, inclusive não estar impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, ou em virtude de condenação cuja pena vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública, ou a propriedade e atender aos requisitos estabelecidos no §3º do Artigo 147 da Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores.

Para os fins do artigo 149, §2º, da Lei nº 6.404/76, declara o signatário que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos à sua gestão no endereço da Companhia acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 14 de agosto de 2020.

FLAVIO ERNESTO ZARZUR

SP - 28428361v1
SP - 28428361v4

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.
CNPJ nº 35.727.157/0001-06
NIRE (em transformação)

ANEXO II DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE AGOSTO DE 2020

TERMO DE POSSE

Eu, **Silvio Ernesto Zarzur**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.746.334-1 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 043.058.858-59, com escritório comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, tendo sido eleito membro do Conselho de Administração da **EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.727.157/0001-06, com sede na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia"), pelo que assina o presente Termo de Posse, declarando atender a todas as condições de elegibilidade previstas nos artigos 146 e 147 da Lei nº 6.404/76, e alterações posteriores, inclusive não estar impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, ou em virtude de condenação cuja pena vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública, ou a propriedade e atender aos requisitos estabelecidos no §3º do Artigo 147 da Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores.

Para os fins do artigo 149, §2º, da Lei nº 6.404/76, declara o signatário que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos à sua gestão no endereço da Companhia acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 14 de agosto de 2020.

Silvio Ernesto Zarzur

SILVIO ERNESTO ZARZUR

SP - 28428361v1
SP - 28428361v4

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.
CNPJ nº 35.727.157/0001-06
NIRE (em transformação)

ANEXO II DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE AGOSTO DE 2020

TERMO DE POSSE

Eu, **Marcelo Ernesto Zarzur,** casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.783.246 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 129.357.758-80, com escritório comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, tendo sido eleito membro do Conselho de Administração da **EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.727.157/0001-06, com sede na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia"), pelo que assina o presente Termo de Posse, declarando atender a todas as condições de elegibilidade previstas nos artigos 146 e 147 da Lei nº 6.404/76, e alterações posteriores, inclusive não estar impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, ou em virtude de condenação cuja pena vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública, ou a propriedade e atender aos requisitos estabelecidos no §3º do Artigo 147 da Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores.

Para os fins do artigo 149, §2º, da Lei nº 6.404/76, declara o signatário que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos à sua gestão no endereço da Companhia acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 14 de agosto de 2020.

MARCELO ERNESTO ZARZUR

SP - 28428361v1
SP - 28428361v4

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.
CNPJ nº 35.727.157/0001-06
NIRE (em transformação)

ANEXO II DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE AGOSTO DE 2020

TERMO DE POSSE

Eu, **Marcos Ernesto Zarzur**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 8.783.245-SSP-SP e do CPF nº 084.742.748-00, com escritório comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, tendo sido eleito membro do Conselho de Administração da **EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.727.157/0001-06, com sede na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia"), pelo que assina o presente Termo de Posse, declarando atender a todas as condições de elegibilidade previstas nos artigos 146 e 147 da Lei nº 6.404/76, e alterações posteriores, inclusive não estar impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, ou em virtude de condenação cuja pena vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública, ou a propriedade e atender aos requisitos estabelecidos no §3º do Artigo 147 da Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores.

Para os fins do artigo 149, §2º, da Lei nº 6.404/76, declara o signatário que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos à sua gestão no endereço da Companhia acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 14 de agosto de 2020.

MARCOS ERNESTO ZARZUR

SP - 28428361v1
SP - 28428361v4

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.
CNPJ nº 35.727.157/0001-06
NIRE (em transformação)

ANEXO II DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE AGOSTO DE 2020

TERMO DE POSSE

Eu, **Antonio Emilio Clemente Fugazza**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 21.937.689 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 151.423.698-23, com escritório comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, tendo sido eleito membro do Conselho de Administração da **EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.727.157/0001-06, com sede na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia"), pelo que assina o presente Termo de Posse, declarando atender a todas as condições de elegibilidade previstas nos artigos 146 e 147 da Lei nº 6.404/76, e alterações posteriores, inclusive não estar impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, ou em virtude de condenação cuja pena vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública, ou a propriedade e atender aos requisitos estabelecidos no §3º do Artigo 147 da Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores.

Para os fins do artigo 149, §2º, da Lei nº 6.404/76, declara o signatário que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos à sua gestão no endereço da Companhia acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 14 de agosto de 2020.

ANTONIO EMILIO CLEMENTE FUGAZZA

SP - 28428361v1
SP - 28428361v4

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.
CNPJ nº 35.727.157/0001-06
NIRE (em transformação)

ANEXO II DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE AGOSTO DE 2020

TERMO DE POSSE

Eu, **Marcio Luiz Simões Utsch,** brasileiro, viúvo, advogado, residente e domiciliado na cidade de São Paulo – SP – Rua Lourenço de Almeida, 487 – CEP 04508-000 portador da Cédula de Identidade RG nº M1167351 SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 220.418.776-34 , tendo sido eleito membro independente do Conselho de Administração da **EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.727.157/0001-06, com sede na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia"), pelo que assina o presente Termo de Posse, declarando atender a todas as condições de elegibilidade previstas nos artigos 146 e 147 da Lei nº 6.404/76, e alterações posteriores, inclusive não estar impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, ou em virtude de condenação cuja pena vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública, ou a propriedade e atender aos requisitos estabelecidos no §3º do Artigo 147 da Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores.

Para os fins do artigo 149, §2º, da Lei nº 6.404/76, declara o signatário que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos à sua gestão no endereço da Companhia acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 14 de agosto de 2020.

MARCIO LUIZ SIMÕES UTSCH

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.
CNPJ nº 35.727.157/0001-06
NIRE (em transformação)

ANEXO II DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE AGOSTO DE 2020

TERMO DE POSSE

Eu, **Anis Chacur Neto**, brasileiro, casado, administrador de empresa, residente e domiciliado na cidade de São Paulo – SP – Av. Cidade jardim, 803 – CEP 01453-000 - portador da Cédula de Identidade RG nº 13.128.138 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 030.082.508-07, tendo sido eleito membro independente do Conselho de Administração da **EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.727.157/0001-06, com sede na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia"), pelo que assina o presente Termo de Posse, declarando atender a todas as condições de elegibilidade previstas nos artigos 146 e 147 da Lei nº 6.404/76, e alterações posteriores, inclusive não estar impedido de exercer a administração da Companhia por lei especial, ou em virtude de condenação cuja pena vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública, ou a propriedade e atender aos requisitos estabelecidos no §3º do Artigo 147 da Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores.

Para os fins do artigo 149, §2º, da Lei nº 6.404/76, declara o signatário que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos à sua gestão no endereço da Companhia acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

Por fim, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, declaro estar sujeito à cláusula compromissória prevista no Regulamento do Novo Mercado e transcrita no Estatuto Social da Companhia.

São Paulo, 14 de agosto de 2020.

ANIS CHACUR NETO

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.
CNPJ nº 35.727.157/0001-06
NIRE (em transformação)

ANEXO II DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14 DE AGOSTO DE 2020

Estatuto Social

SP - 28428361v1
SP - 28428361v4

MINUTA DA ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, QUE APROVARÁ A FIXAÇÃO DO PREÇO POR AÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.

CNPJ/ME nº 35.727.157/0001-06

NIRE (em transformação)

Ata da Reunião do Conselho de Administração
realizada em [●] de [●] de 2020

Data, Hora e Local: Aos [●] dias do mês de [•] de 2020, às 18:00 horas, na sede social da **EZ INC Incorporações Comerciais S.A.**, localizada na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera, CEP 04501-002 ("Companhia").

Convocação e Presenças: Dispensada a convocação nos termos do artigo [●] do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença de todos os membros do Conselho de Administração da Companhia.

Mesa: **Marcos Ernesto Zarzur** – Presidente; **Marcelo Ernesto Zarzur** – Secretário.

Ordem do Dia: Deliberar sobre: **(i)** a fixação e justificativa do preço de emissão por unidade de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Ações"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de Ações de emissão da Companhia ("Oferta"), a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação de Ações no exterior; **(ii)** a aprovação do aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, mediante a emissão de ações ordinárias a serem emitidas com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, na subscrição das Ações, em conformidade com o disposto no artigo 172, I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e no artigo 5º do Estatuto Social da Companhia; **(iii)** a aprovação sobre os direitos relacionados às novas Ações; **(iv)** a homologação do aumento de capital social da Companhia; **(v)** a aprovação, *ad referendum* da próxima Assembleia Geral da Companhia, da reforma do *caput* do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia; **(vi)** a aprovação do prospecto definitivo e do *final offering memorandum* a serem utilizados na Oferta; **(vii)** a autorização para a Diretoria da Companhia celebrar todos os documentos relacionados à Oferta; e **(viii)** a autorização para a Diretoria da Companhia tomar as providências e praticar todos os atos necessários à realização da Oferta e implementação das deliberações aqui consubstanciadas.

Deliberações tomadas por unanimidade: Após a análise das matérias constantes da ordem do dia, os conselheiros aprovaram, por unanimidade de votos e sem ressalvas:

(i) aprovar, no âmbito da Oferta, a fixação do preço de emissão de R$[●] por Ação objeto da Oferta ("Preço por Ação"). O Preço por Ação foi fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de *Bookbuilding*") conduzido por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários junto a investidores institucionais, em conformidade com o disposto no artigo 44 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, justificando-se a escolha do critério de determinação do Preço por Ação, de acordo com o inciso III, §1º do artigo 170 da Lei da Sociedade por Ações, tendo em vista que tal preço não promoverá diluição injustificada dos atuais acionistas

da Companhia e que o valor de mercado das Ações a serem subscritas e/ou adquiridas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentaram suas ordens de subscrição de Ações no contexto da Oferta;

(ii) aprovar, em decorrência da deliberação tomada no item (i) acima, o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do seu capital autorizado, no montante de R$[●], o qual passará de R$ [•] ([•]) para R$[●] ([●]), mediante a emissão de [●] novas ações ordinárias, cada uma no valor de R$ [●], que serão objeto da Oferta, passando o capital social da Companhia de 200.000.000 (duzentas milhões) ações ordinárias para [●] ([●]) ações ordinárias, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do artigo 6º do Estatuto Social da Companhia;

(iii) aprovar, ainda, que as novas ações emitidas, nos termos da deliberação tomada no item (ii) acima, terão os mesmos direitos conferidos às demais ações da Companhia, nos termos do Estatuto Social da Companhia e da legislação aplicável, fazendo jus ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta;

(iv) homologar, em razão da deliberação tomada no item (ii) acima, o aumento do capital da Companhia no montante de R$ [●], mediante a emissão de [●] novas ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal;

(v) face à homologação do aumento de capital objeto da deliberação dos itens (ii) e (iv) acima, aprovar, ad referendum da próxima Assembleia Geral da Companhia, a reforma do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir o aumento de capital social da Companhia que passará a vigorar com a seguinte redação:

> *"Artigo 5º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R$[●] ([●]), dividido em [●] ([●]) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal."*

(vi) aprovar o prospecto definitivo e o *final offering memorandum* a serem utilizados na Oferta;

(vii) autorizar a Diretoria da Companhia a celebrar todos os documentos relacionados à Oferta, incluindo, mas não se limitando a: (i) o "Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Oferta Pública de Distribuição de Ações Ordinárias de Emissão da EZ INC Incorporações Comerciais S.A."; (ii) o "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da EZ INC Incorporações Comerciais S.A."; (iii) o *Placement Facilitation Agreement*; e (iv) o Contrato de Prestação de Serviços da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, que serão devidamente arquivados na sede social da Companhia, bem como a assumir todas as obrigações estabelecidas nos referidos documentos; e

(viii) autorizar a Diretoria da Companhia a tomar as medidas necessárias à realização da Oferta e ao cumprimento das deliberações tomadas nesta reunião do conselho de administração.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, e como nenhum dos presentes quisesse fazer uso da palavra, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, a qual foi lida, achada conforme e assinada.

Assinaturas: Mesa: Presidente – Sr. Marcos Ernesto Zarzur; e Secretário – Sr. Marcelo Ernesto Zarzur. Conselheiros Presentes: Sr. Flavio Ernesto Zarzur, Sr. Silvio Ernesto Zarzur, Sr. Marcelo Ernesto Zarzur, Sr. Marcos Ernesto Zarzur, Sr. Antonio Emilio Clemente Fugazza, Sr. Marcio Utch e Sr. Anis Chacur Neto.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

São Paulo, [●] de [•] de 2020.

Mesa:

Marcos Ernesto Zarzur	**Marcelo Ernesto Zarzur**
Presidente	Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS COMBINADAS AUDITADAS DA COMPANHIA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras Combinadas

Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.

(anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda.)

31 de dezembro de 2019
com Relatório do Auditor Independente

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras combinadas

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 combinadas 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 combinadas da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia" ou "EZ Inc"), anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda., que compreendem o balanço patrimonial combinado em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações combinadas 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 combinado, da Companhia em 31 de dezembro de 2019, o desempenho combinado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa combinados 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 combinadas". 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras combinadas 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).

Restrição de propósito das demonstrações financeiras combinadas

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2.1, que descreve a base de elaboração das demonstrações financeiras combinadas. As demonstrações financeiras combinadas da Ez Inc podem não ser um indicativo da posição e performance financeira e dos fluxos de caixa que poderiam ser obtidos se a Companhia tivesse operado como uma única entidade independente. As demonstrações financeiras combinadas foram elaboradas para informação da Administração da EZ Inc, e em conexão com o processo de distribuição pública de ações da Companhia e, portanto, podem não servir para outras finalidades.

Nossa opinião não está ressalvada em relação a esses assuntos.

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 combinadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras combinadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o 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 combinadas”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto 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 o assunto 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 2019, o saldo combinado de imóveis a comercializar totalizava R$376.686 mil, representando 91% do total do ativo combinado, demonstrados pelo custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. O saldo corresponde a imóveis concluídos 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 através estudos de viabilidade dos projetos já lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor recuperável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração, na determinação das bases comparativas 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 de recuperabilidade 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 recuperável 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 recuperável de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações combinadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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 combinadas tomadas em conjunto.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras combinadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras combinadas 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 combinadas, 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 combinadas

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

Building a better
working world

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, 14 de agosto de 2020.

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

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

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS COMBINADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

ATIVO	Nota explicativa	Combinado 2.019	2.018	2.017
CIRCULANTE				
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.415	401	10.710
Aplicações financeiras	4	320	1.128	905
Contas a receber	5	7.485	9.196	11.013
Imóveis a comercializar	6	80.324	81.285	84.929
Tributos a compensar		351	350	346
Outros créditos		78	128	135
Total do ativo circulante		89.973	92.488	108.038
NÃO CIRCULANTE				
Contas a receber	5	25.017	28.095	31.316
Imóveis a comercializar	6	296.362	244.456	215.452
Partes relacionadas	10	925	6.349	3.992
Outros créditos		2.065	1.316	1.316
Total do ativo não circulante		324.369	280.216	252.076
TOTAL DO ATIVO		414.342	372.704	360.114

PASSIVO E ACERVO LÍQUIDO COMBINADO	Nota explicativa	Combinado 2.019	2.018	2.017
CIRCULANTE				
Fornecedores		1.485	473	702
Obrigações trabalhistas		238	91	54
Obrigações fiscais		1.804	1.784	1.910
Contas a pagar		603	604	1.037
Provisão para garantia		209	859	923
Terrenos a pagar	7	1.650	-	140
Tributos com recolhimento diferido	9.a	291	377	429
Total do passivo circulante		6.280	4.188	5.195
NÃO CIRCULANTE				
Provisão para riscos e processos judiciais	11	25	73	19
Tributos com recolhimento diferido	9.a	1.106	1.325	1.377
Outros débitos com terceiros	8	2.000	-	-
Total do passivo não circulante		3.131	1.398	1.396
ACERVO LÍQUIDO COMBINADO	12	404.931	367.118	353.523
TOTAL DO PASSIVO E ACERVO LÍQUIDO COMBINADO		414.342	372.704	360.114

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	Combinado 2019	2018	2017
Receita Líquida	13	21.417	23.233	23.350
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	14	(7.227)	(12.410)	(11.624)
LUCRO BRUTO		14.190	10.823	11.726
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS				
Despesas comerciais	14	(3.962)	(2.691)	(4.056)
Despesas gerais e administrativas	14	(553)	(2.059)	(1.246)
Honorários da administração		(55)	(57)	(56)
Despesas tributárias		(1.412)	(1.084)	(1.112)
Provisão para contingências		48	(54)	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		-	(62)	201
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		8.256	4.816	5.457
RESULTADO FINANCEIRO				
Receitas financeiras	15	2.932	5.891	3.162
Despesas financeiras	15	(28)	(26)	(448)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		11.160	10.681	8.171
Imposto de renda e contribuição social correntes	9.b	(1.141)	(1.003)	(1.131)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	9.b	140	57	133
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		10.159	9.735	7.173

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Combinado		
	2019	2018	2017
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	10.159	9.735	7.173
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	10.159	9.735	7.173

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DAS MUTAÇÕES DO ACERVO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Acervo líquido combinado
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2017	349.733
Aporte dos sócios	20.777
Distribuição de lucros	(24.160)
Lucro líquido do exercício	7.173
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	353.523
Aporte dos sócios	26.466
Distribuição de lucros	(22.606)
Lucro líquido do exercício	9.735
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	367.118
Aporte dos sócios	56.411
Redução de capital	(5.104)
Distribuição de lucros	(23.653)
Lucro líquido do exercício	10.159
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	404.931

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Combinado		
	2019	2018	2017
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido do exercício	10.159	9.735	7.173
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Variação monetária e juros, líquidos	(2.857)	(5.825)	(2.936)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	1.136	946	998
Provisão para riscos e demandas judiciais	(48)	54	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:			
Contas a receber	7.605	10.790	9.368
Imóveis a comercializar	(49.296)	(25.500)	(2.141)
Outros ativos	(699)	4	1.256
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Fornecedores	1.012	(229)	647
Outros passivos	1.086	(627)	(1.513)
Dividendos recebidos de controladas			
Imposto de renda e contribuição social pagos	(1.011)	(1.010)	(968)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(32.913)	(11.662)	11.884
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aquisição de títulos financeiros	(2.270)	(4.450)	(3.121)
Resgate de títulos financeiros	3.119	4.300	2.296
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	849	(150)	(825)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Partes relacionadas	320	(2.357)	(480)
Aporte dos socios	56.411	26.466	20.777
Lucros acumulados distribuidos	(23.653)	(22.606)	(24.160)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	33.078	1.503	(3.863)
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.014	(10.309)	7.196
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	401	10.710	3.514
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.415	401	10.710
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.014	(10.309)	7.196

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 E 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Combinado		
	2019	2018	2017
RECEITAS			
Vendas de imóveis e prestações de serviços	21.417	23.233	23.350
Outras receitas	-	-	201
Total	21.417	23.233	23.551
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):			
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	(7.227)	(12.410)	(11.624)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.329)	(2.850)	(3.856)
Total	(8.556)	(15.260)	(15.480)
VALOR ADICIONADO BRUTO	12.861	7.973	8.071
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	-	-	-
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	12.861	7.973	8.071
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA			
Receitas financeiras	2.932	5.891	3.162
	2.932	5.891	3.162
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	15.793	13.864	11.233
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	15.793	13.864	11.232
Pessoal:			
Remuneração direta	1.595	696	289
Benefícios	304	76	30
FGTS	104	40	42
Impostos, taxas e contribuições:			
Federais	1.368	1.107	1.066
Municipais	2.235	2.184	2.185
Remuneração de capitais de terceiros:			
Despesas financeiras	28	26	448
Remuneração de capitais próprios:			
Lucros retidos no exercício	10.159	9.735	7.173

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 e transformada em sociedade por ações em 01 de julho de 2020. A Companhia é controlada da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZ TEC"), empresa de capital aberto no Brasil.

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

1.2. ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A EZ INC recebeu, em 30 de junho de 2020, cessão de quotas de participação de algumas 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., Vermonth 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, nessa 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.

Esta operação teve como objetivo segregar da operação da EZ TEC a incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais, e posteriormente buscar a captação de recursos financeiros através do processo de Oferta Pública Inicial (IPO) de suas ações no mercado brasileiro.

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras combinadas

As demonstrações financeiras combinadas são de responsabilidade da Administração da Companhia e foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e estão em conformidade com a NBC TG 44 – Demonstrações Combinadas, exclusivamente para atender às necessidades da Companhia, uma vez que não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras combinadas foram preparadas com bases no custo histórico de aquisição/construção, exceto se indicado de outra forma.

A Companhia considerou as orientações da Orientação Técnica OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral, e desta forma, as informações relevantes próprias e consideradas mais relevantes das demonstrações financeiras combinadas e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras combinadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017, estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de um conjunto único de demonstrações financeiras combinadas, no contexto da oferta pública inicial de ações ("IPO") da EZ INC Incorporações Comerciais S.A., informações relevantes como se a EZ TEC tivesse aportado suas participações nas suas controladas ao capital da Companhia desde 1˚ de janeiro de 2017, o que ocorreu em 30 de junho de 2020, conforme determinado em reunião de sócios e descrito na nota 1.2. As demonstrações financeiras combinadas, demonstram a posição patrimonial e financeira das empresas existentes e sob o mesmo controle comum, pela EZ TEC, desde 1º de janeiro de 2017 ou posteriormente, tão logo a EZ TEC passasse a controla-la. Não há sociedades utilizadas no processo de combinação que não estivesse sob o controle comum nos exercícios compreendidos nessas demonstrações financeiras combinadas. Dessa forma, os dados foram combinados considerando 100% do total dos ativos, passivos e acervo patrimonial.

As demonstrações financeiras combinadas não representam as demonstrações financeiras estatutárias das entidades que compõem a EZ INC, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculos de dividendos, tributos ou para quaisquer outros fins societários ou análise de rentabilidade ou sobre performance passada ou futura. O quadro a seguir demonstra as empresas combinadas e correspondentes informações financeiras. No processo de combinação foram eliminados os saldos ativos e passivos e as receitas e despesas de operações e lucros não realizados entre as empresas combinadas.

Combinado – Em e no exercício findo em 31 de dezembro de 2017

Sociedades controladas	Total do ativo	Total do passivo	Acervo líquido	Resultado do Exercício
Alexandria Incorporadora Ltda.	29.944	1.252	28.692	706
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	6.749	99	6.650	208
Itajubá Incorporadora Ltda. (i)	11.046	140	10.906	-
Juquei Incorporadora S.A.	9.733	-	9.733	5
Mairiporã Incorporadora Ltda.	175.884	1.735	174.149	(763)
Reno Incorporadora Ltda.	96.455	3.096	93.359	7.545
Suecia Incorporadora Ltda.	1	-	1	-
Vermonth Incorporadora Ltda.	30.302	269	30.033	(528)
	360.114	**6.591**	**353.523**	**7.173**

Combinado – Em e no exercício findo em 31 de dezembro de 2018

Sociedades controladas	Total do ativo	Total do passivo	Acervo líquido	Resultado do Exercício
Alexandria Incorporadora Ltda.	27.692	1.183	26.509	3.107
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	6.482	55	6.427	528
Itajubá Incorporadora Ltda. (i)	11.046	-	11.046	-
Juquei Incorporadora S.A.	18.117	7	18.110	(131)
Mairiporã Incorporadora Ltda.	192.965	1.725	191.240	(136)
Reno Incorporadora Ltda.	85.983	2.346	83.637	6.842
Suecia Incorporadora Ltda.	1	-	1	-
Vermonth Incorporadora Ltda.	30.418	270	30.148	(475)
	372.704	**5.586**	**367.118**	**9.735**

Combinado – Em e no exercício findo em 31 de dezembro de 2019

Sociedades controladas	Total do ativo	Total do passivo	Acervo líquido	Resultado do Exercício
Alexandria Incorporadora Ltda.	23.212	534	22.678	2.101
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	15.501	48	15.453	658
Itajubá Incorporadora Ltda. (i)	11.046	-	11.046	-
Juquei Incorporadora S.A.	21.704	2.018	19.686	(1.659)
Mairiporã Incorporadora Ltda.	217.020	2.734	214.286	(1.028)
Reno Incorporadora Ltda.	77.597	1.991	73.606	9.631
Suecia Incorporadora Ltda.	16.420	1.785	14.635	(185)
Vermonth Incorporadora Ltda.	31.842	301	31.541	641
	414.342	**9.411**	**404.931**	**10.159**

(i) A Sociedade foi constituída durante o exercício de 2020, através do recebimento de um terreno no valor de R$11.094, como contribuição ao seu capital social, em 30 de junho de 2020. O terreno contribuído já era controlado pela EZ TEC desde 1º de janeiro de 2017, permanecendo sobre o controle comum, e fazendo parte da combinação desde aquela data.

A emissão das demonstrações financeiras combinadas da Companhia foi autorizada pela Administração em 14 de agosto de 2020.

2.2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.2.1. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras combinadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real – R$.

2.2.2. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras combinadas 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 combinadas.

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 combinadas, 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 combinadas 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 sejam movidos 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, este 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 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.

  Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, não foram identificadas perdas de valores dos ativos, que demandassem o reconhecimento de alguma provisão. A Companhia, avaliou o valor recuperável 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.

2.2.3. 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 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 possuem 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 especificas, 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 cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras combinadas, 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 e locação de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas esperadas 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 CPC48.

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 reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos.

d) Reconhecimento e desreconhecimento 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.

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 2019, 2018 e de 2017, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

2.2.4. 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.

2.2.5. 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 essas demonstrações financeiras combinadas.

2.2.6. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem (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.

2.2.7. 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 nº 2.2.10. 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.

2.2.8. 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.

2.2.9. 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 combinadas tomadas em conjunto.

2.2.10. 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.

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.

2.2.11. 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) – Operações de arrendamento mercantil.

2.2.12. 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.

2.2.13. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras combinadas e seguindo as disposições contidas na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.2.14. 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 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.

2.2.15. IFRS novas e alteradas em vigor no exercício corrente

Na preparação dessas demonstrações financeiras combinadas, a Administração da EZ INC considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações às CPC e aos pronunciamentos técnicos, emitidos pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2017, já implementados nestas demonstrações financeiras combinadas.

(a) ICPC 22 – Incerteza sobre tratamento tributário

A interpretação entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A ICPC 22 não se aplica a tributos fora do âmbito da CPC 32 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos.

A Companhia realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação à correspondente adoção.

(b) CPC 06 (R2) – Arrendamentos

As alterações trazidas pelo CPC 06 (R2) a partir de 1º de janeiro de 2019 não geraram mudanças em relação a prática contábil anteriormente adotada pela Companhia e suas controladas com relação aos contratos de arrendamento em que atuam na posição de arrendador.

A Companhia e suas controladas não apresentam contratos de arrendamento na posição de arrendatário.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e bancos	1.415	401	4.230
Aplicações financeiras – Operações compromissadas	-	-	6.480
	1.415	401	10.710

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuíam remuneração de 70% a 96% do CDI em 31 de dezembro de 2017.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017 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	Combinado		
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	91% a 101% do CDI	320	1.128	905
		320	1.128	905

(*) Composto por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos, certificados de depósitos bancários e outros investimentos.

5. CONTAS A RECEBER

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	28.967	35.163	40.060
Contas a receber – locação	3.598	2.191	2.269
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(63)	(63)	-
	32.502	37.291	42.329
Circulante	7.485	9.196	11.013
Não circulante	25.017	28.095	31.316

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	Combinado		
Ano	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
2019	-	-	6.859
2020	-	5.291	5.842
2021	4.544	4.377	4.839
2022	3.125	2.858	2.874
2023	2.547	2.224	2.128
A partir de 2024	14.801	13.345	8.774
	25.017	28.095	31.316

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Contas a receber – locação (linearizado)	3.598	2.191	2.269
A vencer	28.318	33.654	37.606
Vencidos:			
Até 30 dias	152	136	158
De 31 a 60 dias	79	73	101
De 61 a 90 dias	46	45	59
De 91 a 120 dias	37	18	57
Acima de 120 dias	335	1.237	2.079
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(63)	(63)	-
	32.502	37.291	42.329

As referidas operações de vendas de imóveis 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 combinadas.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Imóveis concluídos	73.634	80.994	84.752
Imóveis em construção	203.578	-	-
Terrenos para novas obras	92.784	244.456	215.452
Encargos financeiros	157	171	177
Adiantamento para fornecedores	6.533	120	-
	376.686	325.741	300.381
Circulante	80.324	81.285	84.929
Não circulante	296.362	244.456	215.452

Os terrenos com lançamentos das vendas previsto para janeiro de 2021 em diante 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 para o valor realizável líquido. Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão para perda do valor desses ativos, com base nas avaliações efetuadas pela Companhia, suportada por seus especialistas.

7. TERRENOS A PAGAR

Sociedade Controlada	Localização	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Itajubá Incorporadora Ltda.	Brooklin	-	-	140
Suécia Incorporadora Ltda.	Pinheiros	1.650	-	-
		1.650	-	140
Circulante		1.650	-	140

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2017, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações e construções, e não possuem encargos.

8. 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.

9. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
IRPJ diferido	434	525	564
CSLL diferida	229	278	297
PIS e COFINS diferidos	734	899	945
	1.397	1.702	1.806
Circulante	291	377	429
Não circulante	1.106	1.325	1.377

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

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

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receita bruta deduzida dos cancelamentos de vendas	21.983	23.757	23.981
Receita de juros sobre contas a receber	2.763	5.668	2.724
Rendimentos de aplicações financeiras	48	137	242
	24.794	29.562	26.947
Efeito do imposto de renda e da contribuição no exercício	(1.001)	(946)	(998)
Correntes	(1.141)	(1.003)	(1.131)
Diferidos	140	57	133

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

10. PARTES RELACIONADAS

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ativo não circulante (i):			
Ez Tec Empreedimentos e Participações S.A.	925	6.349	3.992
Total	925	6.349	3.992

(i) Representado por contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros e sem prazo de vencimento. Em 14 de agosto de 2020 os saldos de mútuos entre as partes foram totalmente liquidados, em moeda corrente nacional.

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, não havia gastos com administradores a serem reportados nas demonstrações financeiras combinadas.

11. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, 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 2019, 2018 e de 2017, R$25, R$73 e R$19, respectivamente.

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, que totalizaram em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017, os montantes de R$1.221, R$699 e R$916, respectivamente, sendo processos de natureza cíveis.

12. ACERVO LÍQUIDO COMBINADO

O valor do acervo líquido combinado foi apurado através da somatória das respectivas contas integrantes do acervo líquido das sociedades utilizadas no processo de combinação.

13. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receita operacional bruta:			
Receita de venda de imóveis	15.711	17.304	21.403
Receita de locações	7.699	6.453	5.459
Total da receita operacional bruta	23.410	23.757	26.862
Deduções da receita bruta:			
Cancelamento de vendas	(1.427)	-	(2.881)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(566)	(524)	(631)
Total das deduções da receita bruta	(1.993)	(524)	(3.512)
Receita líquida	21.417	23.233	23.350

14. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:			
Custo de obra/terrenos	(7.642)	(12.370)	(11.603)
Encargos financeiros capitalizados	(13)	(7)	(21)
Manutenção/garantia (iv)	428	(33)	-
Total	(7.227)	(12.410)	(11.624)
Despesas comerciais:			
Despesas com publicidade (i)	(374)	(233)	(1.109)
Despesas com comissões	(284)	(159)	(135)
Despesas com estandes de vendas (ii)	(1.400)	(118)	(63)
Despesas com unidades em estoque	(1.904)	(2.181)	(2.749)
Total	(3.962)	(2.691)	(4.056)
Despesas gerais e administrativas:			
Despesas com salários, encargos e benefícios (iii)	(227)	(910)	(289)
Despesas com serviços prestados (iii)	(183)	(776)	(741)
Despesas com taxas e emolumentos	(55)	(26)	(44)
Demais despesas	(88)	(347)	(172)
Total	(553)	(2.059)	(1.246)

(i) Despesas com publicidade sofreram uma redução importante em relação ao ano de 2017 devido a gastos com publicidade, propaganda e marketing do projeto EZMARK naquele exercício, na sociedade controlada Reno Incorporadora Ltda, que foi entregue em 2016 e teve esforços publicitários para venda das salas comerciais, o que não ocorreu nos anos subsequentes.

(ii) Despesas com a construção de estande de vendas na sociedade controlada Juquei Incorporadora Ltda em 2019.

(iii) As despesas com salários, encargos e benefícios, e serviços prestados na sociedade controlada Mairiporã Incorporadora Ltda. apresentaram redução importante em 2019 com o início da construção, visto que tais gastos foram elegíveis para classificação como custo da obra, nos imóveis a comercializar.

(iv) Durante o exercício de 2019 a sociedade controlada Alexandria reverteu saldo de provisão para garantia após encerramento do período de cobertura correspondente.

15. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Receitas:			
Rendimento de aplicação financeira	48	137	242
Juros ativos sobre contas a receber (i)	2.763	5.668	2.724
Outras receitas	121	86	196
Total	2.932	5.891	3.162
Despesas:			
Juros e variações monetárias passivas	(4)	(10)	(138)
Descontos concedidos sobre contas a receber	(16)	-	(297)
Outras despesas	(8)	(16)	(13)
Total	(28)	(26)	(448)

(i) Nesta rubrica são registrados os juros e índices de variações monetárias contratuais, tendo estes índices de variações monetárias principalmente no ano de 2018 uma alta importante em sua variação.

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

16.1. 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 combinadas é formada pelo endividamento líquido (passivos correntes, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras) e pelo acervo líquido das sociedades combinadas.

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

16.2. Caixa líquido

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

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	1.735	1.529	11.615
Caixa líquido	1.735	1.529	11.615
Acervo líquido	404.931	367.118	353.523
Relação caixa líquido e acervo líquido	0,004	0,004	0,033

16.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Combinado		
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ativos financeiros			
Custo amortizado:			
Caixa e equivalentes de caixa	1.415	401	10.710
Contas a receber	32.502	37.291	42.329
Partes relacionadas	925	6.349	3.992
Valor justo pelo resultado:			
Aplicações financeiras	320	1.128	905
Passivos financeiros			
Custo amortizado:			
Fornecedores	1.485	473	702
Contas a pagar	602	604	1.037
Terrenos a pagar	1.650	-	140

16.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A administração das sociedades combinadas 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.

16.5. Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

- 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.

16.6. Exposição a riscos cambiais

As sociedades combinadas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

16.7. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 4,25% (CDI) e 3,90% (IGP-DI) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e contas a receber, respectivamente.

	Combinado		
Indicadores	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	14	10	7
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI)	1.127	845	564

16.8. Gestão do risco de liquidez

As sociedades combinadas 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.

16.9. Concentração de risco

As sociedades combinadas 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.

16.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros das sociedades combinadas, 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 combinadas.

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).

Durante os exercícios de 2017, 2018 e 2019, 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.

17. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2019, 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 de responsabilidade civil geral de administradores.

18. COMPROMISSOS

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2019, por meio de sua controlada Mairiporã possui contratos de longo prazo no montante de R$12.430, relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Cessão de quotas, transformação em sociedade por ações, aumento de capital social e grupamento de ações

A EZ INC recebeu, em 30 de junho de 2020, cessão de quotas de participação de algumas 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., Vermonth 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, nessa mesma data, o capital social da Companhia, foi aumentado para R$484.005, representado por 484.004.937 quotas, mediante conversão de R$30.731 de adiantamento para futuro aumento de capital feito pela EZ TEC em 3 de junho de 2020, sendo R$20.000 em espécie e R$10.731 em forma de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs.

Em 01 de julho de 2020, conforme alteração do contrato social, foi realizada a conversão da empresa limitada para sociedade por ações (S.A.), assim como ocorreu aumento do capital social no montante de R$30.000 ao preço de emissão de R$1 (um real) cada a ser integralizada em até 90 dias, totalizando no capital social da Companhia o valor de R$514.005 e, 514.004.937 ações ordinárias, sem valor nominal.

Em 14 de agosto de 2020, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE), foi determinado o grupamento da totalidade das ações ordinárias representativas do capital social da Companhia, à razão de 2,57002468 para1, de forma que cada 2,57002468 ações ordinárias passam a corresponder a 1 ação ordinária, passando o número de ações ordinárias em que se divide o capital social, de 514.004.937 ações ordinárias para 200.000.000 , as quais foram distribuídas entre os acionistas na mesma proporção detida por cada um deles anteriormente ao grupamento de ações.

Nesta mesma AGOE, dentre outras deliberações, também foi aprovada a remuneração global dos administradores, abrangendo o Conselho de Administração e Diretoria Estatutária, para o exercício de 2020, com um limite de R$5.584. Também foram eleitos os Diretores Estatutários, os membros do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria.

O capital autorizado da Companhia foi aprovado até o limite de 1.000.000.000 de ações ordinárias.

Coronavírus (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, 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 combinadas.

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 eventos trazidos pela COVID-19, porém, não houve impactos nas projeções de fluxo de caixa da Companhia.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS CONSOLIDADAS E COMBINADAS AUDITADAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras Consolidadas e Combinadas

Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.

(Anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda.)

Período de seis meses findo em 30 de junho de 2020
com Relatório do Auditor Independente

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras consolidadas e combinadas

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 consolidadas e combinadas 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 consolidadas e combinadas da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia" ou "EZ Inc"), anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda., que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações combinadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses 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 consolidada, da Companhia em 30 de junho de 2020, o desempenho combinado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa combinados para o período de seis meses 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 consolidadas e combinadas". 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

Ênfases

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras consolidadas e combinadas 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).

Restrição de propósito das demonstrações financeiras combinadas

Chamamos a atenção para a nota explicativa 2.1, que descreve a base de elaboração das demonstrações financeiras combinadas. As demonstrações financeiras combinadas da Ez Inc podem não ser um indicativo da posição e performance financeira e dos fluxos de caixa que poderiam ser obtidos se a Companhia tivesse operado como uma única entidade independente. As demonstrações financeiras combinadas foram elaboradas para informação da administração da EZ Inc, e em conexão com o processo de distribuição pública de ações da Companhia e, portanto, podem não servir para outras finalidades.

Nossa opinião não está ressalvada em relação a esses assuntos.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras consolidadas e combinadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras consolidadas e combinadas 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 consolidadas e combinadas”, 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 30 de junho de 2020, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R$426.120 mil, representando 86% 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 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 através estudos de viabilidade dos projetos já lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor recuperável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração, na determinação das bases comparativas 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 de recuperabilidade 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 recuperável 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 recuperável de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Reestruturação societária

Conforme descrito nas notas explicativas 1.2 e 2.1, 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.

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 2.1 às demonstrações financeiras de 30 de junho 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 2.1, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações combinadas do valor adicionado (DVA) referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho 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 consolidadas e combinadas tomadas em conjunto.

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

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e combinadas 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 consolidadas e combinadas, 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 consolidadas e combinadas

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

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras consolidadas e combinadas 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 consolidadas e combinadas, 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 período 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, 14 de agosto de 2020.

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

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

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2020 (CONSOLIDADO) E 31 DE DEZEMBRO DE 2019 (COMBINADO)
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

ATIVO	Nota explicativa	Consolidado 30/06/2020	Combinado 31/12/2019
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	21.242	1.415
Aplicações financeiras	4	-	320
Contas a receber	5	11.286	7.485
Imóveis a comercializar	6	83.809	80.324
Tributos a compensar		351	351
Outros créditos		540	78
Total do ativo circulante		117.228	89.973
NÃO CIRCULANTE			
Contas a receber	5	20.059	25.017
Imóveis a comercializar	6	342.311	296.362
Partes relacionadas	10	1.410	925
Outros créditos		13.661	2.065
Total do ativo não circulante		377.441	324.369
TOTAL DO ATIVO		494.669	414.342

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Consolidado 30/06/2020	Combinado 31/12/2019
CIRCULANTE			
Fornecedores		1.793	1.485
Obrigações trabalhistas		452	238
Obrigações fiscais		2.066	1.804
Contas a pagar		602	603
Provisão para garantia		192	209
Terrenos a pagar	7	2.334	1.650
Tributos com recolhimento diferido	9.a	298	291
Total do passivo circulante		7.737	6.280
NÃO CIRCULANTE			
Provisão para riscos e processos judiciais	11	25	25
Tributos com recolhimento diferido	9.a	902	1.106
Outros débitos com terceiros	8	2.000	2.000
Total do passivo não circulante		2.927	3.131
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ACERVO LÍQUIDO COMBINADO)			
Capital social	12	484.005	-
Acervo líquido combinado	12	-	404.931
Total do patrimônio líquido (acervo líquido combinado)		484.005	404.931
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ACERVO LÍQUIDO COMBINADC		494.669	414.342

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota explicativa	Combinado 30/06/2020	Combinado 30/06/2019
Receita Líquida	13	8.886	10.029
Custo dos imóveis vendidos e locações	14	(1.718)	(3.433)
LUCRO BRUTO		7.168	6.596
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Despesas comerciais	14	(997)	(2.635)
Despesas gerais e administrativas	14	(137)	(502)
Honorários da administração		(31)	(30)
Despesas tributárias		(430)	(1.370)
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		(20)	-
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		5.553	2.059
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	15	1.759	1.573
Despesas financeiras	15	(41)	(11)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		7.271	3.621
Imposto de renda e contribuição social correntes	9.b	(614)	(607)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	9.b	95	137
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO		6.752	3.151

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Combinado	
	30/06/2020	30/06/2019
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	6.752	3.151
Outros componentes do resultado abrangente	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	6.752	3.151

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ACERVO LÍQUIDO COMBINADO)
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Capital social	Acervo líquido combinado	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (acervo líquido combinado)	-	367.118	367.118
Aporte dos sócios	-	23.014	23.014
Redução de capital	-	(5.104)	(5.104)
Distribuição de lucros	-	(14.156)	(14.156)
Lucro líquido do período	-	3.151	3.151
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019 (acervo líquido combinado)	-	374.023	374.023
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2020 (acervo líquido combinado)	-	404.931	404.931
Movimentações patrimoniais nas sociedades pré seção de quotas			
Aporte dos sócios	-	50.925	50.925
Distribuição de lucros	-	(9.335)	(9.335)
Lucro líquido do período	-	6.752	6.752
Aumento de capital social com cessão de quotas nas sociedades	453.273	(453.273)	-
Aportes dos sócios	30.732	-	30.732
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 (patrimônio líquido consolidado)	484.005	-	484.005

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Combinado	
	30/06/2020	30/06/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do período	6.752	3.151
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa líquido aplicado nas atividades operacionais:		
Variação monetária e juros, líquidos	(1.756)	(1.537)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	519	470
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		
Contas a receber	2.905	6.479
Imóveis a comercializar	(48.750)	(18.078)
Outros ativos	(12.057)	(576)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Fornecedores	308	1.025
Outros passivos	89	(486)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(347)	(409)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(52.337)	(9.962)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de títulos financeiros	(2.800)	(1.500)
Resgate de títulos financeiros	3.128	1.987
Caixa líquido gerado nas atividades de investimento	328	487
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Partes relacionadas	(486)	1.246
Aporte dos sócios	81.657	23.014
Distribuição de lucros	(9.335)	(14.156)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	71.836	10.104
AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	19.827	629
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1.415	401
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	21.242	1.030
AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	19.827	629

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S/A E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES COMBINADAS DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Combinado	
	30/06/2020	30/06/2019
RECEITAS		
Vendas de imóveis e prestações de serviços	8.886	10.029
Outras receitas	-	-
Total	8.886	10.029
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):		
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	(1.718)	(3.433)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(189)	(2.374)
Outros	(20)	-
Total	(1.927)	(5.807)
VALOR ADICIONADO BRUTO	6.959	4.222
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	6.959	4.222
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receitas financeiras	1.759	1.573
	1.759	1.573
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	8.718	5.795
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	8.718	5.795
Pessoal:		
Remuneração direta	622	616
Benefícios	292	135
FGTS	65	45
Impostos, taxas e contribuições:		
Federais	519	470
Municipais	427	1.367
Remuneração de capitais de terceiros:		
Despesas financeiras	41	11
Remuneração de capitais próprios:		
Lucros retidos no período	6.752	3.151

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 e transformada em sociedade por ações, em 01 de julho 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 objeto social as operações de aquisição, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários predominantemente comerciais, logísticos, industriais e híbridos, prontos ou a construir, próprios ou de terceiros; a administração e locação de imóveis próprios; a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; a participação em outras sociedades, empresariais ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

1.2. ESTRUTURA SOCIETÁRIA

A EZ INC recebeu, em 30 de junho de 2020, cessão de quotas de participação de algumas controladas da EZ TEC, no montante total de R$453.273 (Nota 2.1), conforme relação a seguir: Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Itajubá Incorporadora Ltda., Juquei Incorporadora S.A., Mairiporã Incorporadora Ltda., Reno Incorporadora Ltda., Suécia Incorporadora Ltda., Vermonth 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, nessa mesma data, o capital social da Companhia, foi aumentado para R$484.005 (Nota 12), 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.

Esta operação teve como objetivo segregar da operação da EZ TEC a incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais, e posteriormente buscar a captação de recursos financeiros através do processo de Oferta Pública Inicial (IPO) de suas ações no mercado brasileiro.

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 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 pandemia 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 consolidadas e combinadas.

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 da Companhia.

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

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e combinadas

As demonstrações financeiras combinadas e o balanço patrimonial consolidado são de responsabilidade da Administração da Companhia e foram preparados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e sobre às demonstrações financeiras combinadas, estão em conformidade com a NBC TG 44 – Demonstrações Combinadas, exclusivamente para atender às necessidades da Companhia, uma vez que não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil.

A Companhia considerou as orientações da Orientação Técnica OCPC 07 – Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil-Financeiros de Propósito Geral e, desta forma, as informações próprias e consideradas mais relevantes das demonstrações financeiras consolidadas e combinadas e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem as utilizadas pela Administração na sua gestão.

As demonstrações financeiras combinadas estão sendo apresentadas com o objetivo de fornecer, por meio de um conjunto único de demonstrações financeiras consolidadas e combinadas, no contexto da oferta pública inicial de ações ("IPO") da EZ INC, informações relevantes como se a EZ TEC tivesse aportado suas participações nas suas controladas ao capital da Companhia, desde a abertura do período de comparação mais antigo, que ocorreu em 30 de junho de 2020, conforme determinado em reunião de sócios e descrito na nota 1.2. As demonstrações financeiras combinadas, demonstram a posição patrimonial, em 31 de dezembro de 2019, e financeira das empresas existentes e sob o mesmo controle comum, pela EZ TEC, desde 1º de janeiro de 2017 ou posteriormente, tão logo a EZ TEC passasse a controla-la. Não há sociedades utilizadas no processo de combinação que não estivesse sob o controle comum nos exercícios compreendidos nessas demonstrações financeiras combinadas. Dessa forma, os dados foram combinados considerando 100% do total dos ativos, passivos e acervo patrimonial, e com a efetiva contribuição dessas empresas como capital social da Companhia, os balanços patrimoniais passaram a refletir a posição patrimonial consolidada.

As demonstrações financeiras combinadas não representam as demonstrações financeiras estatutárias das entidades que compõem a EZ INC, e não devem ser tomadas como base para fins de cálculos de dividendos, tributos ou para quaisquer outros fins societários ou análise de rentabilidade ou sobre performance passada ou futura. O quadro a seguir demonstra as empresas consolidadas, em 30 de junho de 2020, e combinadas, em 31 de dezembro de 2019, e correspondentes informações financeiras.

No processo de consolidação e combinação foram eliminados os saldos ativos e passivos e as receitas e despesas de operações e lucros não realizados entre as empresas consolidadas e combinadas.

	Consolidado em 30/06/2020			Combinado para o período de seis meses findo em 30/06/2020
Sociedades controladas	**Total do ativo**	**Total do passivo**	**Patrimônio líquido**	**Resultado do período**
Alexandria Incorporadora Ltda.	22.933	504	22.430	658
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	14.819	52	14.767	(36)
Itajubá Incorporadora ltda (i)	11.046	-	11.046	-
Juquei Incorporadora S.A	30.125	4.350	25.775	(225)
Mairiporã Incorporadora Ltda.	261.590	3.494	258.096	(42)
Reno Incorporadora Ltda.	74.960	1.812	73.148	4.769
Suecia Incorporadora Ltda.	14.579	8	14.571	(237)
Vermonth Incorporadora Ltda.	33.884	444	33.440	1.865
	463.936	**10.663**	**453.273**	**6.752**

	Combinado em 31/12/2019			Combinado para o período de seis meses findo em 30/06/2019
Sociedades controladas	**Total do ativo**	**Total do passivo**	**Acervo líquido**	**Resultado do período**
Alexandria Incorporadora Ltda.	23.212	534	22.678	1.324
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	15.501	48	15.453	34
Itajubá Incorporadora Ltda. (i)	11.046	-	11.046	-
Juquei Incorporadora S.A	21.704	2.018	19.686	(1.228)
Mairiporã Incorporadora Ltda.	217.020	2.734	214.286	(875)
Reno Incorporadora Ltda.	75.597	1.991	75.606	4.680
Suecia Incorporadora Ltda.	16.420	1.785	14.635	(420)
Vermonth Incorporadora Ltda.	31.842	301	31.541	(364)
	414.342	**9.411**	**404.931**	**3.151**

(i) A Sociedade foi constituída durante o exercício de 2020, através do recebimento de um terreno no valor de R$11.094, como contribuição ao seu capital social em 30 de junho de 2020. O terreno contribuído já era controlado pela EZ TEC desde 1º de janeiro de 2017, permanecendo sobre o controle comum, e fazendo parte da combinação desde aquela data.

A emissão das demonstrações financeiras consolidadas e combinadas da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 14 de agosto de 2020.

2.2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.2.1. Base de elaboração

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

2.2.2. Moeda funcional e de apresentação

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

2.2.3. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras consolidadas e combinadas 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 consolidadas e combinadas.

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 consolidadas e combinadas, 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 consolidadas e combinadas 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, este 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 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.

  Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não foram identificadas perdas de valores dos ativos que demandassem o reconhecimento de alguma provisão. A Companhia, avaliou o valor recuperável 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.

2.2.4. Demonstrações consolidadas

Subsidiárias são todas entidades sobre as quais a Companhia tem controle, são consolidadas integralmente a partir da data de aquisição do controle e desconsolidadas quando o controle deixar de existir.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia, utilizando políticas contábeis consistentes.

Ajustes são feitos nas demonstrações financeiras das controladas para adequar suas políticas contábeis às políticas contábeis da Companhia, quando requerido. As transações entre partes relacionadas são eliminadas integralmente na consolidação. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. As perdas não realizadas são eliminadas da mesma forma, mas apenas na medida em que não haja evidência de imparidade. Os saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas e combinadas.

Em 30 de junho de 2020, as participações da Companhia nas controladas são como segue:

Sociedades controladas	Participação
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%
Itajubá Incorporadora ltda	99,99%
Juquei Incorporadora S.A	99,99%
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%
Suecia Incorporadora Ltda.	99,99%
Vermonth Incorporadora Ltda.	99,99%

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 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 possuem 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 especificas, 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 cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Na data de encerramento das demonstrações financeiras consolidadas e combinadas, 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 Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas esperadas 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 CPC48.

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 reduzirem 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.

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 30 de junho 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 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. 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 consolidadas e combinadas.

2.2.8. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem (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.

2.2.9. 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 nº 2.2.12. 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.

2.2.10. 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.

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

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

2.2.12. 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.

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.

2.2.13. 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.

2.2.14. 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.

2.2.15. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras consolidadas e combinadas e seguindo as disposições contidas na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.2.16. 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 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.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Consolidado 30/06/2020	Combinado 31/12/2019
Caixa e bancos	21.242	1.415
	21.242	1.415

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes, em 31 de dezembro de 2019, possuíam vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, e foram 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	Consolidado 30/06/2020	Combinado 31/12/2019
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	91% a 101% do CDI	-	320
		-	320

(*) Composto por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos, certificados de depósitos bancários e outros investimentos.

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado 30/06/2020	Combinado 31/12/2019
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	26.941	28.967
Contas a receber - locação	4.467	3.598
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(63)	(63)
	31.345	32.502
Circulante	11.286	7.485
Não circulante	20.059	25.017

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado 30/06/2020	Combinado 31/12/2019
2021	8.717	4.544
2022	3.462	3.125
2023	2.706	2.547
A partir de 2024	5.174	14.801
	20.059	25.017

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos das contas a receber em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019:

	Consolidado 30/06/2020	Combinado 31/12/2019
Contas a receber – locação (linearizado)	4.467	3.598
A vencer	25.972	28.318
Vencidos:		
Até 30 dias	161	152
De 31 a 60 dias	137	79
De 61 a 90 dias	56	46
De 91 a 120 dias	66	37
Acima de 120 dias	549	335
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(63)	(63)
	31.345	32.502

As referidas operações de vendas de imóveis 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 e combinadas.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	Combinado
	30/06/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	71.991	73.634
Imóveis em construção	243.132	203.578
Terrenos para novas obras	99.179	92.784
Encargos financeiros	154	157
Adiantamento para fornecedores	11.664	6.533
	426.120	376.686
Circulante	83.809	80.324
Não circulante	342.311	296.362

Os terrenos e obras com lançamentos das vendas previstas após 12 meses da data das demonstrações financeiras consolidadas e combinadas 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 para o valor realizável líquido. Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão para perda de valor desses ativos, com base nas avaliações efetuadas pela Companhia, suportada por seus especialistas.

7. TERRENOS A PAGAR

		Consolidado	Combinado
Sociedade controlada	Localização	30/06/2020	31/12/2019
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	2.334	-
Suécia Incorporadora Ltda.	Pinheiros	-	1.650
		2.334	1.650
Circulante		2.334	1.650

Em 30 de junho de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações e construções, sem encargos financeiros.

8. 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.

9. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Consolidado	Combinado
	30/06/2020	31/12/2019
IRPJ diferido	373	434
CSLL diferida	197	229
PIS e COFINS diferidos	630	734
	1.200	1.397
Circulante	298	291
Não circulante	902	1.106

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

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

	Combinado	
	30/06/2020	30/06/2019
Receita bruta deduzida dos cancelamentos de vendas	9.099	10.241
Receita de juros sobre contas a receber	1.727	1.477
Rendimentos de aplicações financeiras	11	33
	10.837	11.751
Efeito do imposto de renda e da contribuição no exercício	(519)	(470)
Correntes	(614)	(607)
Diferidos	95	137

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

10. PARTES RELACIONADAS

	Consolidado 30/06/2020	Combinado 31/12/2019
Ativo não circulante (*):		
Ez Tec Empreedimentos e Participações S.A.	1.410	925
Total	1.410	925

(*) Representado por contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros e sem prazo de vencimento. Em 14 de agosto de 2020 os saldos de mútuos entre as partes foram totalmente liquidados, em moeda corrente nacional.

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, não havia gastos com administradores a serem reportados nas demonstrações financeiras consolidadas e combinadas.

11. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de junho de 2020 e de 31 de dezembro de 2019, 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 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019 o montante de R$25.

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, que totalizaram em 30 de junho de 2020 e de 31 de dezembro de 2019, os montantes de R$1.767 e R$1.221, respectivamente, sendo processos de natureza cíveis e trabalhistas.

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 30 de junho de 2020, era de R$484.005, representado por 484.004.937 quotas. Esse aumento de capital é resultado da contribuição de capital efetuada pela EZ TEC, conforme mencionado na Nota 1.2. Subsequentemente, foi realizado novo aumento do capital social da Companhia, no montante de R$30.000 e a conversão de quotas para ações ordinárias, em 01 de julho, além do grupamento de ações, em 14 de agosto de 2020, conforme mencionado na Nota 19.

(b) Reserva legal

Considerando os eventos ocorridos subsequentemente, quando da conversão da Companhia, de empresa limitada para S.A. (Nota 19), o seu Estatuto prevê que a Reserva Legal é 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.

(c) Dividendos

Considerando os eventos ocorridos subsequentemente, quando da conversão da Companhia, de empresa limitada para S.A. (Nota 19), 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.

13. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Combinado	
	30/06/2020	30/06/2019
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	3.719	8.386
Receita de locações	5.380	3.282
Total da receita operacional bruta	9.099	11.668
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	-	(1.427)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(213)	(212)
Total das deduções da receita bruta	(213)	(1.639)
Receita líquida	8.886	10.029

14. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Combinado	
	30/06/2020	30/06/2019
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:		
Custo de obra/terrenos	(1.695)	(3.883)
Encargos financeiros capitalizados	(3)	(7)
Manutenção/garantia	(20)	457
Total	(1.718)	(3.433)
Despesas comerciais:		
Despesas com publicidade	(45)	(208)
Despesas com comissões	(65)	(202)
Despesas com estandes de vendas (i)	(71)	(968)
Despesas com unidades em estoque	(816)	(1.257)
Total (ii)	(997)	(2.635)
Despesas gerais e administrativas:		
Despesas com salários, encargos e benefícios	(27)	(27)
Despesas com serviços prestados	(103)	(412)
Demais despesas	(7)	(63)
Total (iii)	(137)	(502)

(i) Redução entre os períodos comparativos devido a construção de estande de vendas em sociedade controlada Juquei Incorporadora Ltda em 2019, evento não observado em 2020.

(ii) As despesas comerciais com publicidade, comissões e com unidades em estoques no período de seis meses de 2020 foram reduzidas principalmente devido a contenção de verbas com o empreendimento EZMARK na sociedade Reno Incorporadora Ltda,

(iii) Redução nas despesas administrativas no período de seis meses de 2020 principalmente devido ao início da construção de empreendimento na sociedade Mairiporã Incorporadora Ltda, sendo as despesas de características administrativas cessadas.

15. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Combinado	
	30/06/2020	30/06/2019
Receitas:		
Rendimento de aplicação financeira	11	33
Juros ativos sobre contas a receber	1.727	1.477
Outras receitas	21	63
Total	1.759	1.573
Despesas:		
Despesas financeiras diversas	(41)	(11)
Total	(41)	(11)

16. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

16.1. 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 combinadas é formada pelo endividamento líquido (passivos correntes a pagar, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras) e pelo patrimônio líquido das sociedades combinadas.

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

16.2. Caixa líquido

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

	Consolidado	Combinado
	30/06/2020	31/12/2019
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	21.242	1.735
Caixa líquido	21.242	1.735
Patrimônio líquido (acervo líquido combinado)	484.005	404.931
Relação caixa líquido e patrimônio líquido (acervo líquido combinado)	0,04	0,004

16.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Consolidado	Combinado
	30/06/2020	31/12/2019
Ativos financeiros		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	21.242	1.415
Contas a receber	31.345	32.502
Partes relacionadas	1.410	925
Valor justo pelo resultado:		
Aplicações financeiras	-	320
Passivos financeiros		
Custo amortizado:		
Fornecedores	1.793	1.485
Contas a pagar	603	602
Terrenos a pagar	2.334	1.650

16.4. 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.

16.5. Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

- 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.

16.6. Exposição a riscos cambiais

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

16.7. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Em 30 de junho de 2020, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) de 25% e de 50% nas taxas de juros anuais, utilizando 3,90% (IGP-DI) esperadas sobre os saldos de contas a receber:

	Combinado		
Indicadores	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI)	1.048	786	524

16.8. 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.

16.9. 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.

16.10. 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 consolidadas e combinadas.

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Em 30 de junho de 2020 e 31de dezembro de 2019, 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.

17. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de junho 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.

18. COMPROMISSOS

A Companhia e suas controladas, em 30 de junho de 2020, por meio de sua controlada Mairiporã possui contratos de longo prazo no montante de R$12.430, relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 01 de julho de 2020, conforme alteração do contrato social, foi realizada a conversão da empresa limitada para sociedade por ações (S.A.), assim como ocorreu aumento do capital social no montante de R$30.000 ao preço de emissão de R$1 (um real) cada a ser integralizada em até 90 dias, totalizando no capital social da Companhia o valor de R$514.005 e, 514.004.937 ações ordinárias, sem valor nominal.

Em 14 de agosto de 2020, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE), foi determinado o grupamento da totalidade das ações ordinárias representativas do capital social da Companhia, à razão de 2,57002468 para1, de forma que cada 2,57002468 ações ordinárias passam a corresponder a 1 ação ordinária, passando o número de ações ordinárias em que se divide o capital social, de 514.004.937 ações ordinárias para 200.000.000, as quais foram distribuídas entre os acionistas na mesma proporção detida por cada um deles anteriormente ao grupamento de ações.

Nesta mesma AGOE, dentre outras deliberações, também foi aprovada a remuneração global dos administradores, abrangendo o Conselho de Administração e Diretoria Estatutária, para o exercício de 2020, com um limite de R$5.584. Também foram eleitos os Diretores Estatutários, os membros do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria.

O capital autorizado da Companhia foi aprovado até o limite de 1.000.000.000 de ações ordinárias.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS REVISADAS DA COMPANHIA REFERENTES AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.

(anteriormente denominada Terezina Incorporadora Ltda.)

Período de seis meses findo em 30 de junho de 2020
com Relatório do Auditor Independente

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Companhia apresenta as demonstrações financeiras referentes ao período de seis meses findos em 30 de junho 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 e transformada em sociedade por ações em 01 de julho 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. Esta operação teve como objetivo segregar da operação da EZ TEC a incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais, e posteriormente buscar a captação de recursos financeiros através do processo de Oferta Pública Inicial (IPO) de suas ações no mercado brasileiro.

Com a contribuição antes mencionada, a Companhia passou a deter o investimento em controladas operacionais cujos patrimônios líquidos totalizavam R$453.273 mil, aumentando o seu capital social para R$484.005 mil.

Em termos consolidados, seus ativos somam R$494.669 mil, representados, basicamente, por imóveis a comercializar referentes empreendimentos comerciais concluídos, em construção e a serem desenvolvidos.

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 apenas para realização dos serviços de auditoria externa sobre as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2020.

A Companhia não contratou a "EY" para nenhum outro trabalho não relacionado à auditoria do período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

A administração

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo – SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses 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 30 de junho de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o período de seis meses 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.

Uma empresa-membro da Ernst & Young Global Limited

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 período 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.

<u>Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar</u>

Conforme nota explicativa 5, em 30 de junho de 2020, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R$426.120 mil, representando 86% 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 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 através estudos de viabilidade dos projetos já lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor recuperável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela administração, na determinação das bases comparativas 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 de recuperabilidade 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 recuperável 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 recuperável de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da administração, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela administração, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 5, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Reestruturação societária

Conforme descrito nas notas explicativas 1.2 e 6, 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.

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 6 às demonstrações financeiras de 30 de junho 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 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 período de seis meses findo em 30 de junho 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se 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.

Building a better working world

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 período 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, 14 de agosto de 2020.

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

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

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora 30/06/2020	Controladora 31/12/2019	Consolidado 30/06/2020	Consolidado 31/12/2019
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	20.001	1	21.242	1
Contas a receber	4	-	-	11.286	-
Imóveis a comercializar	5	-	-	83.809	-
Tributos a compensar		-	-	351	-
Outros créditos		-	-	540	-
Total do ativo circulante		20.001	1	117.228	1
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	4	-	-	20.059	-
Imóveis a comercializar	5	-	-	342.311	-
Partes relacionadas	10	-	-	1.410	-
Certificado de Potencial Adicional de Construção e outros créditos	1.2	10.731	-	13.661	-
Investimentos	6	453.273	-	-	-
Total do ativo não circulante		464.004	-	377.441	-
TOTAL DO ATIVO		484.005	1	494.669	1

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora 30/06/2020	Controladora 31/12/2019	Consolidado 30/06/2020	Consolidado 31/12/2019
CIRCULANTE					
Fornecedores		-	-	1.793	-
Obrigações trabalhistas		-	-	452	-
Obrigações fiscais		-	-	2.066	-
Contas a pagar		-	-	602	-
Provisão para garantia		-	-	192	-
Terrenos a pagar	7	-	-	2.334	-
Tributos com recolhimento diferido	8	-	-	298	-
Total do passivo circulante		-	-	7.737	-
NÃO CIRCULANTE					
Provisão para riscos e processos judiciais	11	-	-	25	-
Tributos com recolhimento diferido	8	-	-	902	-
Outros débitos com terceiros	9	-	-	2.000	-
Total do passivo não circulante		-	-	2.927	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	12.a	484.005	1	484.005	1
Total do patrimônio líquido		484.005	1	484.005	1
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		484.005	1	494.669	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o valor por ação)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
Receita Líquida	-	-	-	-
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	-
LUCRO BRUTO	-	-	-	-
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS				
Despesas comerciais	-	-	-	-
Despesas gerais e administrativas	-	-	-	-
Honorários da administração	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	-	-	-	-
Despesas tributárias	-	-	-	-
Provisão com perdas em investimentos	-	-	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	-	-	-	-
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	-	-	-	-
Receitas financeiras	-	-	-	-
Despesas financeiras	-	-	-	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	-	-
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-	-	-	-
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES			-	-
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES			-	-
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R$			-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	-	-	-	-
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	-	-	-	-
Lucro atribuivel aos acionistas controladores			-	-
Lucro atribuivel aos acionistas não controladores			-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Capital social	Patrimônio líquido controladora	Patrimônio líquido consolidado
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	-	-	-
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	-
Aumento de capital em moeda corrente nacional	-	-	-
Destinação do resultado do exercício:			
Reserva legal	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-
Reserva de expansão	-	-	-
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2019	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	1	1	1
Aporte dos socios	484.004	484.004	484.004
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020	484.005	484.005	484.005

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	-	-
Variação monetária e juros, líquidos	-	-	-	-
Amortizações de mais valia	-	-	-	-
Depreciações e amortizações	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	-	-	-	-
Provisão para riscos e demandas judiciais	-	-	-	-
Provisão para risco de créditos duvidosos	-	-	-	-
Baixa de bens do imobilizado e intangível	-	-	-	-
Provisão para perdas com investimentos	-	-	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	-	-
Imóveis a comercializar	-	-	-	-
Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	-	-	-	-
Outros ativos	-	-	-	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	-	-
Fornecedores	-	-	-	-
Outros passivos	-	-	-	-
Dividendos recebidos de controladas	-	-	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	-
Juros pagos	-	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de títulos financeiros	-	-	-	-
Resgate de títulos financeiros	-	-	-	-
Mais valia na aquisição de investimentos	-	-	-	-
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	-	-	-	-
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	-	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e diretos de uso	-	-	-	-
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	-	-
Partes relacionadas	-	-	-	-
Aumento de capital social em moeda corrente	20.000	-	20.001	-
Caixa recebido na aquisição de controle	-	-	1.240	-
Dividendos pagos	-	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	20.000	-	21.241	-
AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	20.000	-	21.241	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	-	1	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	20.001	-	21.242	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS DE SEIS MESES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2019
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	-	-
Outras receitas	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	-	-
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Total	-	-	-	-
VALOR ADICIONADO BRUTO	-	-	-	-
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	-	-	-	-
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	-	-	-	-
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	-	-
Receitas financeiras	-	-	-	-
	-	-	-	-
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	-	-	-	-
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	-	-	-	-
Pessoal:				
Remuneração direta	-	-	-	-
Benefícios	-	-	-	-
FGTS	-	-	-	-
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	-	-	-	-
Municipais	-	-	-	-
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	-	-	-	-
Arrendamentos	-	-	-	-
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-
Lucros retidos no exercício (Reservas legal e de expansão)	-	-	-	-
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 e transformada em sociedade por ações em 01 de julho 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.

Nos períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, a Companhia não possuía operação, e os dados correspondentes, referentes ao saldo patrimonial em 31 de dezembro de 2019, era representado 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 6 e 12.a.

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 (Nota 6), conforme relação a seguir: Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda., Itajubá Incorporadora Ltda., Juquei Incorporadora S.A., Mairiporã Incorporadora Ltda., Reno Incorporadora Ltda., Suécia Incorporadora Ltda., Vermonth 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, nessa 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.

Esta operação teve como objetivo segregar da operação da EZ TEC a incorporação de empreendimentos residenciais dos comerciais, e posteriormente buscar a captação de recursos financeiros através do processo de Oferta Pública Inicial (IPO) de suas ações no mercado brasileiro.

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 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 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 da Companhia

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.

O objetivo da elaboração dessas demonstrações financeiras está em consonância com a intenção do registro da Companhia na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com perspectiva de uma Oferta Pública Inicial (IPO) de suas ações, conforme mencionado na nota 1.2.

Como não havia operação na Companhia no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e também nos dados correspondentes, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, bem como da demonstração de valor adicionado, estão sendo apresentados com valor zero, como parte das demonstrações financeiras. Adicionalmente, com a contribuição das sociedades controladas em 30 de junho de 2020 e seguinte aumento do capital social pela EZ TEC, apenas o balanço patrimonial consolidado está sendo apresentado com os valores dos ativos e passivos contribuídos por meio de cessões de quotas de empresas operacionais, conforme mencionado na nota explicativa nº 12.a.

As demonstrações financeiras, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 14 de agosto de 2020.

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 na Nota 6. 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.

<u>Empresas controladas</u>

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direto 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 30 de junho de 2020, as participações da Companhia nas controladas são como segue:

Sociedades controladas	Participação
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%
Itajubá Incorporadora ltda	99,99%
Juquei Incorporadora S.A	99,99%
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%
Suecia Incorporadora Ltda.	99,99%
Vermonth Incorporadora Ltda.	99,99%

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 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.

  Em 30 de junho de 2020, não foram identificadas perdas de valores dos ativos que demandassem o reconhecimento de alguma provisão. A Companhia, avaliou o valor recuperável 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 especificas, 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 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 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 CPC48.

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 reduzirem 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.

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 30 de junho 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 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 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 nº 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.

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 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.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019	30/06/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	20.001	1	21.242	1
	20.001	1	21.242	1

4. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	26.941	-
Contas a receber - locação	4.467	-
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(63)	-
	31.345	-
Circulante	11.286	-
Não circulante	20.059	-

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

	Consolidado	
Ano	30/06/2020	31/12/2019
2021	8.717	-
2022	3.462	-
2023	2.706	-
A partir de 2024	5.174	-
	20.059	-

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de junho de 2020 e de 31 de dezembro de 2019:

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Contas a receber – locação (linearizado)	4.467	-
A vencer	25.972	-
Vencidos:		
Até 30 dias	161	-
De 31 a 60 dias	137	-
De 61 a 90 dias	56	-
De 91 a 120 dias	66	-
Acima de 120 dias	549	-
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(63)	-
	31.345	-

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.

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Imóveis concluídos	71.991	-
Imóveis em construção	243.132	-
Terrenos para novas obras	99.179	-
Encargos financeiros	154	-
Adiantamento para fornecedores	11.664	-
	426.120	-
Circulante	83.809	-
Não circulante	342.311	-

Os terrenos e obras com lançamentos das vendas previstos 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 para o valor realizável líquido. Em 30 de junho de 2020, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão para perda de valor desses ativos, com base nas avaliações efetuadas pela Companhia, suportada por seus especialistas.

6. INVESTIMENTOS

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 nº 1.2. A composição dos investimentos está representada conforme a seguir:

Controladora – Em 30/06/2020

Sociedades controladas	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Investimentos
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	22.933	504	22.429	658	22.429
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	14.819	52	14.767	36	14.767
Itajubá Incorporadora ltda	99,99%	11.046	-	11.046	-	11.046
Juquei Incorporadora S.A	99,99%	30.125	4.350	25.775	(225)	25.775
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	261.590	3.494	258.097	(42)	258.097
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	72.109	1.812	73.148	4.771	73.148
Suecia Incorporadora Ltda.	99,99%	14.579	8	14.571	(236)	14.571
Vermonth Incorporadora Ltda.	99,99%	32.268	444	33.440	1.865	33.440
						453.273

7. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Consolidado 30/06/2020	Consolidado 31/12/2019
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	2.334	-
		2.334	-
Circulante		2.334	-

Em 30 de junho de 2020, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações e construções, sem encargos financeiros.

8. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Consolidado 30/06/2020	Consolidado 31/12/2019
		-
IRPJ diferido	373	
CSLL diferida	197	-
PIS e COFINS diferidos	630	-
	1.200	-
Circulante	298	-
Não circulante	902	-

Os montantes classificados entre circulante e não circulante estão consistentes com a segregação das contas a receber. A apuração do imposto de renda e da contribuição social são apurados com base no regime do lucro presumido e Regime Especial de Tributação – Patrimônio de Afetação.

9. 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.

10. PARTES RELACIONADAS

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Ativo não circulante (*):		
Ez Tec Empreedimentos e Participações S.A.	1.410	-
Total	1.410	-

(*) Representado por contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros e sem prazo de vencimento. Em 14 de agosto de 2020, os saldos de mútuos entre as partes foram totalmente liquidados, em moeda corrente nacional

Em 30 de junho de 2020, não havia gastos com administradores a serem reportados nas demonstrações financeiras.

11. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram, em 30 de junho de 2020, R$25.

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, que totalizaram em 30 de junho de 2020, o montante de R$1.767, sendo processos de natureza cíveis e trabalhistas.

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 30 de junho de 2020, era de R$484.005, representado por 484.004.937 quotas. Esse aumento de capital é resultado da contribuição de capital efetuada pela EZ TEC, conforme mencionado na Nota 1.2. Subsequentemente, foi realizado novo aumento do capital social da Companhia, no montante de R$30.000 e a conversão de quotas para ações ordinárias, em 01 de julho, além do grupamento de ações, em 14 de agosto de 2020, conforme mencionado na Nota 16.

b) Reserva legal

Considerando os eventos ocorridos subsequentemente, quando da conversão da Companhia, de empresa limitada para S.A. (Nota 16), o seu Estatuto prevê que a Reserva Legal é 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.

c) Dividendos

Considerando os eventos ocorridos subsequentemente, quando da conversão da Companhia, de empresa limitada para S.A. (Nota 16), 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.

13. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

13.1. 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 (passivos correntes a pagar, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa) e pelo patrimônio líquido das sociedades consolidadas.

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

13.2. Caixa líquido

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

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Caixa e equivalentes de caixa	21.242	1
Caixa líquido	21.242	1
Patrimônio líquido	484.005	1
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,04	1

13.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Consolidado	
	30/06/2020	31/12/2019
Ativos financeiros		
Custo amortizado:		
Caixa e equivalentes de caixa	21.242	-
Contas a receber	31.345	-
Partes relacionadas	1.410	-
Passivos financeiros		
Custo amortizado:		
Fornecedores	1.793	-
Contas a pagar	603	-
Terrenos a pagar	2.334	-

13.4. 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.

13.5. Gestão de risco de mercado

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

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

- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.

- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.

- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.

- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

- As oportunidades de incorporação podem diminuir.

- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.

- 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.

13.6. Exposição a riscos cambiais

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

13.7. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Em 30 de junho de 2020, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) de 25% e de 50% nas taxas de juros anuais, utilizando 3,90% (IGP-DI) esperadas sobre os saldos de contas a receber:

	Consolidado		
Indicadores	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI)	1.048	786	524

13.8. 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.

13.9. 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.

13.10. 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).

Em 30 de junho 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.

14. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de junho 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.

15. COMPROMISSOS

A Companhia e suas controladas, em 30 de junho de 2020, por meio de sua controlada Mairiporã possui contratos de longo prazo no montante de R$12.430, relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

16. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 01 de julho de 2020, conforme alteração do contrato social, foi realizada a conversão da empresa limitada para sociedade por ações (S.A.), assim como ocorreu aumento do capital social no montante de R$30.000 ao preço de emissão de R$1 (um real) cada a ser integralizada em até 90 dias, totalizando no capital social da Companhia o valor de R$514.005 e, 514.004.937 ações ordinárias, sem valor nominal.

Em 14 de agosto de 2020, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE), foi determinado o grupamento da totalidade das ações ordinárias representativas do capital social da Companhia, à razão de 2,57002468 para1, de forma que cada 2,57002468 ações ordinárias passam a corresponder a 1 ação ordinária, passando o número de ações ordinárias em que se divide o capital social, de 514.004.937 ações ordinárias para 200.000.000 , as quais foram distribuídas entre os acionistas na mesma proporção detida por cada um deles anteriormente ao grupamento de ações.

Nesta mesma AGOE, dentre outras deliberações, também foi aprovada a remuneração global dos administradores, abrangendo o Conselho de Administração e Diretoria Estatutária, para o exercício de 2020, com um limite de R$5.584. Também foram eleitos os Diretores Estatutários, os membros do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria.

O capital autorizado da Companhia foi aprovado até o limite de 1.000.000.000 de ações ordinárias.

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 de seis meses do período findo em 30 em junho de 2020; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às demonstrações financeiras de seis meses do período findo em 30 de junho de 2020, mencionadas no item (i).

São Paulo, 14 de agosto de 2020.

_____

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

_____

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 480

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Índice

1. Responsáveis Pelo Formulário

1.0 - Identificação dos responsáveis 1
1.1 – Declaração do Diretor Presidente 2
1.2 - Declaração do Diretor de Relações Com Investidores 3

2. Auditores Independentes

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores 4
2.3 - Outras Informações Relevantes 5

3. Informações Financ. Selecionadas

3.1 - Informações Financeiras 6
3.2 - Medições Não Contábeis 7
3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras 10
3.4 - Política de Destinação Dos Resultados 11
3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido 12
3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas 13
3.7 - Nível de Endividamento 14
3.8 - Obrigações 15
3.9 - Outras Informações Relevantes 16

4. Fatores de Risco

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco 18
4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado 48
4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes 50
4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores 51
4.5 - Processos Sigilosos Relevantes 52
4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto 53
4.7 - Outras Contingências Relevantes 54
4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados 55

Índice

5. Gerenciamento de Riscos E Controles Internos

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos 56

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado 62

5.3 - Descrição Dos Controles Internos 63

5.4 - Programa de Integridade 65

5.5 - Alterações significativas 68

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos 69

6. Histórico do Emissor

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm 70

6.3 - Breve Histórico 71

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial 72

6.6 - Outras Informações Relevantes 73

7. Atividades do Emissor

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas 74

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista 81

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais 82

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais 83

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total 99

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades 100

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior 108

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades 109

7.8 - Políticas Socioambientais 110

7.9 - Outras Informações Relevantes 111

8. Negócios Extraordinários

8.1 - Negócios Extraordinários 113

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor 114

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais 115

Índice

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord. 116

9. Ativos Relevantes

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros 117

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados 118

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis 119

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades 120

9.2 - Outras Informações Relevantes 123

10. Comentários Dos Diretores

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais 124

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro 138

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras 140

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor 141

10.5 - Políticas Contábeis Críticas 144

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 151

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras 152

10.8 - Plano de Negócios 153

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante 154

11. Projeções

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas 156

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas 157

12. Assembléia E Administração

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa 158

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais 164

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração 167

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem 170

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal 171

12.7/8 - Composição Dos Comitês 175

Índice

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores 177

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros 180

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores 212

12.12 - Outras informações relevantes 213

13. Remuneração Dos Administradores

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária 214

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 218

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal 222

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária 224

13.5 - Remuneração Baseada em Ações 225

13.6 - Opções em Aberto 226

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues 227

13.8 - Precificação Das Ações/opções 228

13.9 - Participações Detidas Por Órgão 229

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários 230

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal 231

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria 232

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores 233

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam 234

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor 235

13.16 - Outras Informações Relevantes 237

14. Recursos Humanos

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos 238

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos 239

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados 240

Índice

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos 241

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos 242

15. Controle E Grupo Econômico

15.1 / 15.2 - Posição Acionária 243

15.3 - Distribuição de Capital 263

15.4 - Organograma Dos Acionistas E do Grupo Econômico 264

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte 265

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor 266

15.7 - Principais Operações Societárias 267

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico 268

16. Transações Partes Relacionadas

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas 269

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas 271

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado 272

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas 273

17. Capital Social

17.1 - Informações Sobre O Capital Social 274

17.2 - Aumentos do Capital Social 275

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações 276

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social 277

17.5 - Outras Informações Relevantes 278

18. Valores Mobiliários

18.1 - Direitos Das Ações 279

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública 280

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto 282

Índice

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados 283

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil 284

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários 285

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação 286

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros 287

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior 288

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição 289

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas 290

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição 291

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários 292

19. Planos de Recompra/tesouraria

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor 293

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria 294

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria 295

20. Política de Negociação

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários 296

20.2 - Outras Informações Relevantes 297

21. Política de Divulgação

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações 298

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas 300

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações 302

21.4 - Outras Informações Relevantes 303

1.0 - Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Flávio Ernesto Zarzur**
Cargo do responsável	Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	**Silvio Hidemi Iamamura**
Cargo do responsável	Diretor de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

FLAVIO ERNESTO ZARZUR, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 7.746.329 , expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 035.893.548-28, na qualidade de Diretor Presidente da **EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.727.157/0001-06, com sede na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia"), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

FLAVIO ERNESTO ZARZUR

Diretor Presidente

DECLARAÇÃO

PARA FINS DO ITEM 1 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

SILVIO HIDEMI IAMAMURA, brasileiro, arquiteto e urbanista, portador da cédula de identidade RG nº 11768426-0, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 106.444.778-30, na qualidade de Diretor de Relações com Investidores da **EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.**, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.727.157/0001-06, com sede na Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia"), para fins do item 1 do formulário de referência da Companhia, declara, na data deste formulário de referência, que: (i) reviu o formulário de referência; (ii) todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19; e (iii) o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira da Companhia e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ela emitidos.

SILVIO HIDEMI IAMAMURA

Diretor de Relações com Investidores

2.1/2.2 - Identificação E Remuneração Dos Auditores

Possui auditor?	SIM
Código CVM	471-5
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	Ernst & Young Auditores Independentes S/S
CPF/CNPJ	61.366.936/0001-25
Data Início	23/07/2020
Descrição do serviço contratado	Os auditores independentes prestaram serviços para a Companhia de (i) auditoria das demonstrações financeiras combinadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro- International Financial Reporting Standards - IFRS, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019, estando estas em conformidade com a NBC TG 44 — Demonstrações Combinadas, exclusivamente para atender às necessidades da Companhia, uma vez que não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil; (ii) auditoria das demonstrações financeiras consolidadas e combinadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro- International Financial Reporting Standards - IFRS, referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, estando estas também em conformidade com a NBC TG 44 — Demonstrações Combinadas, (iii) auditoria das demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro- International Financial Reporting Standards – IFRS para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, (iv) revisão das informações trimestrais individuais e consolidadas correspondentes aos períodos de três meses findos em 31 de março e 30 de junho de 2020, preparadas de acordo com a NBC TG 21 / IAS 34 e normas expedidas pela CVM; (v) auditoria das demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro- International Financial Reporting Standards – IFRS para a data-base de 30 de junho de 2020 e (vi) revisão do formulário de referência relacionado com a oferta pública de ações de emissão da Companhia.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	Não aplicável, uma vez que a Companhia não efetuou nenhum pagamento aos auditores no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.
Justificativa da substituição	N/A
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	N/A

Nome responsável técnico	DATA_INICIO_ATUACAO	CPF	Endereço
Marcos Alexandre S. Pupo	23/07/2020	197.375.598-00	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Norte, Vila Olímpia, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04543-011, Telefone (11) 25735780, Fax (11) 25735780, e-mail: marcos.a.pupo@br.ey.com

258

2.3 - Outras Informações Relevantes

A Companhia foi constituída em 06 de novembro de 2019, não possuindo informações referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2017 e 2018. Além disso, a Companhia era constituída como sociedade limitada durante o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, e, portanto, não era auditada. A Ernst & Young Auditores Independentes S/S foi contratada para auditar as demonstrações financeiras combinadas da Companhia referente aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, auditar as demonstrações financeiras consolidadas e combinadas da Companhia referentes ao período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020, e revisar as informações trimestrais – ITR individuais e consolidadas da Companhia referentes aos trimestres findos em 31 de março e 30 de junho de 2020, conforme descrito no item 2.1/2 acima.

As demonstrações financeiras combinadas como escopo dos serviços prestados pelos auditores independentes foram auditadas no contexto de oferta inicial de ações, pois a Companhia veio a controlar sociedades do mesmo grupo econômico em 30 de junho de 2020, realocadas como subsidiárias da Companhia, por meio da transferência de participações societárias anteriormente detidas pela Eztec, controladora da Companhia, para desenvolvimento de segmento específico de atuação. Para maiores informações, podem ser consultados os itens 3.9, 6.3 e 7.2 deste formulário de referência.

3.1 - Informações Financeiras - Consolidado

(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)	Exercício social (31/12/2019)	Exercício social (31/12/2018)	Exercício social (31/12/2017)
Patrimônio Líquido	484.005.000,00	404.931.000,00	367.118.000,00	353.523.000,00
Ativo Total	494.669.000,00	414.342.000,00	372.704.000,00	360.114.000,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	8.886.000,00	21.417.000,00	23.233.000,00	23.350.000,00
Resultado Bruto	7.168.000,00	14.190.000,00	10.823.000,00	11.726.000,00
Resultado Líquido	6.752.000,00	10.159.000,00	9.735.000,00	7.173.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	484.004.937	1.000	0	0

3.2 - Medições Não Contábeis

A Companhia foi constituída em 06 de novembro de 2019 e passou a consolidar os resultados de suas controladas a partir de 30 de junho de 2020, conforme demonstrações financeiras consolidadas e combinadas de tal data-base, portanto, para possibilitar melhor compreensão sobre a estrutura da Companhia, bem como para permitir a visualização das informações requeridas neste item, abaixo, apresentamos as informações constantes de tais demonstrações financeiras consolidadas e combinadas.

(a) Informar o valor das medições não contábeis

A Companhia apurou, por meio das informações financeiras combinadas dos últimos três exercícios sociais e no demonstrações intermediárias combinadas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 as seguintes medições não contábeis:

EBITDA e Margem EBITDA - Combinado

(Em R$ milhares, exceto %)	*Período de 6 meses findo em 30 de junho de*	*Exercício social encerrado em 31 de dezembro de*		
	2020	**2019**	**2018**	**2017**
EBITDA	5.553	8.256	4.816	5.457
Margem EBITDA	62,5%	38,5%	20,7%	23,4%

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada ("Instrução CVM 527").

O EBITDA representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, indica a capacidade da empresa em gerar caixa a partir de seus ativos operacionais, consistindo no lucro líquido adicionado pela despesa de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro líquido e pelas despesas com depreciação e amortização.

A margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida.

O EBITDA e a margem EBITDA não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não representam os fluxos de caixa dos períodos apresentados e, portanto, não são medidas alternativas aos resultados ou fluxos de caixa. A Companhia utiliza o EBITDA e a margem EBITDA como medidas de performance para efeito gerencial e para comparação com empresas do mesmo setor de atuação. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Instrução CVM nº 527/12, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Instrução CVM nº 527/12 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Instrução CVM nº 527/12 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Instrução CVM nº 527/12.

RETORNO SOBRE PATRIMÔNIO LÍQUIDO (ROE) – Combinado

	Período de seis meses findo em	**Exercício social encerrado em**		
	30/06/2020	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
ROE	1,4%	2,5%	2,7%	2,0%

3.2 - Medições Não Contábeis

O retorno sobre o patrimônio líquido, também conhecido como ROE (Return on Equity), não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil e o IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Este índice tem a finalidade de mensurar a rentabilidade da Companhia ao revelar quanto de seu lucro é gerado em relação aos recursos investidos pelos acionistas. Seu cálculo utiliza como base as informações contidas no Balanço Patrimonial e a demonstração de resultado, sendo uma divisão entre o lucro líquido e o Patrimônio líquido.

A Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, o ROE divulgados pela Companhia pode não ser comparável ao ROE preparados por outras sociedades.

O valor ROE da Companhia para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de 1,4%. Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 foi de 2,5%, em 31 de dezembro de 2018 foi de 2,7% e em 31 de dezembro de 2017 foi de 2,0%.

(b) Conciliação entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras combinadas e auditadas

EBITDA e Margem EBITDA - Combinado

	Período de seis meses findo em	Exercício social encerrado em		
(Em R$ milhares, exceto %)	**30/06/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Resultado líquido do exercício/período	6.752	10.159	9.735	7.173
(+) IRPJ/CSSL corrente e diferido	519	1.001	946	998
(-) Resultado financeiro, líquido	-1.718	-2.904	-5.865	-2.714
(+) Depreciação e amortização	-	-	-	-
EBITDA	**5.553**	**8.256**	**4.816**	**5.457**
Receita operacional líquida	8.886	21.417	23.233	23.350
Margem EBITDA	**62,5%**	**38,5%**	**20,7%**	**23,4%**

ROE - Combinado

	Período de seis meses findo em	Exercício social encerrado em		
(Em R$ milhares, exceto %)	**30/06/2020**	**31/12/2019**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Lucro Líquido	6.752	10.159	9.735	7.173
Patrimônio Líquido / Acervo Líquido	484.005	404.931	367.118	353.523
ROE	1,4%	2,5%	2,7%	2,0%

(c) Explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

EBITDA e Margem EBITDA - Combinado

A Companhia entende que o EBITDA e a margem EBITDA são as medidas mais apropriadas para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações porque mostra o

3.2 - Medições Não Contábeis

verdadeiro lucro contábil a partir das atividades genuinamente ligadas ao seu objeto social, sendo usado internamente como medida para avaliar produtividade e eficiência e demonstrando-se útil para avaliar o desempenho econômico-financeiro da Companhia. Além disso, a Companhia acredita que o EBITDA e a margem EBITDA oferecem aos investidores uma melhor compreensão da sua capacidade de cumprir com suas obrigações e sua capacidade de obter novos financiamentos para seus investimentos e capital de giro.

ROE - Combinado

O ROE além de permitir a possibilidade de avaliação da rentabilidade da Companhia, ele também possui a capacidade de comparação com as rentabilidades de outras empresas do setor. Assim, conseguimos analisar a nossa rentabilidade e permite ao investidor comparar se estamos sendo eficiente dentro desse mercado.

3.3 - Eventos Subsequentes às Últimas Demonstrações Financeiras

Em 01 de julho de 2020, conforme alteração do contrato social, foi realizada a conversão da empresa limitada para sociedade por ações (S.A.), assim como ocorreu aumento do capital social no montante de R$ 30.000 mil ao preço de emissão de R$1 mil cada a ser integralizada em até 90 dias, totalizando no capital social da Companhia o valor de R$ 514.005 mil e, 514.004.937 ações ordinárias, sem valor nominal.

Em 14 de agosto de 2020, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE), foi determinado o grupamento da totalidade das ações ordinárias representativas do capital social da Companhia, à razão de 2,57002468 para 1, de forma que cada 2,57002468 ações ordinárias passam a corresponder a 1 ação ordinária, passando o número de ações ordinárias em que se divide o capital social, de 514.004.937 ações ordinárias para 200.000.000, as quais foram distribuídas entre os acionistas na mesma proporção detida por cada um deles anteriormente ao grupamento de ações.

Nesta mesma AGOE, dentre outras deliberações, também foi aprovada a remuneração global dos administradores, abrangendo o Conselho de Administração e Diretoria Estatutária, para o exercício de 2020, com um limite de R$ 5.584 mil. Também foram eleitos os Diretores Estatutários, os membros do Conselho de Administração e do Comitê de Auditoria.

O capital autorizado da Companhia foi aprovado até o limite de 1.000.000.000 de ações ordinárias.

3.4 - Política de Destinação Dos Resultados

	2019	2018	2017
(a) Regras sobre retenção de lucros	Durante o exercício de 2019, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.
(a) Valores das retenções de lucros	Não aplicável	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.
(a) Percentuais em relação aos Lucros Totais Declarados	Não aplicável	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.
(b) Regras sobre distribuição de dividendos	Durante o exercício de 2019, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.
(c) Periodicidade das distribuições de dividendos	Durante o exercício de 2019, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.
Restrições à distribuição de dividendos	Durante o exercício de 2019, a Companhia era uma sociedade limitada, nos termos do Código Civil Brasileiro, e adotava como regras de retenção de lucros as previsões contidas em seu contrato social, autorizando os sócios deliberarem sobre a destinação dos resultados da Companhia.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.
Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	Durante o exercício de 2019, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalizada, sendo a destinação dos resultados regida pelo Contrato Social da Companhia.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.	Não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019.

3.5 - Distribuição de Dividendos E Retenção de Lucro Líquido

(Reais)	Últ. Inf. Contábil	Exercício social 31/12/2019	Exercício social 31/12/2018	Exercício social 31/12/2017
Lucro líquido ajustado	0,00	0,00	0,00	0,00
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000
Dividendo distribuído total	0,00	0,00	0,00	0,00
Lucro líquido retido	0,00	0,00	0,00	0,00
Data da aprovação da retenção	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
	0,00		0,00		0,00		0,00	

3.6 - Declaração de Dividendos À Conta de Lucros Retidos ou Reservas

A Companhia foi constituída em 06 de novembro de 2019 e passou a consolidar os resultados de suas controladas a partir de 30 de junho de 2020, conforme demonstrações trimestrais intermediárias consolidadas de tal data-base.

3.7 - Nível de Endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
30/06/2020	10.664.000,00	Índice de Endividamento	0,02203300	
31/12/2019	9.411.000,00	Índice de Endividamento	0,02324100	

3.8 - Obrigações

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Item não aplicável, haja vista que a Companhia não possuía empréstimos, financiamentos e títulos de dívida em 31 de dezembro de 2019 e 30 de junho de 2020.

3.9 - Outras Informações Relevantes

Outras informações referentes à seção 3

A Companhia foi constituída em 06 de novembro de 2019 e passou a consolidar os resultados de suas controladas a partir de 30 de junho de 2020. Desta forma, as informações trimestrais intermediárias (ITR) são consolidadas na data base de 30 de junho de 2020, enquanto as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 são combinadas. Adicionalmente, as informações financeiras do resultado de 30 de junho de 2020, foram combinadas para fins de comparabilidade. Dessa forma, as informações constantes dessa seção refletem os números de tais demonstrações financeiras consolidadas e combinadas.

Informações adicionais ao item 3.1 deste Formulário de Referência

Em 14 de agosto de 2020, foi aprovado um grupamento das ações da Companhia, passando o total a ser 200.000.000 de ações. Dessa forma, apresentamos abaixo as informações referentes a 30 de junho de 2020 e a 31 de dezembro de 2019, como se o grupamento tivesse ocorrido em respectivas datas para facilitar a compreensão do investidor. Para mais informações, vide item 17.3 deste Formulário de Referência.

(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/06/2020)	Exercício social (31/12/2019)
Patrimônio Líquido	484.005.000,00	404.931.000,00
Ativo Total	494.669.000,00	414.342.000,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	200.000.000	200.000.000
Valor Patrimonial de Ações (Reais Unidade)	2,420025	2,024655

Informações adicionais ao item 3.4 deste Formulário de Referência

Com relação a regras relativas à destinação de resultados na data deste formulário de referência, pode-se consultar a tabela abaixo:

Regras sobre retenção de lucros	Além das reservas legais, o estatuto social da Companhia prevê que 5% do lucro líquido do exercício será destinado para a constituição da reserva legal, até que ela atinja os limites fixados em lei, e que o valor necessário pode ser destinado, quando for o caso, para a constituição da reserva para contingências, nos termos do art. 195 da Lei nº 6.404/76. Ademais, a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que 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% 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
Regras sobre distribuição de dividendos	O estatuto social da Companhia prevê que pelo menos 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76, seja anualmente distribuído aos acionistas a título de dividendo obrigatório.
Periodicidade das distribuições de dividendos	A política de distribuição de dividendos segue a regra da Lei das Sociedades por Ações, ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, o Conselho de Administração poderá declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucro apurado em balanço relativo a período inferior a seis meses
Restrições à distribuição de dividendos	Salvo pelo disposto na Lei das Sociedades por Ações, não há restrições quanto à distribuição de dividendos pela Companhia.

3.9 - Outras Informações Relevantes

Se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informando órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado	A Companhia não possui tal política.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

O investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos. Antes de tomar qualquer decisão de investimento em qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, os potenciais investidores devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, os riscos mencionados abaixo, bem como as demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas da Companhia. Os negócios, a reputação, a situação financeira, resultado operacional, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira adversa por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir. O valor de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder todo ou parte substancial de seu investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data deste Formulário de Referência, podem afetar adversamente a Companhia. Além disso, riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados irrelevantes também poderão afetar adversamente a Companhia.

Para os fins deste item, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, reputação, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros da Companhia, bem como no valor dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas neste item devem ser compreendidas nesse contexto.

Os termos "nós", "nosso" ou "Companhia", quando utilizados nesta seção do Formulário de Referência, referem-se ou significam, conforme o caso, à Companhia e suas controladas em conjunto, exceto se expressamente indicado de forma diferente.

Não obstante a subdivisão desta seção "4. Fatores de Risco", determinados fatores de risco que estejam em um subitem podem também se aplicar a outros subitens desta seção "4. Fatores de Risco".

(a) Riscos Relacionados à Companhia

Nosso desempenho e valor estão sujeitos a riscos associados aos nossos ativos imobiliários e ao setor imobiliário.

Nosso desempenho econômico e o valor de nossos ativos imobiliários e, consequentemente, o valor de nossas ações, estão sujeitos ao risco de que, se nossas propriedades não gerarem receitas suficientes para atender às nossas despesas operacionais (incluindo o serviço da dívida e despesas de capital), nosso fluxo de caixa e a capacidade de pagar distribuições aos nossos detentores de títulos será adversamente afetada. Os seguintes fatores, entre outros, podem afetar adversamente a receita gerada por nossas propriedades:

- desaceleração ou recessão econômica em nível nacional, regional ou local, incluindo aumento nos níveis de desemprego;
- condições do mercado imobiliário local, como excesso de oferta ou redução na demanda por escritórios;
- dificuldade de atrairmos e/ou mantermos locatários de primeira linha,
- aumento dos níveis de vacância nos empreendimentos da Companhia ou aumento das taxas de juros podem resultar na queda dos preços das locações ou no aumento da inadimplência pelos locatários;
- percepções negativas dos locatários acerca da segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os empreendimentos da Companhia estão instalados;
- inadimplência e/ou não cumprimento de obrigações contratuais por locatários (risco de crédito);
- queda no uso de estacionamento, de onde a Companhia espera obter receita mediante prestadores de serviço operando estacionamentos pagos em empreendimentos da Companhia;
- aumento de tributos incidentes sobre as atividades da Companhia; e

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- mudanças regulatórias no setor imobiliário;
- mudanças em taxas de juros e disponibilidade de financiamento;
- a necessidade de reparar, renovar e reatribuir periodicamente o espaço;
- mudanças na utilização do espaço por nossos inquilinos devido à tecnologia, condições econômicas e cultura de negócios;
- aumento dos custos operacionais, incluindo custos incorridos para incremento de capital, tais como despesas com seguros, serviços públicos, impostos imobiliários, impostos estaduais e locais e aumento dos custos de segurança;
- despesas significativas associadas a cada investimento, como pagamentos de juros e taxas relacionados a dívidas, impostos imobiliários (incluindo reavaliações e mudanças nas leis fiscais), seguros e custos de manutenção que geralmente não são reduzidos quando as circunstâncias causam uma redução nas receitas de uma propriedade;
- declínios na condição financeira de nossos inquilinos e nossa capacidade de cobrar aluguéis de nossos inquilinos; e
- desvalorização de imóveis.

Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os empreendimentos da Companhia podem afetar adversamente seus níveis de ocupação, locação e seu valor de mercado no caso de venda e, consequentemente, os resultados operacionais e condição financeira da Companhia.

O nosso portfólio de imóveis está localizado na cidade de São Paulo. Condições econômicas adversas na cidade ou estado de São Paulo podem reduzir os níveis de ocupação ou locação ou, ainda, reduzir o valor de locação e venda dos nossos empreendimentos, assim como impactar negativamente o valor de mercado dos empreendimentos e restringir a possibilidade de a Companhia aumentar o preço de suas locações ou vendas. Como nosso portfólio consiste principalmente de torres comerciais, uma redução na demanda por escritórios, por sua vez, pode afetar adversamente nossos resultados operacionais.

Ainda, caso sejam afetados mercados relacionados às atividades de nossos locatários (por exemplo, instituições financeiras, escritórios de atividades de prestação de serviços tais como serviços jurídicos etc.), poderá haver efeito adverso relevante para a receita da Companhia.

Em cenários de crise, a Companhia pode eventualmente se ver na posição de ter de arcar com despesas relativas a contratos com locatários (tais como impostos e taxas de condomínio) a fim de manter a médio ou longo prazo a ocupação do imóvel, a exemplo de reformas que podem ser necessárias para locatários.

Se os empreendimentos da Companhia não gerarem receita suficiente para que a Companhia possa cumprir com as obrigações pecuniárias, a Companhia pode ser afetada adversamente de diversas maneiras, dentre elas, a eventual distribuição de dividendos aos acionistas da Companhia.

A não obtenção, atrasos, ou o cancelamento de licenças ou alvarás, podem impactar os negócios da Companhia, além de poderem gerar custos não previstos e atrasos para conclusão de projetos.

As atividades da Companhia envolvem a incorporação imobiliária, construção, venda e aluguel de empreendimentos comerciais. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos da Companhia, ressaltamos a duração dos trâmites internos das Prefeituras competentes, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, a obtenção de licenças e alvarás exigidos pela legislação aplicável, tais como a regulamentação ambiental e de zoneamento, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Ressalte-se que em razão da pandemia da COVID-19, as medidas adotadas pelo governo brasileiro e por diversos governos estaduais, como os dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, para impedir ou retardar a propagação da COVID-19, tais como restrição à circulação e ao isolamento social, resultaram na alteração do funcionamento normal de órgãos governamentais, tais como o Ministério Público e outros responsáveis pela outorga e emissão de licenças e alvarás. Ainda, a Companhia teve de incorrer em gastos e custos adicionais para adequação de suas obras aos protocolos de higiene e saúde determinados pelas autoridades públicas em decorrência da pandemia e COVID-19.

A não obtenção, atrasos, embargos ou cancelamentos das licenças e/ou alvarás, por qualquer razão, inclusive por ação do Ministério Público e/ou em razão da alteração no funcionamento normal dos órgãos governamentais causada pelas medidas adotadas para impedir ou retardar a propagação da COVID-19, poderá levar à interrupção ou cancelamento da implementação dos nossos empreendimentos e/ou projetos, o que poderá causar um impacto negativo adverso relevante sobre as atividades e negócios da Companhia.

Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrermos em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar de forma negativa os negócios e resultados operacionais da Companhia.

O portfólio da Companhia é composto, majoritariamente, por torres comerciais com previsão de lançamento futuro. Por esse motivo, poderá ser necessária a captação de recursos adicionais pela Companhia para financiamento de suas operações durante o período.

Na data deste Formulário de Referência, o portfólio da Companhia é composto, preponderantemente, por torres comerciais que estão em fase de desenvolvimento com previsão de lançamento para 2022 e 2024. Consequentemente, durante esse período, poderá ser necessário capital adicional para financiar as atividades da Companhia, haja vista que esta não auferirá receitas relevantes de tais empreendimentos no referido período.

Adicionalmente, caso haja qualquer atraso na entrega de tais empreendimentos e/ou dificuldades para sua locação ou venda a terceiros, os resultados da Companhia poderão ser materialmente afetados.

A perda de membros da alta administração da Companhia, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre a Companhia.

A capacidade da Companhia de manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. A Companhia não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração e acompanhar o ritmo de crescimento. A perda dos serviços de qualquer dos membros da alta administração da Companhia, inclusive em virtude da inabilitação de administradores, decorrente de eventuais processos, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

A Companhia pode enfrentar dificuldades para executar integralmente sua estratégia de negócio, localização e aquisição de terrenos com preços atraentes, dificuldade na compra de títulos de direito construtivo (CEPACs) ou outorgas onerosas, estando sujeita a riscos em aquisições que podem diminuir seu lucro e, consequentemente, afetar adversamente sua situação financeira e resultados operacionais.

O crescimento da Companhia depende, em grande parte, de sua capacidade de continuar a adquirir terrenos a custo razoável. O preço dos terrenos é um dos componentes mais importantes do custo dos empreendimentos da Companhia. À medida que outras incorporadoras entram no setor brasileiro de incorporação de empreendimentos residenciais e comerciais ou aumentam suas operações nesse setor, os preços dos terrenos poderão subir significativamente, principalmente no Estado de São Paulo, sua região de atuação, podendo haver escassez de terrenos adequados em razão do aumento da demanda ou diminuição da oferta.

A consequente elevação dos preços de terrenos poderá aumentar o custo de vendas e diminuir a receita da Companhia, visto que poderá não ser possível transferir essa diferença de preço aos eventuais compradores dos empreendimentos da Companhia. Assim, a Companhia poderá ter dificuldade em

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

adquirir terrenos adequados por preços razoáveis no futuro. Consideramos a aquisição de títulos de direito construtivo (CEPACs) ou outorgas onerosas uma de nossas mais importantes estratégias, essencial para os retornos esperados de nosso portfólio de imóveis comerciais. Não podemos garantir que os nossos projetos e as estratégias de expansão de nosso portfólio serão integralmente realizados no futuro se não conseguirmos adquirir quantidade suficiente de títulos de direito construtivo (CEPACs) ou outorgas onerosas para os novos projetos. A concorrência na aquisição de terrenos para desenvolvimento de imóveis comerciais poderá provocar um aumento imprevisível dos preços dos terrenos. Caso venhamos a enfrentar dificuldades na aquisição títulos de direito construtivo (CEPACs) ou outorgas onerosas para mitigar o impacto adverso do aumento imprevisível dos terrenos, nós podemos vir a não ser capazes de reduzir custos ou de nos beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá nos afetar adversamente.

Em consequência, podemos não ser capazes de realizar novas aquisições de novos terrenos para desenvolvimento de imóveis comerciais, com a regularidade ou a abrangência ou a preços e em condições tão favoráveis quanto previsto em nossa estratégia de negócios, o que pode nos afetar adversamente.

Enfrentamos riscos associados à aquisição de propriedades.

Já adquirimos no passado e pretendemos continuar adquirindo propriedades e carteiras de propriedades, incluindo grandes carteiras que podem aumentar nosso tamanho e resultar em alterações em nossa estrutura de capital.

Nossas atividades de aquisição e seu sucesso estão sujeitos aos seguintes riscos:

- mesmo com a formalização de um contrato de aquisição de uma propriedade, podemos ser incapazes de concluir essa aquisição depois de realizarmos um depósito não reembolsável e incorrermos em outros custos relacionados à aquisição;
- podemos não ser capazes de obter ou contratar financiamento para aquisições em termos favoráveis;
- as propriedades adquiridas podem não funcionar conforme esperado;
- os custos reais de reposicionamento, reconstrução ou manutenção de propriedades adquiridas podem ser maiores do que nossas estimativas;
- o contrato de aquisição provavelmente conterá condições para o fechamento, incluindo a conclusão de investigações de *due diligence* para nossa satisfação ou outras condições que não estão sob nosso controle, que podem não ser concluídas satisfatoriamente;
- as propriedades adquiridas podem estar localizadas em novos mercados, fora da cidade de São Paulo, onde podemos enfrentar riscos associados à falta de conhecimento do mercado ou compreensão da economia local, falta de relações comerciais na área, custos associados à abertura de um novo escritório regional e falta de familiaridade com o governo local e procedimentos de licenciamento;
- podemos adquirir bens imóveis por meio da aquisição do veículo, sujeitando-nos aos riscos dessa pessoa jurídica; e
- podemos não ser capazes de integrar de forma rápida e eficiente novas aquisições, particularmente aquisições de carteiras de propriedades, em nossas operações existentes, resultando em um efeito adverso e relevante em nossos resultados operacionais e situação financeira.

Ademais, parte da estratégia da Companhia é adquirir terrenos em localidades de seu interesse. No entanto, a Companhia poderá iniciar a execução dessa estratégia para compor seu *landbank* e não conseguir adquirir a totalidade dos lotes necessários para formar um terreno de potencial construtivo ótimo, impactando a viabilidade do projeto visado, assim como a estratégia da Companhia.

A Companhia poderá enfrentar dificuldade em atuação em segmentos novos ou pouco expressivos, a exemplo da atividade relacionada a galpões logísticos.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia poderá enfrentar dificuldades técnicas, operacionais, comerciais e estratégicas na eventualidade de iniciar atuação, ou mesmo aumentar o enfoque, em segmentos em que parte expressiva do seu quadro de colaboradores não tenha tido expertise.

Tem-se um exemplo com atividades de construção e administração (ou incorporação) de galpões logísticos, nas quais, diferentemente de alguns dos concorrentes, a Companhia não tem histórico de desenvolvimento desse tipo de atividade. Dessa forma, a Companhia poderá ser afetada de maneira adversa ao desenvolver qualquer outro tipo de atividade ou explorar qualquer outro segmento do ramo imobiliário com o qual não esteja familiarizada.

Uma eventual incapacidade da Companhia de encontrar termos de negociação suficientemente atrativos para a venda de torres corporativas pode fazer com que sejam submetidas à locação por mais tempo do que o esperado.

Parte do negócio da Companhia consiste em vender as torres corporativas que constrói. Caso a Companhia não seja capaz de negociar a venda de tais imóveis, continuará como proprietária das torres. Nesse caso, as torres poderão permanecer locadas por mais tempo do que o esperado, de forma a impactar o retorno esperado da torre corporativa em questão, podendo impactar de forma negativa o fluxo de caixa da Companhia.

O crescimento da Companhia pode sacrificar qualidade de execução de projetos.

Há risco de que estruturas e processos operacionais precisem ser readequados para comportar crescimento operacional, eventualmente comprometendo aspectos do modelo de negócio que anteriormente assegurassem qualidade de execução de projetos.

Caso isso se verifique, poderá haver perda de competitividade da Companhia em relação a concorrentes, o que poderá causar efeito adverso relevante para seus resultados.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Companhia, seus negócios e o resultado de suas operações.

Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações da Companhia afetando o comportamento das pessoas e impactando adversamente o mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, nos resultados da Companhia e nas ações de sua emissão. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Companhia ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que poderia prejudicar o preço das ações de sua emissão.

Com a evolução da pandemia declarada pela OMS em 11 de março de 2020, em razão da disseminação do coronavírus (COVID-19), a percepção de seus efeitos, ou a forma pela qual nossos negócios serão impactados, depende de desenvolvimentos futuros que são altamente incertos e imprevisíveis, podendo resultar em efeito adverso relevante em nossos negócios, condição financeira, resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, nossa capacidade de continuar operando nossos negócios.

Em razão da pandemia, as medidas adotadas pelo governo brasileiro e por diversos governos estaduais, como os dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, para impedir ou retardar a propagação da COVID-19, tais como restrição à circulação e ao isolamento social, geraram consequências e criaram incertezas macroeconômicas, volatilidade e perturbação significativas no cenário econômico brasileiro, podendo essas medidas permanecer em vigor por um período razoável e ainda não definido. Tais políticas influenciaram o comportamento dos clientes da Companhia e da população em geral, impactando de forma expressiva as relações comerciais resultando em acentuada queda e até mesmo paralisação das atividades de empresas de diversos setores. Além disso, uma desaceleração econômica global, incluindo eventual recessão ou aumento nos níveis de desemprego, menor atividade econômica no Brasil, tanto durante a pandemia quanto depois que o surto diminuir, tem potencial para impactar as atividades da Companhia.

Especificamente quanto à Companhia, desde o início da pandemia de COVID-19, nossas atividades foram submetidas a protocolo sanitário rígido, com dispêndio de custos adicionais, e houve diminuição do ritmo de vendas de escritórios relacionados ao empreendimento EZ Mark.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A extensão em que o surto da pandemia gerada pelo coronavírus afeta nossos negócios, nossas condições financeiras, nossos resultados operacionais ou fluxos de caixa dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, haja vista a gravidade, a duração, a distribuição geográfica tomada pelo surto, as ações para conter o vírus ou tratar seu impacto e com que rapidez e até que ponto as condições econômicas e operacionais normais podem ser retomadas.

Inexistem eventos recentes comparáveis que possam nos fornecer orientação quanto ao efeito da disseminação da COVID-19 e de uma pandemia global e, como resultado, o impacto final do surto da COVID-19 ou de uma epidemia de saúde semelhante é altamente incerto e sujeito a alterações.

Haja vista a atual situação macroeconômica brasileira, associada à presente pandemia, que levou e está levando um período prolongado de fechamento de locais de trabalho, paralisações comerciais e outras restrições semelhantes, não podemos garantir que as medidas por nós adotadas para realização de cobrança de pagamentos serão suficientes e efetivas para manter o atual nível de inadimplência dos nossos clientes.

Tais impactos podem ainda resultar em redução de espaços locados pelos nossos clientes, aumento no número de rescisões antecipadas, bem como em reduções nos patamares de aluguéis cobrados. Da mesma forma, esta desaceleração pode impactar também as condições de venda de nossos projetos, penalizando o valor do metro quadrado, seja como consequência indireta da degradação das condições de locação, ou mesmo pelo impacto direto da perda de capacidade financeira de potenciais compradores.

Em função das medidas de isolamento social adotadas, os inquilinos da Companhia adotaram em larga escala o trabalho remoto. A adoção permanente desta forma de trabalho pode resultar em devoluções de áreas locadas por parte dos inquilinos da Companhia, bem como impactar renegociações de áreas locadas.

O trabalho em regime remoto, para parte dos profissionais da Companhia pode causar redução da produtividade e eventuais erros e atrasos na operação, bem como na preparação e divulgação de informações relevantes. Um período prolongado de acordos de trabalho remoto também pode aumentar os riscos operacionais, incluindo, entre outros, riscos de segurança cibernética, o que pode prejudicar nossa capacidade de gerenciar os negócios da Companhia. A desaceleração econômica e o período de incerteza podem perdurar por períodos indeterminados, gerando impacto adverso nas receitas, atrasos ou postergação de novos projetos.

Os efeitos decorrentes dos eventos da pandemia são contínuos, e, portanto, continuaremos avaliando a evolução de seus efeitos em nossas receitas, ativos, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível impacto sobre a capacidade da Companhia de continuar operando seus negócios. Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem precipitar ou agravar os outros riscos informados neste Formulário de Referência.

Adicionalmente, com a adoção da prática de *home office* por uma quantidade relevante de empresas, em relação a boa parte de seus funcionários, em razão das recomendações de distanciamento social decorrentes da pandemia de COVID-19, poderá haver menor necessidade de espaço para escritórios, portanto menor interesse por novas locações de espaços corporativos. Não se sabe se essas práticas serão futuramente revertidas, havendo a possibilidade de diminuição de contingente de pessoas em centros comerciais de forma definitiva. A Companhia pode não ser capaz de prever a demanda por seus produtos de forma a levar a tendência de *home office* em consideração, e a queda na demanda por locações de espaços corporativos, bem como potenciais quedas de valores de alugueis de espaços corporativos e potencial vacância de imóvies, poderão causar efeito adverso relevante para os negócios da Companhia, prejudicando seus resultados.

As locações de imóveis estão sujeitas a condições específicas que podem gerar riscos à condução dos negócios da Companhia e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

A Companhia possui imóveis próprios locados para terceiros, bem como é locatária de alguns imóveis.

Os contratos de locação são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locações"). Esta lei prevê alguns direitos ao locatário, como o direito ao pedido de renovação compulsória do contrato de locação, por igual prazo, por meio da ação renovatória. Para tanto, é necessário que sejam preenchidos os requisitos do artigo 51 da referida lei.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Nesse sentido, na hipótese de a Companhia desejar reaver o espaço locado após o término do prazo contratual e o locatário tenha ajuizado a competente ação renovatória no prazo previsto em lei e obtido ordem judicial que o permita permanecer no espaço por um novo período contratual, a utilização do imóvel pela Companhia poderá ser prejudicada.

A Lei de Locações prevê, também, a possibilidade de revisão dos aluguéis então praticados para fins de adequação aos valores de mercado. Assim, caso a Companhia deseje a revisar o aluguel para aumentar seu valor, esta revisão demandará de negociações com a parte contrária, ou poderá ocorrer por meio do ajuizamento da competente ação revisional, a cada 3 (três) anos de vigência do contrato. Na hipótese de ajuizamento da Ação Revisional de Aluguel, a definição do valor final do aluguel fica a cargo de decisão judicial, podendo, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo locatário.

Ainda com amparo na Lei de Locações, o locatário poderá rescindir o contrato de locação antes do prazo previsto para o seu término, mediante pagamento da multa compensatória pactuada contratualmente.

Ademais, em caso de alienação dos imóveis locados, considerando a inexistência da cláusula de vigência e do seu respectivo registro nas matrículas dos imóveis, o terceiro adquirente não estará obrigado a respeitar a locação e poderá denunciá-la em até 90 dias contados do registro de sua aquisição, notificando a locatária para que desocupe o imóvel em até outros 90 dias, contados do recebimento de notificação nesse sentido. A denúncia de um ou mais contratos de locação poderá implicar em (a) custos de desativação e realocação; e (b) impactos no desenvolvimento das atividades das Sociedades até que a realocação seja concluída.

A Companhia poderá contar com endividamento que afete negativamente seus negócios e capacidade de crescimento

O nosso crescimento poderá exigir volumes significativos de capital, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades comerciais imobiliárias para nosso portfólio. Nosso futuro nível de endividamento consolidado poderá:

- influenciar na captação de novos financiamentos, tanto em relação ao custo quanto às garantias, inclusive pelo fato de certos ativos detidos por nós estarem onerados como garantia de dívidas existentes;
- nos obrigar a dedicar uma parte do nosso fluxo de caixa para honrar as dívidas existentes, o que pode reduzir a capacidade de usar o fluxo de caixa para financiar capital de giro, novas aquisições, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento de nossas obrigações; e
- limitar nossa flexibilidade para planejar e reagir a mudanças em nossos negócios e no setor em que atuamos e cumprir a nossa estratégia de negócio.

Caso algum dos riscos acima se materialize, a nossa condição financeira e nossos resultados operacionais podem ser afetados negativamente, assim como a distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprio aos nossos acionistas.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil e, particularmente, na cidade e estado de São Paulo, onde nossas atividades são concentradas, é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iii) na busca de compradores em potencial. A competição na aquisição de terrenos ainda pode ser fator determinante para o aumento dos preços dos imóveis em uma determinada região. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, alguns de nossos competidores podem dispor de mais recursos financeiros do que nós e em termos e condições mais favoráveis e, deste modo, podem vir a se sustentar com menos dificuldades do que nós em épocas de crise no mercado imobiliário.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Ademais, o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais por concorrentes novos ou atuais em áreas próximas às que se situam nossos empreendimentos, poderá impactar nossa capacidade de vender, locar ou renovar a locação de espaços em nossos empreendimentos em condições favoráveis para nós, o que poderá gerar uma redução em nosso fluxo de caixa e lucro operacional. O ingresso de novos concorrentes nas regiões em que operamos poderá demandar um aumento não planejado de investimentos em nossos empreendimentos, o que também poderá impactar negativamente a nossa condição financeira e nossos resultados operacionais.

A Companhia está sujeita a riscos tipicamente associados à venda e ao financiamento de unidades comerciais no varejo.

A Companhia está sujeita a riscos tipicamente associados à venda e ao financiamento de unidades no varejo, como é o caso em que a Companhia opta por incorporar e lançar escritórios avulsos, em que a venda costuma se iniciar com o imóvel ainda na planta e o cliente assume dívida com a incorporadora ao menos até a data da conclusão da obra, sendo o saldo devedor sujeito a uma alienação fiduciária e repassado a uma instituição financeira (ou financiado diretamente pela incorporadora). Recebemos valores diretamente de clientes e, após o financiamento imobiliário, com a alienação do imóvel para o banco financiador, não nos resta garantia real de valores futuros a receber diretamente dos clientes. O inadimplemento por parte dos clientes pode afetar adversamente os nossos resultados.

Além disso, os riscos associados à venda e ao financiamento de unidades comerciais no varejo incluem riscos de distratos, da falta de recursos para obtenção do financiamento, do recebimento do caixa somente na ocasião da entrega, e da reversão de receita mediante estouro de orçamento de obras.

A Companhia pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados.

A Companhia pode não ser capaz de renovar os contratos de locação hoje em vigor em termos iguais ou mais favoráveis para a Companhia. Caso a Companhia não consiga renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, a Companhia pode não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Adicionalmente, caso quaisquer dos maiores locatários da Companhia rescindam os contratos de locação ou se tornem inadimplentes, os negócios e resultados operacionais da Companhia poderão ser adversamente afetados.

Eventual má execução, ou mesmo circunstâncias exógenas ao controle da Companhia, podem gerar prejuízos funcionais, ambientais ou acidentes nos empreendimentos que resultariam em efeito adverso relevante para os resultados e sobretudo para a imagem da Companhia.

Eventual má execução pela Companhia ou ocorrência de circunstâncias não passíveis de controle pela Companhia podem resultar falhas estruturais na engenharia de seus projetos, contaminação de solo e/ou água e, ainda, acidentes que com vítimas críticas, podendo haver mortes, mutilação e vítimas com outros tipos de sequelas.

Nesses casos, poderá haver responsabilização civil, criminal e administrativa da Companhia ou de seus administradores, o que afetará resultados e, sobretudo, reputação da Companhia.

A Companhia poderá vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em seu capital social.

A Companhia pode vir a ter que captar recursos adicionais e poderemos optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço das ações, e, consequentemente, na diluição da participação acionária dos referidos acionistas, que poderão passar a ter menor participação proporcional em rendimentos e menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso não exerçam, por qualquer motivo, seus direitos de preferência

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

na subscrição de novas ações emitidas em decorrência de tais novas ofertas de ações para obtenção de capital adicional no futuro. Na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de nosso capital social. Qualquer recurso adicional obtido por meio de aumento do nosso capital social poderá diluir a participação do investidor no capital social da Companhia.

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras por nós contratadas podem ter um efeito adverso em nossa imagem e em nossos negócios e nos sujeitar à imposição de responsabilidade civil.

Além de adquirir materiais de construção utilizados por nós na construção de empreendimentos imobiliários como concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, janelas, portas, telhas e tubulações, também terceirizamos parte dos serviços de construção de que necessitamos para desenvolver nossos empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participamos dependem de fatores que estão fora do nosso controle como, por exemplo, a qualidade do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras por nós contratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no nosso relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os nossos negócios e operações.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406 do Código Civil, estamos obrigados a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em nossos empreendimentos e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias, o que poderá acarretar um efeito adverso para nós.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para nós.

Poderemos vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos nossos interesses, aos interesses de nossos administradores e/ou de nossos acionistas controladores, ou ainda aos nossos prognósticos de perda, poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de nossos projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente nossa reputação, nossos negócios ou resultados. O valor de provisões feitas por nós poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima.

Da mesma forma, um ou mais de nossos administradores e/ou nossos acionistas controladores podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia, o que poderá causar efeito adverso relevante na nossa reputação, nos nossos negócios ou nos nossos resultados, direta ou indiretamente.

Estamos sujeitos a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes das unidades.

Em 28 de dezembro de 2018, entrou em vigor a Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018, popularmente conhecida como "Lei dos Distratos", que disciplina a resolução do contrato de compra e venda de unidade imobiliária em regime de incorporação ou em parcelamento de solo urbano por inadimplemento do adquirente. A referida lei regulamenta os valores a serem devolvidos aos adquirentes que derem ensejo ao distrato ou à resolução do contrato, de modo a desestimular o desfazimento dos negócios de compra e venda no âmbito das incorporações imobiliárias.

A lei estabelece que o incorporador, ao restituir ao adquirente as quantias pagas, poderá delas deduzir a comissão de corretagem e uma penalidade de até 50% sobre a quantia paga, nos casos em que o empreendimento esteja submetido ao patrimônio de afetação, ou de até 25%, para os empreendimentos não afetados. Ainda, caso a unidade imobiliária tenha sido disponibilizada ao adquirente, serão deduzidos do valor a lhe ser restituído, os impostos incidentes sobre o imóvel, as cotas de condomínio e contribuições associativas, a taxa de fruição do imóvel (equivalente a 0,5% sobre o valor do contrato) e demais encargos e despesas contratuais. O histórico de distratos reportados foi de R$552,2 milhões em 2016, R$400,2 milhões em 2017, R$197,0 milhões em 2018 e R$42,6 milhões no primeiro semestre de 2019.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Por consequência dos distratos, deverá ser reconhecida baixa em potencial recebível futuro, o que poderá impactar diretamente a nossa receita e geração de caixa e prejudicar a rentabilidade e o nível de lucro dos empreendimentos.

As aquisições futuras da Companhia podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras

As aquisições que a Companhia pretende realizar podem estar sujeitas à aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") com base na Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, alterada pela Portaria Interministerial nº 994, de 30 de maio de 2012 e respectivos regulamentos expedidos pelo CADE ("Legislação"), os quais determinam que operações que visem a qualquer forma de concentração econômica, seja por meio de fusão ou incorporação de empresas, constituição de sociedade para exercer o controle de empresas ou qualquer forma de agrupamento societário ou associação, se preenchidos os requisitos previstos em tal Legislação, deverão, antes de consumadas, ser aprovadas pelo CADE. Dessa forma, caso o CADE entenda que a consumação de determinada operação que envolva a Companhia terá efeito negativo nas condições competitivas do mercado no qual opera, ou mesmo nos consumidores de tal mercado, poderá não aprovar ou aprovar com restrições – impondo condições de custo elevado ou prejudiciais, gerando efeitos adversos para os nosso negócios e resultados operacionais.

A Companhia poderá não ter capacidade para integrar as operações das empresas adquiridas às suas operações e alcançar os benefícios esperados dessas aquisições.

A integração das operações de empresas que a Companhia venha a adquirir no futuro pode exigir recursos significativos e implicar em uma série de riscos, incluindo, entre outros:

- o desvio de atenção por parte da alta administração da Companhia da gerência diária de suas atividades atuais;
- a perda de principais clientes ou empregados da Companhia;
- a dificuldade de integrar operações, pessoal, sistemas de informações gerenciais, esforços de pesquisa e desenvolvimento, marketing, logística, vendas e suporte;
- a falha em manter a qualidade dos serviços historicamente prestados pelas empresas adquiridas;
- a perda em potencial dos clientes da empresa-alvo;
- a existência de custos e obrigações adicionais não previstos, sendo que, no futuro, os custos de consolidação das empresas a serem adquiridas podem aumentar;
- contingências legais não previstas;
- perda da reputação das nossas marcas se as utilizarmos junto às empresas adquiridas, mas falharmos na manutenção dos nossos padrões de qualidade; e
- outras consequências contábeis e de controle interno.

A Companhia poderá não ser capaz de alcançar os benefícios esperados como resultado da integração das operações dessas empresas, incluindo reduções projetadas de custos durante um período específico ou de forma definitiva. Adicionalmente, a necessidade de análise e prévia aprovação de tais aquisições pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica, bem como o tempo e esforços necessários à avaliação e negociação de uma aquisição proposta podem resultar em incertezas substanciais quanto à efetivação com sucesso de tais aquisições. Tais incertezas podem, por sua vez, afetar o valor das ações ordinárias da Companhia. Além disso, a incapacidade da Companhia de adquirir alvos adequados à integração com as suas atividades pode afetar adversamente a taxa de crescimento futura da Companhia.

Se a Companhia perder e/ou não for capaz de atrair pessoas qualificadas, a capacidade de crescimento e de execução da estratégia de negócios da Companhia pode ser afetada de forma adversa.

A concretização da estratégia da Companhia no que se refere à gestão e execução de seus negócios, bem como à seleção, estruturação e execução de seus investimentos imobiliários, depende significativamente do comprometimento e das habilidades do quadro de administradores e

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

colaboradores. A substituição de qualquer dessas pessoas seria difícil. A Companhia não pode garantir a permanência dos administradores e colaboradores em seu quadro. Nenhum dos administradores e colaboradores da Companhia está sujeito a obrigação de não-concorrência. A perda de qualquer dos membros da administração e a eventual incapacidade para contratar profissionais com a mesma experiência e qualificação podem causar um efeito adverso sobre as operações da Companhia.

Falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de controles poderão expor a Companhia a riscos inesperados ou imprevistos, o que poderia afetar adversamente seus negócios.

Um incidente cibernético é um ataque intencional ou não que permita acesso não autorizado a sistemas a fim de romper operações, corromper dados ou roubar informações confidenciais. Como o aumento da dependência na tecnologia, também aumentam os riscos a que estão expostos os sistemas da Companhia, tanto internos quando externos. Um incidente cibernético é considerado um evento adverso que ameaça a confidencialidade, integridade e disponibilidade das fontes de informações, podendo resultar em roubo de ativos, na interrupção operacional, em danos em relações em a exposição de dados privados da Companhia e de seus clientes.

A Companhia não pode garantir que seus sistemas de segurança serão efetivos na proteção a eventual ataque cibernético. Além disso, interrupções ou falhas em nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento de seus projetos, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado.

Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos. Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

A Companhia pode não ser capaz de manter ou aumentar sua estratégia de crescimento, o que poderá afetar adversamente seus negócios, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Companhia de executar sua estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, dificuldade para localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos. Devido à potencial necessidade de recursos adicionais, a Companhia poderá enfrentar riscos financeiros: (i) associados a maior endividamento, como aumento das taxas de juros praticados no mercado, redução da liquidez do mercado e do acesso a mercados financeiros e necessidade de maior volume de fluxo de caixa para manutenção da dívida, ou (ii) associados à emissão de ações adicionais, como diluição de participação e lucros dos acionistas da Companhia. Dessa forma, os resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos do desempenho futuro.

Além disso, a Companhia busca continuamente novos projetos e, portanto, está sujeita a riscos, despesas e incertezas relativos à implementação de seu plano de negócios. A Companhia enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao seu planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. A Companhia pode não conseguir desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais adequados, empregar pessoal, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos.

A estratégia de negócio da Companhia, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e os seus resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Companhia não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

ou exceda as suas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Como consequência, é possível que a Companhia não seja bem-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Companhia não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Companhia não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados de forma negativa.

A Companhia pode não ser capaz de gerenciar o seu crescimento, o que pode interferir adversamente na estrutura já existente. Caso a Companhia não seja capaz de gerenciar o crescimento de forma satisfatória, a Companhia pode perder sua posição no mercado, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre a sua condição financeira, resultados operacionais e no valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão. Além disso, a atenção dirigida a novas oportunidades de crescimento e a expansão de suas operações poderá ocupar o tempo e recursos da sua administração em detrimento de outras oportunidades ou problemas nos empreendimentos existentes da Companhia, o que poderá afetar de forma negativa a Companhia.

A estratégia de negócio da Companhia está baseada, também, no crescimento do mercado em que atua. As atuais projeções de mercado podem não se realizar, assim como é possível que a Companhia não seja capaz de atender ao estimado crescimento da demanda de forma satisfatória, o que poderá afetar de forma negativa a Companhia.

Caso as nossas parcerias e consórcios não sejam bem-sucedidos ou caso não consigamos manter um bom relacionamento com os nossos parceiros ou consorciados, nossos negócios e operações podem ser afetados negativamente.

Parte da estratégia da Companhia está em elaborar projetos no futuro em conjunto com parceiros e sócios. A manutenção de bom relacionamento com seus parceiros e consorciados com as incorporadoras e construtoras e com seus sócios é condição essencial para o sucesso das suas parcerias e consórcios. A Companhia não tem como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros e consorciados. Também não tem como assegurar a solvência de seus parceiros de negócios ou que suas parcerias e consórcios serão bem-sucedidos e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção das parcerias e consórcios da Companhia, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso destas, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

A potencial falência de parceiros da Companhia, bem como em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros poderão afetar adversamente suas operações e/ou projetos. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou a prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo respectivo parceiro, aumentando assim a nossa exposição aos riscos inerentes àquela SPE.

Ainda, nos termos da legislação brasileira, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações da sociedade de propósito específico em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente, consumidor e penal. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, além de nos submetermos a risco de responsabilização civil por defeitos de estrutura de obra caso contratemos mão-de-obra terceirizada pouco capacitada que cometa falhas.

Na data deste Formulário de Referência, boa parte da mão-de-obra contratada direta ou indiretamente pelas subsidiárias da Companhia era composta por trabalhadores terceirizados. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumar poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia, bem como impactar negativamente sua imagem em caso de eventual aplicação de multa ou pagamento de indenização.

Além disso, está fora do nosso controle a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras por nós contratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no nosso relacionamento com os clientes, podendo impactar negativamente os nossos negócios e operações.

Adicionalmente, conforme o disposto no artigo 618 da Lei nº 10.406 do Código Civil, estamos obrigados a prestar garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais em nossos empreendimentos e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias, o que poderá acarretar um efeito adverso para nós.

Estamos sujeitos a leis e regulamentos de combate à corrupção governamental e prevenção à lavagem de dinheiro aplicáveis e nossos processos de governança, gestão de riscos e compliance podem não ser suficientes para a detecção e prevenção de comportamentos contrários a essas normas, o que poderá nos sujeitar a multas, penalidades ou outras sanções, bem como cobertura adversa da mídia, que poderá afetar a nossa reputação e os nossos negócios.

Estamos sujeitos ao risco de violação das leis e regulamentos aplicáveis que vedam a realização de promessa, pagamento e oferecimento de vantagem indevida a funcionários públicos nacionais e estrangeiros. Em 29 de janeiro de 2014, entrou em vigor a Lei nº 12.846/2013 ("Lei Anticorrupção Brasileira") impondo responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude à licitação, praticados por seus administradores, empregados e terceiros que atuem em seu nome, interesse e ou benefício. De acordo com a Lei Anticorrupção Brasileira, as pessoas jurídicas consideradas culpadas por atos de corrupção estão sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6.000,00 e R$60.000.000,00.

Podemos ainda vir a ser solidariamente responsabilizados pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à legislação e à regulamentação anticorrupção por nossos controladores ou sociedades coligadas, os quais, nesse caso poderiam afetar material e adversamente a nossa reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, ou a cotação de mercado de nossas ações de forma negativa.

Além da multa pecuniária, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também a publicação extraordinária da decisão condenatória, a perda de benefícios ilicitamente obtidos, a suspensão ou interdição de operações corporativas, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções, doações ou empréstimos de órgãos ou entidades públicas e de instituições financeiras públicas ou controladas pelo poder público e dissolução compulsória da pessoa jurídica.

No âmbito da legislação de combate à corrupção governamental, a Companhia, seus administradores e empregados, estão ainda sujeitos às penalidades criminais, cíveis e administrativas previstas no Decreto-Lei n° 2.848/1940, na Lei nº 8.137/1990, na Lei n° 8.429/1992, na Lei n° 8.666/1993, no Decreto nº 3.678/2000, no Decreto nº 4.410/2002, no Decreto nº 5.687/2006, no Decreto nº 8.420/2015, nas portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, assim como outras normas relacionadas à Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da OCDE.

Estamos, portanto, expostos ao risco de que condutas impróprias possam ocorrer, expondo-nos assim à responsabilidade potencial e aos custos associados à investigação de más condutas. Nossos controles internos e procedimentos de compliance existentes podem não ser suficientes para prevenir e detectar

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

todas as condutas indevidas, fraudes ou violações das leis aplicáveis, sujeitando a Companhia, seus administradores e empregados a sanções criminais, cíveis e administrativas, bem como medidas de reparação.

Ademais, de acordo com a Lei nº 9.613/1998 ("Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro"), regulada pela Resolução COFECI nº 1.336/2014 ("Resolução COFECI"), pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e operações; manutenção de registros; comunicação de operações financeiras a autoridades competentes; dentre outras. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização da Companhia com a possível aplicação das seguintes sanções: (i) advertência; (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido; ou (c) ao valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); (iii) cassação ou suspensão da autorização para o exercício da atividade, operação ou funcionamento além da (iv) eventual responsabilização individual criminal de seus administradores e empregados.

Disposições do Estatuto Social da Companhia relativas à proteção contra tentativas de aquisição de lote substancial de suas ações em circulação podem dificultar ou impedir operações que poderiam ser do interesse dos investidores.

O Estatuto Social da Companhia contém disposições que visam dificultar eventuais tentativas de aquisição de lote substancial das ações em circulação da Companhia, visando dificultar a concentração das mesmas em um grupo pequeno de investidores. Assim, qualquer acionista que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia, deverá, no prazo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações nessa quantidade, realizar uma oferta pública de aquisição de ações. Tais disposições podem dificultar ou impedir operações que sejam de interesse dos acionistas.

A Companhia está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da legislação aplicável à proteção aos dados pessoais, em especial a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais e poderá ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

No ano de 2018, foi sancionada a LGPD, que transformará a forma pela qual a proteção de dados pessoais no Brasil é regulada e tratada.

A MP 959 prorrogou o prazo de entrada em vigor das disposições da LGPD até 03 de maio de 2021. A prorrogação somente será mantida caso a medida provisória seja convertida em lei no prazo máximo de 120 dias contados de sua publicação. Adicionalmente, a Lei nº 14.010 de 10 de junho de 2020, prorrogou a entrada em vigor dos dispositivos relativos à aplicação de penalidades da LGPD para o dia 1º de agosto de 2021.

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis ao tratamento de dados pessoais, os requisitos para obtenção de consentimento, as obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança e vazamentos e a transferências de dados, bem como a autorização para a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados.

Caso a Companhia não esteja em conformidade com a LGPD, a Companhia e suas subsidiárias podem estar sujeitas às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50.000.000 (cinquenta milhões de reais) por infração. Além disso, a Companhia pode ser responsabilizada por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Companhia e ainda ser considerada solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Companhia e suas subsidiárias, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD. A Companhia também poderá estar sujeita, de forma isolada ou cumulativa: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990) e Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/2014) por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que eles já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

LGPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão de suas atividades, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Companhia e, consequentemente, o valor de suas ações.

Cabe observar que, na data deste Formulário de Referência, a Companhia ainda não está em processo de adequação à LGPD.

Ademais, a Companhia está sujeita a vazamento de informações estratégicas sensíveis disponíveis a funcionários-chave da Companhia, como painel gerencial ou metodologia de viabilidade.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de nossas informações e/ou das informações de nossos clientes ou em tempo de inatividade em nossos servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Companhia.

Toda eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das nossas operações pode afetar negativamente nossos resultados financeiros.

A Companhia poderá enfrentar potencial conflito de interesses envolvendo transações com partes relacionadas.

A Companhia é controlada pela EZTEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZTEC"), com quem celebrou, em 14 de agosto de 2020, contrato para regular rateio de despesas relativas a atividades-meio de suas operações (áreas de contabilidade, gestão de recebíveis, entre outras). Nos termos desse contrato, a Companhia deverá reembolsar a EZTEC pelas despesas das áreas de atividade-meio a partir do seguinte critério de rateio: a cada trimestre, levanta-se a área privativa de todos os projetos da EZTEC e controladas e faz-se cálculo da proporção de tal área relativa a projetos da Companhia (incluindo novas incorporações, projetos em construção e estoque de projetos prontos), para divisão das despesas totais relativas a essas funções na mesma proporção. Ademais, a Companhia foi submetida recentemente à operação de reorganização societária envolvendo a transferência de participações societárias em sociedades do Grupo EZTEC para a Companhia, que se tornaram suas subsidiárias. Para mais informações sobre: (i) a reorganização societária, vide item 15.7 deste Formulário de Referência; e (ii) os contratos, vide itens 7.1 e 16.4 deste Formulário de Referência.

O conflito de interesses entre a Companhia e sua controladora EZTEC pode ocorrer caso esta tenha terreno ou projeto vocacionado para a incorporação comercial e sua venda para a Companhia seja favorecida pelo relacionamento existente no grupo econômico, em detrimento de aquisições pela Companhia que possam ser feitas de terceiros em condições mais favoráveis.

Além disso, outro conflito de interesses possível em vista do contrato de rateio de despesas previsto acima está relacionado a potencial distorção em critério para rateio de despesas. A proporção de área privativa como fator de cálculo para divisão de despesas desconsidera a economia em escala gerada por grandes empreendimentos, um dos principais focos de atuação da Companhia. Nesse cenário, a Companhia pode ser colocada em situação desfavorável por conta dessa distorção para planejamento de novos empreendimentos.

Contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses entre as partes. Caso esses conflitos situações de conflito de interesses se configurem, poderão causar um impacto adverso nas atividades, situação financeira e resultados da Companhia. Adicionalmente, caso a Companhia celebre transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, trazendo benefícios às partes relacionadas envolvidas, os acionistas minoritários da Companhia poderão ter seus interesses prejudicados.

A Companhia é atualmente dependente de sua controladora relativamente a aspectos administrativos e operacionais.

Atualmente, a Companhia depende da EZTEC em relação a atividades de contabilidade, tesouraria, gestão de recebíveis, planejamento de obras, orçamento e departamentos de qualidade, suprimentos, ambiental, dentre outras áreas. Para mais detalhes sobre o contrato de rateio de despesas, pode-se consultar o item 16.4 deste formulário de referência.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Por conta disso, a Companhia pode não conseguir suplantar de forma integral a sua dependência administrativa e operacional em relação à controladora, com quem compartilha recursos no primeiro período de sua vigência, podendo sofrer perdas de eficiência e de efetividade na medida em que ganha autonomia, ou mesmo inibindo esse ganho de autonomia como um todo.

Além disso, há risco de que a métrica acordada para o rateio de despesas entre a Companhia e a sua controladora traga distorções, fazendo com que a exigência de reembolso eventualmente seja excessivamente onerosa em relação ao que pares autônomos comparáveis praticam.

Incidentes involuntários ou relacionados a terceiros podem interferir nas atividades da Companhia.

Há risco de que ocorram incidentes involuntários e/ou promovidos por terceiros que possam ser obstáculos à evolução de obras.

Incidentes mais típicos desse tipo são greves, incêndios, ou invasões em canteiros de obras. Quaisquer desses incidentes podem causar atrasos nas obras, o que potencializa prejuízos operacionais e pode mesmo ter efeito adverso à reputação da Companhia.

Poderemos não ter sucesso em empreendimentos realizados fora da região metropolitana de São Paulo.

Os empreendimentos do Grupo EZTEC, incluindo os empreendimentos da Companhia, têm sido marcados por não diversificação geográfica, o que facilita acompanhamento, pois, por se concentrarem prioritariamente na Região Metropolitana de São Paulo, as obras ficam, em sua grande maioria, a menos de 1 hora de distância de carro da sede da Companhia.

A Companhia poderá ter dificuldades relacionadas a empreendimentos divergentes desse padrão caso passe a focar na diversificação geográfica.

Para maiores informações sobre o grupo econômico em que se situa a Companhia, pode-se consultar o item 15 deste formulário de referência.

Nas hipóteses em que houver incorporação, pelo fato de a Companhia reconhecer a receita de vendas proveniente de seus imóveis segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá em tais casos reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

Caso a Companhia decida comercializar unidades durante a obra, e, portanto, registrar a incorporação, ela irá reconhecer a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. Diferente da venda de um produto ou serviço, em que o valor auferido é determinado, a construção não permite conhecer valores futuros, que podem ser derivados de eventos que não estavam planejados. Dessa maneira se utiliza do método PoC para se reconhecer a receita obtida pela venda de uma determinada unidade que ainda não foi totalmente construída.

Nesses casos, as estimativas de receitas de custo totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita contratual no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Quando a construção está concluída, esse estoque pronto implica custo de carrego associado à manutenção e ao IPTU. Na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, a Companhia reconhecerá crédito ou débito contra o lucro do período da revisão, o que poderá modificar seus lucros futuros.

Enfrentamos riscos associados ao desenvolvimento de propriedades comerciais de uso misto.

Estamos desenvolvendo atualmente e podemos no futuro desenvolver propriedades individualmente ou por meio de joint ventures com outras pessoas que são conhecidas como empreendimentos de "uso misto". Isso significa que além do desenvolvimento de escritórios, o projeto também pode incluir áreas residenciais, de varejo, hotelaria ou outras finalidades comerciais. Não temos como área de atuação empreendimentos não comerciais. Portanto, se um projeto de desenvolvimento incluir um uso não comercial ou de varejo, podemos procurar desenvolver esse componente vendendo ele a um

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

desenvolvedor terceirizado com experiência nesse uso ou podemos procurar parceria com tal desenvolvedor. Se vendermos os direitos de desenvolver o outro componente ou decidirmos participar do desenvolvimento por meio de uma joint venture, podemos estar expostos aos riscos associados à falha da outra parte em concluir o desenvolvimento conforme o esperado. Isso inclui o risco de que a outra parte não cumpra suas obrigações, exigindo que nós mesmos concluamos o outro componente (incluindo o fornecimento de qualquer financiamento necessário). No caso de propriedades residenciais, esses riscos incluem a concorrência para residentes em potencial de outras operadoras cujas propriedades podem ser percebidas como oferecendo uma localização melhor ou comodidades melhores ou cujo aluguel pode ser percebido como tendo melhor relação entre custo e benefício dada a qualidade, localização e amenidades que o residente procura. Também competiremos com condomínios e residências unifamiliares que estão para venda ou aluguel. Se decidirmos não vender ou participar de uma joint venture e, em vez disso, contratar um gerente terceirizado, ficaremos dependentes deles e de seu pessoal-chave que nos fornecerá serviços e podemos não encontrar um substituto adequado se o contrato de gestão for rescindido, ou se o pessoal-chave sair ou se tornar indisponível para nós.

A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais.

A Companhia não pode garantir que as coberturas das apólices estarão disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros relacionados a riscos inerentes às atividades da Companhia (como riscos de engenharia, incêndio, quedas etc.). Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas nossas apólices de seguro.

Adicionalmente, a Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis para a Companhia. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices contratadas pela Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguros podem afetar adversamente seus negócios ou sua condição financeira.

A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de ações.

De acordo com o estatuto social da Companhia, esta deve pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei nº 6.404/76, sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei nº 6.404/76 e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei nº 6.404/76 permite que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da Companhia. Caso qualquer destes eventos ocorra, os proprietários de ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e a tributação atualmente incidente sob o pagamento de juros sobre capital próprio prevista na legislação atual poderá ser revista e tanto os dividendos recebidos, quanto os distribuídos poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter sua tributação majorada no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos nossos acionistas a título de participação nos resultados.

A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários à legislação e regulamentação aplicáveis e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos relevantes sobre seus negócios, sua situação financeira, seus resultados operacionais e sobre a cotação de suas ações ordinárias.

A Companhia está sujeita, entre outras, à Lei n.º 8.429/1992 ("Lei de Improbidade Administrativa") e à Lei Anticorrupção. As sanções aplicadas com base em tais leis incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções estas

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

que, se aplicadas, podem afetar adversamente nossos resultados. A Companhia pode não ser capaz de prevenir ou detectar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, Lei Anticorrupção ou leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas controladores, administradores, funcionários ou terceiros contratados para nos representar, ou (iii) outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Além disso, no âmbito da EZTEC, acionista controladora da Companhia, entre 2017 e 2018, dois diretores da EZTEC, incluindo o Sr. Flávio Ernesto Zarzur (atual diretor da Companhia) e um funcionário foram denunciados pelo Ministério Público do Estado de São Paulo ("MPSP") como incursos no art. 333, parágrafo único, do Código Penal, em razão de supostos pagamentos indevidos a auditores fiscais da Prefeitura de São Paulo em contrapartida da redução do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) devido em razão do lançamento de empreendimentos imobiliários da EZTEC, tendo os dois últimos celebrado acordos de colaboração premiada com o MPSP em relação a tais eventos.

Caso haja condenação definitiva, além das implicações criminais, a pessoa condenada será inabilitada para atuar como administrador de companhia aberta. Ainda, as Sociedades de Propósito Específico controladas pela EZTEC e responsáveis pela incorporação dos empreendimentos investigados no âmbito da Operação Necator[1] são rés em ações de improbidade administrativa ajuizadas pela Prefeitura de São Paulo em conexão com as alegações descritas acima. Nestas ações, a Prefeitura de São Paulo pleiteia o ressarcimento de danos ao erário e o pagamento de multa civil no valor total de R$ 4.390.831,28 (quatro milhões, trezentos e noventa mil, oitocentos e trinta e um reais e vinte e oito centavos). Caso quaisquer das Sociedades de Propósito Específico controladas pela EZTEC aqui referidas venham a ser condenadas, poderão: (i) ser obrigadas a ressarcir integralmente o valor do dano; (ii) perder os bens ou valores acrescidos ao seu patrimônio nesse contexto; (iii) ser condenadas a pagar multa civil de até 3 vezes o valor do acréscimo patrimonial; (iv) ser condenadas a pagar multa civil de até 2 vezes o valor do dano; (v) ser condenadas a pagar até 100 vezes o valor da remuneração percebida pelo agente; e (vi) ser proibidas de contratar com o poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente pelo prazo de até 10 anos. Caso qualquer dessas situações venha a se concretizar, a EZTEC poderá sofrer impacto financeiro em razão dos montantes a serem desembolsados, impacto reputacional e impacto no desenvolvimento de suas atividades pela impossibilidade de contratar ou receber benefícios do poder público por 10 anos, o que, consequentemente, poderá causar um impacto adverso relevante na Companhia.

Nos termos da Lei de Anticorrupção Brasileira, a Companhia pode ainda vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias à legislação e à regulamentação anticorrupção por seus controladores ou sociedades coligadas, os quais, nesse caso poderiam afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações de forma negativa.

Para mais informações acerca dos temas acima, veja item 4.7 deste Formulário de Referência.

Mudanças nos pronunciamentos contábeis podem afetar adversamente nossos resultados operacionais.

As políticas e métodos contábeis são fundamentais para a forma como registramos e relatamos nossa condição financeira e resultados operacionais. Incertezas apresentadas várias iniciativas de definição de padrões contábeis pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), que cria e interpreta padrões contábeis aplicáveis para empresas do Brasil, podem alterar os padrões de contabilidade e relatórios financeiros ou sua interpretação e aplicação dessas normas que regem a preparação de nossas demonstrações financeiras. As mudanças incluem, mas não estão limitadas a mudanças no

[1] (i) Village of Kings Incorporadora Ltda., (ii) Esmirna Incorporadora Ltda., (iii) Jauaperi Incorporadora Ltda., (iv) Limoges Incorporadora Ltda., (v) Crown Incorporadora Ltda., (vi) Savona Incorporadora Ltda., (vii) Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda. e (viii) Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

reconhecimento de receita, contabilidade de arrendamento e a adoção de normas contábeis que provavelmente exigirão o aumento do uso de medidas de "valor justo".

(b) Riscos Relacionados ao Controlador, direto ou indireto, ou Grupo de Controle

Os interesses dos nossos acionistas controladores podem entrar em conflito com os interesses de outros detentores das nossas ações ordinárias.

Os acionistas controladores têm poderes para, entre outras coisas, eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija aprovação de acionistas, inclusive nas operações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações e a época do pagamento de quaisquer dividendos futuros, observadas as exigências de pagamento do dividendo obrigatório impostas pela Lei nº 6.404/76. Os acionistas controladores poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, buscar financiamentos ou operações similares que podem entrar em conflito com os interesses dos investidores. Não se pode assegurar que os interesses dos nossos acionistas controladores estarão alinhados com os interesses dos demais investidores nas deliberações submetidas à assembleia geral de acionistas.

A controladora poderá concorrer com a Companhia em seu setor de atuação.

A controladora da Companhia poderá competir com esta pelas mesmas oportunidades de mercado, incluindo, sem limitação, na prospecção de novos terrenos, ou até mesmo no desenvolvimento de empreendimentos não residenciais, em decorrência de determinados benefícios e obrigações decorrentes da legislação urbanística aplicável, podendo implicar em condições de mercado menos rentáveis para a Companhia. Adicionalmente, caso a controladora descumpra o termo de não competição firmado com a Companhia, esta poderá ter dificuldades de executá-lo ou buscar indenização pelo seu descumprimento, o que poderá ter um impacto negativo nas atividades, situação financeira e resultados da Companhia. Para mais informações a respeito do termo de não competição, ver item 16.4 deste Formulário de Referência.

A Companhia pode não ter mais acionistas controladores que detenham a maioria absoluta de suas ações, o que poderá deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

Atualmente, a Companhia possui acionista controladora que detém quase a totalidade do capital social da Companhia. Caso a participação desta controladora venha a ser diluída, a Companhia poderá não ter mais acionista controlador, o que poderá deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

A ausência de um grupo de controle que detenha ações da Companhia poderá dificultar certos processos de tomada de decisão, pois poderá não ser atingido o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso a Companhia não tenha acionista ou grupo de acionistas identificado como controlador, a Companhia e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, a Companhia pode ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, na política empresarial ou direcionamento estratégico ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas do seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (consolidação substancial). Caso isso aconteça, os acionistas da Companhia poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Companhia.

(c) Riscos Relacionados a Seus Acionistas

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A Companhia entende não haver riscos específicos relacionados a acionistas além dos mencionados no item "b" acima.

(d) Riscos Relacionados a Suas Controladas e Coligadas

Os resultados da Companhia dependem dos resultados de suas controladas, os quais não se pode assegurar que serão disponibilizados.

A Companhia controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário, as quais estão sujeitas ao regime de patrimônio de afetação. A capacidade da Companhia de cumprir com suas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos seus acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros de suas controladas. As sociedades de propósito específico da Companhia não podem pagar dividendos ou juros sobre capital próprio, exceto se todas as suas obrigações tenham sido integralmente pagas, incluindo a entrega do empreendimento, ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não há garantia de que tais recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das obrigações financeiras da Companhia e para o pagamento de dividendos aos seus acionistas.

(e) Riscos Relacionados a Seus Fornecedores

Os mercados de maquinário para fundações e de fornecimento de estruturas metálicas são concentrados e possuem poucos fornecedores.

Alguns segmentos da cadeia de fornecimento são concentrados e possuem poucos fornecedores, como é o caso do mercado de maquinário para fundações e de estruturas metálicas, servindo como pontos de pressão que podem atrasar a obra ou mesmo implicar custos excessivos.

O mercado de maquinário para fundações, por exemplo, é oligopolizado entre dois fornecedores que atendem a aproximadamente metade da demanda na cidade de São Paulo. É comum que projetos maiores e mais complexos exijam ferramentas de melhor execução e que atinjam maior profundidade, afunilando ainda mais a oferta disponível. Obras cuja fundação exija a instalação de contenção com perfil metálico também contam com poucos fornecedores tidos como de referência. Nesses cenários, devido à concentração de mercado, a Companhia poderá estar suscetível a menor flexibilidade na negociação com tais fornecedores para obtenção de condições favoráveis para a Companhia.

(f) Riscos Relacionados a Seus Clientes

Indisponibilidade de recursos para obtenção de financiamento

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamentos e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para financiar as aquisições de lajes de torres corporativas. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos empreendimentos imobiliários da Companhia, afetando adversamente de forma significativa sua condição financeira e resultado operacional.

Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2018, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2019, os cinco maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica, Itaú e Santander — concentravam 80,4% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo. A título de comparação, em 2006, a concentração era de 60%.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com um dos bancos pode afetar nossa capacidade de financiamento ou de nossos clientes.

(g) Riscos Relacionados aos Setores da Economia nos quais a Companhia Atue

Eventual necessidade de alienação de imóveis da Companhia pode ser adversamente afetada pela iliquidez do mercado imobiliário.

A Companhia pode encontrar dificuldades para alienar imediatamente um imóvel, especialmente em situações de crise ou de reação a mudanças econômicas, financeiras ou de condições de investimento que venham a afetar o mercado imobiliário, ou mesmo a estrutura e/ou a conjuntura da economia brasileira ou global.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Ademais, a Companhia não pode prever se será capaz de alienar imóveis na data, ao preço ou em condições por ela estabelecidas, nem é capaz de antever o tempo necessário para encontrar um comprador. Sempre há o risco de que a Companhia adquira terrenos em regiões que se desvalorizem, ou mesmo que não cumpram o potencial imaginado de valorização para justificar a sua viabilidade. Tais empecilhos podem impactar adversamente o resultado operacional da Companhia.

Eventualmente, a Companhia venderá imóveis abaixo do preço visado, o que reduzirá suas margens de lucro.

A Companhia está exposta a riscos associados à incorporação imobiliária, construção, locação e venda de imóveis.

Os negócios da Companhia incluem a compra de terrenos para desenvolvimento de empreendimentos corporativos, a administração, locação e venda de imóveis comerciais, e, em alguns casos, incorporação de empreendimentos imobiliários e construção de imóveis comerciais.

Além dos riscos que normalmente afetam o mercado imobiliário, tais como, interrupções de suprimento, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, oscilações de demanda por imóveis e normas ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são adversamente afetadas pelos seguintes riscos, entre outros:

- conjuntura econômica do Brasil como um todo, incluindo fatores tais como desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação do Real e instabilidade política, os quais podem prejudicar o crescimento do setor imobiliário;
- longo ciclo de operação de cada empreendimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, e respectivo aluguel ou venda com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, os custos de construção, a disponibilidade de mão de obra e de materiais, especialmente decorrentes de eventuais mudanças de hábitos de consumidores decorrentes da pandemia da COVID-19 ou de outros eventos imprevisíveis e extraordinários;
- alterações na regulamentação vigente que impeçam ou restrinjam a correção monetária de nossos contratos de locação de acordo com taxas de inflação, conforme atualmente permitido;
- baixo grau de interesse dos locatários e compradores por novos projetos lançados ou o preço de venda ou do aluguel por unidade necessário para alugar ou vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado;
- percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das nossas propriedades e das áreas onde estão localizadas;
- redução de margens de lucro em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos, inclusive imobiliários, e tarifas públicas;
- problemas relacionados à interrupção no fornecimento ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica;
- alterações supervenientes na legislação municipal que podem afetar adversamente a quantidade de unidades originalmente planejada para lançamento, o curso do processo de aprovação dos projetos e/ou a equação econômico-financeira idealizada para o empreendimento;
- a construção, aluguel e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma estimado por fatos alheios à vontade ou fora do controle da Companhia, que extrapolem inclusive os limites de tolerância, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda;
- 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;
- atrasos na aprovação de projetos pelos órgãos públicos competentes que podem afetar os cronogramas idealizados para lançamentos e comprometer os resultados dos empreendimentos imobiliários da Companhia;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- escassez de terrenos e imóveis bem localizados para a incorporação ou aquisição; e
- a falta de liquidez no mercado imobiliário, que pode prejudicar a eventual necessidade de alienação dos imóveis pela Companhia.

Qualquer ocorrência acima pode ter um efeito adverso na condição financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

A alteração das condições de mercado poderá prejudicar a capacidade da Companhia de vender seus empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, o que poderia reduzir suas margens de lucro e afetar adversamente a Companhia.

Como parte da estratégia de negócios da Companhia, é preciso localizar e adquirir novos terrenos para dar continuidade às suas operações. Devido à necessidade de obtenção de registros e autorizações à construção, existe um intervalo entre a data na qual a Companhia adquire um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes. Em consequência, a Companhia se sujeita ao risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou nos prazos previstos. Em geral, despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas caso haja diminuição das nossas receitas em decorrência de alterações nas condições da economia.

O valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não incorporados e locais para incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Companhia. Além disso, a Companhia poderá ser forçada a vender unidades residenciais e comerciais por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que originalmente previstas e será obrigada a efetuar reduções substanciais no valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A ocorrência de tais eventos poderá afetar adversamente a Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos relacionados a projetos arquitetônicos.

A Companhia sujeita-se a risco de que o projeto arquitetônico desenvolvido para determinado empreendimento contenha algum vício técnico significativo, faça uso ineficiente do potencial construtivo do terreno, ou mesmo que tenha recepção desfavorável por potenciais locatários, consequentemente impactando as condições comerciais do projeto e, eventualmente, exigindo adequações onerosas de projeto.

Aquisições de imóveis podem expor a Companhia a contingências inesperadas que poderão causar um efeito adverso relevante à Companhia.

Aquisições de bens imóveis podem expor a Companhia a riscos, contingências e passivos identificados ou ocultos, inclusive ambientais, referentes aos imóveis adquiridos e/ou aos proprietários antecessores, cujo fato gerador tenha ocorrido anteriormente à aquisição. Podem existir, ainda, questionamentos sobre a titularidade dos imóveis e eventuais ações de desapropriação. O processo de auditoria (normalmente conhecido como "*due diligence*") que a Companhia conduz anteriormente a todas as aquisições e as garantias contratuais ou indenizações acertadas entre a Companhia e os vendedores de tais imóveis podem não ser suficientes para identificar, proteger ou compensar a Companhia por eventuais obrigações que surjam após a efetiva aquisição dos imóveis. Uma contingência significativa associada a qualquer das aquisições pode ter um efeito adverso relevante para a Companhia.

A Companhia poderá não ser capaz de sanar embaraços jurídicos vinculados a terrenos adquiridos que possam obstruir o desenvolvimento de determinados empreendimentos, especialmente questões relacionadas a antigos proprietários.

Podemos adquirir propriedades ou investir em joint ventures que possuam propriedades sujeitas a passivos e ter que pagar quantias substanciais para liquidá-lo ou contestá-lo, o que pode afetar adversamente nossos resultados operacionais e fluxo de caixa. Passivos desconhecidos com relação às propriedades adquiridas podem incluir:

• responsabilidades por descontaminação ambiental;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- demandas de inquilinos, vendedores ou outras pessoas contra os antigos proprietários; e
- passivos incorridos no curso normal dos negócios.

Podemos não ser capazes de integrar de forma rápida e eficiente novas aquisições, particularmente aquisições de carteiras de propriedades, em nossas operações existentes, e isso poderia ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e situação financeira.

A Companhia pode não conseguir prever aumento de demanda por insumos e mão-de-obra, o que pode elevar o custo de seus empreendimentos e reduzir os seus lucros.

As matérias-primas básicas utilizadas pela Companhia na construção de empreendimentos imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos por ela celebrados, inclusive em virtude da ocorrência de alterações na legislação tributária e trabalhista, com a alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos, o que pode causar uma diminuição na rentabilidade desses empreendimentos e consequentemente de nossa situação financeira. Nesses casos, a Companhia pode não conseguir prever a demanda por insumos e mão de obra com a precisão e antecedência suficientes para que cada etapa da obra transcorra sem intermitências ou sobrepreços devidos a taxas de urgência.

O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando à perda de margens de rentabilidade nos empreendimentos em que isso ocorrer.

Além disso, os fatores de produção que munem a construção civil podem ser sobredemandados e saturados por outros setores que também dependem deles, como é tipicamente o caso das reformas no varejo e das obras de infraestrutura, implicando eventual inflação de custos.

O fato de alguns dos empreendimentos da Companhia serem espaços destinados a uso coletivo pode gerar consequências que fogem ao controle da administração da Companhia, o que pode gerar, além de danos à imagem dos empreendimentos, eventual responsabilização da Companhia.

Os edifícios corporativos são espaços de uso público ou de uso comum, sujeitos à ocorrência de uma série de incidentes em suas dependências, que podem vir a causar danos aos seus frequentadores ou às dependências dos empreendimentos, o que inclui incidentes que podem fugir do controle de suas respectivas administrações e de suas políticas de prevenção.

No caso da ocorrência de tais incidentes, o empreendimento envolvido pode sofrer sérios danos materiais e de imagem, tendo em vista que o movimento dos frequentadores pode cair em decorrência da desconfiança e insegurança gerada. Além disso, a ocorrência de incidentes pode sujeitar a Companhia à imposição de responsabilidade civil e/ou à obrigação do ressarcimento às vítimas, inclusive indenizações.

Dependência fundamental de serviços públicos, em especial do fornecimento de água e energia elétrica.

Os fornecedores de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica, são fundamentais para a boa condução da operação dos empreendimentos da Companhia. A interrupção ou a prestação irregular desses serviços pode gerar como consequência natural o aumento dos custos e determinadas falhas na administração dos empreendimentos da Companhia. Nessa hipótese, para que a Companhia seja capaz de manter tais serviços em funcionamento, como por exemplo, energia elétrica, seria necessária a contratação de empresas terceirizadas e especializadas, o que geralmente representaria um gasto relevante e um aumento significativo nas despesas operacionais da Companhia. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais à condução dos negócios poderá gerar efeitos adversos nos resultados da Companhia.

Mudanças climáticas podem ocasionar danos aos nossos negócios da Companhia e aos negócios de nossas controladas.

Eventuais alterações climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos nossos negócios e aos negócios de nossas controladas, e, consequentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos nossos empreendimentos, o que pode afetar adversamente os nossos negócios e os nossos resultados operacionais.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Adicionalmente, condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos nossos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos nossos projetos e de nossos investimentos, impactando negativamente nos nossos negócios e nos nossos resultados operacionais.

Incêndios ou outros desastres naturais podem afetar as nossas instalações e a nossa estrutura de custos, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou danos ambientais podem danificar ou destruir as nossas instalações e propriedades. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos nossos empreendimentos podem implicar em aumentos significativos nos nossos custos, o que pode causar um efeito material adverso em nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

(h) Riscos Relacionados à Regulação dos Setores em que a Companhia Atue

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar o custo da Companhia e limitar o seu desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento e loteamentos, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio da necessidade de obtenção de licenças. A Companhia é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

Especialmente, existe risco de haver interdições ou mesmo diminuição no ritmo do processo de aprovação de novos projetos, envolvendo diferentes órgãos públicos, seja por trocas significativas nos quadros do funcionalismo público, seja por outros motivos.

As operações da Companhia também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro podem se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Companhia.

Alterações da legislação tributária brasileira poderão aumentar a carga tributária da Companhia, e, consequentemente, impactar adversamente os seus resultados operacionais.

O Governo Federal regularmente implementa mudanças nas leis tributárias que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Companhia e a de seus usuários. Essas mudanças incluem ajustes na alíquota aplicável e, imposição de tributos temporários, cujos recursos são alocados a determinadas finalidades pelo Governo Federal, ou ainda mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados e são imprevisíveis. Algumas dessas medidas podem aumentar as obrigações fiscais totais da Companhia, o que, por sua vez, afetaria adversamente seus resultados operacionais.

Caso não haja o repasse desses tributos adicionais às tarifas da Companhia em valores suficientes e prazo hábil, os resultados operacionais e condição econômico-financeira da Companhia podem ser adversamente afetados. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que seja repassado aos consumidores, pode vir a aumentar o preço final aos seus clientes, reduzindo, dessa forma, a demanda por imóveis da Companhia ou afetando suas margens e rentabilidade.

Adicionalmente, caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de seus contratos de venda, a Companhia poderá sofrer efeitos prejudiciais substanciais.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Ainda, atualmente, há diversas reformas fiscais em discussão no congresso, que abrangem, dentre outros, a possível criação de um imposto sobre valor agregado (IVA). Caso as reformas sejam aprovadas, poderá ocorrer um aumento na carga tributária incidente sobre as atividades da Companhia.

Por fim, o cancelamento ou alteração do método do lucro presumido, da margem presumida ou do regime de patrimônio de afetação poderia resultar em uma carga tributária maior sobre a Companhia, o que afetaria adversamente a situação financeira e os resultados das operações da Companhia.

(i) Riscos Relacionados aos Países Estrangeiros onde a Companhia Atue

Não aplicável, uma vez que a Companhia atua apenas em território brasileiro.

(j) Riscos Relacionados a Questões Socioambientais

As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem expor a Companhia a riscos ambientais que poderiam afetá-la adversamente.

As atividades de aquisição de propriedades e construção de empreendimentos podem sujeitar a Companhia a obrigações ambientais. As despesas operacionais da Companhia podem ser maiores do que as estimadas, devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores das propriedades, a Companhia poderá ser responsabilizada pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas presentes no solo, subsolo e águas superficiais e subterrâneas dos imóveis, inclusive por todos os custos envolvidos. A Companhia poderá, também, ser considerada responsável, inclusive criminalmente, pelos danos potenciais e riscos associados ocasionados por estas citadas substâncias (incluindo multas governamentais). No caso de indenização por eventuais danos a pessoas e propriedades, a responsabilização independe da ciência de tais acontecimentos.

Com base na legislação aplicável, a responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas distintas e independentes: civil, criminal e administrativa. Tais esferas são assim consideradas, porque uma única ação pode gerar responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de sanções administrativas e criminais, existindo também a obrigação de reparar ou indenizar o dano causado, independentemente de dolo ou culpa. A ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente de responsabilidade nas demais.

Caso a Companhia ou quaisquer de suas subsidiárias causem ou de outra forma sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental, conforme acima, a Companhia poderá sofrer um efeito adverso em seus resultados e negócios, inclusive em aspectos reputacionais.

Dessa forma, o Ministério Público poderá instaurar inquéritos civis para investigar eventual dano ambiental que possa ser atribuído às atividades da Companhia, assim como promover Ações Civis Públicas (ACP) para recuperação de danos ao meio ambiente que vierem a ser identificados, bem como instituir eventuais ressarcimentos a terceiros. Em situações em que a Companhia é parte em inquéritos civis ou ACPs, a Companhia poderá figurar como compromissária em Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) ou Termos de Compromissos (TC) genéricos perante o Ministério Público, com assunção de obrigações específicas. Por possuir natureza de título executivo extrajudicial, se verificado o descumprimento – total ou parcial – dos termos convencionados no TAC, a Companhia poderá ficar sujeita à riscos e penalidades, tais como o pagamento de multas, execução judicial do título e, ainda, judicialização de desacordos perante o Poder Judiciário.

Ademais, em função da natureza *propter rem* das obrigações ambientais, que aderem ao imóvel, a recuperação de eventuais passivos pré-existentes à aquisição de um imóvel poderá ser reclamada em face do novo proprietário, ainda que não tenha sido ele o causador do dano ambiental.

O descumprimento de condicionantes técnicas previstas nas licenças ambientais concedidas para alguns dos empreendimentos da Companhia podem comprometer regular exercício das atividades empresariais.

Nos termos da regulamentação aplicável, a depender de cada caso concreto, e de cada localidade de nossos empreendimentos, a Companhia poderá vir a depender de licenciamento ambiental outorgado pelos órgãos ambientais competentes. Respectivo licenciamento está, usualmente, sujeito a condicionantes técnicas que podem envolver limitações para a operação e atividades desempenhadas. A Companhia poderá incorrer na falha de cumprimento de referidas condicionantes, ficando sujeita a

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

multas ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar, até mesmo, o risco de total paralisação de obras por tempo indeterminado.

Podemos figurar como responsáveis solidários pelos danos ambientais causados por nossos fornecedores e parceiros/sócios.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo nossos parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes e de eventuais cláusulas contratuais de limitação de responsabilidade da Companhia por danos causados por fornecedores, o que poderá afetar adversamente nossos resultados e atividades.

Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos nossos empreendimentos e atividades, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou gerenciamento e disposição final de resíduos, não exime nossa responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso sejamos responsabilizados por esses eventuais danos, nossos resultados poderão ser adversamente afetados.

A Companhia está sujeita a extensa regulamentação ambiental e caso a Companhia ou suas controladas não observem a regulamentação aplicável ou à regulamentação mais rigorosa, os negócios da Companhia poderão ser prejudicados.

As sociedades do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente seus resultados operacionais.

As normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorram custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial ou comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

Caso a Companhia e suas controladas falhem em cumprir a regulamentação aplicável, podem ficar sujeitas à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e à revogação de autorizações ou outras restrições às suas atividades de incorporação, construção, manutenção e venda de empreendimentos, gerando impacto adverso sobre a situação financeira da Companhia.

Adicionalmente, a regulamentação ambiental que rege o setor imobiliário brasileiro pode se tornar mais rígida no decorrer do tempo, seja pela aprovação de novas normas ou por interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, causando atrasos em nossos projetos ou dificuldade em obter todas as licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento de nossas obras. A ocorrência de qualquer de referidos eventos poderá exigir que a Companhia e suas controladas utilizem fundos adicionais para cumprir as exigências decorrentes de interpretações ou de novas normas, tornando a incorporação de seus empreendimentos mais custosa, o que pode afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia.

A Companhia está sujeita a riscos relacionados a diagnósticos ambientais errôneos.

A Companhia está sujeita ao risco de caracterizar, monitorar (em periodicidade e quantidade de dados) e remediar insuficientemente ou indevidamente quaisquer matrizes ambientais (água superficial, água subterrânea, ar e solo), o que pode implicar exigência de mais estudos de diagnóstico ambiental, elaboração de planos de intervenção e a necessidade de implementação de medidas de intervenção e remediação/mitigação de impactos ambientais, inclusive podendo haver a necessidade de retrabalhos.

(k) Riscos Macroeconômicos

Instabilidade política tem afetado adversamente a economia brasileira, os negócios da Companhia e os resultados de suas operações, bem como poderá afetar também o preço de negociação das suas ações.

Os mercados brasileiros têm registrado um aumento de volatilidade devido às incertezas decorrentes de investigações em andamento conduzidas pela Polícia Federal Brasileira e pelo Ministério Público Federal Brasileiro, dentre as quais, a "Operação Lava Jato". Tais investigações têm impactado a

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

economia e o ambiente político do país. Alguns membros do Governo Federal brasileiro e do Poder Legislativo, bem como executivos de grandes companhias públicas e privadas, estão enfrentando acusações de corrupção por, supostamente, terem aceitado subornos por meio de propinas em contratos concedidos pelo governo a companhias de infraestrutura, petróleo e gás, e construção, dentre outras. Os valores destas propinas supostamente financiaram campanhas de partidos políticos e não foram contabilizadas ou divulgadas publicamente, servindo para promover o enriquecimento pessoal dos beneficiários do esquema de corrupção. Como resultado, vários políticos, incluindo membros do Congresso Nacional e executivos de grandes companhias públicas e privadas brasileiras, renunciaram a seus cargos e/ou foram presos, sendo que outras pessoas ainda estão sendo investigadas por alegações de conduta antiética e ilegal, identificadas durante tais investigações.

O potencial resultado destas investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, bem como sobre a percepção geral do mercado sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos de condutas antiéticas tem afetado e pode continuar a afetar adversamente negócios da Companhia, sua condição financeira e seus resultados operacionais, bem como o preço de negociação de suas ações. As investigações em curso podem conduzir a uma maior instabilidade política e econômica, e novas alegações contra funcionários e executivos do governo e/ou companhias privadas podem surgir no futuro.

Até a data deste Formulário de Referência, o presidente Jair Bolsonaro está sendo investigado pelo Supremo Tribunal Federal pela suposta prática de atos impróprios. Quaisquer consequências de tais investigações, incluindo uma potencial abertura de processo de impeachment, poderiam ter efeitos adversos relevantes no ambiente político e econômico no Brasil, bem como em negócios que operam no Brasil, inclusive em nossos negócios.

Além disso, qualquer dificuldade do governo federal em conseguir maioria no congresso nacional poderia resultar em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e / ou greves que poderiam afetar adversamente as operações da Companhia. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

A Companhia também não pode prever os resultados dessas investigações, nem o impacto sobre a economia brasileira ou o mercado acionário brasileiro.

A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios da Companhia.

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época. Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas.

A Companhia não tem controle sobre as medidas e políticas que o Governo Federal pode vir a adotar no futuro, e tampouco pode prevê-las. Os negócios da Companhia, sua situação financeira, o resultado das suas operações, bem como suas perspectivas futuras poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política e flutuações cambiais;
- estabilidade social e política;
- aumento na taxa de desemprego;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

- flutuações cambiais relevantes;
- alteração das normas trabalhistas, legais e regulatórias;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- controle sobre importação e exportação;
- saúde pública, incluindo em razão de epidemias e pandemias, como a atual pandemia de COVID-19;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção por parte do governo brasileiro de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de qualquer desses eventos pode ter um efeito adverso para os resultados da Companhia.

A inflação e os esforços governamentais para combatê-la podem contribuir para um cenário de incerteza econômica, afetando adversamente a Companhia e o preço de mercado das suas ações.

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira. As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. O COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro. A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, têm produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que poderá causar um efeito adverso sobre nós.

Quaisquer medidas tomadas pelo governo brasileiro no futuro, incluindo a redução nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real, podem desencadear inflação, afetando adversamente o desempenho geral da economia brasileira. Se o Brasil enfrentar inflação alta no futuro, talvez não possamos ajustar os preços que cobramos de nossos clientes para compensar os efeitos da inflação em nossa estrutura de custos, o que poderia aumentar nossos custos e reduzir nossas margens operacionais e líquidas.

Além disso, no caso de aumento da inflação, o governo brasileiro pode optar por aumentar significativamente as taxas de juros. O aumento nas taxas de juros pode afetar não apenas o custo de novos empréstimos e financiamentos da Companhia, mas também o custo de seu endividamento atual, bem como nosso caixa e equivalentes a caixa, títulos e valores mobiliários e contratos de arrendamento a pagar, que estão sujeitos a taxas de juros. Dessa forma, a flutuação nas taxas de juros brasileiras e a inflação podem afetar adversamente a Companhia porque ela tem empréstimos e financiamentos indexados à variação da SELIC e às taxas oficiais de juros de longo prazo (TJLP). Por outro lado, uma redução significativa na taxa SELIC, TJLP ou inflação pode afetar adversamente a receita de aplicações financeiras da Companhia.

Flutuações da taxa de câmbio e variações significativas nas taxas de juros podem afetar de forma negativa os resultados operacionais da Companhia.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

A instabilidade da taxa de câmbio pode ter um efeito negativo significativo sobre os resultados operacionais da Companhia. Por exemplo, a moeda brasileira durante as últimas décadas experimentou variações frequentes e significativas em relação ao Dólar e a outras moedas estrangeiras. Em 31 de dezembro de 2019, a taxa de câmbio de venda de dólar foi de R$ 4,0307 por US$ 1,00, refletindo uma depreciação de 17,1% em relação ao dólar norte-americano em comparação a 31 de dezembro de 2018 e em 31 de março de 2020, a taxa de câmbio de venda do dólar foi de R$ 5,1987 por US$ 1,00. Em 02 de julho de 2020, a taxa de câmbio de venda do dólar foi de R$ 5,3374 por US$ 1,00.

A desvalorização da moeda local do Brasil em relação ao Dólar pode criar pressões inflacionárias e causar aumentos nas taxas de juros, as quais podem afetar negativamente o crescimento das economias como um todo e prejudicar a condição financeira e resultados operacionais da Companhia.

A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar a capacidade de venda de nossas ações pelo preço e momento desejados.

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Como exemplo, na data de 30 junho de 2019, a B3 apresentou capitalização de mercado de R$4,02 trilhões e um volume médio diário de negociação de R$16,0 bilhões. As dez maiores companhias, em termos de capitalização de mercado representavam, aproximadamente, 53,3% da capitalização de mercado agregada de todas as companhias listadas na B3 em 30 de junho de 2019. Essas características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de ações de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado das ações.

Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, especialmente países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Crises em outros países da América Latina e em outros países de economia emergente ou as políticas econômicas de outros países, em especial as dos Estados Unidos e países da União Europeia, poderão reduzir o interesse dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras, incluindo os nossos valores mobiliários de emissão. Isso poderia dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos. Qualquer desses acontecimentos poderá afetar adversamente os negócios e o valor de mercado de ações da Companhia.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo serem incapazes ou não estarem dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação das nossas ações, além de dificultar o acesso da Companhia ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas, que se baseiam em uma série de fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças em qualquer desses fatores.

4.1 - Descrição Dos Fatores de Risco

Em setembro de 2015, a *Standard & Poor's* iniciou a revisão da nota de risco de crédito soberano do Brasil, rebaixando-a para um grau abaixo do denominado grau de investimento e, desde então, o Brasil vem sofrendo sucessivos cortes em sua nota pelas três principais agências de classificação de risco no mundo. Após o rebaixamento feito em 30 de setembro de 2015, a *Standard & Poor's* reduziu novamente a nota de risco de crédito do Brasil de BB+ para BB e, mais recentemente, em 11 de janeiro de 2018, rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil de BB para BB- com perspectiva estável, citando o atraso na aprovação de medidas fiscais que reequilibrem as contas públicas. Em fevereiro de 2016, a Moody's rebaixou a nota de risco de crédito do Brasil para um grau abaixo do grau de investimento, para Ba2, com uma perspectiva negativa, alterada em abril de 2018 para uma perspectiva estável. Em fevereiro de 2018, a Fitch rebaixou a nota de risco de crédito soberano do Brasil para BB negativo, nota essa que foi reafirmada em agosto de 2018, com uma perspectiva estável, citando as fraquezas estruturais nas finanças públicas, alto endividamento do governo, fracas perspectivas de crescimento, ambiente político e questões relacionadas à corrupção.

A classificação de crédito soberana do Brasil atualmente é avaliada abaixo do grau de investimento pelas três principais agências de *rating* acima mencionadas. Consequentemente, os preços dos títulos emitidos por empresas brasileiras foram afetados negativamente. A continuação ou o agravamento da atual recessão brasileira e a contínua incerteza política, entre outros fatores, podem levar a novos rebaixamentos. Qualquer nova degradação das classificações de crédito soberano do Brasil poderá aumentar a percepção de risco dos investidores e, como resultado, afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo, como a atual coronavírus (COVID-19), pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial e a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Companhia.

Surtos de doenças que afetem o comportamento das pessoas, como do COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia mundial e brasileira, nos resultados da Companhia e nas ações de sua emissão.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde decretou a pandemia decorrente do COVID-19, cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados. Como consequência, o surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e lockdown ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos mundial pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam três tipos de risco: risco de taxa de juros, risco cambial e risco de preço que pode ser de commodities, de ações, dentre outros.

A Companhia também está exposta a riscos relacionados à variação nos preços dos insumos e mão-de-obra para construção, bem como à variação dos preços dos terrenos. Encontra-se, ainda, sujeita a riscos relativos à volatilidade e à liquidez limitada do mercado de capitais brasileiro, o que pode afetar negativamente a liquidez e o valor de mercado de ações da Companhia.

A Companhia está exposta aos seguintes riscos de mercado, conforme descrito em suas demonstrações financeiras consolidadas e combinadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020:

Risco de Taxa de Juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes que diz respeito ao IGP-DI, e, quanto ao saldo das aplicações financeiras, pela variação do CDI.

Risco de Crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de imóveis comerciais (empreendimentos), o aluguel dos espaços objeto dos empreendimentos e outros serviços correlatos. A Companhia está sujeita ao risco de crédito, relacionado com as contas a receber de clientes dos empreendimentos que opera, bem como sobre suas aplicações financeiras.

Análise de Sensibilidade

Em 30 de junho de 2020, a administração da Companhia e de suas controladas efetuou a análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) de 25% e de 50% nas taxas de juros anuais, utilizando 3,90% (IGP-DI) esperadas sobre os saldos de contas a receber:

	Combinado		
Indicadores (em R$ mil)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI)	1.048	786	524

Risco de Liquidez

A Companhia e suas controladas estão expostas ao risco de liquidez uma vez que há a possibilidade de descasamento entre os vencimentos de ativos e passivos, o que pode resultar em incapacidade de cumprir com as obrigações nos prazos estabelecidos.

Apresentamos abaixo a relação entre ativo e passivo da Companhia em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017:

(em R$ mil)	Em 30/06/2020	Em 31/12/2019	Em 31/12/2018	Em 31/12/2017

4.2 - Descrição Dos Principais Riscos de Mercado

ATIVO				
Circulante	117.228	89.973	92.488	108.038
Não Circulante	377.441	324.369	280.216	252.076
Total do Ativo	**494.669**	**414.342**	**372.704**	**360.114**
PASSIVO				
Circulante	7.737	6.280	4.188	5.195
Passivo não circulante	2.927	3.131	1.398	1.396
Total do patrimônio líquido	484.005	401.334	364.927	351.254
Total do passivo e patrimônio líquido	**494.669**	**414.342**	**367.118**	**353.523**

4.3 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos E Relevantes

A Companhia e suas controladas são partes em processos judiciais e administrativos de natureza tributária, cível e trabalhista, dentre processos com chance de perda provável, possível e remota. As provisões da Companhia são registradas conforme os regramentos contábeis, com base na análise individual de cada processo por seus advogados internos e externos, sendo constituídas provisões para processos avaliados por seus consultores jurídicos como processos com chance de perda provável.

Para os fins deste item 4.3, informamos que, em 30 de junho de 2020, não possuímos processos relevantes em que a Companhia e suas controladas figurem como parte, assim considerados como aqueles que (i) possam vir a impactar de forma significativa o patrimônio ou os negócios da Companhia, ou (ii) individualmente possam vir a impactar negativamente a imagem da Companhia.

Descrevemos a seguir os principais processos judiciais e administrativos individualmente relevantes a que a Companhia estava sujeita em 30 de junho de 2020, segregados conforme sua natureza.

Contingências Cíveis

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas não eram parte de contingências cíveis relevantes.

Contingências Fiscais

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas não eram parte de contingências fiscais relevantes.

Contingências Trabalhistas

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas não eram parte de contingências trabalhistas relevantes.

Contingências Ambientais

Em 30 de junho de 2020, a Companhia e suas controladas não eram parte de contingências ambientais relevantes.

4.3.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.3

Não aplicável, uma vez que não há processos descritos no item 4.3.

4.4 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Não Sigilosos Cujas Partes Contrárias Sejam Administradores, Ex-administradores, Controladores, Ex-controladores ou Investidores

Não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos, em que a Companhia ou suas controladas sejam partes e cujas partes contrárias sejam seus administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores, ou seus investidores ou de suas controladas.

4.4.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.4

Não aplicável, uma vez que não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos, em que a Companhia ou suas controladas sejam partes e cujas partes contrárias sejam seus administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores, ou seus investidores ou de suas controladas descritos no item 4.4 deste Formulário de Referência.

4.5 - Processos Sigilosos Relevantes

Na data deste Formulário, não há processos relevantes que tramitam em segredo de justiça em que a Companhia ou suas Controladas sejam parte.

4.6 - Processos Judiciais, Administrativos ou Arbitrais Repetitivos ou Conexos, Não Sigilosos E Relevantes em Conjunto

Na data deste Formulário, a Companhia e suas controladas não são partes em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes em conjunto.

4.6.1 - Valor total provisionado dos processos descritos no item 4.6

Não aplicável, uma vez que a Companhia e suas controladas não são partes em processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes em conjunto.

4.7 - Outras Contingências Relevantes

O Ministério Público do Estado de São Paulo realizou investigação que teve por objetivo a apuração de esquema de desvio de recursos públicos referentes a condutas ilícitas realizadas por auditores fiscais municipais ("Operação Necator"). Como resultado das investigações foram oferecidas duas denúncias para apuração de supostas condutas criminosas na obtenção de Certidões de Quitação do Imposto Sobre Serviços referentes a 8 (oito) imóveis objeto de incorporações imobiliárias desenvolvidas por sociedades de propósito específico controladas pela EZTEC Empreendimentos e Participações S.A., a saber: (i) Village of Kings Incorporadora Ltda., (ii) Esmirna Incorporadora Ltda., (iii) Jauaperi Incorporadora Ltda., (iv) Limoges Incorporadora Ltda., (v) Crown Incorporadora Ltda., (vi) Savona Incorporadora Ltda., (vii) Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda. e (viii) Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda. (em conjunto, as "SPEs").

As referidas denúncias deram origem à ação penal nº 0089499-54.2014.8.26.0050, em curso na 2ª Vara de Crimes Tributários, Organização Criminosa e Lavagem de Bens e Valores da Comarca de São Paulo, oferecida em 14.03.2017, fundada no art. 333, parágrafo único, do Código Penal, em face de Flávio Ernesto Zarzur, Diretor Presidente da Ez Inc, e outros, recebida em 05.04.2017, a qual se encontra em fase de apresentação de resposta à acusação por parte dos denunciados

Em 13.02.2015, houve denúncia do MPF pela suposta prática do crime ambiental descrito no art. 38 da Lei nº 9.605/98, em face da Eztec Empreendimentos e Participações S.A., Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda., Avignon Incorporadora Ltda. e as pessoas físicas Flávio Ernesto Zarzur, Marcelo Ernesto Zarzur e Mauro Alberto, o que originou a ação penal nº 0004504-36.2009.4.03.6104, em curso na 6ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Santos.

Embora todos os denunciados tenham aceito proposta de suspensão condicional do processo – a qual, pela lei, deve extinguir o processo sem julgamento de mérito ao término do respectivo 'período de prova', tempo durante o qual o processo fica suspenso e devem ser cumpridas certas obrigações como a de reparar o dano –, o MPF requereu, em 14 de março de 2018, a anulação do benefício e a suspensão da tramitação do feito até a prolação de sentença de primeiro grau nas ações civis públicas ambientais que versam sobre os mesmos fatos (autos nºs 0001109-70.2008.4.03.6104 e 0000413-92.2012.4.03.6104, em trâmite perante a 2ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Santos).

Em 14 de novembro de 2018, o Juízo estendeu por mais dois anos o período de prova da suspensão condicional do processo e condicionou a extinção da punibilidade dos acusados à apresentação de laudo de constatação de reparação do dano ambiental. Contra essa decisão, a defesa apresentou diversos recursos, por entender que foram cumpridas todas as obrigações durante a suspensão concedida, o último dos quais foi um agravo em recurso especial interposto em 9 de agosto de 2019 (AREsp nº 1610986). Em 15 de junho de 2020, o STJ deu provimento ao pleito defensivo para conhecer e dar provimento ao Recurso Especial, no sentido de declarar a extinção da punibilidade dos acusados. Em 4 de agosto de 2020, a decisão transitou em julgado e foi dada baixa definitiva do processo ao Tribunal Regional Federal da 3ª Região.

4.8 - Regras do País de Origem e do País em Que os Valores Mobiliários Estão Custodiados

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia possui sede no Brasil e seus valores mobiliários encontram-se custodiados no país.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

(a) Política Formalizada de Gerenciamento de Riscos

A Companhia possui uma política de gerenciamento de riscos, que foi formalmente aprovada em reunião do Conselho de Administração, realizada em 14 de agosto de 2020 ("Política de Gerenciamento de Riscos").

Além disso, a Companhia adota também políticas formais complementares destinadas ao gerenciamento de riscos, tais como Política de Transações com Partes Relacionadas, Política de Negociação de Valores Mobiliários, Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante e Código de Ética e Conduta.

As políticas podem ser consultadas no website da Companhia: ri.ezinc.com.br

(b) Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos

A Política de Gerenciamento de Riscos tem por objetivo estabelecer os princípios, diretrizes e responsabilidades a serem observadas no processo de gestão de riscos da Companhia, de forma a possibilitar a identificação, avaliação, tratamento e monitoramento dos riscos aos quais a Companhia está exposta e que possam afetar o atendimento de seus objetivos e a realização de seus negócios.

A Política de Gerenciamento de Riscos ressalta que o processo de gerenciamento de riscos envolve todas as áreas da Companhia e é integrado às suas metas e objetivos estratégicos de negócios. Ao adotar tais procedimentos, a Companhia espera os seguintes benefícios: (i) melhoria dos resultados e perenidade do negócio, com a prevenção ou minimização de perdas nos processos; (ii) maior transparência em relação aos riscos que a Companhia está sujeita e estratégias de mitigação; (iii) difusão da cultura de gestão de riscos em todos os níveis da Companhia e integração da gestão de riscos como parte das atividades das áreas de negócio da Companhia; (iv) elevação do nível de maturidade em gestão de riscos da Companhia; (v) tomada de decisões de negócio mais consistente; e (vi) contribuição para a busca da excelência na gestão empresarial.

(i) Riscos para os quais se busca proteção

A Companhia busca proteção para todos os riscos identificados no item 4.1 deste Formulário de Referência, os quais podem oferecer impactos negativos aos objetivos traçados pela administração da Companhia. Assim, os principais grupos de risco aos quais a Companhia está exposta e busca proteção são:

- **Riscos Operacionais**: são aqueles que envolvem a operação, sistemas, processos, controles internos, clientes, receitas e outros ativos da Companhia que podem implicar perdas financeiras, danos de reputação e imagem, bem como declínio dos resultados da Companhia. Dentre eles, podemos citar: atrasos para conclusão de projetos, inviabilidade do produto, não aderência do produto perante a equipe de vendas, clientes e mercado (baixo volume de vendas, perdas para concorrência, preço não condizente, produto não compatível e momento indevido de lançamento), dentre outros.

- **Riscos Financeiros**: são aqueles decorrentes de efeitos não esperados no cenário econômico, político e nas tendências de mercado que podem ter reflexo no comportamento do consumidor, na taxa de juros, inflação, investimentos financeiros, dentre outros. Como exemplo, podemos citar: perda financeira por cadastramento incorreto de índice de correção dos contratos, perda financeira devido a aplicações financeiras equivocadas e perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos clientes.

- **Riscos Mercadológicos**: são os riscos externos à vontade da Companhia, não dependendo de como ela se organiza internamente e de como implementa as ações para evitar tais riscos, por exemplo, alteração do preço de venda de determinados produtos como terrenos mantidos em estoque e que venham a ser adquiridos, perdas financeiras decorrentes de ações ocasionadas por distratos realizados pelos próprios clientes, dentre outros.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- **Riscos de Continuidade do Negócio**: são aqueles que podem surgir pela perda de membros da administração, pela falha na identificação e gestão de riscos, vencimentos antecipados por descumprimento de cláusulas, pela escassez de terrenos a venda, por admissões em desacordo com o perfil do negócio, em razão de manifestações coletivas (greves/paralisações), decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos, dentre outros.

- **Riscos Concorrenciais**: são aqueles que colocam em risco o direito à livre concorrência e à livre iniciativa e que podem causar a atuação abusiva de agentes econômicos, como manipulação de concorrentes, vazamento de dados, divulgação privilegiada, dentre outros.

- **Riscos Jurídicos**: são aqueles que podem surgir em decorrência de processos nos quais a Companhia é autora ou ré, por descumprimento de obrigações aplicáveis ao negócio, por aquisição de terrenos com pendências jurídicas que inviabilizem o negócio/projeto, por contratações de terceiros sem análise jurídica, perdas financeiras decorrentes de reclamações trabalhistas movidas por colaboradores e prestadores de serviços, por decisões em processos judiciais e administrativos desfavoráveis, dentre outros.

- **Riscos de Compliance e Regulatórios**: são aqueles causados pela falha no cumprimento de leis, regras, regulamentos e políticas internas ou pela existência de processos em aberto ou processos futuros que podem resultar em perda financeira e/ou prejudicar a imagem e a reputação da Companhia. Dentre eles, podemos citar: atividades executadas em desacordo com políticas, normas e procedimentos da Companhia, falhas no monitoramento de alteração/criação de leis e regulamentações, sanções/multas devido à transmissão de informações incorretas para órgãos regulatórios, fraude por substituição ou inclusão de pagamentos e/ou despesas pessoais, dentre outros.

- **Riscos Cibernéticos**: são aqueles que podem ser causados pelo vazamento de dados/informações pessoais, roubo/vazamento de informações estratégicas (envio de arquivos confidenciais), acesso inadequado a ativos e recursos da área de TI, acesso remoto inseguro, dentre outros.

- **Riscos de Sustentabilidade**: são os riscos relacionados a questões ambientais, como a contaminação de água, solo e corte indevido de árvores nativas.

(ii) Instrumentos utilizados para proteção

A Companhia identifica, avalia, trata e monitora os riscos a que está exposta de forma a garantir o cumprimento das metas estabelecidas em seu planejamento estratégico. Para essa finalidade, e seguindo os princípios, diretrizes e objetivos da Política de Gerenciamento de Riscos, o processo de gerenciamento de riscos da Companhia é composto pelas seguintes etapas:

(a) Identificação dos Riscos: nesta etapa, a Companhia identifica eventos que podem impactar seus objetivos, estratégias, atividades e resultados por meio de uma série de instrumentos, incluindo, mas não se limitando a: auditorias de processos; testes de conformidade; análise de dados históricos para identificação de tendências; informações oriundas das áreas de negócios; condução de entrevistas com colaboradores da Companhia e/ou profissionais do mercado com reconhecida capacidade técnica como auditores, consultores, advogados, dentre outros; análise e acompanhamento de indicadores de riscos.

(b) Avaliação dos riscos: após a identificação dos riscos, esses são avaliados pelo seu impacto e probabilidade de ocorrência, por meio do uso de metodologias de mensuração quantitativa e qualitativa. A avaliação inclui o desenvolvimento de modelagens a partir de fatores de riscos, bem como sua correlação com outros riscos. Na etapa de avaliação, uma matriz de riscos é elaborada. A avaliação dos riscos também consiste em uma análise de priorização dos riscos para definir aqueles que apresentam maior relevância para tratamento. A atividade de priorização considera o planejamento estratégico da Companhia e a evolução dos indicadores de riscos, além do apetite de risco da Companhia.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

(c) Resposta ao risco: a partir da identificação e avaliação dos riscos, são implementadas respostas que consistem no tratamento e mitigação dos riscos, que consideram os seguintes critérios:

- Rejeitar: eliminar totalmente a fonte do risco. Esta resposta é aplicável na situação em que Companhia não encontrou alternativas para mitigação do Risco até um nível aceitável, em conformidade com seu apetite de risco;

- Transferir: transferir a responsabilidade do risco para terceiros por meio de contratos de seguros, terceirização de operações e atividades;

- Mitigar: reduzir a probabilidade e/ou o impacto de um risco para um limite aceitável pela Companhia; ou

- Aceitar/Reter: nenhuma ação direta é tomada para alterar o nível de impacto ou probabilidade do risco. Esta resposta é aplicável quando o risco está abrangido no apetite de risco da Companhia.

(d) Controle: as atividades de controle compreendem normas e procedimentos elaborados para assegurar que as diretrizes e os objetivos definidos pela Companhia para minimizar ou eliminar seus riscos sejam cumpridos. As atividades de controle ocorrem em todos os níveis da Companhia e abrangem a utilização do sistema integrado MEGA, aprovações por diferentes pessoas, autorizações, limites de alçada, verificações, reconciliações, revisões de performance operacional, segurança de ativos, segregação de funções.

(e) Monitoramento: a gestão de riscos e os controles internos da Companhia são monitorados constantemente para avaliação de sua qualidade, atualização e implementação de novos controles, por meio de atividades recorrentes de monitoramento ou procedimentos de avaliações independentes periódicas, ou, ainda, uma combinação desses dois mecanismos. As principais atividades de monitoramento incluem conciliações, acompanhamento de comunicações de agentes externos, inventários, auditorias e auto avaliações.

(iii) Estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A estrutura de gerenciamento de riscos da Companhia considera a atuação conjunta de todos os colaboradores da Companhia, em seus respectivos níveis hierárquicos. Nesse sentido, diferentes departamentos e áreas da Companhia, de acordo com suas atribuições e funções, são responsáveis por identificar, avaliar, tratar e monitorar os riscos, em conformidade com as diretrizes da Política de Gerenciamento de Riscos. A estrutura de gerenciamento dos riscos da Companhia é baseada na Estrutura Integrada de Controles Internos do Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), que recomenda a gestão de riscos através do modelo das 3 (três) linhas de defesa:

(a) 1ª Linha de Defesa: a primeira linha de defesa está associada à linha de frente dos negócios da Companhia e inclui todos diretamente competentes para a execução dos controles e implementação das respostas aos riscos. Tratam-se das gerencias operacionais e responsáveis diretos pelos processos;

(b) 2ª Linha de Defesa: a segunda linha de defesa refere-se aos responsáveis pelos controles da Companhia com atribuições para fixar as diretrizes de gestão de riscos e supervisionar o cumprimento destas diretrizes. Nesta categoria estão incluídos a Gerência de Riscos e Compliance, com apoio do Comitê de Auditoria, órgão independente de assessoramento do Conselho de Administração; e

(c) 3ª Linha de Defesa: a terceira linha de defesa refere-se à atuação do Auditor Independente diferente do auditor de contas da Companhia e responsável pela auditoria interna, a quem compete avaliar, testar e supervisionar a aderência, conformidade e eficácia dos processos de gerenciamento de riscos da Companhia, bem como aferir a qualidade e a efetividade dos controles internos adotados.

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

Gerências Operacionais e Responsáveis Diretos pelos Processos

Como primeira linha de defesa, os gerentes operacionais e responsáveis diretos pelos processos têm a atribuição de implementar as ações corretivas para resolver deficiências em processos e controles, além de informar eventuais modificações destes processos, cabendo-lhes:

- Gerenciar os riscos relacionados aos processos de negócio sob sua responsabilidade, de forma a mantê-los em um nível aceitável, sempre em conformidade com o apetite de risco definido pela Companhia;
- Implementar os planos de ação definidos para tratamento dos riscos sob sua responsabilidade;
- Apoiar os responsáveis pelos processos na definição dos planos de ação necessários para tratamento dos riscos;
- Contribuir nas atividades de identificação, avaliação e monitoramento dos riscos relacionados aos processos de negócio sob sua responsabilidade; e
- Comunicar, tempestivamente, riscos não mapeados, sejam eles novos ou não identificados anteriormente, bem como eventuais desvios identificados com relação a riscos sob sua responsabilidade.

Gerência de Riscos e Compliance

A Gerência de Riscos e Compliance, responsável pelas funções de gerenciamento de riscos e como segunda linha de defesa, tem competência para:

- Analisar e avaliar os riscos da Companhia, incluindo riscos de integridade, e fazer sua necessária gestão através da adoção de medidas para sua prevenção e mitigação, junto ao Comitê de Auditoria;
- Consolidar a avaliação de riscos da Companhia, por meio da elaboração e atualização da matriz de riscos e elaboração de relatórios periódicos, que serão aprovados pelo Conselho de Administração;
- Elaborar processos a serem utilizados na gestão de riscos corporativos, que serão aprovados pelo Conselho de Administração; e
- Conscientizar os colaboradores sobre a importância da gestão de riscos e a responsabilidade inerente a cada colaborador.

Comitê de Auditoria

O Comitê de Auditoria, órgão autônomo de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, possui competência para:

- Opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;
- Avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia;
- Auxiliar a Gerência de Riscos e Compliance a avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia e a elaborar processos a serem utilizados na gestão de riscos corporativos;
- Acompanhar as atividades do Auditor Independente, responsável pela auditoria interna de controles (diferente do auditor de contas) e da Gerência de Riscos e Compliance da Companhia; e
- Acompanhar a apuração e recomendar o tratamento de relatos do Canal de Ética.

Auditor Interno responsável pela auditoria interna

A Companhia contratou a Pemom Auditores Independentes (ECOVIS PEMOM), diferente do auditor de contas da Companhia, para exercer as atribuições da auditoria interna. Este, como terceira linha de defesa, tem competência para aferir a qualidade e efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controles e governança, incluindo a forma como a primeira e a segunda linhas de defesa alcançam os objetivos de gerenciamento de riscos e controle. Em síntese, cabe ao Auditor Independente:

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

- Avaliar a confiança das informações, revisar a efetividade e a eficiência das operações, salvaguardar os ativos assegurando o cumprimento das leis, regulamentos e contratos;
- Examinar o sistema de controles internos provendo à administração uma avaliação sobre sua efetividade; e
- Assessorar a Diretoria e o Conselho de Administração, por meio do Comitê de Auditoria, monitorando, examinando, avaliando, informando e recomendando melhorias de adequação no ambiente interno.

Diretoria

A Diretoria, embora não seja parte direta de uma das três linhas de defesa, é diretamente responsável pelas atividades da Companhia, inclusive pelo gerenciamento de riscos e atividades de controle. A Diretoria possui competência para:

- Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia para atender seus objetivos de negócio;
- Auxiliar no desenvolvimento de respostas aos riscos e determinação do apetite de risco aceitável da Companhia;
- Avaliar periodicamente a exposição da Companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos e controles internos;
- Implementar as estratégias e diretrizes da Companhia aprovadas pelo Conselho de Administração;
- Executar a Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia aprovada pelo Conselho de Administração e, sempre que necessário, propor ao Conselho de Administração eventuais necessidades de revisão; e
- Contribuir para elaboração da matriz de risco e dos relatórios periódicos de riscos da Companhia, que serão submetidos ao Conselho de Administração.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração assim como a Diretoria não é parte direta de uma das três linhas de defesa. Isto porque trata-se de órgão que tem competência para monitorar o funcionamento do processo de gestão como um todo, acompanhar o perfil de riscos da Companhia e os planos de ação definidos em resposta aos riscos. Sua atuação ocorre de forma indireta se comparada com órgãos diretamente envolvidos com o gerenciamento de riscos, como a Gerência de Riscos e Compliance, Comitê de Auditoria, gerentes e responsáveis diretor pelos processos. A competência do Conselho de Administração envolve:

- Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia para atender seus objetivos de negócio;
- Auxiliar no desenvolvimento de respostas aos riscos e determinar o apetite de risco aceitável da Companhia;
- Avaliar periodicamente a exposição da Companhia a riscos e a eficácia dos sistemas de gerenciamento de riscos e controles internos;
- Escolher e destituir os auditores independentes, responsáveis pelas demonstrações financeiras;
- Aprovar o Regimento Interno do Comitê de Auditoria e acompanhar as atividades do Comitê de Auditoria;
- Aprovar as atribuições do Auditor Independente, responsável pela auditoria interna dos controles, e garantir que este tenha estrutura e orçamento suficientes ao desempenho de suas funções;
- Acompanhar as atividades do Auditor Independente e analisar reportes enviados por meio do Comitê de Auditoria; e
- Aprovar a Política de Gerenciamento de Riscos.

(c) Adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política de gerenciamento de riscos

Com base nas informações descritas nesta seção 5.1, a Companhia entende que sua estrutura operacional e de controles internos é adequada para verificação da efetividade da Política de

5.1 - Política de Gerenciamento de Riscos

Gerenciamento de Riscos, considerando a realidade da Companhia, pois permite monitorar e avaliar periodicamente os riscos relacionados aos seus negócios, identificar possíveis impactos dos riscos em suas operações e corrigir eventuais falhas tempestivamente.

5.2 - Política de Gerenciamento de Riscos de Mercado

(a) Política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado

A Companhia não possui política específica para gerenciamento de riscos de mercado, sendo que a Política de Gerenciamento de Riscos mencionada no item 5.1 deste formulário de referência cobre também riscos mercadológicos.

(b) objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado

As práticas adotadas pela Companhia para monitoramento dos riscos de mercado, estabelecidas na Política de Gerenciamento de Riscos mencionada no item 5.1, possuem por objetivo evitar ou mitigar eventuais efeitos adversos nas suas atividades.

(i) riscos de mercado para os quais se busca proteção

A Companhia busca proteção para os riscos descritos no item 4.2 deste Formulário de Referência, notadamente, os riscos da taxa de juros e o risco de liquidez.

(ii) estratégia de proteção patrimonial (hedge)

Não aplicável, dado que a Companhia não utiliza estratégias de proteção patrimonial, sobretudo, porque não está diretamente exposta a riscos cambiais por não possuir transações em moedas estrangeiras.

(iii) instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

Não aplicável, dado que a Companhia não utiliza instrumentos para proteção patrimonial.

(iv) parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

Em relação ao risco da taxa de juros, a proteção se dá por meio do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), que indexa o saldo devedor dos clientes até o término da obra, resguardando a Companhia de oscilações. A Companhia monitora a evolução do orçamento projetado de todos os 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. Em relação ao risco de liquidez, a Companhia e suas controladas gerenciam tal risco mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, com acompanhamento contínuo das previsões e fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

(v) instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge)

Não aplicável, dado que a Companhia não opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge).

(vi) estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

Conforme estrutura descrita no item 5.1 (b) (iii) deste formulário de referência, no que é aplicável ao gerenciamento de riscos mercadológicos.

(c) adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A Companhia entende que sua estrutura operacional de controle interno está adequada.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

(a) principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

A Companhia implementa e mantém controles internos de modo a fornecer aos seus acionistas segurança sobre a confiabilidade de suas demonstrações e demais informações financeiras. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são elaboradas e apresentadas de acordo com as regras e práticas contábeis adotadas no Brasil e as diretrizes internacionais do International Financial Reporting Standards (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Todos os números apresentados para o mercado estão mapeamos no sistema integrado Mega, sistema comumente utilizado no setor para geração de informações financeiras, operacionais (vendas, construção etc.) e gerenciais, as quais são integradas ao módulo contábil. Objetivando assegurar que as demonstrações financeiras sejam elaboradas de forma fidedigna, refletindo consistentemente seus processos operacionais e financeiros, e preparadas em conformidade com os requisitos exigidos, a Companhia adota diversas práticas e controles internos que garantem a transparência e a confiabilidade de suas demonstrações financeiras, tais como rotinas de conciliações diárias, processos mensais de fechamento contábil, sistema de aprovação por alçada, segregação de funções e aprovação de pagamentos por mais de uma pessoa. Além disso, é realizada auditoria anual das demonstrações pelo auditor independente.

Dessa forma, a Companhia entende que os controles internos adotados são eficazes no processo de gerenciamento de riscos da Companhia e garantem a confiabilidade e precisão das informações constantes de suas demonstrações financeiras.

(b) estruturas organizacionais envolvidas

A estrutura organizacional para a elaboração das demonstrações financeiras conta com diversas áreas da Companhia.

Mensalmente, o Departamento de Contabilidade realiza o levantamento dos dados do sistema integrado Mega, com apoio dos analistas contábeis, e prepara relatórios com os dados consolidados, que são enviados para a Diretoria Financeira. Esta revisa e valida tais relatórios, além de realizar as interações com o auditor independente. Por sua vez, o auditor independente anualmente analisa os procedimentos da Companhia com o objetivo de obter evidências a respeito dos valores e informações apresentadas e identificar riscos de distorções.

(c) forma de supervisão da eficiência dos controles internas pela administração da Companhia, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

A eficiência dos controles para elaboração das demonstrações financeiras é supervisionada pela Diretoria e pelo Conselho de Administração, com base nos relatórios mensais elaborados pelas áreas responsáveis. Ademais, no contexto de sua abertura de capital, a Companhia instaurou Comitê de Auditoria e contratou o Auditor Independente (diferente da responsável pelas demonstrações financeiras), com funções para também auxiliar o Conselho de Administração e Diretoria na supervisão e avaliação das informações envolvendo as demonstrações financeiras. Na eventualidade de alguma deficiência ser identificada, planos de ação imediatos são definidos.

(d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado à Companhia pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Item não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 06 de novembro de 2020 e, portanto, em 31 de dezembro de 2019, possuía apenas capital social. Dessa forma, tal relatório será emitido apenas para as demonstrações financeiras a serem emitidas referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2020.

5.3 - Descrição Dos Controles Internos

(e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Item não aplicável, uma vez que a Companhia foi constituída em 06 de novembro de 2020 e, portanto, em 31 de dezembro de 2019, possuía apenas capital social. Dessa forma, tal relatório será emitido apenas para as demonstrações financeiras a serem emitidas referentes ao exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2020.

5.4 - Programa de Integridade

Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

(a) se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

A Companhia adota procedimentos destinados à prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública. A Companhia está estruturando seu programa de integridade e formalizando todas as suas práticas em políticas e procedimentos de integridade. Adicionalmente, no contexto de sua abertura de capital, a Companhia formalizou seu Código de Conduta Ética, evidenciando seu compromisso de desenvolver suas atividades com a observância de princípios éticos e de integridade em estrito cumprimento às leis e normas aplicáveis, bem como às melhores práticas de governança corporativa.

Os principais objetivos das práticas de integridade adotadas pela Companhia são: (i) promover a cultura de ética e conformidade; (ii) implantar as melhores práticas de acordo com os mais altos padrões éticos; (iii) assegurar que as políticas e os procedimentos de cada área estejam em linha com as diretrizes éticas e de integridade da Companhia; (iv) estabelecer a cultura de gestão de riscos a fim de mitigá-los por meio da prevenção; (v) buscar a melhoria contínua de seus processos em atenção às leis e regulamentação aplicáveis; e (vii) promover a transparência.

(i) os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

A Companhia adota os seguintes mecanismos e procedimentos de integridade: (i) Código de Conduta Ética; (ii) disponibilização de canal de ética interno para colaboradores e terceiros; (iii) procedimentos de due diligence de terceiros; (iv) realização de treinamentos; (vi) cláusula anticorrupção nos contratos com terceiros; (vii) procedimentos para prevenção à lavagem de dinheiro, como cadastro de clientes e operações e comunicação de operações ou propostas de operações.

Além disso, os riscos de integridade são analisados periodicamente pela Gerência de Riscos e Compliance, sendo que os procedimentos e práticas de integridade são revisadas sempre que necessário.

(ii) as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

A Gerência de Riscos e Compliance da Companhia é o departamento responsável pela aplicação do Código, incluindo o monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade.

(iii) se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

No contexto da abertura de capital, a Companhia aprovou seu Código de Conduta Ética em reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de agosto de 2020, com objetivo de formalizar os padrões de conduta que norteiam as relações de todos os seus colaboradores, administradores, terceiros, partes interessadas, investidores, acionistas, financiadores, clientes, governo e comunidade.

O Código de Conduta Ética estabelece que o relacionamento da Companhia com seus diferentes públicos está baseado na honestidade, integridade e respeito, de maneira a estabelecer relações de confiança mútua, pautadas por princípios éticos necessários ao exercício da tarefa empresarial. Assim, são os valores e princípios da Companhia: (i) ética e transparência; (ii) respeito à vida e ao bem-estar; (iii) qualidade e pontualidade; (iv) respeito à sociedade e ao meio ambiente; e (iv) rentabilidade e solidez.

5.4 - Programa de Integridade

O Código de Conduta Ética também estabelece as diretrizes de conduta que devem ser observadas em suas atividades, ressaltando a importância de cumprimento de todas as leis, regulamentos e normas em geral aplicáveis às suas atividades, bem como o cumprimento de todas as leis que possam ensejar a responsabilização da Companhia, incluindo a Lei Anticorrupção.

Ademais, o Código de Conduta Ética dispõe sobre os deveres da Companhia em relação à sociedade civil, como, por exemplo, respeito ao meio ambiente e às relações sociais.

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**

O Código de Conduta Ética se aplica aos colaboradores, administradores (diretores estatutários, membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal) e investidores da Companhia e de suas controladas, incluindo quaisquer terceiros, em especial aqueles que atuem perante agentes públicos ou entidades governamentais.

- **se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema**

A Companhia mantém um plano de treinamento obrigatório, de periodicidade mínima anual, a todos os seus administradores, colaboradores e determinados terceiros, para qualificação e conscientização acerca das condutas, princípios, conceitos e procedimentos previstos no Código de Conduta Ética.

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

O Código estabelece que o desrespeito às suas diretrizes pode resultar em: (i) advertência oral e/ou por escrito; (ii) suspensão; (iii) rescisão do contrato de trabalho; (iv) adoção de medidas legais relacionadas à restituição dos danos; e (v) quando for o caso, comunicação dos fatos às autoridades competentes.

No caso de terceiros, a depender da violação ou do ato ilegal ou ilícito, pode ser determinado o encerramento do relacionamento e rescisão contratual e, conforme o caso, a adoção de medidas judiciais contra os envolvidos.

Tais penalidades serão deliberadas pela Gerência de Riscos e Compliance em conjunto com o Comitê de Auditoria, quando aplicável, devendo ser aplicadas seguindo-se os critérios de proporcionalidade, gradatividade, imediatidade, com a proibição de *bis in idem*.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O Código foi aprovado pelo Conselho de Administração, em reunião realizada em 14 de agosto de 2020. O documento pode ser consultado no website da CVM (http://www.cvm.gov.br/) e no website da Companhia (ri.ezinc.com.br).

(b) se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

A Companhia adota o Canal de Ética, canal por meio do qual todos os colaboradores e terceiros podem reportar dúvidas, suspeitas ou violações ao Código de Conduta Ética, princípios éticos da Companhia e/ou à legislação e regulamentação aplicável, de maneira confidencial, anônima (se desejado) e sem retaliação.

- **se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros**

5.4 - Programa de Integridade

A Companhia conta com um canal de denúncias interno (Canal de Ética).

- **se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados**

O Canal de Ética da Companhia está aberto para o recebimento de denúncias internas e de terceiros, por meio do e-mail canaldeetica@ezinc.com.br ou do site ri.ezinc.com.br/canal-de-etica.

- **se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé**

O Canal de Ética permite a realização de denúncias anônimas e a Companhia assegura anonimato ao denunciante, se assim ele o desejar, bem como a confidencialidade das informações recebidas. Ademais, o Código de Conduta Ética estabelece, expressamente, vedação a qualquer prática que resulte em retaliação contra denunciantes de boa-fé.

- **órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias**

A Gerência de Riscos e Compliance, por meio do responsável pelas funções de compliance, e Comitê de Auditoria são responsáveis pela apuração e tratamento das denúncias recebidas pelo do Canal de Ética.

(c) se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas

A Companhia adota procedimentos de verificação em operações societárias a fim de identificar se a empresa-alvo e seus sócios estiveram ou estão envolvidos em alegações ou investigações de corrupção ou outras condutas criminosas ou antiéticas, e se possuem procedimentos de integridade para a prevenção, detecção e remediação de riscos de corrupção em linha com a Lei Anticorrupção e legislação correlata. Além disso, sempre que necessário, a Companhia contrata consultores externos para atuação em processos de fusão, aquisição e restruturações societárias. Desse modo, a Companhia avalia os riscos inerentes a empresa-alvo e maneiras de prosseguir ou não com a operação pretendida.

(d) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não aplicável. Conforme descrito nesta seção 5.4, a Companhia adota política e procedimentos voltados para prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos.

5.5 - Alterações significativas

A Companhia nota que, no contexto de sua abertura de capital, elaborou e formalizou sua Política de Gerenciamento de Riscos, que passa a congregar as principais diretrizes e procedimentos, assim como definir os responsáveis pelo processo de identificação, avaliação e monitoramento de riscos relacionados à Companhia.

Considerando as informações combinadas da Companhia e de suas controladas (as quais passaram a ser consolidadas a partir da reorganização ocorrida em 30 de junho de 2020 e descrita no item 15.7 deste Formulário de Referência), em relação ao último exercício social, não houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia e suas controladas estão expostas.

5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos

Não há outras informações relevantes com relação a este item 5.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do Emissor, Prazo de Duração E Data de Registro na Cvm

Data de Constituição do Emissor	06/11/2019
Forma de Constituição do Emissor	Sociedade Limitada
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	Registro Sendo Requerido

6.3 - Breve Histórico

A Companhia foi constituída a partir de uma reorganização societária do grupo econômico de sua acionista controladora, EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZTEC"), por conta das oportunidades enxergadas para sociedades com foco no segmento de incorporação comercial de giro longo. Por meio dessa reorganização, criou-se uma estrutura exclusivamente voltada a: aquisição, incorporação, construção, administração, arrendamento e venda de imóveis comerciais, com uma tangente operacional voltada para galpões, mas, centralmente, para edifícios e andares comerciais e de escritórios. Essa estrutura permite à Companhia auferir ganhos operacionais com a especialização de suas atividades no ramo de empreendimentos comerciais, e possibilita que tanto a Companhia quanto a EZ TEC possam usufruir de forma mais eficiente dos ciclos operacionais oriundos de seus distintos setores gerando eficiência para ambos os negócios, refletindo em ganho de valor para os acionistas.

A operação societária teve como objetivo transferir recursos para a Companhia, visando preparar a Companhia e suas controladas para momentos futuros, inclusive o acesso ao mercado de capitais; e com o objetivo subjacente de segregar, de um lado, as operações de incorporação de empreendimentos residenciais e de varejo e, pelo outro, as de imóveis comerciais voltados para clientes que comprem torres completas ou partes relevantes delas. Tais recursos serão voltados à aquisição de novos terrenos para incorporação, construção de projetos internos e para reforçar a estrutura de capital da Companhia.

Por conta da inserção da Companhia no grupo econômico da EZTEC ("Grupo EZTEC"), mencionam-se a seguir os principais aspectos atinentes ao grupo no tocante à atividade que passou a ser exercida pela Companhia:

As atividades de engenharia, construção e incorporação imobiliária sob a marca EZTEC tiveram início em 15 de fevereiro de 1979, quando os acionistas fundadores, os Srs. Ernesto Zarzur, Flávio Ernesto Zarzur e Silvio Ernesto Zarzur, constituíram a EZTEC Engenharia, aproveitando a experiência prévia no setor de construção de 15 anos do Sr. Ernesto Zarzur, até aquela data.

O empreendimento EZ Towers foi um marco bastante representativo da expertise da EZTEC em empreendimentos comerciais, que no saldo agregado representa mais de 240 mil m2 de ABL.

Em janeiro de 2013, a EZTEC realizou a venda da Torre A do EZ Towers à São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. pelo valor de R$586 milhões. A torre foi concluída e entregue em dezembro de 2014. A Torre B do mesmo projeto, com dimensões idênticas às da torre comercializada, foi vendida ao grupo econômico Brookfield pelo valor de R$650 milhões em 27 de setembro de 2017.

Uma vez superado o período de 2015 a 2017, marcado por retração operacional em resposta à crise da economia e do setor, o ano de 2019 foi significativo para todo o setor. Foram lançados empreendimentos em aproximadamente R$ 1,9 bilhão de valor geral de vendas, considerando que o guidance havia projetada entre R$1,5 bilhão e R$ 2 bilhões – o que representa a confiança da empresa no momento econômico que o país vivia. Adicionalmente, foi realizado um follow-on com o intuito de levantar fundos para viabilizar aquisição de terrenos para compor o landbank da EZTEC perante um mercado aquecido. A oferta injetou R$ 941 milhões no Grupo EZTEC no segundo semestre de 2019. Este contexto estava embasado na narrativa de recuperação gradual da economia e do setor, especificamente na cidade de São Paulo.

A Companhia acredita que o momento do Grupo EZTEC é promissor, bem como que a Companhia foi constituída tendo como premissa o *know-how* de um player já consolidado no mercado, o qual acreditamos que tenha provado sua capacidade de entrega de valor através de suas incorporações comerciais no passado. Para maiores informações a respeito do compartilhamento de estruturas entre a Companhia e a EZTEC, consultar item 16.4 deste Formulário de Referência.

6.5 - Informações de Pedido de Falência Fundado em Valor Relevante ou de Recuperação Judicial ou Extrajudicial

Até a data deste Formulário de Referência, não houve pedido de falência, de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia.

6.6 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 6.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Visão Geral

Somos uma incorporadora comercial com um modelo de negócio de ciclo longo, com atuação focada na região metropolitana de São Paulo.

Fomos constituídos em 2019 e, em 2020, EZTEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZTEC") nos transferiu seus ativos de incorporação comercial. A EZTEC atua com exclusividade no estado de São Paulo, com foco na Região Metropolitana de São Paulo, área essa que reúne 39 municípios e restringe sua estratégia às fronteiras do estado de São Paulo, onde possui *expertise* para lastrear sua expansão operacional. Com mais de 41 anos de experiência no segmento comercial e residencial, a EZTEC já lançou um total de 147 empreendimentos, sendo 11 empreendimentos comerciais.

Desde 2007, a EZTEC lançou um valor geral de vendas - VGV total de aproximadamente R$ 1,3 bilhão em empreendimentos comerciais. Além disso, a Taxa de Interna de Retorno (TIR) médio das torres corporativas alienadas pela EZTEC ao longo dos anos é de 47%.

Modelo de Negócio

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

Tanto a locação quanto o momento da alienação são peças chave no modelo de negócio da EZTEC, do qual fazemos parte. Após o lançamento do empreendimento, alugamos as lajes das torres comerciais ou as torres, no caso de torres corporativas monousuárias, e, oportunamente, alienamos os empreendimentos a terceiros.

O aluguel nos permite manter nosso fluxo de caixa e nossa receita, além de gerar valor agregado no momento da venda. Enquanto a venda realizada no momento oportuno e de forma estratégica, nos permite atingir a rentabilidade e lucratividade esperada, bem como a reciclagem do portfólio e início de um novo ciclo de investimento.

Agregamos valor aos nossos empreendimentos em toda a cadeia produtiva, uma vez que temos capacidade de monitorar e controlar os custos envolvidos em nossos empreendimentos, bem como manter a margem e o retorno do investimento que esperamos, especialmente quando comparado a concorrentes que atuam por meio da aquisição de empreendimentos construídos.

O EZ Towers é um dos empreendimentos da EZTEC que ilustra a nossa expertise em torres corporativas de alto padrão e os benefícios de uma estrutura verticalizada. A EZTEC iniciou a construção do EZ Towers, em 2007, e lançou a Torre A e a Torre B em 2014 e em 2015, respectivamente. O empreendimento contava com duas torres de 2.150 m de altura, 39 pavimentos, dos quais 26 são escritórios, 41 elevadores, 2 helipontos e 2.856 vagas de estacionamento. Alienamos a Torre B, em 2017, com 76% de ocupação. Na venda, o retorno do aluguel sobre o custo de desenvolvimento foi de 20,8% (*yield on cost*).

Além da atuação focada em torres corporativas de alto nível na região metropolitana de São Paulo, enxergamos uma abertura no mercado de galpões logísticos e industriais que justifica a expansão de nossos negócios nesse setor que represente, em ritmo normalizado, 15% do nosso portfólio. Essa abertura é impulsionada pelas condições macroeconômicas favoráveis, o crescimento do e-commerce, bem como nossa expertise no setor de incorporações na cidade de São Paulo.

De encontro a essa nova atuação, temos uma estrutura integrada e um controle de processos reconhecidos, que acreditamos nos dar segurança para um processo acelerado de aprendizado, especialmente em projetos que, tecnicamente e financeiramente, são menos exigentes que as nossas incorporações tradicionais.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Nosso Portfólio

Atualmente, nosso portfólio é composto pelos seguintes imóveis comerciais, que totalizam um *landbank* com VGV de R$2,8 bilhões, em 30 de junho de 2020:

Projetos em fase de desenvolvimento

Esther Towers, localizada na Av. Dr. Chucri Zaidan, próxima dos Shoppings Morumbi e Market Place

ABL: 80.000 m²
VGV: R$1.600 milhões
Estágio atual: Em início da fase vertical da construção
Lançamento: 2022

Verbo Divino, uma torre localizada em frente ao complexo multifuncional em desenvolvimento do Carrefour na Chácara St. Antônio. Conta com CEPACs para nova incorporação.

ABL: 36.044 m²
VGV: R$721 milhões
Estágio atual: Em desenvolvimento de projeto
Lançamento: 2024

Pamaris, localizada em Moema, a 400m de metrô Eucaliptos, próximo da interseção da Av Bandeirantes e Av. Ibirapuera.

ABL: 16.867 m²
VGV: R$253 milhões
Estágio atual: Em desenvolvimento de projeto
Lançamento: 2023

Alves Guimarães, localizada em Pinheiros, a 250m da Av. Rebouças e próximo da Rua Oscar Freire.

ABL: 10.082 m²
VGV: R$151 milhões
Estágio atual: Em desenvolvimento de projeto
Lançamento: 2023

Fernandes Moreira, localizada na Chácara St. Antônio, próximo dos Shopping Morumbi e Market Place.

ABL: 8.220 m²
VGV: R$123 milhões
Estágio atual: Em desenvolvimento de projeto
Lançamento: 2023

Santo Amaro - Comercial, localizada na Chácara St. Antônio, próximo dos Shopping Morumbi e Market Place.

ABL: 6.174 m²
VGV: R$85 milhões
Estágio atual: Projeto já aprovado
Lançamento: 2023

Projetos lançados

Os empreendimentos abaixo já foram lançados e estão com contratos de locação vigentes, estoque disponível para vendas no varejo, além de recebíveis de vendas já realizadas. Apresentamos abaixo as informações operacionais destes empreendimentos, em 30 de junho de 2020:

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Ez Mark, duas torres comerciais, localizada na Vila Mariana

Lançamento: 2013
VGV: R$333,8 milhões
ABL: 20.843 m²
Ocupação: 61% vendido e 22% locado
Receita de aluguel média: R$68,8/m²

Neocorporate Office, uma torre comercial, localizada na região da Berrini

Lançamento: 2011
VGV: R$182 milhões
ABL:17.758 m²
Ocupação: 88% vendido e 3% locado
Receita de aluguel média: R$55,6/m²

Terreno locado, com contrato de locação de longo prazo

Prazo: Até 2037
ABL: 20.000 m²
Receita de aluguel média: R$300.000,00/mês

Além dos ativos do nosso portfólio, pretendemos adquirir novos terrenos para desenvolver torres corporativas de alto padrão na região metropolitana de São Paulo e galpões industriais e logísticos, predominantemente na região de São Paulo.

PRINCIPAIS INDICADORES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

O quadro abaixo apresenta nossas informações financeiras combinadas selecionadas para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 30 de junho de 2019 e para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, bem como nossas informações operacionais para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2020:

Principais Indicadores Financeiros[1] Em R$ mil, exceto quando indicado de outra forma	Período de seis meses findo em 30 de junho	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018	2017
Patrimônio líquido consolidado (acervo líquido)	484.005	404.931	367.118	353.523
Receita operacional líquida	8.886	21.417	23.233	23.350
EBITDA[2]	5.553	8.256	4.816	5.457
Margem EBITDA[3]	62,5%	38,5%	20,7%	23,4%

[1] informações financeiras combinadas dos últimos três exercícios sociais e demonstrações financeiras combinadas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.
[2] O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conforme alterada. Para mais informações, vide item 3.2 do Formulário de Referência.
[3] A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida. Para mais informações, vide item 3.2 do Formulário de Referência.

Principais Indicadores Operacionais	Período de seis meses findo em 30 de junho de 2020
Empreendimentos lançados e em operação	**2**
Área útil lançada e em operação (em m²)	38.601
VGV (em milhares de R$)	515.800
Preço médio dos lançamentos (R$/m²)	13.362
Empreendimentos em desenvolvimento	**6**
ABL dos empreendimentos em desenvolvimento	177.387

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Cenário Macroeconômico e Setorial

Atualmente, o cenário macroeconômico é favorável ao setor imobiliário. A taxa SELIC atingiu o patamar de 2% ao ano e estamos diante de uma perspectiva controlada de inflação de longo prazo. Como consequência, observamos uma aceleração na originação de fundos imobiliários de R$2,1 bilhões em 2016 para R$23,0 bilhões em 2019, que mesmo em face à pandemia ficou pouco abaixo da metade desse valor na primeira metade de 2020, em R$11,0 milhões, conforme dados disponibilizados pela B3. Essa aceleração é indicativa do calor do mercado de imóveis comerciais e acreditamos que apresenta um canal de escoamento para as nossas torres de menor porte.

Neste mesmo sentido, o volume de crédito disponível em novas emissões de CRIs mais do que dobrou entre 2018 e 2019, avançando de R$9,0 bilhões para R$21,8 bilhões, conforme Uqbar. Esse aquecimento no mercado imobiliário brasileiro resultou, no âmbito local, em um aumento na quantidade de transações de torres corporativas na cidade de São Paulo de 33 para 64 de 2018 para 2019, conforme Buildings. No primeiro trimestre de 2020, mesmo com o princípio da pandemia do COVID-19, essa quantidade ficou em cerca de 44% menor do que em 2019, com 13 transações até março de 2020, em relação à 9 transações referentes ao mesmo período de 2019.

Diante do cenário macroeconômico favorável, o setor imobiliário corporativo na cidade de São Paulo encontra-se em fase de recuperação. A taxa de vacância dos imóveis comerciais AAA em São Paulo foi de 19,7% ao final de 2016 para 14,4% ao final de 2019, e 14,9% em 30 de junho de 2020, de acordo com pesquisa realizada pela Buildings. Assim, na medida que a taxa de vacância reduz, o valor dos alugueis aumentam.

Houve um pequeno e, a nosso ver, justificável aumento da taxa de vacância entre o março de 2020 e o segundo semestre de 2020, saindo de 13,8% para 14,9% no contexto da pandemia do COVID-19, que forçou a grande maioria das empresas a manter seus funcionários temporariamente trabalhando de forma remota (*home office*).

No entanto, acreditamos que esse aumento não deve afetar de forma significativa ou permanente o mercado imobiliário corporativo na cidade de São Paulo dentro das premissas e tendências macroeconômicas descritas acima. Isto porque, acreditamos que o *home office* é uma medida paliativa, não sendo uma realidade que vai se perdurar a pandemia, tampouco afetará nossos empreendimentos em fase de desenvolvimento, os quais estão planejados a serem entregues entre 2022 e 2024.

Por outro lado, a pandemia do COVID-19 impulsionou o crescimento do *e-commerce*. No Brasil, o *e-commerce* ainda é embrionário com apenas 4% de penetração[2]. Mercados maiores como a China e os Estados Unidos possuem 23% e 9% de penetração, respectivamente[3], restando bastante espaço para crescimento do *e-commerce* no Brasil.

As operações dos *e-commerce* contam com a locação de galpões logísticos, localizados em pontos estratégicos, para armazenar os estoques e realizar as entregas de forma mais rápida e menos custosa. A grande São Paulo tem alta densidade demográfica e é uma das regiões em que o *e-commerce* está mais presente. Assim, por questões logísticas e de custo, é natural que os galpões estejam localizados nas proximidades de São Paulo. A atuação na incorporação de galpões logísticos está presente na estratégia de investimentos da Companhia.

PONTOS FORTES E VANTAGENS COMPETITIVAS

Acreditamos que os seguintes pontos fortes são fundamentais para o nosso sucesso:

Atuação desde a escolha do terreno até o aluguel com foco em excelência na execução

Acreditamos que nossa excelência na capacidade de execução está atrelada ao modelo de negócio verticalizado, com um processo de administração integrado que nos permite administrar e controlar

[2] Fonte: Research Report MS ("eCommerce Penetration Accelerating; Raising Industry Forecasts")
[3] Fonte: Research Report MS ("eCommerce Penetration Accelerating; Raising Industry Forecasts")

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

todas as etapas do processo de incorporação de um empreendimento comercial com uma visão global, monitoramento do projeto em todas as etapas e controle de custos. Atuamos na aquisição de terrenos, incorporação, desenvolvimento de projetos, construção, gestão da locação de forma oportuna e, finalmente, venda. Tal integração nos permite, a nosso ver, dentre outras coisas, (i) um melhor controle de custos e maior escala na compra de matéria-prima; (ii) a preservação da nossa margem de construção dada a economia na contratação de terceiros tanto na etapa de construção quanto na etapa de vendas; (iii) um melhor controle de qualidade em todas as etapas do processo, incluindo uma maior capacidade de planejamento junto a empreiteiras e fornecedores de matérias-primas.

Na aquisição de terrenos, nosso time de profissionais analisa diversas oportunidades todo ano, filtrando as melhores oportunidades e aquelas com maior potencial de retorno. O renome da empresa, a reputação da família Zarzur, bem como o *networking* da nossa administração são atributos que acreditamos que fortalecem a captação de novos terrenos, de forma que os terrenos que se fazem disponível para a venda na região de São Paulo rapidamente nos alcancem. No tocante ao projeto arquitetônico e de engenharia, contamos com a participação ativa de nosso Diretor de Operações na concepção de todo o projeto. Ainda, contratamos arquitetos de alto renome para projetos icônicos, como foi o caso da EZ Towers assinada pelo arquiteto Carlos Ott. Também coordenamos a execução do projeto e contamos com a expertise da EZTEC na construção.

A alienação de todo o empreendimento é o encerramento de um ciclo de investimento. As condições da alienação são analisadas por nossos administradores, com o intuito de garantir que será realizada de forma satisfatória em termos de rentabilidade e lucratividade, e garantir ainda que os recursos da alienação serão, via de regra, reciclados por meio do investimento em novos terrenos.

Nosso DNA EZTEC nos proporciona reconhecimento e excelência na execução de nossos projetos, o que agrega maior valor aos nossos empreendimentos, como pode ser observado no caso do EZ Towers, um empreendimento icônico e premiado com retorno do aluguel sobre o custo de desenvolvimento acima da média do mercado.

Sólida reputação e alto renome da marca EZTEC

Somos parte do Grupo EZTEC e temos em nosso DNA a cultura, expertise e reputação EZTEC. Acreditamos que EZTEC é reconhecida e bem conceituada nos segmentos de mercado do setor imobiliário.

Nossa atuação no setor imobiliário comercial de alto padrão é reconhecida no mercado e nossos projetos contam com premiação nacionais e internacionais. Dentre as nossas premiações destacamos o Master Imobiliário e o Prêmio Prix d´Excellence concedidos à Torre A – EZ Tower. Este último, promovido pela Fiabci – Federação Internacional Imobiliária, em 2018.

Acreditamos oferecer produtos de alta qualidade e alto padrão. Isso porque, contamos com uma equipe de profissionais altamente qualificada e com reconhecimento no mercado, além de contar uma administração altamente experiente no setor.

Além disso, historicamente, a EZTEC entrega sólidos retornos aos seus acionistas. Desde 2007 (ano em que foi realizado o seu IPO), distribuiu cerca de R$3,8 bilhões em dividendos aos seus acionistas, atingindo um ROAE (*Return on Average Equity* – Retorno sobre o Patrimônio Líquido Médio) de 8,2% em 2019.

Administração experiente, voltada para resultados e com acionistas presentes no dia-a-dia combinado com políticas de governanças claras

Acreditamos que a participação ativa de nossos administradores na condução de nossos negócios e estratégia de gestão é um grande diferencial, em razão da experiência e alta qualificação de nossos administradores. Grande parte de nossos administradores são nossos acionistas indiretos e/ou membros da família controladora com anos de experiência no setor imobiliários e altamente qualificados, além de já terem ocupado cargo de administrador na EZTEC e lançado mais de 240 mil m^2 de ABL em prédios

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

comerciais. Nossos administradores possuem, ainda, uma ampla rede de relacionamentos profissionais com incorporadores, empreiteiros e outros participantes do setor.

A presença de acionistas no corpo executivo assegura o pleno alinhamento de interesses com o negócio. Adicionalmente, buscamos preservar assim o quadro de executivos responsáveis pelo *track-record* de geração de resultados da EZTEC. Contamos com a *expertise* de Sr. Silvio Iamamura, nosso Diretor de Operações, que já arquitetou a maioria dos projetos da EZTEC. O nosso Diretor de Operações acompanha todo o processo pessoalmente e participa da análise e visita dos terrenos e assina os nossos projetos arquitetônicos.

A fim de atender aos mais altos níveis de governança corporativa do mercado, nosso Conselho de Administração é composto por dois membros independentes, dos seis membros que formam o órgão administrativo.

Disciplina na Alocação de Capital e Gestão Financeira Eficiente

Nosso modelo de negócio de ciclo longo nos proporciona disciplina na alocação de capital e gestão financeira eficiente, onde, na eventual ausência de oportunidades de investimento que adequadamente remunerem o nosso capital, teremos o conforto de devolvê-lo ao acionista.

Ao longo da trajetória da EZTEC, buscamos manter o caixa líquido para resguardar nossa vocação de perseguir oportunidades, permitindo aos nossos administradores a aquisição de terrenos a preços atrativos e oportunísticos, arbitrando pontos estratégicos do ciclo econômico. Na nossa trajetória, nos permitiremos uma alavancagem mais compatível com a estabilidade de incorporações comerciais, mas manteremos a disciplina de capital e o oportunismo estratégico.

Expertise e alto investimento exercem o papel de barreira de entrada natural

O setor de incorporação de ciclo longo requer experiência em diversos ciclos da cadeia produtiva, desde a escolha do terreno, capacidade de execução, construção, realização da venda e/ou aluguel e a efetiva gestão de portfólio. Além disso, a atuação no setor imobiliário corporativo requer capacidade para financiamento da operação durante vários anos, requerendo um balanço sólido, o que acaba gerando uma barreira natural de entrada para novas incorporadoras ou expansão de pequenas incorporadoras.

Tendo em vista a nossa experiência no setor imobiliário corporativo e nossa disciplina sólida de capital, acreditamos que temos capacidade de superar barreiras naturais para aquisição de novos terrenos e expansão de nossos negócios e nos destacar nesse setor.

Estratégia

Acreditamos que a efetivação da nossa estratégia nos proporciona melhorias no desenvolvimento das nossas atividades maximizando o nosso resultado, conforme descrito abaixo:

Aquisição de novos terrenos e lançamento de novos empreendimentos

Temos duas torres corporativas já performadas e um terreno com contrato de locação assinado com o Atacadão. Além disso, temos seis torres corporativas em fase de desenvolvimento com previsão para início de operação entre 2022 e 2024. Nosso objetivo consiste em expandir nossas atividades por meio da aquisição de terrenos localizados estrategicamente para o desenvolvimento de torres corporativas AAA na região de São Paulo, assim como de galpões logísticos de alto padrão.

Atuação em galpões logísticos e industriais

Incorporações comerciais de galpões são inéditas em nossa trajetória e na trajetória da EZTEC. Apesar disso, acreditamos que temos capacidade de investir em galpões logísticos e industriais, de forma a aproveitar a janela de oportunidade que o crescimento do mercado de *e-commerce* tem proporcionado ao setor imobiliário.

7.1 - Descrição Das Principais Atividades do Emissor E Suas Controladas

Os galpões logísticos necessários ao desenvolvimento da atividade de *e-commerce* costumam estar localizados em regiões próximas a área de maior demanda, razão pela qual, acreditamos que localidades próximas à São Paulo favorecerão a demanda no desenvolvimento desse tipo de empreendimento, também sendo onde temos o maior histórico de capacidade de aquisição.

Localização geográfica estratégica

Acreditamos ainda que a cidade de São Paulo é a região mais adequada e promissora para desenvolvimento de torres corporativas de alto padrão, por ser considerada um centro financeiro e possuir concentração de escritórios corporativos e, como consequência, maior demanda por locação *premium*. Somado a isso, o mercado imobiliário corporativo de São Paulo está passando por uma recuperação, apresentando redução da taxa de vacância em torres corporativas e um consequente aumento de aluguel.

Assim, continuaremos com a nossa estratégia voltada à atuação restrita às fronteiras do estado de São Paulo, onde acreditamos ter *expertise* necessária para lastrear sua expansão operacional.

Manutenção da nossa disciplina na alocação de capital para aproveitar as melhores oportunidades

Nosso modelo de negócio de ciclo longo nos proporciona rentabilidade por meio da locação e da alienação de nossos empreendimentos. O fortalecimento da nossa estrutura de capital durante os próximos anos favorecerá a expansão de nossos negócios aproveitando as boas oportunidades de mercado atuais e futuras que enxergamos.

Continuaremos a adotar procedimentos visando mitigar riscos, reduzir custos, maximizar margens e a Taxa Interna de Retorno (TIR) dos nossos projetos. Continuaremos atuando, portanto, com o nosso modelo verticalizado que nos permite controlar e monitorar os custos e maximizar nossa rentabilidade.

7.1.a - Informações específicas de sociedades de economia mista

Item não aplicável, tendo em vista que a Companhia não é sociedade de economia mista.

7.2 - Informações Sobre Segmentos Operacionais

(a) Produtos e serviços comercializados

A Companhia é resultado de reorganização societária do Grupo EZTEC, valendo-se de sua expertise e estruturas (para maiores informações a respeito do compartilhamento de estruturas entre a Companhia e a EZTEC, consultar item 16.4 deste formulário de referência).

A Companhia tem por objeto social a exploração dos seguintes ramos de atividades empresariais: (i) a aquisição, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários comerciais, logísticos, industriais e híbridos, prontos ou a construir, próprios ou de terceiros; (ii) a administração e locação de imóveis próprios; (iii) 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; (iv) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

A Companhia opera na aquisição, administração, arrendamento e venda de imóveis, por meio de um único segmento comercial, que contempla tanto empreendimentos de salas comerciais quanto de lajes corporativas (Segmento de Incorporação Imobiliária Comercial).

(b) Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

Em milhares de R$, exceto %s	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2020		2019		2018		2017	
		% do total		% do total		% do total		% do total
Receita líquida	8.886	100,0%	21.417	100,0%	23.233	100,0%	23.350	100,0%

(c) Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor

Em milhares de R$, exceto %s	Período de seis meses findo em 30 de junho de		Exercício social encerrado em 31 de dezembro de					
	2020		2019		2018		2017	
		% do total		% do total		% do total		% do total
Lucro líquido	6.752	100,0%	10.159	100,0%	9.735	100,0%	7.173	100,0%

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

As etapas envolvidas no desenvolvimento dos nossos edifícios corporativos podem ser apontadas como: (i) aquisição do terreno; (ii) desenvolvimento do produto; (iii) construção, (iv) entrega, (v) aluguel e operação e (vi) venda oportunística.

As etapas de nossas atividades estão resumidas no diagrama abaixo:

Aquisição de Terrenos

Priorizamos a aquisição de terrenos por ser fundamental para a nossa lucratividade. Contamos com a experiência e a participação direta de membros da nossa alta administração na identificação de melhores oportunidades de compra, avaliação e negociação dos terrenos, o que nos permite obter preços mais vantajosos e ganhar agilidade em relação aos nossos concorrentes.

Nossa análise para a aquisição de terrenos compreende: (i) o reconhecimento da região e local, com o fim de verificar se a área do terreno atende às especificações mínimas para o tipo de projeto que empreendemos, se esta tem a infraestrutura necessária, se topograficamente se presta ao empreendimento; (ii) o estudo técnico detalhado para o desenvolvimento de um produto (como exemplo, qual tipo e padrão de empreendimento que o terreno será destinado); e (iii) o estudo de viabilidade do empreendimento, com o fim de avaliar se é compatível com os parâmetros de rentabilidade e resultados estabelecidos pela nossa alta administração.

Também levamos em conta na seleção de terrenos a possibilidade de obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto e, na maioria dos casos, antes da assinatura do contrato para aquisição do terreno, analisamos a ficha técnica e demais informações relativas ao terreno.

A aquisição dos terrenos é geralmente realizada mediante pagamento em moeda corrente, tendo o pagamento inicial e o saldo remanescente do preço de venda do terreno quitado posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias. O depósito previsto no contrato e os custos relativos ao desenvolvimento do empreendimento não são recuperados caso todas as aprovações não sejam obtidas e a aquisição não seja consumada.

Elaboração do Projeto

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Despendemos esforço considerável na criação de um projeto e conceito adequados a cada empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e padrão, que, em sua totalidade, consiste em edifícios corporativos triple A das Unidades. Nossa equipe técnica (incluindo engenheiros, arquitetos, decoradores) e nossa equipe própria de comercialização trabalha junto a arquitetos e paisagistas independentes, corretoras independentes, e uma agência de publicidade exclusiva, para a elaboração do projeto arquitetônico e de construção. As atividades deles incluem desenho panorâmico e do interior dos nossos empreendimentos, elaboração de planos para execução do projeto e escolha do material de construção para o projeto.

Uma equipe responsável pela elaboração do plano de negócio e do orçamento do projeto também é envolvida nesta fase do nosso trabalho. Além disso, realizamos pesquisas e monitoramos o mercado de forma sistemática por meio de relatórios que são analisados pelos nossos diretores, cujos profissionais, pessoas experientes, conseguem identificar as razões dos sucessos e dos fracassos dos empreendimentos concorrentes, com o fim de testar as preferências do mercado, o que nos permite avaliar com bastante precisão a aceitação de um projeto antes do seu lançamento.

Construção

Não possuímos equipamentos de construção pesada, apenas dispomos de uma força de trabalho adequada para a construção. Controlamos e coordenamos a construção de nossos empreendimentos por meio da nossa equipe própria de supervisores da construção.

Atuamos como um empreiteiro geral, supervisionando a construção dos nossos empreendimentos, enquanto subempreiteiras executam a obra. Substancialmente todas as obras no canteiro são executadas por preço fixo por subempreiteiras independentes. O mercado de subempreiteiras é altamente fragmentado, com a entrada constante de novos participantes. Escolhemos as subempreiteiras com base em uma combinação de qualificações, reputação e base de preço.

Procuramos selecionar contratados e subempreiteiras não somente com base nos fatores econômicos, mas principalmente pela boa reputação no mercado e confiabilidade técnica.

Contratar subempreiteiras em vez de manter nossos próprios empregados apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não precisamos incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente. Podemos tirar proveito das especialidades de diferentes subempreiteiras, e não precisamos com frequência transferir nossa força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Sendo assim, podemos controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre nossos empreendimentos.

A gestão e fiscalização da obra é realizada por nossa equipe própria, que permanece em tempo integral na obra, formada por engenheiros, técnicos de segurança e encarregados especializados por tipo de serviço e/ou etapa construtiva, além de pessoal administrativo.

Garantimos, dessa forma, controle total do andamento físico e financeiro da obra, qualidade dos serviços (inclusive executados por subempreiteiros) e administração dos materiais, ferramentas e equipamentos utilizados.

Nosso grupo de engenharia civil supervisiona a construção de cada parte da edificação, coordena as atividades das subempreiteiras e dos fornecedores, submete seu trabalho aos nossos controles de segurança, custo e qualidade, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto, possibilitando-nos entregar os edifícios corporativos no prazo previsto da obra. Nossos procedimentos de controle de qualidade são partes do nosso processo de construção. Temos equipes internas que são responsáveis por assegurar que a construção e o projeto das nossas obras atendam aos nossos padrões de qualidade. Dessa forma, administramos a maior parte da construção de nossos edifícios, mas sempre somos responsáveis pela totalidade da obra, mesmo que o trabalho seja executado por subempreiteiras.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Cada subempreiteira, no entanto, deve nos certificar de que cumpre com a legislação trabalhista e previdenciária antes de receber o pagamento. Nosso grupo de construção trabalha apenas em empreendimentos dos quais participamos.

Contamos com know-how e capacitação significativos e distintos na produção de edifícios corporativos de alto padrão. Nas principais fases das obras, como o levantamento da estrutura de concreto, empregamos técnicas de construção padronizadas destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade, minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso de trabalhadores. Damos grande importância ao controle de qualidade e, para tanto, além dos nossos controles internos, utilizamos empresas terceirizadas para auditar os nossos procedimentos de execução das obras, qualidade dos produtos e serviços.

Atualmente, utilizamos processos de construção padronizados, fazendo uso dos mais modernos recursos disponíveis no mercado. A nossa equipe de engenharia é altamente qualificada e, além da experiência técnica, tem habilidade para gerenciar as condições sociais, econômicas e ambientais de cada região em que atuamos. Os nossos edifícios são construídos segundo rigorosos padrões de segurança e qualidade e as unidades são equipadas com acessórios e materiais modernos, de alta qualidade e de fabricantes de renome.

Em geral, damos início às obras entre três e seis meses a contar do lançamento de um novo empreendimento e, durante esse período, trabalhamos no orçamento executivo, planejamento da obra e detalhamento dos projetos de instalações da edificação. O prazo médio de construção está compreendido entre 30 e 48 meses.

Nos termos da legislação brasileira, fornecemos garantia limitada de dois anos, contados da entrega das chaves, para materiais e vícios aparentes, e de cinco anos, contados a partir do Habite-se para vícios estruturais. Adicionalmente, seguindo recomendação do SECOVI e do SINDUSCON, estabelecemos no manual do proprietário, que é entregue aos nossos clientes no momento da entrega das chaves, os prazos de garantia de cada item da construção.

Entrega

Após a conclusão da construção, realizamos inspeções de qualidade antes da entrega efetiva, reduzindo assim os custos de manutenção para os futuros locatários e proprietários.

(b) Características do processo de distribuição

As nossas atividades ainda compreendem a (i) locação; (ii) administração de edifícios corporativos; (iii) aumento da receita de aluguel; (iv) valorização do imóvel e (v) venda do imóvel ou manutenção em carteira.

O processo de distribuição equivale ao processo de busca de locatários e compradores para os imóveis da Companhia. Neste sentido, a Companhia se utiliza: (a) da experiência no setor imobiliário e de uma ampla rede de contatos dos seus administradores com empresas em diversos setores da economia; e (b) de uma ampla rede de corretores de imóveis externos – desde profissionais que atuam individualmente até grandes companhias com presença internacional – que fazem a aproximação e a intermediação entre as partes em troca de uma remuneração. A Companhia também recebe com frequência o contato de empresas e corretores de imóveis buscando áreas corporativas para locação em suas lajes corporativas.

Locação

O processo de locação dos imóveis em desenvolvimento é realizado pela equipe interna de comercialização, sendo que este trabalho é iniciado com antecedência à entrega e de acordo com as condições do mercado. Este processo permite um contato mais direto com os potenciais inquilinos e uma negociação mais rápida e eficaz, visando sempre a cumprir as metas estabelecidas quando da aprovação interna do empreendimento. Prospectamos no mercado, junto com as empresas de consultoria imobiliária, oportunidades de locação das nossas áreas vagas nos edifícios corporativos.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

As etapas do processo de locação dos edifícios comerciais estão resumidas abaixo:

i. Contratação estratégica de consultoria imobiliária;

ii. Atuação interna proativa para prospecção;

iii. Validação das premissas comerciais;

iv. Marketing strategy e inteligência de mercado;

v. Análise e mapeamento das potenciais demandas;

vi. Solucionar as principais necessidades dos clientes;

vii. Negociação comercial entre as partes envolvidas;

viii. Aprovação das condições comerciais; e

ix. Assinatura do contrato de locação.

Nossos contratos de locação de edifícios corporativos seguem minutas por nós pré-estabelecidas, com eventuais alterações não relevantes. A periodicidade da cobrança do aluguel é mensal, podendo ser reajustada anualmente pelo índice de inflação, podendo ser revisto a cada 3 anos para manutenção de valor de mercado. O prazo desses contratos é, geralmente de 5 anos, renováveis por igual período, mas podem ser rescindidos pelo locatário mediante aviso prévio de 3 a 6 meses de antecedência. Há contratos com prazos superiores, como é o caso da SPE Vermonth com contrato de locação de 20 anos com o Atacadão. É um caso excepcional em que o próprio terreno foi locado, ao contrário do que normalmente ocorre.

Administração dos empreendimentos

Nossos empreendimentos contam com pessoal especializado para apoio técnico e operacional, que dá suporte ao gerenciamento e monitoração da equipe técnica ou operacional dos sistemas de hidráulica, elétrica, automação predial, segurança e ar condicionado, bem como gerenciamento do uso de energia elétrica, água e gás. Focamos sempre na satisfação e retenção dos nossos clientes, procurando implementar os mais modernos e econômicos sistemas operacionais nos edifícios que administramos, de forma a obter redução nos custos de operação e manutenção.

Valorização do imóvel

De maneira geral, os edifícios corporativos se valorizam principalmente em função da maior receita esperada com locações por m². Neste sentido, a Companhia espera que o valor de mercado do seu portfólio de imóveis aumente em função: (a) do seu trabalho de gestão para aumento das receitas de aluguel, conforme explicado acima; e (b) das condições de oferta e demanda, ou seja, do aumento da demanda pela aquisição de lajes corporativas em relação à restrição de oferta destes ativos no Brasil, principalmente em grandes centros urbanos como São Paulo, onde está localizada a maior parte dos imóveis da Companhia. Anualmente a Companhia contrata uma consultoria independente, especializada no setor imobiliário, para fazer a avaliação de mercado de cada uma de suas lajes corporativas.

Venda de Imóveis

Buscamos oportunidades de venda de imóveis comerciais de nossa propriedade que, com base na nossa experiência e conhecimento do mercado imobiliário comercial e gerenciamento de propriedades, possa nos oferecer valorização. Monitoramos cuidadosamente o mercado imobiliário a fim de identificar o amadurecimento dos imóveis de nossa carteira e reciclando-os de forma oportuna, de modo a realizar ganhos com a valorização por meio de sua venda.

Exposição ao mercado de São Paulo

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: Releases das companhas. Números em termos de ABL (Área Bruta Locável). Dados referentes ao 1T20

A EZ Inc terá como foco de atuação a cidade de são Paulo. Desse modo, a totalidade de seus projetos se encontra na capital paulista, conferindo um elevado grau de especialização na região para a companhia.

As principais empresas listadas que também atuam no segmento, por outro lado, não possuem um foco tão exclusivo na região. Como podemos ver no gráfico acima, todas possuem pelo menos parte de seus projetos fora do estado de São Paulo. Seus ativos estão mais distribuídos entre diferentes regiões quando comparados à EZ Inc.

Foco em Lajes Corporativas em São Paulo

O Brasil passou, a partir da década de 1960, por um acelerado período de urbanização. Segundo o IBGE, a média da população residente em áreas urbanas no Brasil em 1940 e 1950 era de 33,7%. Em 1960 essa cifra era de 44,67%, e em 2010 (último dado disponível) era de 84,36%, também segundo o IBGE; a urbanização no Brasil ocorreu de forma heterogênea, tendo a população se concentrado em poucas grandes regiões metropolitanas, principalmente em São Paulo.

A região metropolitana da cidade de São Paulo é composta de 40 municípios, que abrangem uma área total de 7.946,96 km² (3,2% da área do estado de São Paulo), segundo o IBGE, e uma população de 21,6 milhões de habitantes (47,0% da população do estado de São Paulo e 10,3% da população do Brasil), segundo estimativas do IBGE para 1° de julho de 2019.

Além da magnitude geográfica e populacional, a região metropolitana da cidade de São Paulo é o maior polo econômico do Brasil, tendo contribuído com 53,3% do PIB do estado de São Paulo e 17,2% do PIB do Brasil, segundo informações do IBGE de 2017.

A cidade de São Paulo é o maior mercado de escritórios comerciais do país, com um total de 8,2 milhões de m² de ABL em no segundo semestre de 2020, segundo informações da pesquisa Buildings, sendo 4,0 milhões de ABL de escritórios de alto padrão (A, AA e AAA) e 4,2 milhões de ABL de escritórios de menor padrão. De acordo com a localização, a região metropolitana da cidade de São Paulo se divide em quatro diferentes sub-regiões, sendo elas (i) Centro, (ii) Paulista, (iii) Jardins, e (iv) Marginal.

A região Centro é composta essencialmente do centro histórico da cidade de São Paulo. A maioria dos escritórios corporativos da região foram incorporados antes da década de 1970. A partir dessa época, a região começou a declinar por falta de renovação (devido às características técnicas das edificações, algumas modernizações não são possíveis de serem executadas, e.g. instalação de ar-condicionado central) e pela carência de terrenos para desenvolvimento de novos empreendimentos na região.

A região da Paulista, que compreende a Avenida Paulista e seus arredores, começou a se desenvolver a partir da década de 50, dado que a Região Central não acomodava crescimento adicional expressivo e não atendia às exigências de qualidade técnica de edificações requeridas na época. Durante as décadas de 1970 e 1980, a Região da Paulista foi considerada o centro financeiro da América Latina, e, a partir do final dos anos 90, houve migração de vários ocupantes para regiões mais modernas. Ainda assim, a demanda na Região da Paulista se mantém elevada, principalmente por ser uma região que conta com robusta infraestrutura de transportes e serviços.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

A região dos Jardins é composta pela Av. Faria Lima e Av. Juscelino Kubitschek e os bairros de Pinheiros, Jardins, Itaim Bibi e Vila Olímpia. A região teve seu desenvolvimento iniciado na década de 1970, guiado pela construção do primeiro *shopping center* do Brasil, localizado na região. Devido ao esgotamento de novas áreas para expansão na Região da Paulista, e incentivado pela "Operação Urbana Faria Lima" (Lei Municipal 11.732 de 14 de março de 1995), a região teve seu desenvolvimento acelerado, culminando na construção das edificações mais modernas e tecnológicas do país, sendo atualmente considerada uma das regiões mais nobres da cidade de São Paulo e o seu centro financeiro. Como consequência do desenvolvimento da Av. Faria Lima, as regiões adjacentes, como a Av. Juscelino Kubitschek e o bairro Vila Olímpia, também se desenvolveram e valorizaram.

A Região da Marginal, composta pelas regiões da Berrini, Chucri Zaidan, Chácara Santo Antônio, Santo Amaro e da Marginal Pinheiros, se desenvolveu a partir dos anos 1980, por apresentar estoque de terrenos com possibilidade de construção de novos empreendimentos a custos inferiores aos das Regiões da Paulista e do Itaim Bibi. A arrecadação do município com a Transferência de Potencial Construtivo nessa região tem sido investida na melhoria da infraestrutura local, com o intuito de fomentar ainda mais o desenvolvimento da mesma.

São Paulo passa por um momento único de aumento de absorção de lajes de alto padrão e redução de vacância, a busca por qualidade *("flight to quality")*. Isso é ilustrado pelo movimento de aumento da absorção líquida na cidade de São Paulo muito superior para escritórios de classe A e AAA quando comparado ao aumento da absorção das classes B e C, conforme demonstrado no gráfico abaixo.

Absorção líquida e vacância em São Paulo

Fonte: Buildings

Esse aumento na absorção de escritórios de alto padrão se reflete no movimento de aumento de preço, mostrando claros sinais de retomada perdurando mesmo durante a pandemia do Covid-19. Fica evidente o momento mais atrativo para ativos de lajes de alto padrão também quando comparamos o movimento de preços de ativos de alto padrão com ativos de menor padrão, como ilustrado abaixo:

Variação do preço de lajes corporativas em São Paulo

Fonte: Buildings

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Quando focamos nas áreas com maiores absorções na cidade de São Paulo (Alphaville, Barra Funda, Berrini, São Paulo Center, Chácara Santo Antônio, Chucri Zaidan, Faria Lima, Itaim Bibi, Jabaquara, Jardins, JK, Marginal Pinheiros, Marginal Tietê, Moema, Paraíso, Paulista, Pinheiros, Santo Amaro, Tatuapé e Vila Olímpia), foco da Companhia, fica ainda mais claro o momento propício na área de atuação da Companhia.

Abaixo ilustramos a evolução de estoque, absorção e vacância para as regiões citadas acima. Fica evidente também o momento atual do ciclo econômico: recente retomada após desaceleração do mercado e recessão econômica.

Momento de mercado de lajes corporativas nas principais regiões de São Paulo

Fonte: SiiLA

Além do movimento de aumento de preço e absorção de lajes corporativas de alto padrão em curso, quando comparamos a razão de área bruta locável (ABL) pela população de São Paulo com outras cidades com alto fluxo de negócios, fica evidente o potencial ainda a ser explorado na cidade. Vale destacar que medidas de distanciamento social dentro do ambiente de trabalho também pode levar ao aumento da demanda por área, o que aumentaria ainda mais a penetração de área bruta locável por pessoa em todas as cidades.

Mercado pouco penetrado em São Paulo

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: Worldbank, IMF, IBGE e Buildings. Dados de 2018 a 2020

Cenário econômico do setor imobiliário

O Brasil está passando por um momento singular da economia. A meta da taxa de juros está na mínima histórica e a inflação está estabilizada em patamares baixos, estimulando muito o mercado de capitais brasileiro.

Meta da taxa de juros no Brasil

Fonte: Banco Central do Brasil

Inflação controlada no longo prazo

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: IBGE e Banco Central do Brasil

Tal aquecimento do mercado de capitais, em especial do mercado imobiliário, se reflete no aumento de emissões de fundos imobiliários, no aumento das emissões de certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") e no aumento nas transações de lajes corporativas na cidade de São Paulo.

Emissões de Fundos imobiliários

Fonte: B3

Emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: Uqbar

Número de transações de lajes corporativas na cidade de São Paulo

Fonte: Buildings

Covid-19 e o Trabalho Remoto

A pandemia do coronavírus levou a um movimento de adoção do trabalho remoto em massa como uma forma de reduzir os impactos das empresas e de preservar a saúde dos seus colaboradores e dos demais da população. Muito embora o período de trabalho remoto venha se estendendo por alguns meses, algumas preocupações referentes à produtividade, ascensão de carreira, maior precariedade nas

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

interações sociais e ambientes menos criativos indicam que o trabalho no escritório tem muito mais vantagens a oferecer.

A produtividade média do colaborador é mais facilmente impactada quando há uma mistura do ambiente de trabalho com o ambiente de descanso da casa. Na perspectiva de carreira, ter menos contato com o time e os superiores dificulta as avaliações de performance e percepção do comprometimento do colaborador, o que pode ter um viés negativo para promoções. O movimento de expansão dos *co-workings* em todo o país é representativo da busca por contato presencial entre as pessoas. Quando pensamos em modelos de "escritórios do futuro", baseado em grandes empresas de tecnologia como a Google e o Facebook, reforçamos a demanda por escritórios que se posicionam como centros de trabalho e de criatividade com demanda por grandes espaços que adequem muito mais que apenas uma mesa de trabalho, mas todo um espaço em um ambiente amplo de troca entre os colaboradores.

As práticas de trabalho remoto não são uma novidade e, inclusive, 46% das companhias já tentaram adotar alguma prática de home office no passado, conforme pesquisa da Buildings de julho de 2020. Na mesma pesquisa, somente 5% dos entrevistados disseram que gostariam de trabalhar remoto integralmente, e somente 5% das companhias fechariam seus escritórios nos próximos 24 meses.

Modelo Preferido Pelos Entrevistados

Fonte: Buildings

Qual a Intenção para o Escritório onde Trabalham nos Próximos 24 Meses?

Fonte: Buildings

Companhias que já Adotaram Trabalho Remoto Antes da Pandemia

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Fonte: Buildings

Existem também aspectos de dificuldade de ascensão de carreira, interações sociais limitadas, o que é muito importante para os profissionais, vide a popularização dos espaços de coworking. Se olharmos escritórios de empresas de tecnologia referência no mercado, como da google, facebook e OLX, são ambientes que demandam espaço para criatividade.

Por fim, do lado direito mostramos um estudo feito pela Buildings em julho, que mostra que somente 5% dos entrevistados tem interesse em continuar trabalhando somente de casa, e que somente 5% das Companhias fechariam seus escritórios em até dois anos.

Atuação da Companhia

Ainda na cidade de São Paulo, onde a atuação da EZTEC é concentrada desde 2016, a atual conjuntura nos parece sinalizar um futuro promissor. Estamos marcadamente no estágio de recuperação do ciclo de negócios corporativos, com preços de aluguel apontando para cima e vacância apontando para baixo. O mercado ainda está no início de sua retomada depois de um período de um ano e meio – desde janeiro de 2019 – sem qualquer novo estoque de "A+ Offices" sendo entregue no "Central Business District" de São Paulo, segundo a Siila Brasil.

O resultado agregado destes fatores é uma evolução da taxa de vacância de imóveis comerciais AAA em São Paulo de 19,7% ao final de 2016, para 14,4% ao final de 2019, até 14,9% em 30 de junho de 2020, de acordo com pesquisa realizada pela Buildings. O pequeno e justificável aumento da taxa de vacância entre o final de 2019 e o segundo semestre de 2020 já acontece no contexto da pandemia do COVID-19, a partir de março de 2020, que forçou a grande maioria das empresas a manter seus funcionários trabalhando de forma remota (home office). Esse evento foi fonte de uma discussão no Brasil e no mundo sobre as implicações continuadas do home office para o mercado de lajes corporativas; nós reputamos essas implicações como meramente marginais, tendendo a se dissiparem na medida em que a pandemia cede e a quarentena afrouxa.

Entendemos que esse diagnóstico cético pode colidir com a experiência pessoal de muitos, que se surpreenderam positivamente com a fácil assimilação do home office em suas experiências pessoais e na das instituições em que trabalham. Mas esta percepção precoce de êxito nos parece ser limitada a um momento em que ainda estamos nos aproveitando do capital cultural e social que foi acumulado ao longo de anos de trabalho presencial. A cultura das empresas, o conhecimento dos processos e a interconexão entre profissionais é constituída principalmente dentro da sede, mas ainda pode ser "emprestada" para o trabalho remoto por um certo período. Porém esse capital humano dificilmente poderia ser reposto à distância, o que deveria provocar muita relutância às empresas de abandonar a sede para a perpetuidade.

Esta percepção precoce de êxito também está circunscrita em um contexto em que a quarentena impõe o home office de forma coletiva a todos ou a boa parte dos funcionários de determinada empresa. É mais simples estar confortável trabalhando de casa quando se sabe que seus pares estão fazendo o mesmo. Mas tão logo a variável sanitária sair da equação, voltaremos a ver o efeito competitivo entre profissionais que querem disputar o reconhecimento de seus chefes, disputando por uma presença mais visível nas atividades da área e por um engajamento pleno com seus companheiros de trabalho.

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Também é típico que essa percepção seja reforçada por exemplos de empresas que alegam estudar não voltar à sede. Mas os exemplos icônicos de adesão ao home office perpétuo são de empresas do mercado financeiro, cujos funcionários estão excepcionalmente habilitados e equipados para trabalhar de casa, basicamente por uma questão demográfica. Porém estes não são representativos do office worker mediano, que provavelmente não conta com um ambiente doméstico adequado para manter sua produtividade. Certamente não ajuda que são justamente os profissionais do mercado financeiro que emitem opiniões mais vocais sobre o assunto, reverberando em sua própria bolha.

Em última análise, o ser humano é uma criatura social e, mais do que nunca, o trabalho moderno criativo exige uma intensidade de interconexão que dificilmente será reproduzida por meios virtuais. Isso certamente não exclui a alternativa híbrida, em que o profissional pode ser facultado passar uma manhã em casa, por exemplo, onde pode ter mais silêncio para fazer uma tarefa imersiva. Parece claro que alguns segmentos específicos de profissionais podem até aderir o home office perpétuo. Mas não nos parece haver respaldo para a hipótese forte do home office, em que as baixas seriam tantas que as empresas passariam a devolver lajes de forma sistêmica.

O home office nos parece hoje uma alternativa paliativa frente à COVID-19, e nos parece que esse entendimento já passa a se disseminar na medida em que convivemos por vários meses com a realidade crua da quarentena: na pesquisa de opinião da Buildings realizada ainda em julho, somente 5% dos profissionais alegaram preferir trabalhar integralmente de forma remota, sendo que os demais preferem trabalhar do escritório, pelo menos, alguns dias na semana. Pelo lado das empresas, também, a pesquisa aponta que apenas 5% se propõe a manter seus funcionários trabalhando integralmente de forma remota.

Na medida em que as condições se normalizam, os vetores estruturalmente favoráveis à demanda devem se sobressair, içados pelo patamar histórico da taxa de juros e inflação. Mas enquanto as condições não se normalizam e a poeira permanece em suspensão, cabe a nós aproveitarmos a janela de oportunidade para aquisições em condições excepcionais, diante de concorrentes hesitantes ainda digerindo a realidade prática da quarentena. Enquanto nossos pares têm de se comedir, expostos às dificuldades financeiras de seus locatários, seguimos com a nossa primeira safra de projetos ainda em desenvolvimento, com a perspectiva de início de operações entre 2022 e 2024.

Galpões Logísticos: Mercado Oportunístico em Expansão

A EZ Inc também está aberta a oportunidades atrativas no mercado de galpões de alto padrão, mas não como atividade central da Companhia. Isso é impulsionado pelo momento muito oportuno para essa categoria de ativos. O mercado de E-commerce tem se mostrado cada vez maior globalmente. Com a pandemia do Covid-19, a demanda por serviços de entrega online é mais demandada, somando mais um fator de expansão em um mercado endereçável ainda muito inexplorado no Brasil.

Mercado pouco penetrado em São Paulo

Fonte: Research Report MS ("eCommerce Penetration Accelerating; Raising Industry Forecasts")

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Expansão do mercado de e-commerce em GMV

Fonte: Research Report BTG Pactual sobre MercadoLibre ("Ecommerce revolution speeds up – Updating our TP")

O movimento de busca por ativos de maior qualidade na região metropolitana de São Paulo também é evidente para o mercado de galpões, em especial devido à proximidade com a cidade economicamente mais ativa no país e à aceleração do e-commerce. Estar mais próximo de São Paulo torna o *"last mile"* dos clientes mais rápido e barato, para preços mais atrativos nessa região. Tal movimento já vem impactando em um aumento considerável no preço médio de aluguel de galpões de alto padrão e também na queda da vacância.

Absorção de galpões de alto padrão na região metropolitana de São Paulo

Fonte: Buildings

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

Vacância de galpões logísticos na região metropolitana de São Paulo

Fonte: Buildings

(i) Participação no mercado em que atua

A cidade de São Paulo é o maior mercado de escritórios comerciais do país, atividade principal da EZ Inc, com um total de 8,2 milhões de m² de ABL no segundo semestre de 2020, segundo informações da pesquisa Buildings. Desse total, 4,0 milhões de ABL são de escritórios de alto padrão (A, AA e AAA) e 4,2 milhões são de ABL de escritórios de menor padrão.

Os ativos que constituirão a Companhia representam um total de 152,387 m² de ABL, compostos exclusivamente por escritórios de alto padrão (A, AA e AAA). Assim, a companhia parte de uma participação de mercado de 3.8% em termos de ABL de escritórios de alto padrão na cidade de São Paulo.

(ii) Condições de competição nos mercados

Dentre as companhias que também atuam no segmento de lajes corporativas, estão nomes como BR Properties, São Carlos, CCP e Log CP, entre outras. No entanto, o modelo de negócios da EZ Inc se diferencia destas por ser focado em ciclos longos, atuando desde o desenvolvimento dos projetos para então passar ao aluguel e, por fim, reciclagem do ativo em estágio maduro.

As companhias que também atuam na incorporação imobiliária, tais como Trisul, Helbor, Even, Cyrela, entre outras, concorrerão com a EZ Inc apenas na aquisição de terrenos e tomada de recursos financeiros. O core business destas companhias são projetos residenciais, de modo que sua estratégia comercial não compete com a da nova Companhia.

O modelo de negócios da EZ Inc, portanto, é único e não encontra competidores que atuem exatamente no mesmo espectro atualmente.

(d) Eventual sazonalidade

Embora o mercado imobiliário em geral costume desacelerar durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) em função de férias, que acabam influenciando em decisões de investimento, as nossas atividades não são afetadas de forma relevante pela sazonalidade.

(e) Principais insumos e matérias primas

(i) Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

7.3 - Informações Sobre Produtos E Serviços Relativos Aos Segmentos Operacionais

A Companhia mantém relacionamento de longo prazo com seus fornecedores. Periodicamente, os fornecedores são avaliados (critérios financeiros e técnicos) e, conforme o caso, trabalha-se em conjunto na tentativa de resolver eventuais problemas ou substitui-se o fornecedor.

A Companhia possui especificações restritas sobre a escolha de seus fornecedores, baseada não apenas na qualidade do produto e em seu preço, mas também na reputação dos fornecedores, na sua situação financeira, na sua garantia de entrega e na disponibilidade dos produtos. Adicionalmente, a Companhia mantém um controle de qualidade para se assegurar de que os materiais fornecidos condizem com as especificidades das obras antes de serem instalados, diminuindo o custo de retrabalho.

(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores

A Companhia mantém relacionamento de longo prazo com seus fornecedores. Periodicamente, os fornecedores são avaliados (critérios financeiros e técnicos) e, conforme o caso, trabalha-se em conjunto na tentativa de resolver eventuais problemas ou substitui-se o fornecedor.

A Companhia possui especificações restritas sobre a escolha de seus fornecedores, baseada não apenas na qualidade do produto e em seu preço, mas também na reputação dos fornecedores, na sua situação financeira, na sua garantia de entrega e na disponibilidade dos produtos. Adicionalmente, a Companhia mantém um controle de qualidade para se assegurar de que os materiais fornecidos condizem com as especificidades das obras antes de serem instalados, diminuindo o custo de retrabalho.

Não é prática da Companhia celebrar acordos de exclusividade com fornecedores, sendo que para cada empreendimento é contratado o fornecedor mais adequado. Além disso, o Departamento de Planejamento da Companhia realiza um trabalho de programação da aquisição de insumos, de forma evitar atrasos nas obras por falta de material, além de permitir ganhos de volume com a negociação simultânea de insumos de obras diferentes. Não são mantidos estoques de materiais de construção.

Ainda assim, alguns segmentos da cadeia de fornecimento são concentradas e possuem poucos fornecedores, como é o caso do mercado de maquinário para fundações e de estruturas metálicas, servindo como pontos de pressão que podem atrasar a obra ou mesmo implicar custos excessivos. Outros segmentos da cadeia, como o de fornecimento de aço ou de elevadores, também são supridos por uma quantidade limitada de players. No entanto, mesmo que sejam poucos, são empresas cujo porte e capacidade de escalabilidade mitigam o risco de eventuais complicações.

(iii) Eventual volatilidade em seus preços

Ao indexar os recebíveis dos clientes de obras não concluídas ao INCC, a Companhia se protege de eventuais volatilidades nos preços dos insumos, dado que estes também são corrigidos pelo referido índice.

7.4 - Clientes Responsáveis Por Mais de 10% da Receita Líquida Total

(a) Montante total de receitas provenientes do cliente

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, com a venda de unidades do empreendimento EZ Mark para três clientes (uma pessoa jurídica e duas pessoas físicas) pelos montantes de R$ 930 mil, R$ 809 mil e R$ 820 mil respectivamente, tais clientes representaram 31,92% da receita líquida da Companhia em tal período.

No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, com a venda de unidades do empreendimento EZ Mark para dois clientes (duas pessoas jurídicas), pelos montantes de R$ 5.274 mil e R$ 2.565 mil, tais clientes representaram 39,2% da receita líquida da Companhia em referido exercício social.

(b) Segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Conforme descrito no item 7.2 deste Formulário de Referência, a Companhia possui apenas um segmento operacional (segmento comercial), tendo sido o único afetado pelos clientes citados acima.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

(a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

Regulamentação da Atividade Imobiliária

O Código Civil rege os negócios jurídicos de compra e venda (arts. 481 e seguintes), os contratos de construção (art. 610 e seguintes), a aquisição da propriedade imóvel (arts. 1.238 e seguintes), os condomínios edilícios (arts. 1.331 e seguintes), entre outros temas pertinentes às atividades de desenvolvimento imobiliário.

Além das licenças referentes à aprovação e regularização dos empreendimentos, os estabelecimentos em que a Companhia está sediada ou exerce atividades, também precisa ser licenciado pela prefeitura e pelo Corpo de Bombeiros (AVCB).

Legislação Municipal

A política de desenvolvimento urbano é de competência municipal, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, os quais são regulamentados pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

No âmbito municipal a política de desenvolvimento e expansão urbana do município é determinada pelo Plano Diretor, que é aprovado por lei municipal e revisto a cada período de dez anos, e constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município. Desta forma, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação.

Os planos diretores possuem impacto direto nas atividades de construção e de desenvolvimento urbano. As Prefeituras dos Municípios em que se localizam os imóveis deverão emitir autorizações para demolições, aprovação de projeto, início e execução das obras e certificados de conclusão de obra (habite-se).

Até a data deste Formulário de Referência, os empreendimentos da Companhia estão localizados majoritariamente na Cidade de São Paulo. Abaixo estão descritos os principais aspectos aos quais a Companhia está sujeita nos termos da legislação municipal de São Paulo.

O Código de Obras e Edificações (Lei Municipal n.º 16.642/2017, de 9 de maio de 2017) disciplina os procedimentos administrativos e executivos, bem como dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas nas fases de projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, no Município de São Paulo, assim como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

A Lei Municipal n.º 16.402/16, sancionada em 22 de março de 2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ("Lei de Zoneamento") normatiza a ação pública e privada sobre as formas de uso do solo da cidade estabelecendo os requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento e desmembramento à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei municipal. A Lei de Zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas.

Legislação Estadual

O Decreto nº 63.911, de 10 de dezembro de 2018, do Estado de São Paulo, instituiu o Regulamento de Segurança Contra Incêndios e definiu que as edificações devem ser vistoriadas para atestar o cumprimento das medidas de segurança contra incêndio. Uma vez verificado que as instalações dos empreendimentos estão de acordo com projeto aprovado junto ao Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, é emitido o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, que é utilizado para a conclusão do licenciamento junto à Prefeitura local, atestando o regular funcionamento da edificação.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Com o objetivo de tornar mais célere as regularizações de imóveis destinados ao desenvolvimento de atividades empresariais, o Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo adota um procedimento de interação com os proprietários e/ou ocupantes de imóveis localizados em todo o estado, denominado Formulários de Atendimentos Técnicos ("FAT").

Conforme disposto no sítio eletrônico do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, FAT é "*um instrumento administrativo utilizado para sanar dúvidas técnicas relacionadas ao projeto, solicitar alterações de dados no processo ou em Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros, juntada de documentos, reconsiderações de ato em vistoria, entre outros. O prazo máximo para a resposta do FAT é de até 10 (dez) dias úteis a contar da data do protocolo*" (grifos nossos).

Neste sentido, tanto os imóveis ocupados pela Companhia para o exercício de suas atividades administrativas, quanto os empreendimentos imobiliários devem ser vistoriados e licenciados pelo Corpo de Bombeiros, para atestar a segurança das edificações contra incêndios. A inexistência de AVCB, por seu turno, pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento.

A Companhia não pode assegurar que atualmente possui, para todos os estabelecimentos, licenças válidas para operar e/ou que obterá, no futuro, a renovação destas licenças sempre em prazos adequados, sendo certo que reconhece que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas, bem como procedimentos de realocação das atividades para outros imóveis em caso de impossibilidade de permanência nos imóveis devido a irregularidade dos referidos licenciamento.

A não obtenção dos AVCBs pode resultar na impossibilidade do regular funcionamento das unidades da Companhia, sem prejuízo dos riscos mencionados anteriormente, problemas relacionados a seguro em caso de acidentes, e, sobretudo, possíveis danos à imagem da Companhia.

Lei de Locações nº 8.245/1991

A Lei de Locações dispõe sobre a locação de imóveis urbanos e procedimentos a ela pertinentes. Aprovada em 18 de outubro de 1991, ela foi alterada parcialmente pela Lei n° 12.112, em 10 de dezembro de 2009 ("Lei n° 12.112/09") e Lei nº 12.744/12. Destacamos abaixo as principais características da Lei de Locações.

No caso de alienação do imóvel durante a vigência da locação, o locatário tem preferência para aquisição do imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo exercer tal direito no prazo de 30 dias, a contar da data de recebimento do comunicado/notificação do locador. O locatário preterido na sua preferência poderá haver para si o imóvel, depositando o preço de alienação e de outras despesas do ato de transferência, no prazo de seis meses, a contar do registro do ato de alienação do imóvel no registro de imóveis competente, e desde que o contrato de locação esteja averbado à margem da matrícula do imóvel, pelo menos trinta dias antes do registro do documento que tenha efetivado a transferência do imóvel. Caso o contrato não esteja averbado na matrícula do imóvel, o locatário poderá reclamar do locador apenas indenização por perdas e danos, sem direito de haver para si o imóvel.

Por considerarmos este assunto de suma importância no mundo imobiliário das aquisições, tomamos o cuidado de sempre analisar com extremo cuidado as notificações de direito de preferência endereçadas aos locatários, no caso de alienação do imóvel locado, devendo constar em tais notificações, em especial: (a) preço ofertado; (b) forma de pagamento; (c) local e horário para exame dos documentos; e (d) existência de ônus e/ou gravames no imóvel. Ocorrendo aceitação da proposta por qualquer locatário, eventual posterior desistência do negócio por este locatário implicará em sua responsabilidade de suportar os prejuízos por ele ocasionados ao locador, incluindo danos emergentes e lucros cessantes.

Observado o direito de preferência acima descrito, se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, tendo o locatário o prazo de até 90 dias para a desocupação do imóvel, salvo se a locação for por tempo determinado, o contrato contiver cláusula de vigência em

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

caso de alienação e estiver averbado na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcial, dependem do consentimento prévio e escrito do locador, mesmo para empresas do mesmo grupo econômico, exceto quando estabelecido de forma diferente no contrato de locação. Findo o prazo ajustado em contrato de locação não residencial, se o locatário continuar ocupando o imóvel por mais 30 dias sem oposição do locador, a locação será prorrogada por prazo indeterminado. Ocorrendo a prorrogação, por prazo indeterminado, locador ou locatário poderão denunciar o contrato a qualquer tempo, mediante prévia comunicação por escrito, sendo concedido o prazo de 30 dias para desocupação.

Todas as garantias contratuais prestadas pelo locatário em contratos por prazo determinado, salvo estipulação em contrário, se estendem até a efetiva devolução do imóvel pelo locatário e recebimento pelo locador. No caso de contratos por prazo indeterminado a garantia por meio de caução e/ou fiador permanecem vigentes até a data da efetiva devolução do imóvel pelo locatário. Lembramos que atualmente a legislação outorga ao fiador a prerrogativa de exonerar-se da obrigação, mediante notificação ao locador, com 120 dias de antecedência, ficando o locatário obrigado a substituir a garantia em até 30 dias, sob pena de rescisão do contrato por infração grave.

O locatário poderá sofrer ação de despejo, em decorrência (i) de prática de infração legal ou contratual; (ii) da falta de pagamento do aluguel e demais encargos, (iii) da não substituição do fiador ou da garantia locatícia nos casos em que a lei permite que o locador exija essa substituição, e (iv) outras inadimplências contratuais.

As ações de despejo correrão pelo rito ordinário. Julgada procedente a ação de despejo, o juiz fixará prazo de 30 dias para a desocupação voluntária do imóvel. A Lei autoriza que o juiz decrete o despejo no prazo de 15 dias, em determinados casos específicos, quais sejam: (i) ter decorrido mais de 4 meses entre a citação e a sentença de primeira instância; ou (ii) o despejo houver sido decretado com fundamento em acordo descumprido, prática de infração legal ou contratual, falta de pagamento de aluguel e encargos ou, ainda, para realização de reparações urgentes (artigo 9º da Lei de Locações).

Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e encargos da locação, o locatário e ou seu fiador, poderão evitar a rescisão da locação requerendo, no prazo de 15 dias contados da citação, autorização para o pagamento do débito atualizado, incluído juros, correção e multa, se cabíveis.

Sempre notificamos extrajudicialmente o locatário inadimplente para purgar a mora antes de qualquer medida contenciosa. Esta medida tem surtido resultado positivo para a diminuição da inadimplência.

A Lei de Locações prevê, ainda, o procedimento da Ação Renovatória, podendo ser proposta pelo locatário contra o locador para que o contrato de locação de estabelecimento comercial seja renovado de modo forçado. A ação pode ser proposta no período de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, anteriores à data da finalização do prazo do contrato em vigor.

Para que possa ser ajuizada, devem ser observados os requisitos do artigo 51 da referida lei, quais sejam, cumulativamente: (i) o contrato tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; (ii) o prazo do contrato seja de, no mínimo, 5 (cinco) anos ininterruptos, sendo admitida a somatória de prazos contratuais; (iii) o locatário esteja explorando sua atividade, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos; e (iv) ajuíze ação renovatória no prazo decadencial de 1 (um) ano a 6 (seis) meses anterior à data do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, na hipótese de a Companhia desejar reaver o espaço locado após o término do prazo contratual e o locatário tenha ajuizado a competente ação renovatória no prazo previsto em lei e obtido ordem judicial que o permita permanecer no espaço por um novo período contratual, a utilização do imóvel pela Companhia poderá ser prejudicada.

Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC")

Os CEPACs consistem em valores mobiliários emitidos pela Prefeitura de São Paulo e negociados, na Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), com a finalidade de angariar recursos para o financiamento

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

de intervenções referentes à realização de obras e projetos previstos nos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas. Cada CEPAC equivale a determinado valor de m2 para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto.

Para referência, as Operações Urbanas são instrumentos de intervenção pública, reguladas pelo Plano Diretor e aprovadas mediante lei municipal própria, que disciplinam regras urbanísticas específicas e incentivos ao adensamento populacional e construtivo para uma determinada área da cidade, com perímetro previamente definido. Existem apenas 4 operações urbanas consorciadas na cidade de São Paulo, a saber: (i) Operação Urbana Consorciada Água Branca; (ii) Operação Urbana Consorciada Água Espraiada; (iii) Operação Urbana Consorciada Faria Lima e (iv) Operação Urbana Consorciada Centro.

Esses valores mobiliários também podem ser adquiridos pelo mercado secundário, por meio de corretoras de valores.

As emissões de CEPAC são regidas pelas instruções 400 e 401 da CVM (Comissão de Valores Mobiliários), Lei 13.430/02, bem como pelos Decretos n° 53.094/12 e 53.364/12."

Outorgas Onerosas

A construção de edifícios na cidade de São Paulo é gratuita até o limite definido pelo Coeficiente Básico de cada zona de uso, conforme estabelecido na Lei de Zoneamento. No entanto, existe a possibilidade de se construir acima do permitido pelo coeficiente básico até o limite do Coeficiente Máximo de cada zona mediante a outorga onerosa do direito de construir. Para cada um dos Distritos que compõem a cidade foi definido um estoque de área adicional de construção que pode ser obtido mediante pagamento. Os recursos da outorga onerosa são direcionados para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e utilizado na implantação de melhorias na cidade como um todo. Nos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, os recursos obtidos pela referida outorga são utilizados por fundos específicos para a implantação de projetos previstos nas leis de cada Operação Urbana, conforme indicado no site da prefeitura da cidade de São Paulo.

Legislação Ambiental

Licenciamento Ambiental

Devido à natureza das atividades desenvolvidas, a Companhia está sujeita a leis e regulamentos relativos à proteção do meio ambiente, assim como todo o setor da Construção Civil, cujo cumprimento é fiscalizado por órgãos e agências governamentais.

De acordo com a legislação federal brasileira, a construção, instalação, expansão, modificação e operação de atividades potencialmente poluidoras, que utilizem recursos naturais e que possam vir a causar danos ambientais, o que pode incluir as atividades de construção de empreendimentos imobiliários, estão sujeitas ao licenciamento ambiental, que pode vir a ocorrer em âmbito federal, estadual ou municipal. O processo de licenciamento, por sua vez, poderá englobar três diferentes etapas, como a obtenção de Licença Prévia (LP), a Licença de Instalação (LI) e, por fim, a Licença de Operação (LO). Referidas licenças possuem prazo de validade, de modo que devem ser periódica e tempestivamente renovadas perante os respectivos órgãos ambientais licenciadores, sob pena de perda de sua validade.

Determinadas licenças ambientais podem estabelecer condicionantes técnicas para o desenvolvimento de atividades, que podem, eventualmente, impactar e condicionar a operação de atividades da Companhia.

A ausência de licença ambiental, independentemente de a atividade estar causando danos efetivos ao meio ambiente, caracteriza a prática de crime e infração ambiental, e sujeita o infrator a sanções criminais e administrativas, além da obrigação de recuperar ou compensar eventuais danos causados ao meio ambiente na esfera civil. No âmbito administrativo, podem ser impostas sanções como multas que, no âmbito federal, podem chegar a R$ 10 milhões de reais (aplicáveis em dobro ou no seu triplo, em caso de reincidência), além de suspensão das atividades, podendo gerar efeito adverso relevante

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

sobre os resultados e a imagem da Companhia. Além disso, a operação em desacordo com as condicionantes impostas nas licenças ambientais emitidas, independentemente de a atividade estar causando danos efetivos ao meio ambiente, caracteriza a prática de infração ambiental, e sujeita o infrator às mesmas sanções administrativas e civis mencionadas anteriormente.

Resíduos Sólidos

O controle e gestão de resíduos sólidos gerados em suas atividades e empreendimentos, deve obedecer às previsões da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010). Entende-se por resíduo da construção civil os gerados nas construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, incluídos os resultantes da preparação e escavação de terrenos para obras civis

De acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, a contratação de serviços de coleta, armazenamento, transporte, transbordo, tratamento ou destinação final de resíduos sólidos, ou de disposição final de rejeitos, não isenta os geradores de resíduos da responsabilidade por danos que vierem a ser provocados pelo gerenciamento inadequado dos respectivos resíduos.

A disposição inadequada de resíduos pode causar danos ao meio ambiente e à saúde da população e, consequentemente, ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa e penal, além da responsabilidade pela reparação do dano causado na esfera cível, o que pode afetar adversamente as operações, resultados financeiros, imagem e reputação da Companhia. Na esfera administrativa, as multas por gerenciamento inadequado de resíduos podem alcançar até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Nesse sentido, a contratação de terceiros para consecução de qualquer das fases do gerenciamento de resíduos sólidos não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pelos terceiros contratados.

Áreas contaminadas

São consideradas áreas contaminadas aquelas que contenham quantidades ou concentrações de quaisquer substâncias ou resíduos em condições que causem ou possam causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outro bem a proteger, que nela tenham sido depositados, acumulados, armazenados, enterrados ou infiltrados de forma planejada, acidental ou até mesmo natural.

Vale destacar que a responsabilidade civil ambiental relacionada à remediação da contaminação do solo e das águas subterrâneas é objetiva e solidária, além de ser considerada como uma obrigação *propter rem* (ônus que acompanha o imóvel).

Nesse sentido, e de acordo com a legislação ambiental brasileira, o proprietário e/ou possuidor de bem imóvel que se encontre em área com contaminação ambiental poderá, independentemente de ter sido ou não o efetivo causador do dano, ser responsabilizado e compelido a realizar a remediação e recuperação dos danos ambientais, tanto por órgãos ambientais, quanto pelo Ministério Público.

Na esfera administrativa, causar poluição de qualquer natureza caracteriza infração administrativa passível de multa de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em âmbito federal e de 4 a 4.000.000 de vezes o valor da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo – UFESP, respeitado o teto federal, conforme o referido Decreto Estadual n.º 59.263/2013, além de crime ambiental e da obrigação de reparar o meio ambiente.

Destacamos a Resolução CONAMA 420/2009, que dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas.

No Estado de São Paulo, o tema é regulado pela Lei Estadual n.º 13.577/2009 e Decreto Estadual n.º 59.263/2013, por meio dos quais são estabelecidas, além das diretrizes para o gerenciamento ambiental

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

de áreas contaminadas, penalidades em caso de inobservância das determinações legais, dentre outros assuntos.

Outras autorizações ambientais

Adicionalmente às licenças, cumpre indicar que algumas autorizações e regulamentações emitidas por órgãos ambientais podem ser necessárias, como aquelas relativas à supressão de vegetação, tratamento de efluentes, gerenciamento de resíduos etc.

No que se refere à intervenção e à supressão de vegetação, pode ser necessária a emissão de autorização prévia por parte do órgão ambiental competente, principalmente em casos em que se trate de vegetação nativa. Poderá ser exigido, ademais, algum tipo de compensação como consequência da autorização, conforme legislação específica.

Caso a alteração e a supressão de vegetação esteja relacionada a empreendimento sujeito a licenciamento licença ambiental, a competência tanto para expedir a respectiva autorização, quanto para eventualmente emitir autos de inspeção ou infração acerca da regularidade ambiental do ato, será do órgão ambiental competente por todo o processo de licenciamento do empreendimento, nos moldes do que dispõe a Lei Complementar n.º 140/2011 acerca da aprovação da supressão e do manejo de vegetação, de florestas e formações sucessoras.

No Estado de São Paulo, concomitantemente à autorização da supressão de vegetação nativa, poderá ser requerida a compensação ambiental em área com extensão de até 6 (seis) vezes o tamanho da área autorizada.

Responsabilidade Ambiental

O cumprimento da legislação ambiental é fiscalizado por órgãos e agências governamentais e, no caso de eventual inobservância ou violação, a Companhia fica sujeita a responsabilidade ambiental nas esferas administrativa, criminal e civil. Caso a Companhia ou alguma de suas subsidiárias causem ou, de outra forma, sejam consideradas responsáveis por algum dano ambiental poderão ser verificados efeitos adversos em nossos resultados e negócios, inclusive sob o ponto de vista reputacional.

A caracterização da responsabilidade civil ambiental é objetiva, o que significa dizer que sua imputação ao agente econômico depende tão somente da constatação de que uma ação ou omissão gerou dano ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa (negligência, imperícia ou imprudência) do agente. Desta maneira, a responsabilidade civil ambiental é atribuída, em princípio, ao responsável, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental (artigo. 3º, IV, da Lei nº 6.938/81). Além disso, caso a atividade seja realizada por mais de um agente e não seja possível identificar a contribuição de cada agente para o dano ambiental constatado, a reparação integral do dano ambiental poderá ser imputada a qualquer dos agentes, tendo em vista o caráter solidário da responsabilidade ambiental, cabendo-lhe ação de regresso contra os demais causadores do dano.

Dessa forma, tanto as atividades desenvolvidas pela Companhia que possam ser caracterizadas como potencialmente poluidoras do meio ambiente, quanto a contratação de terceiros para prestar qualquer serviço, são devidamente verificadas. Por essa razão, considerando que poderão ser responsabilizados civilmente aqueles que concorrerem indiretamente para a ocorrência de eventual dano ambiental, é fundamental que haja uma gestão conjunta dos riscos inerentes a todos os envolvidos no desenvolvimento do projeto específico, bem como que seja exigido e fiscalizado o cumprimento de uma política ambiental adequada de seus clientes, de modo a minimizar os riscos que possam surgir em virtude de uma eventual responsabilização.

A Lei nº 9.605/1998 prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora da infração ambiental, sempre que essa for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Por fim, cabe mencionar que, apesar de não haver referência expressa na lei, segundo entendimento da doutrina e consolidado pela jurisprudência a pretensão reparatória do dano ambiental não está sujeita à prescrição.

No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei Federal nº 9.605/1998 ("Lei de Crimes Ambientais"), regulamentada pelo Decreto Federal nº 6.514/2008, dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental. A responsabilidade administrativa decorre de uma ação ou omissão do agente que importe na violação de qualquer norma de preservação, proteção ou regulamentação do meio ambiente, independentemente da verificação de efetiva ocorrência de dano ambiental. As sanções a serem impostas contra eventual infração administrativa podem incluir advertência, multas de até R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) que podem ser duplicadas ou triplicadas em caso de reincidência, embargo de obra ou suspensão de atividade, demolição de obra, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou imperícia). De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei de nº 9.605/1998.

A Lei de Crimes Ambientais prevê as seguintes penalidades possíveis para pessoas jurídicas: multa; restritivas de direitos (tais como: a. suspensão parcial ou total de atividades; b. interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; c. proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações); e/ou prestação de serviços à comunidade (tais como: a. custeio de programas e de projetos ambientais; b. execução de obras de recuperação de áreas degradadas; c. manutenção de espaços públicos; d. contribuições a entidades ambientais ou culturais públicas).

A responsabilidade da pessoa jurídica não exclui a das pessoas físicas, autoras, coautoras ou partícipes, o que estende a responsabilidade de tais atos aos membros das pessoas jurídicas que tenham participado de tais decisões ou tenham se omitido, quando poderiam evitar os prejuízos delas advindos. No que se refere à responsabilização de administradores em âmbito penal, estes podem vir a responder somente de forma subjetiva, isto é, sendo necessário analisar a conduta do agente envolvido na infração ambiental.

RET

O Regime Especial Tributário (RET Incorporação) é um mecanismo para dar maior segurança jurídica aos consumidores e fomentar o mercado imobiliário. É um regime tributário oneroso, no sentido em que exige do incorporador a afetação do respectivo empreendimento. As receitas decorrentes das vendas das unidades do empreendimento afetado ficarão sujeitas ao pagamento unificado de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS à 4%. sobre Como contrapartida, o incorporador não poderá segregar o caixa originado daquela incorporação para outros fins, que não o desenvolvimento do projeto. Ainda assim, revela-se proveitoso na medida em que as receitas decorrentes do empreendimento imobiliário estariam, alternativamente, sujeitas a tributação mais onerosa quando comparada ao mencionado RET.

A Companhia, por meio de suas subsidiárias, formalizou as suas opções pelo RET. Para a regular fruição do RET, o contribuinte é obrigado a manter escrituração contábil segregada para cada incorporação submetida ao RET.

(b) política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

7.5 - Efeitos Relevantes da Regulação Estatal Nas Atividades

Tendo em vista a natureza de suas atividades, a Companhia ainda não aderiu a um padrão específico (nacional ou internacional) de práticas ambientais.

(c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

A Companhia não depende de marcas para desenvolver suas atividades, no entanto possui 1 marca devidamente registrada no INPI, conforme descrita no item 9.1.b deste Formulário de Referência.

7.6 - Receitas Relevantes Provenientes do Exterior

(a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede da Companhia e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e no exercício social de 31 de dezembro de 2019.

(b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e no exercício social de 31 de dezembro de 2019.

(c) receita total proveniente de países estrangeiros e sua participação na receita líquida total da Companhia

Não aplicável, pois a Companhia não auferiu receitas no exterior no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 e no exercício social de 31 de dezembro de 2019.

7.7 - Efeitos da Regulação Estrangeira Nas Atividades

A Companhia não está sujeita a nenhuma regulação estrangeira em suas atividades.

7.8 - Políticas Socioambientais

A Companhia não divulga informações socioambientais por meio de relatório anual, de sustentabilidade ou integrado.

(a) Metodologia seguida pela Companhia na elaboração das informações socioambientais

A Companhia não divulga informações socioambientais.

(b) Indicar se as informações socioambientais são auditadas ou revisadas por entidade independente

A Companhia não divulga informações socioambientais.

(c) Indicar a página na rede mundial de computadores onde podem ser encontradas as informações socioambientais

A Companhia não divulga informações socioambientais.

(d) Indicar se este relatório leva em conta os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU e quais são os ODS materiais para o negócio da companhia

A Companhia não divulga informações socioambientais.

(e) Indicar, caso aplicável, o motivo para não atendimento aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU nas informações socioambientais divulgadas

A Companhia não divulga informações socioambientais.

7.9 - Outras Informações Relevantes

Conforme mencionado no item 7.1 acima, fomos constituídos em 2019 e, em 2020, EZTEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZTEC") nos transferiu seus ativos de incorporação comercial. Assim, considerando que um dos pilares de nosso modelo de negócio é a expertise da EZTEC no setor de incorporações imobiliárias, apresentamos abaixo algumas informações relevantes sobre a EZTEC para melhor compreensão do grupo econômico em que estamos inseridos. A EZTEC também atua no setor de incorporação residenciais, sendo que, nesta data, possuía mais de 25.000 unidades em prédios comerciais para venda/locação ou locadas.

Desde 2007, a EZTEC lançou um valor geral de vendas - VGV total de aproximadamente R$ 1,3 bilhão em empreendimentos comerciais, além de um lucro bruto de R$1,2 bilhão, uma margem bruta média de 59%, 11% de média de custos do empreendimento pelo valor da venda e 29% de média de custos de construção pelo valor da venda. Além disso, a Taxa de Interna de Retorno (TIR) médio das torres corporativas alienadas pela EZTEC ao longo dos anos é de 47%.

Em 1º de agosto de 2020, o valor de mercado da EZTEC era de R$9,3 bilhões. Em 31 de março de 2020, a EZTEC possuía R$1,3 bilhão de caixa líquido, R$1,7 bilhão em receita líquida de vendas, R$341 milhões de resultado líquido, nestes dois últimos casos calculados com base nos últimos 12 meses. Além disso, o VGV histórico lançado (desde o IPO, em 2007, considerando apenas a participação da EZTEC) é de R$11,1 bilhões e uma margem líquida média de 44%.

Com relação aos empreendimentos da EZTEC, vale destacar o EZ Towers, duas torres corporativas de alto padrão com 94 mil m2 de ABL, com VGV de R$ 1.200 milhões. A EZTEC iniciou a construção do EZ Towers, em 2007, e lançou a Torre A e a Torre B em 2014 e em 2015, respectivamente. O empreendimento contava com duas torres de 2.150 m de altura, 39 pavimentos, dos quais 26 são escritórios, 41 elevadores, 2 helipontos e 2.856 vagas de estacionamento. Alienamos a Torre B, em 2017, com 76% de ocupação. Na venda, o retorno do aluguel sobre o custo de desenvolvimento foi de 20,8% (yield on cost) e 5,9% de *cap rate*. O lucro bruto anual realizado pelo EZ Towers foi de mais R$680 milhões. Atualmente, a taxa de ocupação da Torre A – EZ Towers é de 94%, sendo o valor do aluguel de R$122/m2, o que é mais de 34% superior ao valor médio do aluguel da região.

Ainda, vale destacar os seguintes empreendimentos corporativos já alienados pela EZTEC:

(i) Supéria Moema, lançado em 2009, 100% detido pela EZTEC, com 53 unidades e um total de 8.421 m2 de ABL, com VGV de R$ 54,4 milhões, TIR de 40% e margem bruta de 56,2%

(ii) Supéria Pinheiros, lançado em 2011, 100% detido pela EZTEC, com 108 unidades e um total de 5.022 m2 de ABL, com VGV de R$ 5.022 milhões, TIR de 65% e margem bruta de 61%

(iii) Supéria Paraíso, lançado em 2009, 100% detido pela EZTEC, com 60 unidades e um total de 7.218 m2 de ABL, com VGV de R$ 48,0 milhões, TIR de 52% e margem bruta de 66%,

(iv) Capital Corporate, lançado em 2009, 100% detido pela EZTEC, com 450 unidades e um total de 35.127 m2 de ABL, com VGV de R$ 235,4, TIR de 45% e margem bruta de 64%,

(v) Trend Paulista Offices, lançado em 2011, 50% detido pela EZTEC, com 252 unidades e um total de 12.583 m2 de ABL, com VGV de R$ 178,5 milhões, TIR de 46% e margem bruta de 46%,

(vi) Neo Offices, lançado em 2012, 100% detido pela EZTEC, com 96 unidades e um total de 3.679 m2 de ABL, com VGV de R$ 40,8 milhões, TIR de 44% e margem bruta de 43%,

(vii) Greenwork Jabaquara, lançado em 2012, 100% detido pela EZTEC, com 369 unidades e um total de 13.284 m2 de ABL, com VGV de R$ 140,2 milhões, TIR de 49% e margem bruta de 64%,

(viii) Jardins do Brasil – Tower São Paulo, lançado em 2013, 28% detido pela EZTEC, com 424 unidades e um total de 17.176 m2 de ABL, com VGV de R$ 122,2 milhões,

7.9 - Outras Informações Relevantes

(ix) Jardins do Brasil – Tower Osasco, lançado em 2013, 28% detido pela EZTEC, com 424 unidades e um total de 17.176 m2 de ABL, com VGV de R$ 122,2 milhões.

Ainda, está em nosso DNA EZTEC buscar altos retornos para distribuição aos nossos acionistas, o que é sustentado pela nossa estrutura de capital disciplinada e ciclos longos de investimento. Abaixo ilustramos o retorno histórico da EZTEC:

Histórico de dividendos pagos (em R$ milhões)

Histórico de dívida líquida / participação acionária

Histórico do Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE)

8.1 - Negócios Extraordinários

Não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia e que não tenham sido mencionadas no item 15.7 deste Formulário no último exercício social.

8.2 - Alterações Significativas na Forma de Condução Dos Negócios do Emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia, no último exercício social.

8.3 - Contratos Relevantes Celebrados Pelo Emissor E Suas Controladas Não Diretamente Relacionados Com Suas Atividades Operacionais

Não foi celebrado nenhum contrato relevante pela Companhia ou por suas controladas que não fosse diretamente relacionado com suas atividades operacionais, no último exercício social.

8.4 - Outras Inf. Relev. - Negócios Extraord.

Não há outras informações relevantes com relação a este item 8.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes - Outros

Além dos ativos discriminados nos itens a seguir, não existem outros bens do ativo não-circulante que a Companhia julgue relevantes.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.a - Ativos Imobilizados

Descrição do bem do ativo imobilizado	País de localização	UF de localização	Município de localização	Tipo de propriedade
Terreno na SPE Mairiporã, previsto para o Esther Tower na Chácara Sto. Antonio	Brasil	SP	São Paulo	Própria
Terreno na SPE Juquei em Moema na rua Pamaris	Brasil	SP	São Paulo	Própria
Terreno na SPE Vermonth no Jardim Umuarama	Brasil	SP	São Paulo	Própria
Terreno na SPE Itajubá no Brooklin	Brasil	SP	São Paulo	Própria
Terreno na SPE Suécia em Pinheiros	Brasil	SP	São Paulo	Própria
Terreno na SPE Curupá na Chácara Sto. Antonio	Brasil	SP	São Paulo	Própria

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Marcas	Registro nº 905363329 para a marca nominativa “EZMARK”, na Classe NCL (10)36	Até 22/09/2025	No âmbito judicial e também no administrativo, os registros de marcas já concedidos podem ser contestados por terceiros, através de processo de nulidade, caso o registro tenha sido concedido em desacordo com a Lei 9.279/96, ou ainda, por requerimento de caducidade parcial ou total, caso a marca esteja sendo utilizada de forma adversa da autorizada. A possibilidade de o titular sofrer demandas judiciais na esfera penal e cível, para nulidade do registro e/ou por uso indevido de direitos de terceiros o que pode acarretar na impossibilidade de usar a marca na condução de suas atividades. A manutenção dos registros de marcas é realizada pelo pagamento periódico de contribuições ao INPI. O pagamento das devidas taxas é imprescindível para evitar a extinção dos registros.	A eventual perda dos direitos sobre as marcas registradas acarretaria o fim do direito de uso exclusivo sobre as mesmas e a Companhia enfrentaria dificuldades para impedir terceiros de utilizar marcas idênticas ou semelhantes, inclusive para identificar produtos ou serviços concorrentes. Há ainda, a possibilidade de a Companhia sofrer demandas judiciais nas esferas penal e cível, por uso indevido de marca, em caso de violação de direitos de terceiros.
Nome de domínio na internet	ezinc.com.br	Até 26/07/2030	A perda dos direitos relativos a tais ativos está relacionado à (i) falta de pagamento de manutenção do domínio; (ii) constatação, no ato do registro ou posteriormente, da utilização de CNPJ, CPF, razão social ou nome falto, inválido, incorreto ou desatualizado; (iii) não atendimento, em tempo hábil, da apresentação de documentos; (iv) pedido de registro formulado por detentor de pedido de marca ou marca registrada relacionada ao domínio, com direito de preferência ao antigo titular do domínio em caso de disputa entre detentores de pedidos de marcas ou marcas registradas de classes diferentes; e (v) por ordem judicial; ou expressa solicitação do requerente do registro do domínio.	Não há como quantificar o impacto, sendo certo, contudo, que com a perda do nome de domínio, este poderá ser registrado por terceiros e se tornará inoperante para a Companhia. Este nome de domínio foi indicado como relevante para as atividades e atualmente é utilizado pela Companhia.

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
Alexandria Incorporadora Ltda.	09.280.707/0001-73	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Compra e venda de imóveis, locação de imóveis e incorporação imobiliária.	99,000000
30/06/2020	0,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	22.429.000,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento de empreendimentos.								
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Compra, venda e incorporação imobiliária por conta própria ou de terceiros, locação de bens imóveis.	99,000000
30/06/2020	0,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	14.767.000,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento de empreendimentos.								
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Compra, venda e incorporação imobiliária por conta própria ou de terceiros.	99,000000
30/06/2020	0,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	11.046.000,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento de empreendimentos.								
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de imóveis.	99,000000
30/06/2020	0,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	25.775.000,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento de empreendimentos.								
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Compra, venda e incorporação imobiliária por conta própria ou de terceiros, locação de bens imóveis.	99,000000
30/06/2020	0,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	258.097.000,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento de empreendimentos.								
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Compra, venda e incorporação imobiliária por conta própria ou de terceiros, locação de bens imóveis.	99,000000
30/06/2020	0,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	73.148.000,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento de empreendimentos.								
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Incorporação de imóveis.	99,000000
30/06/2020	0,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	14.571.000,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Desenvolvimento de empreendimentos.								

9.1 - Bens do Ativo Não-circulante Relevantes / 9.1.c - Participações em Sociedades

Denominação Social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	**Valor contábil - variação %**	**Valor mercado - variação %**	**Montante de dividendos recebidos (Reais)**		**Data**	**Valor (Reais)**		
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária.	99,000000
30/06/2020	0,000000	0,000000	0,00	**Valor mercado**				
31/12/2019	0,000000	0,000000	0,00	**Valor contábil**	30/06/2020	33.440.000,00		
31/12/2018	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2017	0,000000	0,000000	0,00					

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

Desenvolvimento de empreendimentos.

9.2 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 9.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Os diretores da Companhia apresentam neste item 10 do Formulário de Referência, informações que visam permitir aos investidores e ao mercado em geral analisar a situação da Companhia pela perspectiva da Administração. Abaixo discorrem, dentre outros aspectos, sobre fatos, compromissos ou eventos importantes que impactam ou poderiam impactar as condições financeiras e patrimoniais da Companhia. As análises foram construídas com base nas demonstrações financeiras consolidadas e combinadas referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, bem como com as nossas demonstrações financeiras combinadas referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, as quais foram elaboradas de acordo com as *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB") e as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como em conformidade com o Pronunciamento Técnico CPC 44 a NBC TG 44 – Demonstrações Combinadas, exclusivamente para atender às necessidades da Companhia, uma vez que não são requeridas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas previstas na legislação societária brasileira e nos pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pela CVM.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a flutuação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras sobre a situação financeira da Companhia. A Administração da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Os termos "AH" e "AV" constantes das colunas de determinadas tabelas abaixo significam "Análise Horizontal" e "Análise Vertical", respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens de linha em nossas demonstrações financeiras ao longo de um período de tempo. A Análise Vertical representa o percentual ou item de uma linha em relação às receitas líquidas para os períodos aplicáveis para os resultados das nossas operações, ou em relação ao ativo total nas datas aplicáveis para a demonstração do nosso balanço patrimonial.

Para este item 10.1, ressalta-se que a Companhia controla sociedades de propósito específico (SPEs) que estiveram em atividade nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente.

Para informações adicionais acerca do impacto da pandemia de COVID-19 nas atividades da Companhia, vide item 10.9 deste Formulário de Referência.

(a) Condições Financeiras e Patrimoniais Gerais

Entendemos que as condições financeiras e patrimoniais da Companhia são suficientes para implementar o seu plano de negócios e cumprir com suas obrigações de curto e médio prazo. A geração de caixa da Companhia, juntamente com as linhas de crédito disponíveis, é suficiente para atender o financiamento de suas atividades e cobrir sua necessidade de recursos para execução do seu plano de negócios.

Em 30 de junho de 2020, o índice de endividamento total foi de 2,2% (representado por passivo circulante acrescido de passivo não circulante e dividido pelo patrimônio líquido). Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R$ 21.242 mil.

Em 31 de dezembro de 2019, o índice de endividamento total foi de 2,3%. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R$ 1.415 mil.

Em 31 de dezembro de 2018, o índice de endividamento total foi de 1,5%. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R$ 401 mil.

Em 31 de dezembro de 2017, o índice de endividamento total foi de 1,9%. Na mesma data, a posição de caixa e equivalentes de caixa era de R$10.710 mil.

(b) Estrutura de Capital

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Nos últimos três exercícios sociais e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 a Companhia apresentou baixos níveis de endividamento, tendo operado, majoritariamente, com seu próprio caixa líquido, e condizente, em nossa visão, com suas atividades, na proporção apresentada na tabela abaixo, observado que os dados referentes a 2019, 2018 e 2017 referem-se às demonstrações financeiras combinadas da Companhia:

(em R$ milhares, exceto %)	Período de seis meses findo em	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	30/06/2020	2019	2018	2017
Capital de terceiros (passivo circulante + passivo não circulante)	10.664	9.411	5.586	6.591
Capital próprio (patrimônio líquido/ acervo líquido)	484.005	404.931	367.118	353.523
Capital total (terceiros + próprio)	**494.669**	**414.342**	**372.704**	**360.114**
Parcela de capital de terceiros	2,2%	2,3%	1,5%	1,9%
Parcela de capital próprio	97,8%	97,7%	98,5%	98,2%

(c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Entendemos que a Companhia apresenta condições financeiras suficientes para cumprir com seus compromissos financeiros assumidos. Os índices de liquidez geral (total do ativo dividido pelo total do passivo) e corrente (ativo circulante dividido pelo passivo circulante) da Companhia em 30 de junho de 2020 eram de 46,4x e 15,2x, respectivamente. Em 30 de junho de 2020, a Companhia não possuía empréstimos e financiamentos tomados.

(d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Nos três últimos exercícios sociais e no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, não houve fontes de financiamento contratadas pela Companhia.

Acreditamos que as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia, por meio de suas controladas, são adequadas ao seu perfil de endividamento, atendendo às necessidades de capital de giro e investimentos, sempre preservando o perfil de longo prazo da dívida financeira e, consequentemente, a capacidade de pagamento da Companhia e suas controladas.

(e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Na data deste Formulário de Referência, a Diretoria não vislumbra necessidades de recursos que não possam ser suportadas com os recursos atuais ou futuros dos quais a Companhia pode dispor. Caso sejam necessários recursos adicionais para cobertura de deficiência de liquidez no curto prazo, a Companhia pretende captar recursos junto ao mercado de capitais brasileiro e/ou instituições financeiras.

(f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

(i) Contratos de empréstimo e financiamento relevantes

Item não aplicável, haja vista que a Companhia não possuía contratos de empréstimo e financiamento em 30 de junho de 2020.

(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

A Companhia mantém relações comerciais com os principais agentes financeiros no mercado, visando o pronto acesso a linhas de crédito para eventuais demandas de capital de giro e financiamento de investimentos.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

(iii) Grau de subordinação entre as dívidas

Não há grau de subordinação entre as dívidas, uma vez que tratam de financiamentos relacionados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel.

(iv) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e a alienação de controle societário

Item não aplicável, haja vista que a Companhia não possuía contratos de empréstimo e financiamento em 30 de junho de 2020.

(g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Item não aplicável, haja vista que a Companhia não possuía contratos de empréstimo e financiamento em 30 de junho de 2020.

(h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

A Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2019 e passou a consolidar os resultados de suas controladas a partir de 30 de junho de 2020, data da cessão de quotas de participação das sociedades junto a EZ TEC, conforme demonstrações financeiras consolidadas de tal data-base. Dessa forma, as informações constantes dessa seção refletem informações financeiras extraídas das demonstrações financeiras combinadas.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

	Período de 6 meses findo em		Exercício social findo em					
(em R$ mil, exceto %)	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	30/06/2020 x 30/06/2019	31/12/2019 x 31/12/2018	31/12/2018 x 31/12/2017
Receita líquida	8.886	10.029	21.417	23.233	23.350	-11,4%	-7,8%	-0,5%
Custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-1.718	-3.433	-7.227	-12.410	-11.624	-50,0%	-41,8%	-6,8%
Lucro bruto	7.168	6.596	14.190	10.823	11.726	8,7%	-31,1%	7,7%
Despesas comerciais	-997	-2.635	-3.962	-2.691	-4.056	-62,2%	47,2%	-33,7%
Despesas gerais e administrativas	-137	-502	-553	-2.059	-1.246	-72,7%	-73,1%	65,2%
Honorários da administração	-31	-30	-55	-57	-56	3,3%	-3,5%	1,8%
Despesas tributárias	-430	-1.370	-1.412	-1.084	-1.112	-68,6%	30,3%	-2,5%
Provisão para contingências	-	-	48	-54	-	n.a	-188,9%	n.a
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	-20	-	-	-62	201	n.a	n.a	-130,8%
Lucro antes das receitas e despesas financeiras	5.553	2.059	8.256	4.816	5.457	169,7%	71,4%	-11,7%
Receitas financeiras	1.759	1.573	2.932	5.891	3.162	11,8%	-50,2%	86,3%
Despesas financeiras	-41	-11	-28	-26	-448	272,5%	7,7%	-94,2%
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	7.271	3.612	11.160	10.681	8.171	111,3%	**4,5%**	**30,7%**
Imposto de renda e contribuição social correntes	-614	-607	-1.141	-1.003	-1.131	1,2%	13,8%	-11,3%
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	95	137	140	57	133	-30,7%	145,6%	-57,1%
Lucro (prejuízo) do exercício	6.752	3.151	10.159	9.735	7.173	**114,3%**	**4,4%**	**35,7%**

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019

Receita líquida

Receita líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$8,9 milhões comparativamente a R$10,0 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma redução de 11,4%. Esta redução é atribuída, substancialmente, à redução das receitas de vendas devido à pandemia de COVID-19, a qual afetou as receitas do período, em especial, as receitas da SPE Reno e do empreendimento EZ Mark.

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$ 1,7 milhão comparativamente a R$ 3,4 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma redução de 50,0%; esta redução é atribuída substancialmente, aos impactos da pandemia de COVID-19 no mercado, os quais levaram à redução das vendas o que, por sua vez, reduz incidência de custos.

Lucro bruto

Lucro bruto no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$7,2 milhões comparativamente a R$6,6 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma redução de 8,7%. Referida conta representou 80,7% e 65,8% da receita líquida da Companhia nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, respectivamente. Esta redução é atribuída, substancialmente, à redução do lucro das vendas devido à pandemia de COVID-19, a qual afetou as receitas do período.

Despesas comerciais

Despesas comerciais no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$ 1,0 milhão comparativamente a R$ 2,6 milhões no mesmo período de 2019, o que representou uma redução de R$ 1,6 milhão ou 62,2%. Essa linha representou 11,2% e 26,3% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, respectivamente. Esta redução é atribuída, substancialmente, à redução dos dispêndios com construção de estandes para a SPE Juqueí e à redução das comissões de venda no projeto EZ Mark. A redução de despesas é resultante da suspensão da construção do estande da SPE Juqueí, que por um breve período de tempo se preparava para um eventual lançamento de um projeto residencial, o qual foi por fim suspenso em benefício de uma incorporação comercial. Já a redução das comissões de venda foi resultante das estratégias de vendas adotadas no período afetado mais drasticamente pela COVID-19, no intuito de não desperdiçar esforços em um período de baixa confiança do consumidor.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$0,1 milhão comparativamente a R$0,5 milhão no mesmo período de 2019, o que representou uma redução de R$0,4 milhão ou 72,7%. Referida linha representou 1,5% e 5,1% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, respectivamente. A composição desta despesa leva em consideração as contas salários e remuneração de forma combinada com honorários da administração. A redução de despesa administrativa se explica predominantemente por uma redução de despesas com salários, encargos e benefícios. Essa redução foi concentrada na SPE Mairiporã do projeto Esther Towers, que ao longo do período iniciou sua construção. A partir do início da obra, os salários e encargos relacionados aos engenheiros que até então vinham sido alocados para as fases preliminares da obra, tiveram seus salários capitalizados ao custo do projeto, portanto cessando estas despesas de características administrativas.

Despesas Tributárias

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Despesas tributárias no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$0,4 milhão comparativamente a R$1,4 milhão no mesmo período de 2019, o que representou uma redução de R$0,9 milhão ou 68,6%. Referida linha representou 4,8% e 13,7% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, respectivamente.

Esta redução é atribuída substancialmente à redução dos impostos municipais, notadamente, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), cobrados da SPE Mairiporã. A redução é derivada das práticas contábeis, pois no instante em que se iniciam as obras de um terreno, os custos (por exemplo, com IPTU) passam a ser capitalizados como custos integrantes do terreno e não mais despesas tributárias. Na ocasião do exercício de 2020 já temos o terreno da SPE Mairiporã em construção.

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro, líquido no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$1,7 milhão comparativamente a R$1,6 milhão no mesmo período de 2019, o que representou um aumento de R$0,2 milhão ou 10,0%. Referida linha representou 19,3% e 15,6% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, respectivamente.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$7,3 milhões comparativamente a R$ 3,6 milhões no mesmo período de 2019, o que representou um aumento de R$ 3,7 milhões ou 100,8%. Essa linha representou 81,8% e 36,1% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente às reduções das despesas operacionais e administrativas do período conforme citado nos itens anteriores.

Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$ 0,5 milhão comparativamente a R$0,5 milhão no mesmo período de 2019, o que representou uma redução de 9,7%. Essa linha representou 5,8% e 4,7% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, respectivamente. Este redução é atribuída substancialmente à redução das receitas do período, conforme especificado no item de receitas líquidas. A variação dos impostos correntes e diferidos não foi relevante para o período, tendo se mantido.

Lucro líquido do período

Lucro líquido do período no período de seis meses findo em 30 de junho de 2020 foi de R$ 6,8 milhões comparativamente a R$3,2 milhões no mesmo período de 2019, o que representou um aumento de R$ 3,6 milhões ou 114,3%. Referida linha representou 76,0% e 31,4% da receita líquida nos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2020 e 2019, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente à redução dos custos e das despesas administrativas e operacionais do período em análise, conforme explicado acima.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Receita líquida

Receita líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, foi de R$21,4 milhões comparativamente a R$23,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou uma redução de R$ 1,8 milhão ou 7,8%. Esta redução é atribuída, substancialmente, à movimentação relevante dentro da SPE Mairiporã no ano de 2018, causada pela exaustão da receita *one-off* (não recorrente) da desapropriação. Na ocasião da incorporação do Esther Towers, devido à sua magnitude, a Prefeitura de São Paulo exige que sejam feitas contrapartidas em benefício de melhorias viárias. Portanto, uma fração do terreno da companhia foi desapropriada, gerando um ressarcimento financeiro.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Custos de imóveis vendidos e serviços prestados

Custos de imóveis vendidos e serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, foi de R$7,2 milhões comparativamente a R$12,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou uma redução de R$ 5,2 milhões ou 41,8%. Essa redução está atrelada à performance acima do esperada no ritmo de vendas no empreendimento EZ Mark ocorrida em 2018, quando ocorreu a aquisição de 6 unidades por um único cliente no empreendimento EZ Mark.

Lucro bruto

Lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, foi de R$14,2 milhões comparativamente a R$10,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou uma aumento de R$3,4 milhão ou 31,1%. Referida linha representou 66,3% e 46,6% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Este aumento é atribuído, substancialmente, ao aumento das vendas do EZ Mark em comparação ao ano anterior. O aumento nas vendas, por sua vez, acontece porque o mercado de escritórios como um todo vinha se recuperando gradativamente da crise econômica.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, foi de R$ 0,5 milhão comparativamente a R$ 2,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou uma redução de R$1,6 milhão ou 73,1%. Referida linha representou 2,5% e 8,9% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. A composição desta despesa leva em consideração as contas salários e remuneração de forma combinada com honorários da administração. As despesas com salários, encargos e benefícios, e serviços prestados na sociedade controlada Mairiporã Incorporadora Ltda. Apresentaram redução importante em 2019 com o início da construção, visto que tais gastos foram elegíveis para classificação como custo de obra, nos imóveis a comercializar.

Despesas Tributárias

Despesas tributárias no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R$1,4 milhão comparativamente a R$1,1 milhão no mesmo período de 2018, o que representou um aumento de R$0,3 milhão ou 30,3%. Referida linha representou 6,6% e 4,7% da receita líquida nos exercícios findos em 2019 e 2018, respectivamente.

O aumento nas contas se deve ao ajuste de IPTU da Mairiporã e Juquei e o início do pagamento do IPTU da Suécia.

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro, líquido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, foi de R$2,9 milhões comparativamente a R$ 5,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou uma redução de R$ 3,0 milhões ou 50,5%. Referida linha representou 13,6% e 25,2% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuída, em parte, à amortização da carteira de recebíveis da Companhia, e mas principalmente pelo impacto negativo decorrente da variação do IGP-DI entre 2018 e 2019. Cabe lembrar que a carteira é atrelada a este índice de inflação, que sofreu retração de 10,50% para 3,29% no período relevante para os dois exercícios (levando em consideração que há uma defasagem de dois meses na incidência da inflação sobre a carteira).

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, foi de R$11,2 milhões comparativamente a R$10,7 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, o que representou uma redução de 4,5%. Essa linha representou 52,1% e 46,0% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019 e 2018,

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

respectivamente. Esta redução é atribuída substancialmente à redução do resultado financeiro líquido, conforme explicado acima.

Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, foi de R$ 0,9 milhão comparativamente a R$ 0,9 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou uma redução de 3,1%, mantendo-se praticamente estável no período. Referente aos impostos correntes do período, temos R$ 1,1 milhão no ano de 2019 e R$ 1,0 milhão em 2018, ou seja, permanecendo praticamente estável entre os dois exercícios. Ressalta-se, ainda, que no ano de 2019 tivemos um aumento dos impostos diferidos no montante de R$ 0,08 milhão, devido ao fato de que: (i) a receita financeira das SPEs em que há alienação fiduciária é reconhecida pelo regime de caixa; e (ii) o imposto é reconhecido pelo regime competência, fazendo com que haja descasamento entre o momento em que (i) e (ii) são reconhecidos (momento presente no primeiro caso e no mês seguinte no segundo caso).

Lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, foi de R$10,2 milhões comparativamente a R$9,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, o que representou uma redução de 4,4%. Essa linha representou 47,4% e 41,9% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, e 2018, respectivamente. Esta redução é atribuída aos fatores mencionados acima.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

Receita líquida

Receita líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 23,2 milhões, mantendo-se estável no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados

Custos de imóveis vendidos e serviços prestados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, foi de R$12,4 milhões comparativamente a R$ 11,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, mantendo-se praticamente estável.

Lucro bruto

Lucro bruto no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 10,8 milhões comparativamente a R$ 11,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma redução de 7,7%. Essa linha representou 46,6% e 50,2% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente. Esta redução é atribuída, substancialmente, à desaceleração de vendas do empreendimento EZ Mark entre os dois anos. Essa queda decorre do fato de que, em 2017, a Companhia vinha concedendo descontos para escoar o estoque acumulado depois do projeto ter sido entregue. Já em 2018, esse desconto foi revertido, resultando em menos vendas.

Despesas gerais e administrativas

Despesas gerais e administrativas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$2,1 milhões comparativamente a R$1,2 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de 65,2%, ou um aumento de R$0,9 milhões em termos nominais. Essa linha representou 8,9% e 5,1% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente. O aumento na linha das despesas está concentrado na sociedade controlada Mairiporã Incorporadora Ltda, onde está o projeto corporativo Esther Towers. No ano de 2018, o projeto estava em preparação para início de obra no ano seguinte, mas, nesse ínterim,

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

já havia iniciado em 2018 o trabalho técnico de desenvolvimento preliminar do projeto, adensando a linha de salários e encargos.

Despesas comerciais

Despesas comerciais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foram de R$2,7 milhões comparativamente a R$4,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou uma variação de R$1,4 milhão ou -33,7%. Essa linha representou -11,6% e -17,4% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente. Em 2017 a Companhia havia feito esforços comerciais para a venda do EZ Mark, que há pouco tinha sido entregue, o que é associado a um volume de devoluções. Por isso, em 2017 houve estímulos comerciais à venda para que esse estoque fosse escoado. Já em 2018, esse esforço não se repetiu com a mesma intensidade.

Despesas Tributárias

Despesas tributárias no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R$1,1 milhão comparativamente a R$1,1 milhão no mesmo período de 2017, o que representou uma redução de 2,5%. A referida linha representou 4,7% e 4,8% da receita líquida nos exercícios findos em 2018 e 2017, respectivamente.

A queda sutil na linha de despesas tributárias está associada a uma queda no montante de IPTU cobrado na SPE Mairiporã, referente ao projeto Esther Towers. A diminuição na cobrança, por sua vez, decorre da desapropriação de parte do terreno do projeto, para permitir a construção da linha de metrô. Esse movimento diminuiu o tamanho do terreno e, portanto, a área sujeito à tributação.

Resultado financeiro, líquido

Resultado financeiro, líquido no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 5,9 milhões comparativamente a R$ 2,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R$3,2 milhões ou 116,1%. Resultado financeiro, líquido representou 25,2% e 11,6% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente. Este aumento é atribuído, substancialmente, à variação do IGP-DI no período de 12 meses (M-2), que refletiu positivamente nos contratos de alienação fiduciária dos projetos – EZ Mark e Neo Corporate, os quais possuem os saldos corrigidos por este índice. Cabe lembrar que historicamente a Companhia financia seus clientes com um financiamento remunerado a uma taxa pré-fixada somada ao IGP-DI, que incide com uma defasagem de dois meses.

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social

Lucro antes do imposto de renda e contribuição social no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 10,7 milhões comparativamente a R$8,2 milhões no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R$2,5 milhões ou 30,7%. Essa linha representou 46,0% e 35,0% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente. Este aumento é atribuído, substancialmente, à manutenção da receita e à redução de custos e despesas operacionais, os quais se sobressaem em relação ao aumento das despesas administrativas.

Imposto de renda e contribuição social

Imposto de renda e contribuição social no exercício social findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 1,0 milhão comparativamente a R$ 1,0 milhão no exercício social findo em 31 de dezembro de 2017, mantendo-se estável. Essa linha representou 4,1% e 4,3% da receita líquida nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017. Referente aos impostos correntes do período, os valores foram de R$ 1,0 milhão em 2018 e R$ 1,1 milhão no ano de 2017, não tendo apresentado variação significativa entre os exercícios. No entanto, há uma variação dos impostos diferidos do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, período no qual houve um maior reconhecimento das receitas através do método de apropriação contábil PoC.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Lucro líquido do exercício

Lucro líquido do exercício no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018 foi de R$ 9,7 milhões comparativamente a R$7,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, o que representou um aumento de R$2,6 milhões ou 35,7%. Essa linha representou 41,9% e 30,7% da receita líquida nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017, respectivamente. Este aumento é atribuído substancialmente aos fatores descritos acima.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

(em R$ mil, exceto %)	Em 30/06/2020	AV	Em 31/12/2019	AV	Em 31/12/2018	AV	Em 31/12/2017	AV	30/06/2020 x 31/12/2019	31/12/2019 x 31/12/2018	31/12/2018 x 31/12/2017
ATIVO											
Caixa e equivalentes de caixa	21.242	4,3%	1.415	0,3%	401	0,1%	10.710	3,0%	1401,2%	252,9%	-96,3%
Aplicações financeiras	-	0,0%	320	0,1%	1.128	0,3%	905	0,3%	-100,0%	-71,6%	24,6%
Contas a receber	11.286	2,3%	7.485	1,8%	9.196	2,5%	11.013	3,1%	50,8%	-18,6%	-16,5%
Estoque de imóveis	83.809	16,9%	80.324	19,4%	81.285	21,8%	84.929	23,6%	4,3%	-1,2%	-4,3%
Tributos a compensar	351	0,1%	351	0,1%	350	0,1%	346	0,1%	0,0%	0,3%	1,2%
Outros créditos	540	0,1%	78	0,0%	128	0,0%	135	0,0%	592,3%	-39,1%	-5,2%
Ativo Circulante	**117.228**	**23,7%**	**89.973**	**21,7%**	**92.488**	**24,8%**	**108.038**	**30,0%**	**30,3%**	**-2,7%**	**-14,4%**
Contas a receber	20.059	4,1%	25.017	6,0%	28.095	7,5%	31.316	8,7%	-19,8%	-11,0%	-10,3%
Estoque de imóveis	342.311	69,2%	296.362	71,5%	244.456	65,6%	215.452	59,8%	15,5%	21,2%	13,5%
Partes relacionadas	1.410	0,3%	925	0,2%	6.349	1,7%	3.992	1,1%	52,4%	-85,4%	59,0%
Outros créditos	13.661	2,8%	2.065	0,5%	1.316	0,4%	1.316	0,4%	561,5%	56,9%	0,0%
Ativo Não Circulante	**377.441**	**76,3%**	**324.369**	**78,3%**	**280.216**	**75,2%**	**252.076**	**70,0%**	**16,4%**	**15,8%**	**11,2%**
Total do Ativo	**494.669**	**100,0%**	**414.342**	**100,0%**	**372.704**	**100,0%**	**360.114**	**100,0%**	**19,4%**	**11,2%**	**3,5%**
PASSIVO											
Fornecedores	1.793	0,4%	1.485	0,4%	473	0,1%	702	0,2%	20,7%	214,0%	-32,6%
Obrigações trabalhistas	452	0,1%	238	0,1%	91	0,0%	54	0,0%	89,9%	161,5%	68,5%
Obrigações fiscais	2.066	0,4%	1.804	0,4%	1.784	0,5%	1.910	0,5%	14,5%	1,1%	-6,6%
Contas a pagar	602	0,1%	603	0,1%	604	0,2%	1.037	0,3%	-0,2%	-0,2%	-41,8%
Provisão para garantia	192	0,0%	209	0,1%	859	0,2%	923	0,3%	-8,1%	-75,7%	-6,9%
Terrenos a pagar	2.334	0,5%	1.650	0,4%	-	0,0%	140	0,0%	41,5%	n.a.	-100,0%
Tributos com recolhimento diferido	298	0,1%	291	0,1%	377	0,1%	429	0,1%	2,4%	-22,8%	-12,1%
Passivo Circulante	**7.737**	**1,6%**	**6.280**	**1,5%**	**4.188**	**1,1%**	**5.195**	**1,4%**	**23,2%**	**50,0%**	**-19,4%**
Provisão para riscos e processos judiciais	25	0,0%	25	0,0%	73	0,0%	19	0,0%	0,0%	-65,8%	284,2%

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

Tributos com recolhimento diferido	902	0,2%	1.106	0,3%	1.325	0,4%	1.377	0,4%	-18,4%	-16,5%	-3,8%
Outros débitos com terceiros	2.000	0,4%	2.000	0,5%	-	0,0%	-	0,0%	0,0%	n.a.	n.a.
Passivo não circulante	**2.927**	**2,2%**	**3.131**	**2,3%**	**1.398**	**0,4%**	**1.396**	**0,4%**	**-6,5%**	**124,0%**	**0,1%**
Capital Social	484.005	97,8%	-	-	-	-	-	-	n.a.	-	-
Acervo líquido combinado	-	-	**404.931**	97,7%	**367.118**	98,5%	**353.523**	98,2%	100,0%	10,3%	3,8%
Total do patrimônio líquido	**484.005**	**97,8%**	**401.334**	**97,7%**	**364.927**	**98,5%**	**351.254**	**98,2%**	**19,5%**	**10,3%**	**3,8%**
Total do passivo e patrimônio líquido	**494.669**	**100,0%**	**414.342**	**100,0%**	**367.118**		**353.523**		**19,4%**	**11,2%**	**3,5%**

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 30 DE JUNHO DE 2020 E COMBINADAS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2019

Ativo circulante

Em 30 de junho de 2020, o ativo circulante era de R$ 117,2 milhões, em comparação com R$ 90,0 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante representava 23,7% em 30 de junho de 2020 e 21,7% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento de R$ 27,3 milhões ou 30,3%, decorreu, principalmente, da venda de unidades do projeto EZ Mark no período e do adiantamento de fornecedores efetuado em 2020, o que não ocorreu em 2019.

Ativo não circulante

Em 30 de junho de 2020, o ativo não circulante era de R$ 377,4 milhões, em comparação com R$ 324,4 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante representou 76,3% em 30 de junho de 2020 e 78,3% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento, de R$ 53,1 milhões ou 16,4%, decorreu, principalmente, do manejo do terreno e do início das obras no projeto Esther Towers em conjunto com a aquisição de CEPAC´s para Companhia no referido período.

Passivo circulante

Em 30 de junho de 2020, o passivo circulante era de R$7,7 milhões, em comparação com R$6,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante representou 1,6% em 30 de junho de 2020 e 1,5% em 31 de dezembro de 2019. Este aumento, de R$1,5 milhão ou 23,2%, decorreu da contrapartida contábil do adiantamento de fornecedores, conforme informado no item referente ao ativo circulante.

Passivo não circulante

Em 30 de junho de 2020, o passivo não circulante era de R$2,9 milhões, em comparação com R$3,1 milhões em 31 de dezembro de 2019. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante representou 0,8% em 30 de junho de 2020 e 0,6% em 31 de dezembro de 2019, mantendo-se praticamente estável no período.

Patrimônio líquido (acervo líquido)

Em 30 de junho de 2020, o patrimônio líquido era de R$ 484,0 milhões, em comparação com R$404,9 milhões de acervo líquido em 31 de dezembro de 2019. Esta variação, de R$79,1 milhões ou 19,5%, deu-se, principalmente, pelo adiantamento de valores à SPE Mairiporã com a finalidade de custear obras, bem como, pelos aportes realizados na SPE Juquei, com a finalidade de adquirir lotes incrementais.

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Ativo circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo circulante era de R$90,0 milhões, em comparação com R$92,5 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante representou 21,7% em 31 de dezembro de 2019 e 24,8% em 31 de dezembro de 2018. Esta redução, de R$2,5 milhões ou 2,7%, decorreu, principalmente, da monetização dos recebíveis dos projetos Neo Corporate e EZ Mark, bem como do aumento do número de vendas de unidades do EZ Mark.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o ativo não circulante era de R$324,4 milhões, em comparação com R$280,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era de 78,3% em 31 de dezembro de 2019 e 75,2% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento, de R$44,2 milhões ou 15,8%, decorreu, principalmente, da aquisição de lotes incrementais pela SPE Juquei e pela SPE Suécia, na região de Moema e Pinheiros, respectivamente.

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo circulante era de R$6,3 milhões, em comparação com R$4,2 milhões em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante representou 1,5% em 31 de dezembro de 2019 e 1,1% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento, de R$2,1 milhões ou 50,0%, decorreu, principalmente, do maior volume de despesas junto a fornecedores, em decorrência do processo de descontaminação do projeto Esther Towers e da conta dividendos a pagar na SPE Suécia.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2019, o passivo não circulante era de R$3,1 milhões, em comparação com R$1,4 milhão em 31 de dezembro de 2018. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante representou 0,8% em 31 de dezembro de 2019 e 0,4% em 31 de dezembro de 2018. Este aumento, de R$1,7 milhão ou 124,0%, decorreu, principalmente, do aumento da conta de outros débitos com sócios da SPE Juqueí.

Patrimônio líquido (acervo líquido)

Em 31 de dezembro de 2019, o patrimônio líquido era de R$404,9 milhões, em comparação com R$367,1 milhões de acervo líquido em 31 de dezembro de 2018. Este aumento, de R$ 37,8 milhões ou 10,3%, deu-se por um crédito em conta do Patrimônio Líquido referente a um adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 31 DE DEZEMBRO DE 2017

Ativo circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o ativo circulante era de R$92,5 milhões, em comparação com R$108,0 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o ativo circulante era de 24,8% em 31 de dezembro de 2018 e 30,0% em 31 de dezembro de 2017. Esta redução de R$15,6 milhões ou 14,4%, decorreu da monetização da carteira de recebíveis e do pagamento de dividendos do projeto EZ Mark e da aquisição de novos lotes pela SPE Juqueí.

Ativo não circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o ativo não circulante era de R$280,2 milhões, em comparação com R$252,1 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do ativo, o ativo não circulante era

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

de 75,2% em 31 de dezembro de 2018 e 70,0% em 31 de dezembro de 2017. Este aumento, de R$28,1 milhões ou 11,2%, decorreu, dentre outros fatores, do aumento nos recebíveis de longo prazo do projeto EZ Mark, da aquisição de lotes incrementais pela SPE Juqueí e do processo de descontaminação na SPE Mairiporã.

Passivo circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o passivo circulante era de R$4,2 milhões, em comparação com R$5,2 milhões em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante era de 1,1% em 31 de dezembro de 2018 e 1,4% em 31 de dezembro de 2017. Esta redução, de -19,4%, decorreu do pagamento das despesas gerados pelo projeto EZ Mark no período.

Passivo não circulante

Em 31 de dezembro de 2018, o passivo não circulante era de R$1,4 milhão, mantendo-se estável em 31 de dezembro de 2017. Em relação ao total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante era de 0,4% em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017.

Patrimônio líquido (acervo líquido)

Em 31 de dezembro de 2018, o patrimônio líquido era de R$367,1 milhões, em comparação com R$353,5 milhões de acervo líquido em 31 de dezembro de 2017. Esta variação, de R$13,6 milhões ou 3,8%, deu-se por pagamento de dividendos das SPEs para controladora.

FLUXO DE CAIXA

A tabela a seguir apresenta os valores relativos aos fluxos de caixa combinados da Companhia para os períodos indicados:

(em R$ mil)	Período de seis meses encerrado em		Exercícios sociais findos em		
	30/06/2020	30/06/2019	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Caixa líquido aplicado nas (gerado nas) atividades operacionais	-52.337	-9.962	-32.913	-11.662	11.884
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de investimento	328	487	849	-150	-825
Caixa líquido gerado pelas (consumido nas) atividades de financiamento	71.836	10.104	33.078	1.503	-3.863

PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2020 COMPARADO AO PERÍODO DE SEIS MESES FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019

Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R$52,3 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, comparado a um caixa líquido aplicado de R$10,0 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019. Esse aumento de R$42,3 milhões, ou 425,4%, é justificada por aquisições de títulos de direito construtivo (CEPACs) e aceleração significativa nos dispêndios para manejo de terreno de obra do empreendimento Esther Towers, na medida em que a fase de escavação e contenção do terreno se consolidava.

Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento

O caixa líquido gerado pelas atividades de investimento totalizou R$0,3 milhão para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, comparado a um caixa líquido gerado de R$0,5 milhão para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019. Essa redução de 32,6%, é justificada por pequena

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

variação derivada das oscilações no rendimento de aplicações e recebíveis, acompanhando a redução da SELIC.

Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R$71,8 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, comparado a um caixa líquido gerado de R$10,1 milhões para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019. Esse aumento de R$61,7 milhões, ou 611,0%, é justificado por aporte expressivo na SPE Mairiporã para aceleração dos dispêndios de manejo de terreno do Esther Towers, em período mais recente, decorrente da consolidação da fase de escavação e contenção da fundação do terreno.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R$32,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a um caixa líquido aplicado de R$11,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Essa redução de R$21,3 milhões, ou 182,2%, é justificada por aquisição relevante em 2019 para a formação de novas áreas para desenvolvimentos imobiliários na SPE Suécia, na Rua Alves Guimarães (bairro de Pinheiros) e na SPE Juqueí na Rua Pamaris (bairro de Moema).

Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento

O caixa líquido gerado pelas atividades de investimento totalizou R$0,8 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado a um caixa líquido consumido de R$0,2 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de 666,0%, é justificado por oscilações no rendimento da carteira de recebíveis e aplicações, sem que fosse discernível qualquer motivo específico.

Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R$33,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, comparado um caixa líquido gerado de R$1,5 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018. Esse aumento de R$31,6 milhões ou 2100,8%, é justificado por aportes relevantes feitos pela EZTEC, controladora da Companhia, em 2019 nas SPEs Juqueí e Suécia para aquisição de terrenos. Complementarmente, houve aportes adicionais também na SPE Mairiporã para suprir gastos associados ao manejo de terreno do Esther Towers, cujas obras de fundação haviam se iniciado pouco tempo antes.

EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 COMPARADO AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais totalizou R$ 11,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a um caixa líquido gerado de R$11,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017. Essa redução de R$23,5 milhões ou 198,1%, é justificada por movimentação de caixa em 2018 relacionado a aquisições de CEPACs e dos primeiros lotes para formação de terreno na Rua Pamaris em Moema na SPE Juqueí.

Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento

O caixa líquido consumido pelas atividades de investimento totalizou R$0,2 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a um caixa líquido gerado de R$0,8 milhão no

10.1 - Condições Financeiras E Patrimoniais Gerais

exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. Essa redução de R$0,7 milhão, ou 81,8%, é justificada por pequena variação derivada das oscilações no rendimento de aplicações e recebíveis.

Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento totalizou R$1,5 milhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, comparado a um caixa líquido consumido de R$3,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017. Esse aumento de R$5,4 milhões, ou 138,9%, não é considerada relevante no período em análise.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

(a) Resultados das operações do emissor

(i) Descrição de quaisquer componentes importantes da receita

A receita líquida da Companhia é composta, principalmente, de desenvolvimento de empreendimentos, venda e financiamento de empreendimentos imobiliários. A Companhia também gera receita de locações e serviços prestados.

A receita de vendas de imóveis foi apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas dos empreendimentos.

(ii) Fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

Parte predominante dos ativos das controladas da Companhia atualmente se encontram em terrenos ainda em formação ou desenvolvimento, de forma que a principal contribuição de receita deriva das vendas e locações nos empreendimentos EZ Mark e NeoCorporate.

Partindo do princípio de que a Companhia é uma empresa do setor imobiliário que exerce suas atividades integralmente no Brasil, os seus resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira, assim como os resultados operacionais, fluxo de caixa e condição financeira de seus clientes, são afetados por condições econômicas gerais que ocorrem no Brasil, especialmente pelo crescimento econômico brasileiro. Especialmente em relação à 2019, a Companhia entende que seus negócios foram adicionalmente beneficiados pela recuperação do crescimento do Produto Interno Bruto ("PIB") do Brasil, pela manutenção da inflação em patamares razoáveis, pela redução das taxas de juros.

O quadro abaixo apresenta determinados indicadores econômicos para os períodos a seguir indicados:

	Período de seis meses findo em 30 de junho de	**Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de**		
Despesas Comerciais	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Produto Interno Bruto	0.9%	1,14%	1,12%	1,06%
Inflação (deflação) (IGP-M)	4.13%	7,30%	7,54%	-0,52%
Inflação (IPCA)(2)	2.94%	4,31%	3,75%	2,94%
Taxa interbancária – CDI (3)	3.50%	4,40%	6,40%	6,89%
Taxa de câmbio ao final do período U.S.$1.00	R$5,1981	R$4,0307	R$3,8748	R$3,3080
Taxa de câmbio média U.S.$1.00	R$4,9331	R$3,9465	R$3,6573	R$3,1922
Valorização (depreciação) do real perante o dólar americano(4)	-2,1%	-3,9%	-14,6%	-1,5%

Fontes: IBGE, Banco Central, B3 e FGV.

(1) Considera projeção do Banco Central do Brasil (média).

(2) O IPCA é o índice nacional de preços ao consumidor calculado pelo IBGE (acumulado durante cada período).

(3) A taxa de CDI refere-se à taxa média de empréstimos interbancários overnight no Brasil, anualizada no último dia do período correspondente (utilizando a taxa acumulada).

(4) Comparando a taxa de câmbio PTAX (a taxa calculada pelo Banco Central) ao término do último dia do período com o dia imediatamente anterior ao primeiro dia do período em discussão. PTAX é a taxa de câmbio calculada no final de cada dia pelo Banco Central. É a taxa média de todos os negócios realizados em dólares americanos na data especificada no mercado interbancário de câmbio.

A Companhia também é afetada de forma relevante por mudanças no ambiente regulatório. Por exemplo, em 2019 a Companhia foi impactada de forma relevante pela entrada em vigor no final de 2018 da Lei n.º 13.786, de 27 de dezembro de 2018 ("Lei do Distrato"), que, dentre outras questões, disciplinou os valores que devem ser devolvidos a adquirentes que derem ensejo a distrato ou resolução do contrato nas hipóteses de incorporação imobiliária. A Lei do Distrato permitiu a inclusão nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias de cláusula penal, prevendo retenção de até 50% do valor pago pelo adquirente até o momento do distrato, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação. Anteriormente à Lei do Distrato, as incorporadoras imobiliárias enfrentavam dificuldades com relação à imposição de cláusulas penais a adquirentes que dessem ensejo a distrato ou resolução do respectivo contrato, sendo obrigadas, na grande maioria dos casos, a devolver a totalidade dos valores pagos pelos adquirentes até o momento do distrato.

10.2 - Resultado Operacional E Financeiro

Para mais informações sobre os principais fatores que afetaram a resultado da Companhia, veja item 10.1, alínea (h), "Discussão e Análise das Demonstrações do Resultado da Companhia" deste Formulário de Referência.

(b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

A receita da Companhia não é diretamente impactada por variações nos preços, taxas de câmbio e inflação, bem como não foram afetadas nos três últimos exercícios sociais por alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços.

(c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Quatro indexadores têm efeito significativo nos negócios da Companhia:

• Índice Nacional da Construção Civil – INCC: Reajusta o saldo devedor dos clientes até o término da obra, resguardando a Companhia da oscilação nos preços dos principais insumos necessários na construção de um empreendimento;

• IGP-DI: Reajusta o saldo devedor após o término da obra dos clientes que optaram por financiar seus imóveis diretamente com a Companhia;

• Taxa Referencial (TR): Reajusta as parcelas das linhas de financiamento à produção (SFH);

• Certificado de Depósito Interbancário (CDI): Remunera as aplicações financeiras da Companhia.

Ainda assim, ao longo dos últimos exercícios, a influência mais significativa da inflação no resultado da Companhia se deu através do rendimento da carteira de recebíveis diretos especificamente nos projetos EZ Mark e NeoCorporate Office, que são indexados ao IGP-DI com uma defasagem de 2 meses. Esta indexação teve efeito relevante tendo em vista que, entre outubro de 2017 e outubro de 2018 (e, portanto, o período relevante para os recebíveis do exercício de 2018), o IGP-DI teve variação acumulada de 10,51%, contra -1,07% em 2017 e 3,29% em 2019.

Cabe ressaltar que nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira e que a Companhia não possui dívidas ou valores a receber relevantes denominados em moeda estrangeira.

Por fim, a Companhia poderá ser afetada por aumentos nas taxas de juros que afetam o mercado imobiliário na medida e reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento.

10.3 - Eventos Com Efeitos Relevantes, Ocorridos E Esperados, Nas Demonstrações Financeiras

(a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve desde a constituição da Companhia introdução ou alienação de qualquer segmento operacional da Companhia que se caracterize como alienação ou introdução de unidade geradora de caixa.

(b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Todas as informações sobre constituição, aquisição ou alienação de participação societária envolvendo a Companhia e sociedades de seu grupo econômico já foram disponibilizadas no item 15.7 deste Formulário de Referência.

(c) Eventos ou operações não usuais

Não houve desde a constituição da Companhia quaisquer eventos ou operações não usuais com relação à Companhia ou suas atividades que tenham causado ou se espera que venham causar efeito relevante nas demonstrações financeiras ou resultados da Companhia.

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

(a) Mudanças significativas nas práticas contábeis

Em 2019, houve mudanças significativas nas práticas contábeis relacionadas ao CPC 06 (R2) e ao ICPC 22. Adicionalmente, em 2018, houve mudanças nas práticas contábeis em conexão ao CPC 48 e ao CPC 47. No exercício social corrente e no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017, não houve mudanças significativas.

Abaixo estão descritos os principais efeitos decorrentes dessas mudanças.

CPC 06 (R2) – Arrendamento

O CPC 06 (R2) introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor:

O CPC 06 (R2) substituiu as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 - Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 - Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

ICPC 22 – Incerteza sobre o tratamento de tributos sobre o lucro

A interpretação entrou em vigor em 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 – Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A ICPC 22 não se aplica a tributos fora do âmbito da CPC 32 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. São abordados especificamente:

a) Se a companhia considera tratamentos tributários incertos separadamente;

b) As suposições que a companhia faz em relação ao exame dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;

c) Como a companhia determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e

d) Como a companhia considera as mudanças de fatos e circunstâncias.

CPC 48 – Instrumentos Financeiros

Em 1º de janeiro de 2018, ocorreu a adoção do CPC 48 que estabelece requerimentos para reconhecer, mensurar e classificar Ativos Financeiros, Passivos Financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros.

O CPC 48 - Instrumentos Financeiros - estabelece requerimentos para reconhecer, mensurar e classificar Ativos Financeiros, Passivos Financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Os novos requerimentos de classificação e mensuração de Ativos Financeiros são baseados em fluxos de caixa contratuais e modelos de negócios, e Passivos Financeiros baseados no reconhecimento inicial destes instrumentos.

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes da adoção do CPC 48 - Instrumentos Financeiros, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018, são:

<u>Classificações de Ativos e Passivos Financeiros</u>

O CPC 48 - Instrumentos financeiros elimina as antigas categorias do CPC 38 para Ativos Financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

inicial, os Ativos Financeiros são classificados como mensurados a: custo amortizado, Valor justo em outros resultados abrangentes e valor justo por meio do resultado.

Perda por redução ao valor recuperável ("*impairment*")

Em relação à redução ao valor recuperável de ativos financeiros, o CPC 48 requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente

O CPC emitiu o pronunciamento técnico CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15), novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial para os exercícios ou períodos iniciados em/ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia reconhece a receita referente aos contratos com clientes, utilizando a metodologia do "*Percentage of Completion Method* – POC" apurada da seguinte forma:

a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando 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 dos respectivos empreendimentos.

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.

(b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

CPC 06 (IFRS 16) – Arrendamento Mercantil

Em 2019, ocorreu a adoção do CPC 06 (R2) que trata sobre arrendamentos não ocasionando efeitos significativos nas demonstrações financeiras.

ICPC 22 – Incerteza sobre o tratamento tributário

A Companhia realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

CPC 48 – Instrumento Financeiros

Após a análise da Administração da Companhia, optou-se por mensurar provisões para perdas com contas a receber por um valor igual a perda de crédito esperada para a vida inteira onde concluiu-se que a adoção inicial dessa norma a partir de 1º de janeiro de 2018 não apresentou impactos relevantes na mensuração da provisão para perdas em contas a receber de clientes.

CPC 47 – Receita de Contrato com Cliente

10.4 - Mudanças Significativas Nas Práticas Contábeis - Ressalvas e Ênfases no Parecer do Auditor

A adoção desse CPC não resultou em efeitos significativos em virtude da alteração da prática contábil.

(c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras combinadas da Companhia referentes aos últimos três exercícios sociais, bem como sobre as demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período de três e seis meses findo em 30 de junho de 2020, foram emitidos sem ressalvas.

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

A Administração entende que os itens abaixo são considerados políticas contábeis críticas por conter estimativas ou julgamentos subjetivos considerando situações que envolvem cálculos com certa complexidade que possam resultar em alterações decorrente de circunstâncias do futuro. As premissas utilizadas são conservadoras e revistas periodicamente, baseadas no conhecimento e experiência da Administração, no histórico de informações da própria Companhia, estimativas elaboradas pela Administração tendo como referência eventos futuros, e utilizando quando necessário, referências disponíveis no mercado e auxílio de especialista.

A Administração avalia continuamente as políticas contábeis críticas e entende que são essenciais para a melhor informação possível dos resultados e condições patrimoniais de cada exercício, ainda que não se possa ter precisão sobre os valores, porém, acredita que as premissas e estimativas utilizadas são razoáveis.

Base de elaboração

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

Bases de consolidação

As informações financeiras intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 6. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações financeiras intermediárias 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 direto 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 informações financeiras intermediárias individuais da Controladora, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

Moeda funcional e de apresentação

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real – R$.

Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias.

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 informações financeiras intermediárias, 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

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

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 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.

Em 30 de junho de 2020, não foram identificadas perdas de valores dos ativos que demandassem o reconhecimento de alguma provisão. A Companhia, avaliou o valor recuperável 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.

Demonstrações consolidadas

Subsidiárias são todas entidades sobre as quais a Companhia tem controle, são consolidadas integralmente a partir da data de aquisição do controle e deixarão de ser consolidadas quando o controle deixar de existir.

As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia, utilizando políticas contábeis consistentes.

Ajustes são feitos nas demonstrações financeiras das controladas para adequar suas políticas contábeis às políticas contábeis da Companhia, quando requerido. As transações entre partes relacionadas são eliminadas integralmente na consolidação. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. As perdas não realizadas são eliminadas da mesma forma, mas apenas na medida em que não haja evidência de imparidade. Os saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas.

Em 30 de junho de 2020, as participações da Companhia nas controladas são como segue:

Sociedades controladas	**Participação**
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%
Curupá Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%
Itajubá Incorporadora ltda	99,99%

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

Sociedades controladas	Participação
Juquei Incorporadora S.A.	99,99%
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%
Suecia Incorporadora Ltda.	99,99%
Vermonth Incorporadora Ltda.	99,99%

Instrumentos financeiros

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 especificas, 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 cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Na data de encerramento das informações financeiras intermediárias, 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, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. 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.

"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.

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.

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

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 reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos.

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.

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.

Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 30 de junho de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

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.

Investimentos

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

Provisão para riscos e demandas judiciais

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem (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.

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 nº 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.

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.

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 informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando 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 (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.

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.

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.

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.

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 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.

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

10.5 - Políticas Contábeis Críticas

exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

10.6 - Itens Relevantes Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

(a) Os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

(i) Arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos

A Companhia conta com um pool de imóveis atualmente sob locação, com volume mais relevante concentrado no projeto EZ Mark (na SPE Reno), no qual há quatro contratos de locação vigentes, referentes a uma área locada de 4.921 m^2. Esta área consiste em três lajes corporativas e outros quatro escritórios sob gestão. Além destes, há uma contribuição expressiva de um terreno em interlagos (na SPE Vermonth), no qual há um contrato de locação de prazo de 20 anos junto ao Atacadão. No mais, são 9 escritórios no empreendimento NeoCorporate Offices (na SPE Alexandria), para uma área locada de 590 m^2.

(ii) Carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos

Não há carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a Companhia mantenha riscos e responsabilidades não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

(iii) Contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não há contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

(iv) Contratos de construção não terminada

Não há contratos de construção não terminada não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

(v) Contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não há contratos de recebimentos futuros de financiamentos não evidenciados nos balanços patrimoniais da Companhia referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

(b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020.

10.7 - Comentários Sobre Itens Não Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

(a) Como tais itens alteram ou poderão vir alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor

Os contratos de locação firmados rendem à Companhia um fluxo de aluguel recorrente reconhecido na Demonstrações de Resultados do Exercício na linha de receita de locações. Esta contribuição, por princípio, é recorrente e estável. Porém, cada um dos contratos tem um prazo próprio de vigência, ao fim da qual eles podem ser aditivados ou não, em termos que também podem ser diferentes dos originalmente contratados. Contratos sem garantia também podem ser sujeitos a rescisões que onerem a estabilidade da receita da Companhia.

(b) Natureza e o propósito da operação

Os contratos de locação firmados têm por objetivo remunerar as incorporações da Companhia de forma estável e recorrente. Haja vista que são imóveis que estão disponíveis para venda, esse vínculo com o locatário tem por efeito valorizar o imóvel perante eventuais compradores.

(c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Os contratos de locação firmados impõem ao locatário a obrigação do pagamento mensal do valor de locação, bem como ao pagamento de taxas, despesas e/ou tributos relacionados ao imóvel. O locatário também é responsável pela contratação de apólice que segure o imóvel contra eventos como raios, incêndio e explosão, sendo o locatário também responsável pelo sinistro.

O locatário tem o direito denunciar a locação a qualquer hora, mas se obriga a comunicar formalmente o locador com um período de antecedência previsto em contrato. Caso o locatário rescinda antes do prazo contratado, caberá multa conforme previsto nos termos do contrato. Nos termos de alguns contratos firmados pela Companhia, é previsto um período de carência, em que o locatário é eximido de cobranças, contanto que permaneça por um período mínimo também previsto em contrato, caso contrário ficará obrigado a devolver ao locador o valor equivalente à essa carência. Ao término da locação, o locatário será responsável pelo pagamento de aluguel e encargos locatícios, *pro rata die*, até a entrega das chaves, devendo o imóvel estar nas condições estabelecidas em contrato.

Também é direito do locador realizar vistorias no imóvel, contanto que tendo notificado com antecedência mínima, observe horário comercial, não interrompa e nem perturbe as atividades exercidas no local e observe as normas de segurança. Caso o locador encontre danos e/ou defeitos que sejam comprovadamente causados pelo locatário, o locador poderá intimá-lo a executar as devidas reparações, ou mesmo executá-las e cobrar reembolso caso o locatário permaneça inerte.

Embora haja uma base comum de termos contratuais para as locações firmadas pela Companhia, o montante financeiro implicado depende inexoravelmente de fatores como os termos comerciais da locação de cada projeto.

10.8 - Plano de Negócios

(a) Investimentos

(i) Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento dos investimentos previstos

Uma vez que a Companhia foi constituída em 06 de novembro de 2019, não houve investimentos realizados nos três últimos exercícios sociais. Não obstante, para o exercício corrente e próximos, a Companhia pretende investir em aquisições de terrenos (*landbank*) e projetos relevantes para novos empreendimentos comerciais, para as quais pretende destinar cerca da metade dos recursos de sua oferta pública inicial de ações em desenvolvimento. Além destes, a Companhia também prevê a necessidade de investir no desenvolvimento destes projetos, através da concepção do projeto e realização da engenharia.

(ii) Fontes de financiamento dos investimentos

A Companhia tem a expectativa de que a maior parte dos recursos para os investimentos previstos venham através de sua Oferta Inicial de Ações, atualmente em desenvolvimento. Sem prejuízo, a Companhia poderá contar com outras fontes de financiamento, tais como: (i) os recursos financeiros disponíveis em caixa; (ii) sua própria geração de caixa; e (iii) as fontes tradicionais de financiamento de longo prazo.

(iii) Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui desinvestimentos em andamento ou previsto.

(b) Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente na capacidade produtiva da Companhia.

(c) Novos produtos e serviços

(i) Descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável, uma vez que não há pesquisas em andamento já divulgadas.

(ii) Montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimentos de novos produtos ou serviços

Não aplicável.

(iii) Projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável, haja vista que não há projetos em desenvolvimento já divulgados.

(iv) Montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, haja vista que não há novos produtos e serviços já divulgados.

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

IMPACTOS DA PANDEMIA DE COVID-19 NAS ATIVIDADES DA COMPANHIA

Conforme descrito nos itens 4.1, 7.1 e 10.1. deste Formulário de Referência, as operações da Companhia, bem como as operações das sociedades direta ou indiretamente controladas pela Companhia sofreram um impacto relevante em razão das medidas de restrição à circulação de pessoas adotadas como consequência da pandemia da COVID-19. Além disso, a Companhia acredita que a pandemia provocada pelo novo coronavírus continuará a afetar negativamente seus negócios, condição financeira, resultados operacionais, liquidez e fluxos de caixa. A Companhia acredita ainda que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis.

As consequências adversas da atual pandemia ocorreram (e continuam ocorrendo) após a emissão das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, e, em razão de serem eventos recentes, até a data deste Formulário de Referência, não há informações adicionais disponíveis para que a Companhia pudesse realizar uma avaliação a respeito do impacto da pandemia de COVID-19 em seus negócios, além das ponderações apresentadas neste item 10.9 e nos demais itens deste Formulário de Referência.

Na data deste Formulário de Referência, não é possível assegurar se, futuramente, tal avaliação será prejudicada ou a extensão de tais impactos, tampouco é possível assegurar que não haverá incertezas materiais na capacidade da Companhia continuar operando seus negócios.

Os impactos decorrentes da pandemia de COVID-19 são contínuos e, portanto, a Companhia avaliará a evolução dos efeitos da atual pandemia em suas receitas, ativos, resultados, negócios e perspectivas, incluindo qualquer possível alteração na sua capacidade de continuar operando seus negócios. As análises da Companhia serão realizadas em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020, emitido pela Comissão de Valores Mobiliários em 10 de março de 2020, que orienta os administradores e auditores independentes de companhias abertas a considerarem cuidadosamente os impactos da pandemia de COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, em consonância com as normas contábeis aplicáveis.

Medidas Adotadas pela Companhia:

- **Colaboradores**: De modo a preservar a integridade e saúde de nossos colaboradores, adotamos o tele-trabalho (*home office*) incialmente para 100% dos colaboradores. Durante esse período, a percepção de nossos colaboradores foi de que era possível continuar o trabalho feito no escritório de maneira remota com pouco ou nenhum impacto para a continuidade de nossas operações. Em junho de 2020, retomamos as atividades no escritório, com equipe e horário reduzidos no escritório. Além disso, substituímos reuniões presenciais por conferências telefônicas ou vídeo conferências de modo a evitar o deslocamento de nossos colaboradores e a formação de aglomerações.

- **Medidas adicionais de saúde**: Após a decretação da pandemia, intensificamos nossos protocolos de saúde, de modo a atender os requisitos estipulados pelos órgãos e autoridades competentes, incluindo a vigilância sanitária. Também aumentamos o rigor na limpeza de todo o ambiente de trabalho, com a adequação do escritório (instalação de totens de álcool em gel e utilização obrigatória de máscaras) aos protocolos estabelecidos.

- **Estratégia de Venda**: Durante o período de março a junho de 2020, nossos estandes de vendas permaneceram fechados, em observância às determinações das autoridades competentes. Desde junho de 2020, os pontos de venda passaram a atuar com equipe reduzida e com horário limitado. Também restringimos o número de visitantes e clientes às obras e empreendimentos. Por consequência, houve redução do volume de vendas dos escritórios relacionados aos empreendimentos da Companhia, sobretudo, do EZ Mark. Não obstante, para que fosse possível implementar nossa estratégia de vendas, incrementamos nossas campanhas online por meio de canais como sites e mídias sociais.

10.9 - Outros Fatores Com Influência Relevante

- **Gerenciamento de caixa**: De modo a preservar e otimizar o caixa da Companhia, renegociamos prazos para pagamentos e outras condições a respeito dos terrenos adquiridos.

- **Construção de Empreendimentos Imobiliários**: Considerando que as atividades de construção civil foram classificadas como serviços essenciais pelas normas emitidas pelas autoridades públicas brasileiras, não houve interrupção na construção de nossos empreendimentos imobiliários. Para tanto, adotamos protocolos de saúde como o uso de máscaras e disponibilização de álcool em gel para os funcionários.

Para melhor avaliação a respeito dos impactos financeiros verificados em nossos resultados financeiros, especialmente no período de março a junho de 2020, vide item 10.1.h deste Formulário de Referência.

Por fim, apesar de estarmos presenciando um momento de incertezas, em que não é possível precisar seus impactos, bem como seu prazo de duração, no entendimento da nossa administração, tais medidas buscam suportar, a evolução da Companhia nesse período. Para mais informações relacionadas sobre riscos relacionados à COVID-19 e possíveis impactos na Companhia, vide item 4.1 deste Formulário de Referência.

Outras informações referentes à seção 10

A Companhia foi constituída em 06 de novembro de 2019 e passou a consolidar os resultados de suas controladas a partir de 30 de junho de 2020. Desta forma, as informações trimestrais intermediárias (ITR) são consolidadas na data base de 30 de junho de 2020, enquanto as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 são combinadas. Adicionalmente, as informações financeiras do resultado de 30 de junho de 2020 foram combinadas para fins de comparabilidade. Dessa forma, as informações constantes dessa seção refletem os números de tais demonstrações financeiras consolidadas e combinadas.

11.1 - Projeções Divulgadas E Premissas

(a) Objeto da projeção

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 480/09, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas. Dessa forma, a Companhia optou por também não divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas.

(b) Período projetado e o prazo de validade da projeção

Não aplicável por conta do disposto no item "a" acima.

(c) Premissas da projeção

Não aplicável por conta do disposto no item "a" acima.

(d) Objeto e valores da projeção

Não aplicável por conta do disposto no item "a" acima.

11.2 - Acompanhamento E Alterações Das Projeções Divulgadas

Nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 480/09, a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, desde que a Companhia não tenha divulgado projeções ou estimativas. Dessa forma, a Companhia optou por tampouco divulgar neste Formulário de Referência projeções de qualquer natureza (inclusive operacionais ou financeiras) relacionadas a ela ou às suas atividades e às de suas controladas.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

A administração da Companhia é composta por um conselho de administração e uma Diretoria Estatutária, cujas atribuições estão descritas nos itens abaixo. Adicionalmente, existe o comitê de auditoria estatutário, de assessoramento do conselho de administração da Companhia. Nos termos do Regulamento do Novo Mercado, o conselho de administração poderá, ainda, criar outros comitês de assessoramento.

(a) atribuições do conselho de administração e dos órgãos e comitês permanentes que se reportam ao conselho de administração, indicando:

i. se possuem regimento interno próprio, informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue esses regimentos, locais na rede mundial de computadores onde esses documentos podem ser consultados

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 9 (nove) membros, todos eleitos e destituíveis pela assembleia geral de acionistas, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

O Conselho de Administração, além dos poderes previstos em lei, terá as seguintes atribuições:

I. exercer as funções normativas das atividades da Companhia, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou da Diretoria;

II. fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

III. eleger e destituir os Diretores da Companhia;

IV. atribuir aos Diretores as respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados no estatuto social;

V. deliberar sobre a convocação da Assembleia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;

VI. fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em negociação e quaisquer outros atos;

VII. apreciar os resultados trimestrais das operações da Companhia;

VIII. escolher e destituir os auditores independentes, observando-se, nessa escolha, o disposto na legislação aplicável. Os auditores independentes reportar-se-ão ao Comitê de Auditoria, que se reportará ao Conselho de Administração;

IX. convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários;

X. apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;

XI. aprovar o plano anual de negócios da Companhia;

XII. aprovar proposta para operações de mudança do tipo societário da Companhia, incluindo transformação, cisão, incorporação, incorporação de ações e fusão que envolvam a Companhia;

XIII. manifestar-se previamente sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembleia Geral;

XIV. autorizar emissão de ações da Companhia, nos limites do capital autorizado previsto no **Erro!**

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Fonte de referência não encontrada.º do estatuto social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, bem como o limite de aumento de capital decorrente do exercício do bônus de subscrição ou conversão das debêntures em número de ações, podendo, ainda, excluir (ou reduzir prazo para) direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação venha a ser feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em oferta pública para aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei;

XV. exceto pelas hipóteses previstas como de competência exclusiva da Assembleia Geral, nos termos da regra da CVM que disciplina as negociações pela Companhia com as ações de sua própria emissão, autorizar a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, ou sobre o lançamento de opções de venda e compra referenciadas em ações de emissão da Companhia, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;

XVI. deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição;

XVII. autorizar a outorga de opção de compra de ações a seus Administradores ou empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedade sob seu controle, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas nos termos dos planos aprovados em Assembleia Geral;

XVIII. estabelecer com relação à administração e seus órgãos de assessoramento política geral de salários e de quaisquer benefícios, bônus, qualquer outro componente de remuneração e participação nos resultados da Companhia, bem como demais políticas gerais da Companhia, obrigatórias ou não, nos termos do Regulamento do Novo Mercado;

XIX. deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, bem como sobre a emissão de *commercial papers*;

XX. autorizar a Companhia a prestar garantias a obrigações de terceiros que não sejam sociedades controladas pela Companhia;

XXI. aprovar a aquisição bem como a alienação de imóveis, terrenos, direitos construtivos, participações em sociedades, empreendimentos, cujo valor de mercado seja, individualmente ou em conjunto, superior a aprovar qualquer aquisição ou alienação de bens ou direitos da Companhia, não prevista no orçamento anual, envolvendo um valor de mercado superior a R$ 25.000.000,00

XXII. aprovar a criação de ônus reais sobre os bens ou direitos da Companhia ou a outorga de garantias a terceiros, cujo valor seja superior a R$ 25.000.000,00;

XXIII. elaborar e divulgar parecer fundamentado manifestando-se favorável ou contrariamente sobre qualquer oferta pública para aquisição de ações que tenha por objeto as ações ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por ações de emissão da Companhia, em até 15 dias da publicação do edital da oferta pública para aquisição de ações, incluindo, ao menos: (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública para aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; e (iii) as alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição disponíveis no mercado;

XXIV. definir a empresa especializada em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, na hipótese prevista no Artigo 30 do Estatuto;

XXV. requerer a recuperação judicial ou extrajudicial ou a falência da Companhia;

XXVI. dispor, observadas as normas do estatuto social e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento; e

XXVII. observado o disposto no parágrafo 4º do **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

estatuto social, deliberar sobre qualquer transação ou transações sucessivas no período de 1 ano cujo valor total seja igual ou superior a R$ 1.000.000,00 entre a Companhia e (i) seus acionistas controladores, (ii) qualquer pessoa física ou jurídica que detenha, direta ou indiretamente, o controle das pessoas jurídicas controladoras da Companhia, bem como com cônjuge e parentes até terceiro grau de pessoa física nessas condições, (iii) qualquer pessoa jurídica em que quaisquer dos acionistas controladores, direta ou indiretamente, ou cônjuge e parentes até terceiro grau, detenham participação societária ou (iv) administradores da Companhia. Independentemente do valor envolvido, todas as transações entre a Companhia e as pessoas ora previstas devem ser realizadas em termos e condições comutativas de mercado. Fica assegurado a qualquer membro do Conselho de Administração a possibilidade de requisitar uma avaliação independente de qualquer transação prevista neste inciso.

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por 3 (três) membros e igual número de suplentes, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato até a assembleia geral ordinária subsequente à sua eleição, sendo permitida a reeleição.

Compete ao Conselho Fiscal o quanto previsto na legislação.

O Conselho Fiscal não possui regimento interno, sendo que o mesmo será aprovado caso haja instalação do órgão.

Comitê de Auditoria

A Companhia tem um Comitê de Auditoria composto por, no mínimo, 3 (três) membros, indicados pelo conselho de administração, sendo que ao menos 1 deve ser conselheiro independente, e ao menos 1 deve ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária.

De acordo com o regimento interno do Comitê de Auditoria, suas atribuições incluem:

(i) opinar sobre a contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;

(ii) avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;

(iii) acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos;

(iv) supervisionar as atividades da área de elaboração das demonstrações financeiras da Companhia;

(v) avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia; e

(vi) avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a Política de Transações entre Partes Relacionadas.

Todos os regimentos internos próprios, mencionados neste item, quais sejam, conselho de administração e comitê de auditoria, foram aprovados em reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de agosto de 2020. Todos os referidos regimentos estão disponíveis para consulta no site da Companhia ri.ezinc.com.br.

ii. se o emissor possui comitê de auditoria estatutário, informando, caso positivo, suas principais atribuições, forma de funcionamento e se o mesmo atende aos requisitos da regulamentação emitida pela CVM a respeito do assunto

Conforme descrito no item "i" acima, a Companhia possui Comitê de Auditoria não estatutário em cumprimento às disposições do Regulamento do Novo Mercado e de acordo com as orientações ali previstas. Suas atribuições estão descritas no item "i" acima.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

iii. de que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra-auditoria com o auditor independente, e informando o órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Embora a Companhia não possua uma política formalizada de contratação de serviços extra- auditoria com o auditor independente, é responsabilidade do conselho de administração escolher e destituir auditores independentes e do comitê de auditoria convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários. O comitê de auditoria deve assegurar que as demonstrações financeiras sejam auditadas com independência, qualidade e adequação às necessidades da Companhia. Adicionalmente, cabe também ao comitê de auditoria a avaliação do trabalho da auditoria independente, nos termos do seu regimento e cujas atribuições encontram-se dispostas no item acima.

(b) em relação aos membros da diretoria estatutária, suas atribuições e poderes individuais, indicando se a diretoria possui regimento interno próprio, e informando, em caso positivo, órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Diretoria

A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 2 e no máximo 6 Diretores, sendo os cargos com designação específica: 1 Diretor Presidente, 1 Diretor Financeiro, 1 Diretor de Relação com Investidores e 1 Diretor de Operações, permitida a cumulação de cargos, e os demais sem designação específica.

A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes, bem como os planos de negócios, orçamentos operacionais e orçamento de capital aprovados pelos acionistas, competindo-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

I. cumprir e fazer cumprir o Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

II. submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior;

III. apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração, o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado, da Companhia e de suas controladas;

IV. aprovar contratação de instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

V. deliberar a criação, transferência e encerramento de filiais, agências, depósitos e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no País; e

VI. deliberar a criação e a supressão de controladas ou subsidiárias integrais, e a participação da Companhia em outras sociedades, ou em empreendimentos no País ou no exterior.

A Diretoria da Companhia não possui regimento interno próprio.

Diretor Presidente

Compete ao Diretor Presidente coordenar a ação dos demais Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia, além das funções, atribuições e poderes a ele concedidos pelo Conselho de Administração: (i) convocar e presidir as reuniões da

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Diretoria; (ii) inspecionar as atividades de administração da Companhia, incluindo as dos membros da Diretoria; (iii) indicar os demais membros da Diretoria para nomeação pelo Conselho de Administração; (iv) elaborar e submeter ao Conselho de Administração o plano anual de negócios da Companhia; (v) identificar, avaliar e negociar terrenos que atendam os critérios de rentabilidade, segmento e região geográfica estabelecidos pelo Diretor Presidente e Conselho de Administração; (vi) identificar empresas ou sociedades para aquisição de empreendimentos ou estabelecimento de parcerias; (vii) coordenar a execução do processo completo de aquisição de terrenos até a sua liberação para a Diretoria de Operações; (viii) coordenar as atividades jurídicas, administrativas e contratuais; e (ix) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas no Estatuto Social.

Diretor Vice-Presidente

Compete ao Diretor Vice-Presidente: (i) exercer as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria em conjunto com o Diretor Presidente; (ii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria na ausência do Diretor Presidente; (iii) auxiliar o Diretor Presidente na elaboração do plano anual de negócios e orçamento anual da Companhia; e (iv) exercer outras funções ou atribuições que lhes forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente e o Conselho de Administração da Companhia.

Diretor Financeiro

Compete ao Diretor Financeiro, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração: (i) supervisionar por meio de controladoria as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia, no que se refere ao cumprimento dos compromissos financeiros legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais; (ii) gerir as informações de desempenho e os resultados econômico-financeiro das diversas áreas da Companhia de acordo com as metas estabelecidas; (iii) administrar e aplicar recursos financeiros; (iv) coordenar a implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial; (v) promover estudos de planejamento financeiro e propor alternativas para o equilíbrio econômico-financeiro da Companhia, inclusive auxiliando o Diretor Presidente na elaboração do plano anual de negócios da Companhia; (vi) fazer avaliações econômico- financeiras e pronunciar-se a respeito de alienações, fusões e aquisições pela Companhia; (vii) preparar as Demonstrações Financeiras da Companhia; (viii) responsabilizar-se pela contabilidade da Companhia para atendimento das determinações legais; e (ix) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Diretor de Relações com Investidores

Compete ao Diretor de Relações com Investidores: (i) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais onde os valores mobiliários de sua emissão forem admitidos à negociação; (ii) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias; (iii) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências; (iv) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários; e (v) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

Diretor de Operações

Compete ao Diretor de Operações: (i) desenvolvimento de produtos; (ii) contato com todos os órgãos públicos e entidades de classe, coordenando o processo de legalizações de terrenos e projetos; (iii) responder pela operação da Companhia nas relações com autoridades, órgãos do governo, instituições e comunidade; (iv) coordenar e executar o processo completo de aprovação dos projetos da Companhia; (v) auxiliar na prospecção de terrenos para factibilidade de aprovação de empreendimentos; (vi) responsabilizar-se pelas obras de engenharia; (vii) responsabilizar-se pela administração e venda dos imóveis; e (viii) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor Presidente.

12.1 - Descrição da Estrutura Administrativa

Diretor sem designação específica

Compete ao Diretor sem designação específica as atribuições que lhe forem determinadas pelo Diretor Presidente e Conselho de Administração.

(c) data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, informando se possui regimento interno próprio, e indicando, em caso positivo, data da sua aprovação pelo conselho fiscal e, caso o emissor divulgue o regimento, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado:

O conselho fiscal da Companhia é de caráter não permanente e, até a data deste Formulário de Referência, o Conselho Fiscal ainda não havia sido instalado. Adicionalmente, a Companhia não possui regimento interno do conselho fiscal, podendo aprovar um regimento quando de sua instalação.

(d) se há mecanismos de avaliação de desempenho do conselho de administração e de cada órgão ou comitê que se reporta ao conselho de administração, informando, em caso positivo

O regimento interno do Conselho de Administração da Companhia prevê mecanismo de avaliação, conforme descrito nos itens abaixo. A avaliação é feita com relação ao conselho de administração, dos comitês, do Presidente do Conselho e dos Diretores da Companhia.

i. a periodicidade da avaliação e sua abrangência, indicando se a avaliação é feita somente em relação ao órgão ou se inclui também a avaliação individual de seus membros

A avaliação é feita no mínimo uma vez a cada mandato e é feita com relação ao órgão, bem como com relação a seus membros individuais.

ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados na avaliação

A condução do processo de avaliação é de responsabilidade do Presidente do Conselho. É facultativa a utilização de assessoria externa especializada. Para a avaliação individual dos membros, faz-se avaliação comparativa.

iii. como os resultados da avaliação são utilizados pelo emissor para aprimorar o funcionamento deste órgão; e

Com relação às avaliações individuais dos membros do conselho de administração, elas são objeto de *feedbacks* individuais com objetivo de melhoria do desempenho.

iv. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos

Até o momento, não houve contratação de serviços externos.

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

(a) Prazos de convocação

A Companhia não adota prática diferenciada quanto aos prazos de convocação em relação ao previsto na legislação societária. A primeira convocação deve ser feita com, no mínimo, 15 dias de antecedência da data marcada para realização da Assembleia Geral, contado tal prazo da publicação do primeiro anúncio de convocação, do qual constará local, data e hora da assembleia e a respectiva ordem do dia. Caso a assembleia geral não se realize após a primeira convocação, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de oito dias, conforme artigo 9º, parágrafo 2º do estatuto social da Companhia e Artigo 124, §1º, inciso II, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada.

(b) Competências

Compete exclusivamente aos acionistas da Companhia, reunidos em Assembleia Geral, nos termos do estatuto social da Companhia e além das atribuições previstas na Lei das Sociedades por Ações:

I. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;

II. fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;

III. reformar o estatuto social;

IV. deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia;

V. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

VI. aprovar plano de opção de compra de ações;

VII. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;

VIII. eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

IX. deliberar sobre a dispensa de realização de oferta pública para aquisição de ações, nos termos do estatuto social;

X. deliberar sobre o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM;

XI. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração;

XII. deliberar sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações de emissão da Companhia, observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social; e

XIII. eleger o Conselho Fiscal, quando solicitado nos termos do 161 do parágrafo 4º da Lei das Sociedades por Ações.

(c) Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Endereço Eletrônico: ri.ezinc.com.br.

Endereço Físico: Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

(d) Identificação e administração de conflitos de interesses

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

A Companhia não adota um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse nas assembleias gerais, aplicando-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira.

Adicionalmente, a Companhia possui uma política de transações com partes relacionadas e conflito de interesses, conforme descrita na seção 16 deste Formulário de Referência.

(e) Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

A Companhia não possui regra determinada a respeito de outorga de procuração para o exercício de voto, cabendo, na respectiva convocação da assembleia, a instrução específica sobre esse tema.

(f) Formalidades necessárias para aceitação de procurações outorgadas por acionistas, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização, consularização e tradução juramentada e se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

A qualidade de acionista deve ser comprovada mediante exibição de documentos hábeis previstos na lei. Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de um ano e que, também, seja acionista da Companhia, advogado, representante da instituição financeira ou administrador de fundos de investimentos que represente os condôminos.

A Companhia admite procurações outorgadas por meio eletrônico desde que na data da Assembleia sejam apresentados os documentos originais. Não há prazo prévio para depósito do instrumento de mandato.

A Companhia não possui nenhuma outra regra, política ou prática para a aceitação de procurações de acionistas, além do disposto na legislação aplicável.

(g) Formalidades necessárias para aceitação do boletim de voto a distância, quando enviados diretamente à companhia, indicando se o emissor exige ou dispensa reconhecimento de firma, notarização e consularização

À luz da Instrução CVM nº 561, de 7 de abril de 2015, conforme alterada, a Companhia adotará a possibilidade do seu acionista exercer o direito de voto à distância a partir da concessão de seu registro, pela CVM, como companhia aberta na categoria "A".

Segundo o Art. 21-B da Instrução CVM nº 481/09 ("Instrução CVM 481"), o boletim de voto à distância será recebido até 7 (sete) dias antes da assembleia. Os boletins recebidos após a data estabelecida serão desconsiderados pela Companhia.

Nos termos do Art. 21-U da Instrução CVM 481, a Companhia comunicará ao acionista, em até 3 dias do recebimento do boletim de voto à distância, se os documentos recebidos são suficientes ou não para que o voto seja considerado válido. Não serão exigidos reconhecimento de firma, notarização ou consularização.

(h) Se a companhia disponibiliza sistema eletrônico de recebimento do boletim de voto a distância ou de participação a distância

A Companhia não disponibiliza sistema eletrônico de recebimento de voto a distância ou de participação a distância próprio, porém utilizará as prerrogativas da Instrução CVM 561 para viabilizar o processo de voto a distância.

(i) Instruções para que acionista ou grupo de acionistas inclua propostas de deliberação, chapas ou candidatos a membros do conselho de administração e do conselho fiscal no boletim de voto a distância

Conforme previsto no art. 21-L da Instrução CVM 481 acionistas que representem os percentuais mínimos estabelecidos nos Anexos 21-L-I e 21-L-II da ICVM 481 poderão solicitar, respectivamente, a

12.2 - Regras, Políticas E Práticas Relativas às Assembleias Gerais

inclusão no boletim de voto a distância de (i) candidatos ao conselho de administração e ao conselho fiscal da Companhia, sempre que convocada assembleia geral para sua eleição sujeita ao procedimento de voto a distância, conforme §1º do art. 21-A, ou (ii) propostas de deliberação para as assembleias gerais ordinárias da Companhia. As solicitações de inclusão descritas acima deverão ser recebidas pelo Diretor de Relações com Investidores da Companhia (i) na hipótese de assembleia geral ordinária, entre o primeiro dia útil do exercício social em que se realizará a assembleia geral ordinária e até 25 dias antes da data prevista para sua realização, conforme divulgada no Calendário de Eventos Corporativos da Companhia; ou (ii) na hipótese de assembleia geral extraordinária convocada para eleição de membros do conselho de administração e do conselho fiscal, entre o primeiro dia útil após a ocorrência de evento que justifique a convocação da referida assembleia geral e até 45 dias antes da data de realização da assembleia, hipótese em que a administração da Companhia comunicará ao mercado a data de realização da respectiva assembleia geral, ainda que em caráter provisório, bem como o prazo para a inclusão de candidatos no boletim de voto a distância.

Toda e qualquer solicitação de inclusão de propostas ou candidatos no boletim de voto a distância, conforme descritas acima, deverão observar os requisitos legais aplicáveis, bem como o disposto nos artigos 21-L e 21-M da ICVM 481 e deverão ser enviadas aos seguintes endereços, físicos e eletrônicos: ri.ezinc.com.br e Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera, CEP 04501-002, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(j) Se a companhia disponibiliza fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembleias

A Companhia não mantém fóruns ou páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias Gerais.

(k) Outras informações necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância

Não há outras informações, além das instruções disponibilizadas acima, necessárias à participação a distância e ao exercício do direito de voto a distância para as Assembleias Gerais da Companhia.

A Companhia mantém uma área de relações com investidores dedicada ao esclarecimento de dúvidas dos seus acionistas e mercado em geral, inclusive de questões relacionadas às assembleias. O contato pode ser feito pelo e-mail ri@ezinc.com.br.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

(a) Número de reuniões realizadas no último exercício social, discriminando entre número de reuniões ordinárias e extraordinárias

As reuniões do Conselho de Administração da Companhia serão realizadas, em caráter ordinário, pelo menos uma vez por mês, e, em caráter extraordinário, sempre que os interesses sociais da Companhia exigirem.

No último exercício social, o Conselho de Administração não havia sido instalado e a regra de periodicidade mínima de reuniões não estava vigente, de modo que não houve reuniões.

(b) Se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

Não aplicável, haja vista que não há acordo de acionistas da Companhia atualmente em vigor.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembleia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia; não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso sobrevenham tais impedimentos.

O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações nem participar de reuniões de Conselho de Administração relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com a Companhia.

O regimento interno do conselho de administração da Companhia possui capítulo disciplinando conflitos de interesse, com as disposições descritas nos parágrafos a seguir.

Em caso de potencial conflito de interesse, os Conselheiros envolvidos no processo de aprovação que tenham um potencial conflito de interesse com a recomendação ou decisão a ser tomada, deverão declarar-se impedidos, explicando seu envolvimento na transação.

O impedimento deverá constar da ata da reunião do Conselho de Administração que deliberar sobre a transação, e o referido Conselheiro deverá se afastar, inclusive fisicamente, das discussões e deliberações.

Caso solicitado pelo órgão social que deliberar sobre a transação, tais pessoas impedidas poderão participar parcialmente da discussão, visando apenas proporcionar maiores informações sobre a operação e as partes envolvidas, devendo se ausentar da parte conclusiva da discussão, incluindo do processo de votação da matéria.

Caso algum Conselheiro em situação potencial de conflito de interesses não manifeste a questão, qualquer outro membro do Conselho de Administração que tenha conhecimento da situação deverá fazê-lo.

Em caso de conflito de interesse o Conselho de Administração deverá observar o disposto na "Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflitos de Interesse da EZ INC Incorporações Comerciais S.A.".

(d) se o emissor possui política de indicação e de preenchimento de cargos do conselho de administração formalmente aprovada, informando, em caso positivo:

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

i. órgão responsável pela aprovação da política, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

O conselho de administração da Companhia aprovou a Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, Comitês e Diretoria Estatutária da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. em 14 de agosto de 2020, a qual pode ser consultada em ri.ezinc.com.br.

ii. principais características da política, incluindo regras relativas ao processo de indicação dos membros do conselho de administração, à composição do órgão e à seleção de seus membros

A indicação de membros do Conselho de Administração da Companhia deverá obedecer aos seguintes critérios, além dos requisitos legais, regulamentares, e daqueles expressos no Estatuto Social da Companhia:

- **(i)** alinhamento e comprometimento com os valores e à cultura da Companhia, seu Código de Ética e Conduta e suas políticas internas;
- **(ii)** reputação ilibada;
- **(iii)** formação acadêmica compatível com as atribuições dos membros do Conselho de Administração, conforme descritas no Estatuto Social;
- **(iv)** experiência profissional em temas diversificados, tendo exercido em companhias privadas previamente funções similares àquelas a serem desempenhadas em seu mandato;
- **(v)** conhecimento do setor de atuação da Companhia
- **(vi)** estar isento de conflito de interesse com a Companhia; e
- **(vii)** disponibilidade de tempo para dedicar-se adequadamente à função e responsabilidade assumida, que vai além da presença nas reuniões do conselho, no mínimo, mensais e da leitura prévia da documentação.

Os elementos acima identificados são exemplificativos, e não exaustivos, e terão o mesmo peso e importância na avaliação dos candidatos pelo Conselho de Administração.

A indicação dos membros para composição do Conselho de Administração poderá ser feita pela administração ou por qualquer acionista da Companhia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

O acionista que desejar indicar candidatos para o Conselho de Administração poderá notificar a Companhia por escrito informando o nome completo e qualificação dos candidatos em até 30 dias antes da realização da Assembleia Geral que elegerá o novo Conselho de Administração da Companhia.

Nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 367, o acionista que submeter a indicação de membro do Conselho de Administração deverá apresentar, no mesmo ato:

- **(a)** cópia do instrumento de declaração de desimpedimento, nos termos da Instrução CVM 367, ou declarar que obteve do indicado a informação de que está em condições de firmar tal instrumento, indicando as eventuais ressalvas; e
- **(b)** o currículo do candidato indicado, contendo, no mínimo, sua qualificação, experiência profissional, escolaridade, principal atividade profissional que exerce no momento e indicação de quais cargos ocupa em conselhos de administração, fiscal ou consultivo em outras companhias e o atendimento aos requisitos "(i)" a "(vii)" acima.

Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser "Conselheiros Independentes", conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado da B3, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como Conselheiros Independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante faculdade prevista pelo artigo 141, §§ 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações.

12.3 - Regras, Políticas E Práticas Relativas ao Conselho de Administração

O cumprimento dos requisitos estabelecidos acima será verificado pelo Conselho de Administração e, caso atendidos, o nome do candidato será posto em votação em Assembleia Geral da Companhia. A eleição dos membros do Conselho de Administração da Companhia será realizada conforme previsto no Estatuto Social e na legislação aplicável.

12.4 - Descrição da Cláusula Compromissória Para Resolução de Conflitos Por Meio de Arbitragem

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, a Companhia, seus acionistas, Administradores e os membros do Conselho Fiscal ficam obrigados 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 no estatuto social, nas disposições na Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Contrato de Participação do Novo Mercado, do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Sanções e do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado.

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos e funções exercidas no emissor		**Descrição de outro cargo / função**			
Silvio Hidemi Iamamura	09/07/1968	Pertence apenas à Diretoria	14/08/2020	2 anos	0
106.444.778-30	Arquiteto e urbanista	12 - Diretor de Relações com Investidores	14/08/2020	Sim	0.00%
Diretor Vice-Presidente e Diretor de Operações					
Silvio Ernesto Zarzur	07/06/1959	Pertence apenas ao Conselho de Administração	14/08/2020	2 anos	0
043.058.858-59	Engenheiro	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	14/08/2020	Sim	0.00%
N/A					
Marcelo Ernesto Zarzur	25/12/1963	Pertence apenas ao Conselho de Administração	14/08/2020	2 anos	0
429.357.758-80	Engenheiro	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	14/08/2020	Sim	0.00%
N/A					
Marcos Ernesto Zarzur	07/05/1965	Pertence apenas ao Conselho de Administração	14/08/2020	2 anos	0
084.742.748-00	Comerciante	20 - Presidente do Conselho de Administração	14/08/2020	Sim	0.00%
N/A					
Antonio Emilio Clemente Fugazza	13/06/1974	Pertence apenas ao Conselho de Administração	14/08/2020	2 anos	0
151.423.698-23	Engenheiro civil	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	14/08/2020	Sim	0.00%
N/A					
Márcio Luiz Simões Utsch	09/02/1959	Pertence apenas ao Conselho de Administração	14/08/2020	2 anos	0
220.418.776-34	Administrador de empresas	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	14/08/2020	Sim	0.00%
N/A					
Anis Chacur Neto	19/01/1964	Pertence apenas ao Conselho de Administração	14/08/2020	2 anos	0

12.5/6 - Composição E Experiência Profissional da Administração E do Conselho Fiscal

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	**Profissão**	**Cargo eletivo ocupado**	**Data de posse**	**Foi eleito pelo controlador**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos e funções exercidas no emissor		**Descrição de outro cargo / função**			
030.082.508-07	Administrador de empresas	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	14/08/2020	Sim	0.00%
Membro do Comitê de Auditoria					
Flávio Ernesto Zarzur	02/08/1957	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	14/08/2020	2 anos	0
035.893.548-28	Engenheiro	33 - Conselheiro(Efetivo) e Dir. Presidente	14/08/2020	Sim	0.00%
Diretor Financeiro					

Experiência profissional / Critérios de Independência

Silvio Hidemi Iamamura - 106.444.778-30

Na EZTEC, foi Diretor de Operações Imobiliárias por 9 anos. O Sr. Silvio Hidemi Iamamura iniciou suas atividades na EZTEC em 27 de junho de 2007 como Superintendente de Incorporação. Antes, trabalhou na Quota Empreendimentos Imobiliários, empresa não pertencente ao grupo econômico da Eztec, durante 9 anos. Nascido em 09 de julho de 1968, o Sr. Silvio é graduado em Arquitetura na Universidade de Guarulhos. O endereço comercial do Sr. Silvio é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Silvio Ernesto Zarzur - 043.058.858-59

Ocupou cargos de Diretor Vice-Presidente, Diretor de Incorporação e Diretor de Novos Negócios da Ez Tec Empreend. e Participações S.A. O Sr. Silvio é também sócio fundador da EZTEC e exerceu o cargo de Diretor da Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda. por 28 anos. O Sr. Silvio nasceu em 07 de junho de 1959 e é graduado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. O endereço comercial do Sr. Silvio é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Foi eleito Membro Efetivo do Conselho de Administração em 26 de abril de 2013. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Marcelo Ernesto Zarzur - 129.357.758-80

Diretor Técnico da EZTEC desde 03 de março de 2007 e Conselheiro de Administração desta desde 26 de abril de 2019 em mandato de dois anos. O Sr. Marcelo nasceu em 25 de dezembro de 1963 e iniciou suas atividades profissionais na EZTEC em 1989 atuando na área de Engenharia até atingir a posição de Diretor. O Sr. Marcelo graduou-se em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia São Paulo. O endereço comercial do Sr. Marcelo é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Marcos Ernesto Zarzur - 084.742.748-00

Diretor Comercial da EZTEC desde 03 de março de 2007, Diretor Presidente entre 07 de maio de 2015 e 04 de maio de 2017 e Conselheiro da Administração Efetivo desde 26 de abril de 2019 em mandato de dois anos. O Sr. Marcos nasceu em 07 de maio de 1965 e iniciou suas atividades profissionais na EZTEC em 1986 atuando na área Comercial até atingir a posição de Diretor. O endereço comercial do Sr. Marcos é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Antonio Emilio Clemente Fugazza - 151.423.698-23

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da EZTEC desde 09 de maio de 2008. Foi Diretor de Planejamento da EZTEC S.A. de 21 de dezembro de 2007 a 05 de junho de 2008. O Sr. Emílio Fugazza é sócio fundador do Grupo Analisy´s Consultoria e Planejamento (empresa que passou a ser parte do grupo econômico da EZTEC), e exerceu o cargo de Diretor Presidente da empresa especializada em gerenciamento no setor de construção civil de outubro de 1997 até dezembro de 2007. Nascido em 13 de junho de 1974 em São Paulo, é graduado em Engenharia Civil com ênfase em sistemas construtivos, além de ter atuado como docente pela Universidade Federal de São Carlos. O endereço comercial do Sr. Emílio Fugazza é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99; e (iii) não ocupa cargo em organizações de terceiro setor.

Márcio Luiz Simões Utsch - 220.418.776-34

Graduado em Direito pela Universidade Paulista, com MBA em gestão avançada e finanças pela Fundação Dom Cabral/INSEAD, e especialização em administração de varejo pelo COPPEAD/UFRJ. Trabalhou no Grupo Alpargatas como Diretor, de outubro de 1997 a 2003, e como Diretor Presidente, de 2003 a janeiro de 2019. Presidente do conselho de administração da Cemig desde fevereiro de 2019 e conselheiro da Martins Distribuidora. Também é membro do conselho de administração da Hapvida. O Sr. Márcio Luiz Simões Ultsch é considerado conselheiro independente de acordo com os critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Anis Chacur Neto - 030.082.508-07

Anis é CEO do Banco ABC Brasil desde 2010, e membro do Comitê Executivo desde 1991, quando começou a trabalhar no banco. Tem mais de 32 anos de experiência no mercado financeiro, tendo ocupado posições sêniores em diferentes instituições financeiras. Também é Vice-Presidente Executivo da ABBI (Associação Brasileira de Bancos Internacionais) e Membro do Conselho da FEBRABAN (Federação de Bancos Brasileiros). Anis é Bacharel em Administração pela Fundação Armando Álvares Penteado. Sr. Anis Chacur Neto é considerado conselheiro independente de acordo com os critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Flávio Ernesto Zarzur - 035.893.548-28

Diretor Presidente da EZTEC por 5 exercícios sociais no total. O Sr. Flávio é também o sócio fundador do Grupo EZTEC e exerceu o cargo de Diretor da EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda. por 28 anos. O Sr. Flávio, nascido em 02 de agosto de 1957, é graduado em Engenharia Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP. O endereço comercial do Sr. Flávio é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. Em 26 de abril de 2013, o Sr. Flávio foi eleito membro efetivo do Conselho de Administração. Atualmente, o Sr. Flávio ocupa cargo no conselho de administração da ABRAINC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Silvio Hidemi Iamamura - 106.444.778-30	
N/A	
Silvio Ernesto Zarzur - 043.058.858-59	
N/A	
Marcelo Ernesto Zarzur - 129.357.758-80	
N/A	
Marcos Ernesto Zarzur - 084.742.748-00	
N/A	
Antonio Emilio Clemente Fugazza - 151.423.698-23	
N/A	
Márcio Luiz Simões Utsch - 220.418.776-34	
N/A	
Anis Chacur Neto - 030.082.508-07	

N/A

Flávio Ernesto Zarzur - 035.893.548-28

N/A

428

12.7/8 - Composição Dos Comitês

Nome	Tipo comitê	Tipo de Auditoria	Cargo ocupado	Data de nascimento	Data posse	Prazo mandato
CPF	**Descrição outros comitês**	**Profissão**	**Descrição outros cargos ocupados**	**Data eleição**	**Número de Mandatos Consecutivos**	**Percentual de participação nas reuniões**
Outros cargos/funções exercidas no emissor						
Carlos Alberto da Costa Cordeiro	Comitê de Auditoria		Membro do Comitê (Efetivo)	26/07/1964	14/08/2020	2 anos
075.095.048-05		Contador		14/08/2020	0	0.00%
N/A						
Arthur Rabay	Comitê de Auditoria		Membro do Comitê (Efetivo)	18/02/1972	14/08/2020	2 anos
156.905.818-01		Advogado		14/08/2020	0	0.00%
N/A						
Anis Chacur Neto	Comitê de Auditoria		Outros	19/01/1964	14/08/2020	2 anos
030.082.508-07		Administrador de empresas	Coordenador	14/08/2020	0	0.00%
Membro Independente do Conselho de Administração						

Experiência profissional / Critérios de Independência

Carlos Alberto da Costa Cordeiro - 075.095.048-05

Carlos Alberto atua desde 2006 na EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A., tendo cargo de superintendente contábil e fiscal. Teve atuação em empresas de serviços e indústrias de reconhecida atuação em seus segmentos (Campiglia, Grupo Eucatex, Cyrela e EZTEC). Ex-membro da Comissão de Auditoria e Normas Contábeis - CANC da ABRASCA - Associação de Companhias Abertas. Graduado em Ciências Contábeis - Faculdade de Adm e Ciências Contábeis Campos Sales, São Paulo - 87.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Arthur Rabay - 156.905.818-01

Arthur é formado em direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, tendo feito especialização em Direito Processual Civil (PUC-SP), Direito contratual (PUC-SP), Direito das Obrigações (Escola Superior de Advocacia – OAB/SP), Direito Empresarial (Escola Paulista de Magistratura), Direito Civil (Universidade do Sul de Santa Catarina), Direito Imobiliário (Universidade Secovi) e Advocacia Imobiliária (Universidade de Santa Cruz do Sul), bem como mestrado em Direito Civil (PUC-SP). Ingressou no grupo EZ TEC em 2010, como gerente jurídico, e permanece até a presente data como consultor jurídico. Também é membro da comissão de direito imobiliário da OAB-SP.
Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Anis Chacur Neto - 030.082.508-07

Anis é CEO do Banco ABC Brasil desde 2010, e membro do Comitê Executivo desde 1991, quando começou a trabalhar no banco. Tem mais de 32 anos de experiência no mercado financeiro, tendo ocupado posições sêniores em diferentes instituições financeiras. Também é Vice-Presidente Executivo da ABBI (Associação Brasileira de Bancos Internacionais) e Membro do Conselho da FEBRABAN (Federação de Bancos Brasileiros). Anis é Bacharel em Administração pela Fundação Armando Álvares Penteado. Sr. Anis Chacur Neto é considerado conselheiro independente de acordo com os critérios estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado. Declara que: (i) não esteve sujeito, nos últimos cinco anos, à condenação criminal, à condenação em processo administrativo da CVM e à condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspendido ou inabilitado para prática de atividade profissional ou comercial; e (ii) não é considerado pessoa politicamente exposta, nos termos da ICVM 301/99.

Tipo de Condenação	Descrição da Condenação
Carlos Alberto da Costa Cordeiro - 075.095.048-05	

N/A

Arthur Rabay - 156.905.818-01

N/A

Anis Chacur Neto - 030.082.508-07

N/A

430

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
Administrador do emissor ou controlada				
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	EZ INC Incorporações Comerciais S.A.	35.727.157/0001-06	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor Presidente, Diretor Financeiro e Membro do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	EZ INC Incorporações Comerciais S.A.	35.727.157/0001-06	
Membro do Conselho de Administração				
Observação				
N/A				
Administrador do emissor ou controlada				
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	EZ INC Incorporações Comerciais S.A.	35.727.157/0001-06	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor Presidente, Diretor Financeiro e Membro do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	EZ INC Incorporações Comerciais S.A.	35.727.157/0001-06	
Membro do Conselho de Administração				
Observação				
N/A				
Administrador do emissor ou controlada				
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	EZ INC Incorporações Comerciais S.A.	35.727.157/0001-06	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor Presidente, Diretor Financeiro e Membro do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	EZ INC Incorporações Comerciais S.A.	35.727.157/0001-06	
Presidente do Conselho de Administração				
Observação				
N/A				
Administrador do emissor ou controlada				
Ernesto Zarzur	004.889.848-15	EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administração				

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
Pessoa relacionada				
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	EZ INC Incorporações Comerciais S.A.	35.727.157/0001-06	
Diretor Presidente, Diretor Financeiro e Membro do Conselho de Administração				
Observação				
N/A				
Administrador do emissor ou controlada				
Ernesto Zarzur	004.889.848-15	EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	EZ INC Incorporações Comerciais S.A.	35.727.157/0001-06	
Membro do Conselho de Administração				
Observação				
N/A				
Administrador do emissor ou controlada				
Ernesto Zarzur	004.889.848-15	EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	EZ INC Incorporações Comerciais S.A.	35.727.157/0001-06	
Membro do Conselho de Administração				
Observação				
N/A				
Administrador do emissor ou controlada				
Ernesto Zarzur	004.889.848-15	EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administração				
Pessoa relacionada				
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	EZ INC Incorporações Comerciais S.A.	35.727.157/0001-06	
Presidente do Conselho de Administração				

12.9 - Existência de Relação Conjugal, União Estável ou Parentesco Até O 2º Grau Relacionadas A Administradores do Emissor, Controladas E Controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				

Observação

N/A

433

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Exercício Social 31/12/2019			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlador Direto
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Diretor Presidente			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Administrador			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	4305885859	Subordinação	Controlador Direto
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Membro do Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlador Direto
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Diretor			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Membro do Conselho e Diretor Operacional			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Antonio Emilio Clemente Fugazza	151.423.698-23	Subordinação	Controlador Direto

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Hidemi Iamamura	106.444.778-30	Subordinação	Controlador Direto
Diretor Vice-Presidente, Diretor de Operações e Diretor de Relações com Investidores			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Membro do Conselho e Diretor Operacional			
Observação			
N/A			

Exercício Social 31/12/2018

Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlador Direto
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Diretor Presidente			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur		Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlador Direto
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Membro do Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Administrador			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlador Direto
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Diretor			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlador Direto
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Membro do Conselho e Diretor Operacional			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Mairiporã Incorporadora Ltda.			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Antonio Emilio Clemente Fugazza	151.423.698-23	Subordinação	Controlador Direto
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Hidemi Iamamura	106.444.778-30	Subordinação	Controlador Direto
Diretor Vice-Presidente, Diretor de Operações e Diretor de Relações com Investidores			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Membro do Conselho e Diretor Operacional			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			

Exercício Social 31/12/2017

Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlador Direto
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Diretor Presidente			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Flávio Ernesto Zarzur	035.893.548-28	Subordinação	Controlada Direta
Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlador Direto
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Membro do Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Ernesto Zarzur	043.058.858-59	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlador Direto
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Diretor			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Administrador			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcelo Ernesto Zarzur	129.357.758-80	Subordinação	Controlada Direta
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlador Direto
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Membro do Conselho e Diretor Operacional			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Reno Incorporadora Ltda.	12.299.362/0001-04		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Mairiporã Incorporadora Ltda.	17.922.338/0001-01		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Vermonth Incorporadora Ltda.	09.061.512/0001-32		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	61.367.314/0001-11		
Administrador			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Itajuba Incorporadora Ltda.	36.362.982/0001-09		
Administrador			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Suécia Incorporadora Ltda.	28.450.668/0001-50		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Marcos Ernesto Zarzur	084.742.748-00	Subordinação	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
Juquei Incorporadora S.A.	28.450.705/0001-20		
Diretor sem designação específica			
Observação			
N/A			

12.10 - Relações de Subordinação, Prestação de Serviço ou Controle Entre Administradores E Controladas, Controladores E Outros

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Antonio Emilio Clemente Fugazza	151.423.698-23	Subordinação	Controlador Direto
Membro do Conselho de Administração			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores			
Observação			
N/A			
Administrador do Emissor			
Silvio Hidemi Iamamura	106.444.778-30	Subordinação	Controlador Direto
Diretor Vice-Presidente, Diretor de Operações e Diretor de Relações com Investidores			
Pessoa Relacionada			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.	08.312.229/0001-73		
Membro do Conselho e Diretor Operacional			
Observação			
N/A			

12.11 - Acordos, Inclusive Apólices de Seguros, Para Pagamento ou Reembolso de Despesas Suportadas Pelos Administradores

A acionista controladora da Companhia, Eztec Empreendimentos e Participações S.A., possui o seguro Directors & Officers (D&O) vigente para o exercício de 2020, o qual possui cobertura para suas controladas e subsidiárias, incluindo a Companhia, e visa a garantir aos administradores da Companhia o pagamento ou o reembolso de despesas decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou à Companhia, de penalidades impostas por agentes estatais e acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções.

A apólice referente ao exercício de 2020 prevê a cobertura de até R$ 5.000.000,00, com prêmio pago de R$ 208.604,95.

Adicionalmente, a Companhia não possui contratos de indenidade celebrados com seus administradores.

12.12 - Outras informações relevantes

ASSEMBLEIAS GERAIS DA COMPANHIA

Ata	Data	Quórum	Segunda Convocação
1ª Alteração do Contrato Social	30/06/2020	100%	NÃO
2ª Alteração do Contrato Social	01/07/2020	100%	NÃO
AGOE	14/08/2020	100%	NÃO

SEGMENTO DO NOVO MERCADO

A Companhia sujeita-se também às regras do Regulamento do Novo Mercado. Em 2000, a B3 introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir melhores práticas de governança corporativa e adotar um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles, exigindo maior grau de práticas de governança corporativa dentre os três segmentos.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que aquelas presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a: emitir apenas ações ordinárias; manter em circulação, no mínimo, (i) 25% do capital social; ou (ii) 15% do capital social, desde que o volume financeiro médio diário de negociação (ADTV) das ações de emissão da Companhia se mantenha igual ou superior a R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), considerados os negócios realizados nos últimos 12 (doze) meses; constituir um Comitê de Auditoria; aprovar regimento interno do Conselho de Administração e de seus comitês de assessoramento; instituir área de controles internos na Companhia, entre outros. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contrato entre a Companhia e a B3, além da adaptação do estatuto social da Companhia de acordo com as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Ao assinar os contratos, as companhias devem adotar as normas e práticas do Novo Mercado. As regras impostas pelo Novo Mercado visam a conceder transparência com relação às atividades e situação econômica das companhias ao mercado, bem como maiores poderes para os acionistas minoritários de participação na administração das companhias, entre outros direitos.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

(a) objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia possui política de remuneração formalmente aprovada pelo Conselho de Administração em 14 de agosto de 2020 e poderá ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia (www. ri.ezinc.com.br) ("Política de Remuneração"). Não obstante, os objetivos e práticas de remuneração da Companhia, estão alinhados às práticas de mercado, com o intuito de atrair e reter talentos e bons profissionais que demonstrem qualificação, competência e perfil alinhado às características e necessidades da Companhia.

A Companhia determina as remunerações de seus profissionais de acordo com: (a) as funções e responsabilidades de cada um; (b) o padrão de outros executivos e profissionais do setor de desenvolvimento, comercialização e administração de imóveis comerciais, e (c) o desempenho coletivo das equipes, no que tange as metas operacionais e de lucratividade.

(b) composição da remuneração

(i) descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

Conselho de Administração

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é composta apenas de remuneração fixa mensal, a qual é baseada na dedicação de tempo e responsabilidade das suas atribuições.

Diretoria Estatutária

Os membros da Diretoria Estatutária têm sua remuneração dividida em: (i) pró-labore mensal fixo, definido de acordo com a negociação individual com cada um dos diretores estatutários, orientada, dentre outros fatores, por pesquisas salariais referentes ao setor de construção civil, principalmente advindas de similares de atuação da Companhia, observadas as disposições da política de remuneração da Companhia; (ii) benefícios na forma de auxílio combustível, plano de saúde e seguro de vida; (iii) 13º salário e férias remuneradas; (iv) potencial participação nos lucros e resultados, segundo plano específico ("PLR"); e (v) remuneração variável na forma de bônus, a depender da performance individual, avaliada anualmente e desde que sejam atingidas as metas operacionais da Companhia.

Os diretores, individualmente, poderão serem elegíveis a Programas de Retenção determinados pelo Conselho de Administração da Companhia.

Conselho Fiscal

Quando o conselho fiscal for instalado, sua remuneração, em observância à Lei das Sociedades por Ações, será equivalente a 10% do valor médio pago aos diretores, não computados benefícios, verbas de representação, PLR e bônus

Comitês

Todos os membros do Comitê de Auditoria são elegíveis a uma remuneração fixa mensal.

Objetivos de cada tipo de remuneração

Remuneração Fixa

Remuneração mensal fixa: tem por objetivo reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado), baseado em parâmetros de mercado, visando remunerar a contribuição individual para o desempenho e o crescimento do nosso negócio.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

Benefícios: visam a complementar a remuneração com benefícios de forma a dar uma maior segurança ao contemplado e permitir foco no desempenho de suas funções.

Remuneração Variável

Programa de participação nos lucros e resultados (PLR): objetiva premiar o alcance e superação das metas operacionais e de lucratividade pré-estabelecidas pela Companhia, alinhada ao desempenho, sustentabilidade e à estratégia de crescimento do nosso negócio em cada exercício social.

Bônus: objetiva premiar o alcance e superação das metas de performance individual.

Remuneração Complementar para fins de retenção

Programa de retenção: tem por objetivo reter Executivos com base na notória importância de seu trabalho desenvolvido ou a desenvolver para a Companhia, desde que aprovado pelo Conselho de Administração. A forma de remuneração do programa de retenção, pode ser realizado em dinheiro ou um programa de ações (tipo "stock options"), conforme negociações individuais.

(ii) qual a proporção de cada elemento na remuneração total

A tabela abaixo apresenta a proporção prevista de cada elemento na composição da remuneração total para o exercício social corrente:

	Remuneração Fixa	Remuneração Variável	Remuneração baseada em ações	Total
Conselho de Administração	98,13%	1,87% (participação em reuniões)	0%	100%
Diretoria Estatutária	58,14%	41,86%	0%	100%
Comitê de Auditoria	100%	0%	0%	100%

(iii) metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O valor global máximo a ser pago aos administradores a título de remuneração é determinado pela Assembleia Geral de Acionistas, estando a remuneração global máxima para tal público atendendo aos limites impostos pelo artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre sua distribuição entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria.

A remuneração dos Diretores Estatutários é atualizada anualmente com base na variação do IGP-DI.

(iv) razões que justificam a composição da remuneração

As razões que justificam a composição da remuneração paga aos administradores da Companhia são incentivos para a melhoria de sua gestão e a retenção de executivos, visando ganho pelo compromisso de resultados de curto e longo prazo.

(v) a existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato

Como a Companhia era uma sociedade limitada nos três últimos exercícios sociais, não possuía Conselho de Administração ou Conselho Fiscal instalado em referidos exercícios, razão pela qual as informações são apresentadas como zeradas no item 13.2 e seguintes.

Adicionalmente, tendo em vista que a Companhia foi constituída em 06 de novembro de 2019, seus diretores estatutários não eram remunerados – em referido exercício social – pela Companhia e sim por sua controladora, pelas funções desempenhadas na Companhia e em outras sociedades do grupo

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

econômico da controladora. Tais informações são apresentadas no item 13.15 deste Formulário de Referência.

(c) principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

O principal indicador de desempenho da Companhia e considerado para efeito de remuneração variável é o lucro líquido.

(d) como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

O acompanhamento do indicador é realizado trimestralmente e a apuração final dos resultados é feita no ano subsequente ao exercício e aprovada pelo Conselho de Administração. A critério do Conselho de Administração, os valores aprovados para remuneração variável poderão ser pagos caso entenda-se que as metas foram alcançadas ou superadas.

(e) como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

O formato da remuneração acima descrita procura incentivar os colaboradores da Companhia a buscarem a melhor rentabilidade dos projetos por ela desenvolvidos, de forma a alinhar os interesses dos colaboradores com os da Companhia a curto, médio e longo prazo, de acordo com o plano de negócios da Companhia.

Especialmente, a remuneração fixa e os benefícios estão alinhados aos praticados pelo mercado, visando à satisfação e à viabilização das atividades desenvolvidas, atendendo, dessa forma, aos interesses de curto prazo dos administradores e da Companhia.

Já a remuneração variável, atrelada ao cumprimento dos indicadores de desempenho, além de premiar a boa performance, busca a permanência dos diretores no médio prazo.

(f) existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Conforme descrito no item 13.15 deste Formulário de Referência, os diretores estatutários da Companhia, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, eram remunerados por sua controladora, em virtude das funções desempenhadas no grupo econômico da controladora, incluindo, suas funções na Companhia.

(g) existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Não existe qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário.

(h) práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando:

(i) os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam

A remuneração global da administração será anualmente fixada pela Assembleia Geral de Acionistas, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição entre os membros do Conselho de Administração e da Diretoria. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será estabelecida pela Assembleia Geral que instalar o órgão e eleger seus membros.

13.1 - Descrição da Política ou Prática de Remuneração, Inclusive da Diretoria Não Estatutária

(ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos

Todos os conselheiros possuem a mesma base salarial e, em relação aos diretores, há definição de remuneração mensal e de bônus individuais, conforme 13.1 "b" acima. Para estes, há verificação de pesquisas de remuneração para o mesmo tipo de cargo em outras empresas do setor. Tratam-se de pesquisas salariais referentes ao setor de construção civil, principalmente advindas de similares de atuação da Companhia. A política de remuneração da Companhia não especifica critérios relativos ao comitê de auditoria (que é remunerado com base na complexidade de sua função) nem ao conselho fiscal, cuja remuneração será objeto de discussão específica caso instalado.

(iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor

Não foi feita até o momento revisão da política de remuneração tendo em vista a nomeação recente dos administradores. Tampouco foi definida a periodicidade da revisão.

13.2 - Remuneração Total do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2020 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	2,50	4,33	0,00	6,83
Nº de membros remunerados	2,50	0,83	0,00	3,33
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	1.050.000,00	2.000.000,00	0,00	3.050.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	210.000,00	400.000,00	0,00	610.000,00
Descrição de outras remunerações fixas	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020	Outros: refere-se à contribuição patronal do INSS, conforme especificado no OFÍCIOCIRCULAR/CVM/SEP/Nº 02/2020		
Remuneração variável				
Bônus	0,00	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	4.000,00	300.000,00	0,00	304.000,00
Descrição de outras remunerações variáveis	Outros: refere-se às contribuições ao INSS	Outros: refere-se às contribuições ao INSS		
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	O número de membros do Conselho de Administração (letra “b”) foi apurado de acordo com a média anual do número de membros do órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.	O número de membros da Diretoria Estatutária (letra “b”) foi apurado de acordo com a média anual do número de membros do órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.		
Total da remuneração	1.284.000,00	4.300.000,00	0,00	5.584.000,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2019 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0,00	1,00	0,00	1,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00	0,00	0,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00

Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação		O número de membros da Diretoria Estatutária (letra “b”) foi apurado de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.		
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2018 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros				0,00
Nº de membros remunerados				0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore				0,00
Benefícios direto e indireto				0,00
Participações em comitês				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus				0,00
Participação de resultados				0,00
Participação em reuniões				0,00
Comissões				0,00
Outros				0,00

Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego				0,00
Cessação do cargo				0,00
Baseada em ações (incluindo opções)				0,00
Observação				
Total da remuneração				0,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2017 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros				0,00
Nº de membros remunerados				0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore				0,00
Benefícios direto e indireto				0,00
Participações em comitês				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus				0,00
Participação de resultados				0,00
Participação em reuniões				0,00
Comissões				0,00
Outros				0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego				0,00
Cessação do cargo				0,00
Baseada em ações (incluindo opções)				0,00

Observação				
Total da remuneração				0,00

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Remuneração variável prevista para o exercício social corrente (2020)

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	2,50	4,33	0,00	6,83
Nº de membros remunerados	2,50	4,33	0,00	6,83
Bônus				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R$ 0,00	R$ 1.800.000,00*	0,00	R$ 1.824.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	R$ 0,00	R$ 1.800.000,00*	0,00	R$ 1.824.000,00
Participação nos resultados				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	0,00	0,00	0,00	0,00

*Referem-se ao valor reportado como bônus + encargos, conforme descrito no item 13.2 deste Formulário de Referência.

Remuneração variável – exercício social encerrado em 31/12/2019

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	-	1,00	-	1,00
Nº de membros remunerados	-	0,00	-	1,00
Bônus	-		-	
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	0,00	-	
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	0,00	-	
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	-	0,00	-	
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	0,00	-	
Participação nos resultados	-		-	
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	0,00	-	
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	0,00	-	
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	-	0,00	-	
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	0,00	-	

Remuneração variável – exercício social encerrado em 31/12/2018

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	-	-	-	-

13.3 - Remuneração Variável do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária E Conselho Fiscal

Nº de membros remunerados	-	-	-	-
Bônus	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	-	-	-	-
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	-	-	-
Participação nos resultados	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	-	-	-	-
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	-	-	-

Remuneração variável – exercício social encerrado em 31/12/2017

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	-	-	-	-
Nº de membros remunerados	-	-	-	-
Bônus	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	-	-	-	-
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	-	-	-
Participação nos resultados	-	-	-	-
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas fossem atingidas	-	-	-	-
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	-	-	-

13.4 - Plano de Remuneração Baseado em Ações do Conselho de Administração E Diretoria Estatutária

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

13.5 - Remuneração Baseada em Ações

Não aplicável, pois a Companhia não teve desde sua constituição plano de remuneração baseado em ações.

13.6 - Opções em Aberto

Não aplicável, tendo em vista que não havia qualquer opção em aberto detida pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária da Companhia ao final do último exercício social.

13.7 - Opções Exercidas E Ações Entregues

Não aplicável, pois a Companhia não teve desde sua constituição plano de remuneração baseado em ações.

13.8 - Precificação Das Ações/opções

Não aplicável, pois a Companhia não teve desde sua constituição plano de remuneração baseado em ações.

13.9 - Participações Detidas Por Órgão

Nenhum membro da Administração da Companhia detinha participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis no encerramento do exercício social de 2019 (Companhia constituída em 06/11/2019 – data do ato de constituição).

13.10 - Informações Sobre Planos de Previdência Conferidos Aos Membros do Conselho de Administração E Aos Diretores Estatutários

Não aplicável, pois a Companhia não patrocina plano de previdência complementar em benefício dos membros do seu Conselho de Administração ou de seus diretores estatutários.

13.11 - Remuneração Individual Máxima, Mínima E Média do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária E do Conselho Fiscal

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, uma vez que não houve no último exercício social nenhuma atividade desses órgãos (Companhia constituída em 06/11/2019 – data do ato de constituição).

13.12 - Mecanismos de Remuneração ou Indenização Para os Administradores em Caso de Destituição do Cargo ou de Aposentadoria

Exceto pelos benefícios descritos no quadro 13.1, não há qualquer arranjo contratual nem qualquer instrumento que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os membros do Conselho de Administração e da Diretoria em caso de desligamento de suas funções.

13.13 - Percentual na Remuneração Total Detido Por Administradores E Membros do Conselho Fiscal Que Sejam Partes Relacionadas Aos Controladores

Item não aplicável, haja vista que os administradores da Companhia não eram remunerados nos três últimos exercícios sociais.

13.14 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal, Agrupados Por Órgão, Recebida Por Qualquer Razão Que Não A Função Que Ocupam

Os administradores e membros do conselho fiscal da Companhia não recebem qualquer remuneração em virtude de qualquer razão que não a função que ocupam.

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

Exercício social 2019 – remuneração recebida em função do exercício do cargo no emissor

(Reais)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	5.689.326,86*	-	5.689.326,86
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-	-

*O valor reportado nesse item refere-se ao salário pago pela controladora da Companhia aos diretores pela sua atuação no grupo econômico do controlador, incluindo, em função do seu cargo no emissor.

Exercício social 2019 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

(Reais)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	1.457.071,20*	-	1.457.071,20
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-	-

*O valor reportado nesse item refere-se ao salário pago pela controladora da Companhia aos diretores pela sua atuação no grupo econômico do controlador, incluindo, em função do seu cargo no emissor.

Exercício social 2018 – remuneração recebida em função do exercício do cargo no emissor

(Reais)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	-	-	-
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-	-

Exercício social 2018 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

(Reais)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	-	-	-
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-	-

Exercício social 2017 – remuneração recebida em função do exercício do cargo no emissor

(Reais)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	-	-	-
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-	-

Exercício social 2017 – demais remuneração recebidas, especificando a que título foram atribuídas

13.15 - Remuneração de Administradores E Membros do Conselho Fiscal Reconhecida no Resultado de Controladores, Diretos ou Indiretos, de Sociedades Sob Controle Comum E de Controladas do Emissor

(Reais)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Controladores diretos e indiretos	-	-	-	-
Controladas do emissor	-	-	-	-
Sociedade sob controle comum	-	-	-	-

13.16 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 13.

14.1 - Descrição Dos Recursos Humanos

(a) número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

Apresentamos abaixo as informações referentes à Companhia em 31 de dezembro de 2019 e em 30 de junho de 2020, considerando que a Companhia não era constituída nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

Atividade	30/06/2020
Diretoria/executivo	6
Total	**6**

Atividade	31/12/2019
Diretoria/executivo	6
Total	**6**

(b) número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

Item não aplicável, uma vez que a Companhia não possuía terceirizados em 31 de dezembro de 2019 e em 30 de junho de 2020. Além disso, a Companhia não era constituída nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

(c) índice de rotatividade

Item não aplicável, uma vez que não houve rotatividade de empregados em 31 de dezembro de 2019 e em 30 de junho de 2020. Além disso, a Companhia não era constituída nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

14.2 - Alterações Relevantes - Recursos Humanos

Não houve qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 14.1 deste Formulário de Referência.

14.3 - Descrição da Política de Remuneração Dos Empregados

(a) política de salários e remuneração variável

A Companhia considera sua política de Recursos Humanos como parte integrante de sua estratégia empresarial, visando assegurar: remuneração em linha com o mercado; condições de atrair e reter os profissionais para a Companhia; definição de uma estrutura de cargos e salários adequada aos processos organizacionais e o fornecimento de uma base de conduta para que o colaborador conheça suas atribuições e responsabilidades.

A remuneração fixa tem por objetivo reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado), baseado em parâmetros de mercado, visando remunerar a contribuição individual para o desempenho e o crescimento do nosso negócio. Já a remuneração variável incentiva o alcance e superação das metas operacionais e de lucratividade pré-estabelecidas pela Companhia, alinhada ao desempenho, sustentabilidade e à estratégia de crescimento do nosso negócio em cada exercício social ("PLR"), os principais indicadores de desempenho da Companhia considerados para efeito de remuneração variável são: (i) Volume de Aprovação de Projetos, (ii) Volume de Lançamentos e (iii) Volume de Venda Bruta. O bônus objetiva premiar o alcance e superação das metas de performance individual dos Executivos.

A política de remuneração dos colaboradores da Companhia busca recompensar adequadamente as responsabilidades de cada profissional. Os salários dos nossos empregados são corrigidos anualmente nos termos das Convenções Coletivas de Trabalho celebradas em cada região onde possuímos colaboradores. Além disso, concedemos reajustes salariais à colaboradores de acordo com seu desempenho, potencial e comprometimento. A composição da remuneração inclui salário fixo mensal, benefícios e remuneração variável.

(b) política de benefícios

Os empregados da Companhia são elegíveis a benefícios diversos de acordo com o cargo, bem como de acordo com a legislação aplicável. Os benefícios visam complementar a remuneração com benefícios de forma a dar uma maior segurança aos nossos Executivos e permitir foco no desempenho de suas funções, alguns dos benefícios são: auxílio combustível, plano de saúde e seguro de vida. Apenas os diretores fazem jus ao recebimento de 13º salário e férias remuneradas.

Programa de retenção: tem por objetivo reter Executivos com base na notória importância de seu trabalho desenvolvido ou a desenvolver para a Companhia, desde que aprovado pelo Conselho de Administração.

(c) características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não administradores, identificando: (i) grupo de beneficiários; (ii) condições para exercício; (iii) preço de exercício; (iv) prazo de exercício; e (v) quantidade de ações comprometidas pelo plano:

Não aplicável, tendo em vista não haver plano de remuneração baseado em ações dos empregados não administradores.

14.4 - Descrição Das Relações Entre O Emissor E Sindicatos

Não aplicável, haja vista que a Companhia não é filiada a nenhum sindicato, tampouco mantém relações com sindicatos de empregados.

Adicionalmente, não houve nos três últimos exercícios sociais nenhuma greve ou paralisação das atividades da Companhia e de suas controladas.

14.5 - Outras Informações Relevantes - Recursos Humanos

Não há outras informações relevantes com relação a este item 14.

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

Acionista					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento por classes de ações (Unidades)					
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.					
08.312.229/0001-73	Brasileira-SP	Não	Sim	01/07/2020	
Não					
195.832.103	97,916%	0	0,000%	195.832.103	97,916%
OUTROS					
4.167.897	2,084%	0	0,000%	4.167.897	2,084%
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000%	0	0,000%	0	0,000%
TOTAL					
200.000.000	100,000%	0	0,000%	200.000.000	100,000%

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.				08.312.229/0001-73	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Barolo Participações Ltda.					
09.001.028/0001-18	Brasileira-SP	Sim	Sim	07/05/2015	
Não					
6.752.342	2,974	0	0,000	6.752.342	2,974
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
EZ1 Participações Ltda.					
33.488.987/0001-94	Brasileira-SP	Sim	Sim	01/08/2019	
Não					
10.520.475	4,635	0	0,000	10.520.475	4,635
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
EZ2 Participações Ltda.					
33.419.575/0001-00	Brasileira-SP	Sim	Sim	01/08/2019	
Não					
10.520.474	4,635	0	0,000	10.520.474	4,635
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.				**08.312.229/0001-73**	
EZ3 Participações Ltda.					
33.487.199/0001-83	Brasileira-SP	Sim	Sim	01/08/2019	
Não					
10.520.474	4,635	0	0,000	10.520.474	4,635
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
EZ4 Participações Ltda.					
33.485.803/0001-32	Brasileira-SP	Sim	Sim	01/08/2019	
Não					
10.520.474	4,635	0	0,000	10.520.474	4,635
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
EZ5 Participações Ltda.					
33.419.449/0001-48	Brasileira-SP	Sim	Sim	01/08/2019	
Não					
10.520.474	4,635	0	0,000	10.520.474	4,635
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.				08.312.229/0001-73	
EZ6 Participações Ltda.					
33.459.643/0001-57	Brasileira-SP	Sim	Sim	01/08/2019	
Não					
10.520.474	4,635	0	0,000	10.520.474	4,635
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
GAR Participações Ltda.					
08.870.034/0001-49	Brasileira-SP	Sim	Sim	07/05/2015	
Não					
11.189.479	4,929	0	0,000	11.189.479	4,929
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
HPC Participações Ltda.					
06.017.754/0001-30	Brasileira-SP	Sim	Sim	07/05/2015	
Não					
6.752.342	2,974	0	0,000	6.752.342	2,974
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	**Nacionalidade-UF**	**Participa de acordo de acionistas**	**Acionista controlador**	**Última alteração**	
Acionista Residente no Exterior	**Nome do Representante Legal ou Mandatório**		**Tipo pessoa**	**CPF/CNPJ**	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	**Ações ordinárias %**	**Qtde. ações preferenciais (Unidades)**	**Ações preferenciais %**	**Qtde. total de ações (Unidades)**	**Total ações %**
CONTROLADORA / INVESTIDORA				**CPF/CNPJ acionista**	**Composição capital social**
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.				**08.312.229/0001-73**	
Mapeca Participações S.A.					
09.158.881/0001-48	Brasileira-SP	Sim	Sim	07/05/2015	
Não					
6.752.342	2,974	0	0,000	6.752.342	2,974
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
108.151.294	47,644	0	0,000	108.151.294	47,644
SMM Participações Ltda.					
06.017.822/0001-61	Brasileira-SP	Sim	Sim	07/05/2015	
Não					
12.261.873	5,402	0	0,000	12.261.873	5,402
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			
SZA Participações Ltda.					
09.023.876/0001-28	Brasileira-SP	Sim	Sim	05/05/2016	
Não					
6.752.342	2,974	0	0,000	6.752.342	2,974
Classe ação	**Qtde. de ações (Unidades)**	**Ações %**			
TOTAL	0	0.000			

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.				08.312.229/0001-73	
TOTAL					
227.000.000	100,000	0	0,000	227.000.000	100,000
Valey Participações S.A.					
08.999.928/0001-33	Brasileira-SP	Sim	Sim	07/05/2015	
Não					
1.363.100	0,600	0	0,000	1.363.100	0,600
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
VJR Participações S.A.					
08.870.009/0001-65	Brasileira-SP	Sim	Sim	07/05/2015	
Não					
3.902.041	1,719	0	0,000	3.902.041	1,719
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL	0	0.000			

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Barolo Participações Ltda.				09.001.028/0001-18	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

503

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ1 Participações Ltda.				33.488.987/0001-94	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

504

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ2 Participações Ltda.				33.419.575/0001-00	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

505

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ3 Participações Ltda.				33.487.199/0001-83	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

506

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ4 Participações Ltda.				33.485.803/0001-32	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

507

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ5 Participações Ltda.				33.419.449/0001-48	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

508

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
EZ6 Participações Ltda.				33.459.643/0001-57	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

509

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
GAR Participações Ltda.				08.870.034/0001-49	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

510

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
HPC Participações Ltda.				06.017.754/0001-30	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

511

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Mapeca Participações S.A.				09.158.881/0001-48	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

512

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
SMM Participações Ltda.				06.017.822/0001-61	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

513

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
SZA Participações Ltda.				09.023.876/0001-28	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

514

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Valey Participações S.A.				08.999.928/0001-33	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

515

15.1 / 15.2 - Posição Acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatório		Tipo pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações (Unidades)					
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
VJR Participações S.A.				08.870.009/0001-65	
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
OUTROS					
100	100,000	0	0,000	100	100,000
TOTAL					
100	100,000	0	0,000	100	100,000

516

15.3 - Distribuição de Capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	14/08/2020
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	4
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	1
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	0

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	0	0,000%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000%
Total	0	0,000%

EZ1 Participações LTDA.
EZ2 Participações LTDA.
EZ3 Participações LTDA.
EZ4 Participações LTDA.
EZ5 Participações LTDA.
EZ6 Participações LTDA.
SMM Participações LTDA.
GARR Participações LTDA.
HPC Participações LTDA.
Mapeca Participações S.A.
Barolo Participações S.A.
SZA Participações S.A.
VJR Participações S.A.
Valley Participações S.A.
4,63%
4,63%
4,63%
4,63%
4,63%
4,63%
5,40%
4,93%
2,97%
2,97%
2,97%
2,97%
1,72%
0,60%
Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda.
EZ Tec Empreendimentos e Participações S.A.
Niss Incorporações e Participações Ltda.
99%
1%
97,9%
2,1%
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.
EZ INC Incorporações Comerciais Ltda.
99%
1%
Reno Incorporadora Ltda.
99%
1%
Vermonth Incorporadora Ltda.
99%
1%
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.
99%
1%
Juqueí Incorporadora S.A.
99%
1%
Mairiporã Incorporadora Ltda.
99%
1%
Itajubá Incorporadora Ltda.
99%
1%
Alexandria Incorporadora Ltda.
99%
1%
Suécia Incorporadora Ltda.

15.5 - Acordo de Acionistas Arquivado na Sede do Emissor ou do Qual O Controlador Seja Parte

A Companhia não possui acordo de acionistas arquivado em sua sede ou do qual o controlador seja parte.

15.6 - Alterações Relevantes Nas Participações Dos Membros do Grupo de Controle E Administradores do Emissor

Não foram realizadas alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores da Companhia no último exercício social e no exercício corrente (Companhia constituída em 06/11/2019 – data do ato de constituição).

15.7 - Principais Operações Societárias

(a) evento	**Reorganização societária envolvendo a Companhia**
(b) principais condições do negócio	Transferência da participação societária detida pela EZTEC Empreendimentos e Participações S.A. em determinadas sociedades para a Companhia.
(c) sociedades envolvidas	• Alexandria Incorporadora Ltda. • Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda. • Itajubá Incorporadora Ltda. • Juquei Incorporadora S.A. • Mairiporã Incorporadora Ltda. • Reno Incorporadora Ltda. • Suécia Incorporadora Ltda. • Vermonth Incorporadora Ltda. • Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.
(d) efeitos resultantes da operação no quadro acionário	Alterações conforme ilustrado no quadro societário incluído no item (e) abaixo.
(e) quadro societário antes e depois da operação	Quadro societário antes da operação (obs.: "Terezina" é a Terezina Incorporadora Ltda., antiga denominação da Companhia) Quadro societário depois da operação:
(f) mecanismos utilizados para garantir o tratamento equitativo entre os acionistas	Aprovação da operação em reunião de sócios e assembleia geral de acionistas, conforme o caso, pela unanimidade dos presentes.

15.8 - Outras Informações Relevantes - Controle E Grupo Econômico

Não há outras informações relevantes com relação a este item 15.

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

A "Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesse" ("Política de Partes Relacionadas"), aprovada na reunião do conselho de administração da Companhia realizada em 14 de agosto de 2020, visa a assegurar que todas as decisões, especialmente aquelas relacionadas às transações com partes relacionadas e outras situações com potencial conflito de interesses envolvendo a Companhia sejam tomadas tendo em vista os seus interesses e os interesses dos seus acionistas.

Ainda, referida política visa assegurar que as transações com partes relacionadas sejam conduzidas dentro de condições de mercado, ou seja, aquelas em que, durante a negociação, observam os princípios da: (i) competitividade (preços e condições dos serviços compatíveis com os praticados no mercado de incorporação, construção e vendas imobiliárias); (ii) conformidade (aderência dos serviços prestados aos termos e responsabilidades contratuais praticados pela Companhia, bem como aos controles adequados de segurança das informações); (iii) transparência (reporte adequado das condições acordadas com a devida aplicação, bem como reflexos destas nas demonstrações financeiras da Companhia); (iv) equidade (estabelecimento de mecanismos que impeçam discriminação ou privilégios e de práticas que assegurem a não utilização de informações privilegiadas ou oportunidades de negócio em benefício individual ou de terceiros); e (v) comutatividade (relação de troca deve ser equitativa para as partes, refletindo o valor de cada uma delas e repartindo entre elas os potenciais ganhos obtidos com a operação).

A Política de Partes Relacionadas da Companhia preza pelas melhores práticas de governança corporativa, revestidas da devida transparência e aplica-se à Companhia e às suas controladas, devendo ser observada: (i) pela própria Companhia; (ii) pelos acionistas da Companhia; e (iii) por todos os administradores e suplentes da Companhia e de suas controladas, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros(as), filhos(as), filhos(as) de seus cônjuges ou de companheiros(as), e seus dependentes ou os de respectivos cônjuges.

Partes Relacionadas

Para fins da Política de Partes Relacionadas, conforme ilustram a Deliberação da CVM nº 642/10 e o Pronunciamento Técnico do CPC nº 05, entende-se como parte relacionada a pessoa ou a entidade (qualquer administrador, empregado, controlada, sociedade coligada ou afiliada, ou acionista que detenha, direta ou indiretamente, mais de 5% do capital social da Companhia) que está relacionada com a Companhia e, consequentemente refletirá certos impactos nas demonstrações contábeis, apresentadas neste Formulário de Referência.

Aprovações

Nos termos da Política de Partes Relacionadas, o Conselho de Administração, depois de ouvido o Comitê de Auditoria, classifica a transação com partes relacionadas em razão: (i) do montante envolvido; e (ii) de ser ou não operação no curso normal dos negócios, para determinar as instâncias competentes para sua análise e aprovação. Serão aprovadas as transações com partes relacionadas:

(i) pela diretoria, no caso de a transação (ou conjunto de transações ocorridas no prazo de 1 (um) ano) com parte relacionada envolver montante inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e

(j) pelo conselho de administração, no caso de a transação (ou conjunto de transações) com parte relacionada envolver montante igual ou superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou no caso de transações com partes relacionadas fora do curso normal dos negócios envolvendo qualquer valor.

Na análise de transações com partes relacionadas, o conselho de administração e/ou a diretoria da Companhia, conforme aplicável, deverão verificar se tais transações serão realizadas em condições comutativas e em observação às condições de mercado. Em sua análise, deverão observar os seguintes pontos:

16.1 - Descrição Das Regras, Políticas E Práticas do Emissor Quanto À Realização de Transações Com Partes Relacionadas

(i) se há motivos claros que justifiquem a realização da transação com a parte relacionada;
(ii) se a transação é realizada em termos, ao menos, igualmente favoráveis à Companhia do que aqueles geralmente disponíveis no mercado, ou aqueles oferecidos a ou por um terceiro não-relacionado com a Companhia, em circunstâncias equivalentes, mencionando as bases concretas de comparação adotadas (por exemplo, outras cotações de mercado, contratos similares celebrados anteriormente com terceiros, laudos elaborados por terceiros independentes etc);
(iii) os resultados de avaliações realizadas ou de opiniões emitidas por empresa especializada e independente, se houver, as quais, inclusive, poderão ser solicitadas pelos membros do conselho de administração;
(iv) se foi realizado ou não um processo competitivo para a referida contratação e o seu resultado;
(v) a metodologia de precificação utilizada e outras possíveis formas alternativas de precificação da transação; e
(vi) a observância aos princípios e regras da Política de Partes Relacionadas e das demais políticas internas da Companhia aplicáveis.

Transações com Partes Relacionadas Vedadas

São vedadas as seguintes transações com partes relacionadas:

(i) realizadas em condições que não sejam as Condições de Mercado;
(ii) que não estejam diretamente relacionadas ao objeto social da Companhia; e
(iii) a concessão direta de empréstimos ou operações de mútuo ou prestação de garantia (aval/fiança):
- **(a)** aos administradores e membros dos conselhos fiscal ou administrativo ou comitês, estatuários ou não, e seus respectivos suplentes, bem como aos respectivos cônjuges, companheiros(as), descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros(as);
- **(b)** aos parentes, até o 2º (segundo) grau, das pessoas mencionadas acima; e
- **(c)** aos acionistas, pessoas naturais ou jurídica, ou pessoas jurídicas de cujo capital participem com mais de 5% (cinco por cento), quaisquer administradores da Companhia e seus respectivos suplentes, bem como seus cônjuges companheiros(as), descendentes ou descendentes dos respectivos cônjuges ou companheiros(as) e respectivos parentes até o 2º (segundo) grau.

A Política de Partes Relacionadas está disponível para consulta no site da Companhia ri.ezinc.com.br.

16.2 - Informações Sobre as Transações Com Partes Relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	Taxa de juros cobrados
Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.	30/06/2020	1.410.000,00	1.410.000,00	1.410.000,00	24 meses	SIM	0,000000

Relação com o emissor	Controlador da Companhia.
Objeto contrato	Contratos de mútuo celebrados com as seguintes subsidiárias da Companhia (Curupá, Vermonth, Reno, Mairiporã e Alexandria), os quais passaram a ser consolidados no seu resultado após a reorganização societária ocorrida em 30 de junho de 2020. Para mais informações vide item 15.7 deste Formulário de Referência. Os contratos foram celebrados em datas distintas e possuem prazo de vencimento de 24 meses cada. De modo a facilitar a identificação dessas transações com o que está descrito nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Companhia, as transações foram reportadas agrupadas neste item.
Garantia e seguros	N/A
Rescisão ou extinção	Extinção será no caso de pagamento integral do valor devido.
Natureza e razão para a operação	Contrato de mútuo para gestão operacional do caixa do grupo.
Posição contratual do emissor	Credor
Especificar	

16.3 - Identificação Das Medidas Tomadas Para Tratar de Conflitos de Interesses E Demonstração do Caráter Estritamente Comutativo Das Condições Pactuadas ou do Pagamento Compensatório Adequado

(a) Identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses

Em linha com as melhores práticas de governança corporativa a Companhia adota e incentiva entre seus administradores e colaboradores, elevados padrões de integridade e ética em todas as suas atividades, objetivando continuamente a valorização da Companhia e de suas ações, a proteção de seus investidores, empregados, acionistas e clientes, a igualdade no tratamento dos acionistas e a transparência das informações ao mercado.

Nesse sentido, a celebração dos mútuos descritos no item 16.2 acima foi aprovada em sede de assembleia geral/reunião de sócios, contando com 100% da presença dos acionistas/sócios da respectiva controlada da Companhia.

(b) Demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado

As transações reportadas no item 16.2 referem-se a mútuos celebrados entre as controladas da Companhia e sua controladora. Em primeiro lugar, importante mencionar que tais empréstimos foram contratados nos exercícios sociais anteriores e apenas aparecem no consolidado da Companhia devido à reorganização societária ocorrida em 30 de junho de 2020, por meio do qual a Companhia passou a consolidar seus resultados e operações e, consequentemente, seus contratos. Em segundo lugar, à época de sua celebração, as controladas da Companhia eram subsidiárias integrais de sua controladora. Dessa forma, os contratos são intragrupo e não possuem terceiros envolvidos. Por fim, as operações foram realizadas com o objetivo exclusivo de gestão do caixa operacional do grupo EZ Tec. Devido a esses fatores, a Companhia acredita que os contratos possuem pagamento compensatório adequado, tendo em vista sua finalidade de gestão operacional do caixa do grupo econômico em que a Companhia se insere.

Sem prejuízo do disposto acima, as transações foram integralmente quitadas em 14 de agosto de 2020.

16.4 - Outras Informações Relevantes - Transações Com Partes Relacionadas

Contrato de Rateio

A Companhia celebrou, em 14 de agosto de 2020, com a Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. ("EZTEC"), sua controladora, Instrumento Particular de Contrato de Rateio de Despesas ("Contrato de Rateio"), por meio do qual a Companhia fará uso e se beneficiará da estrutura administrativa da EZTEC e diante disso arcará proporcionalmente com os custos desta estrutura administrativa pelo mecanismo de rateio.

O percentual de rateio das despesas administrativas entre EZTEC e a Companhia foi definido tendo por critério as áreas privativas disponíveis de cada empreendimento das partes. Com relação a empreendimentos já lançados, foram utilizadas as áreas privativas em estoque, ao passo que em empreendimentos a lançar foram utilizadas as áreas privativas estimadas de cada projeto. Levando-se em conta os históricos dos últimos três anos, bem como os dados do primeiro trimestre do ano em curso, a razão entre as áreas privativas da Companhia, comparadas às da EZTEC, ficou definida em um percentual um pouco superior a 7%. É este o percentual de rateio das despesas administrativas de responsabilidade da Companhia que vigora na data de início da vigência do Contrato de Rateio e que será ajustado trimestralmente (seguindo-se os trimestres do ano calendário), sempre de maneira a se manter o rateio proporcional das despesas administrativas com base no critério objetivo eleito pelas partes: razão entre as áreas privativas disponíveis dos empreendimentos de cada uma das partes.

São as seguintes as Despesas Administrativas a serem objeto de rateio: salário e encargos; benefícios dos empregados; alugueres e condomínios; depreciação; conservação de imóveis; e softwares.

O Contrato foi celebrado pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir do dia 1º de outubro de 2020, prevalecendo seus efeitos enquanto as partes fizerem uso comum da estrutura administrativa da EZTEC.

Termo de Não Competição

Em 14 de agosto de 2020, a EZTEC e a Companhia firmaram Termo de Não Competição. Por meio de tal Termo, as partes, tendo em vista que, em decorrência de determinados benefícios e obrigações decorrentes da legislação urbanística aplicável, é esperado que, dentre os empreendimentos comerciais desenvolvidos pela Companhia, parcelas minoritárias de referidos empreendimentos se refiram a desenvolvimentos residenciais e que dentre os empreendimentos residenciais desenvolvidos pela EZTEC, parcelas minoritárias de referidos empreendimentos se refiram a desenvolvimentos não residenciais.

Nos termos do Termo de Não Competição:

(a) Na hipótese em que restar configurada a existência de parcelas minoritárias nos empreendimentos residenciais e comerciais desenvolvidos pela EZTEC e pela Companhia, respectivamente, conforme descrito acima, a parte responsável pelo desenvolvimento de referido empreendimento deverá oferecer à outra parte, na proporção da parcela minoritária identificada, a opção de também participar do desenvolvimento deste empreendimento mediante pagamento dos respectivos custos incorridos e devidamente atualizados, ou de valor que vier a ser acordado entre as partes, observada a necessidade de aprovação pelos seus respectivos Conselhos de Administração. Para tanto, tais órgãos deverão levar em consideração em sua deliberação o objeto social de cada parte;

(b) Na hipótese de configuração de oportunidades de negócios que representem potencial econômico, comercial e legal de desenvolvimento de empreendimentos de natureza híbrida, ou seja, tanto residencial como comercial, as partes se comprometem, independentemente do valor e mediante aprovação prévia pelos respectivos membros do Conselho de Administração de cada uma das partes de plano de negócios específico, a envidar seus melhores esforços para realização de referido empreendimento de forma conjunta; e

(c) cada uma das partes se compromete a oferecer à outra parte o direito de preferência no desenvolvimento de empreendimentos relacionados ao objeto social da outra parte.

17.1 - Informações Sobre O Capital Social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	**Capital Emitido**				
01/07/2020	514.004.937,00	N/A	200.000.000	0	200.000.000
Tipo de capital	**Capital Subscrito**				
01/07/2020	514.004.937,00	N/A	200.000.000	0	200.000.000
Tipo de capital	**Capital Integralizado**				
01/07/2020	514.004.937,00	N/A	200.000.000	0	200.000.000
Tipo de capital	**Capital Autorizado**				
01/07/2020	0,00	N/A	1.000.000.000	0	1.000.000.000

528

17.2 - Aumentos do Capital Social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferênciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
30/06/2020	Reunião de sócios	30/06/2020	484.003.937,00	Subscrição particular	484.003.937	0	484.003.937	484.003,93700000	1,00	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Valor nominal de R$1,00 por quota (aumento de capital realizado antes da transformação da companhia em sociedade por ações).

Forma de integralização Moeda corrente nacional e incorporação de quotas de sociedades limitadas.

01/07/2020	Reunião de sócios	01/07/2020	30.000.000,00	Subscrição particular	30.000.000	0	30.000.000	0,06198284	1,00	R$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão Valor nominal de R$1,00 por quota (aumento de capital realizado antes da transformação da companhia em sociedade por ações).

Forma de integralização Moeda corrente nacional.

529

17.3 - Informações Sobre Desdobramentos, Grupamentos E Bonificações de Ações

Data aprovação	Quantidade de ações antes da aprovação (Unidades)			Quantidade de ações depois da aprovação (Unidades)		
	Quantidade ações ordinárias	Quantidade ações preferenciais	Quantidade total ações	Quantidade ações ordinárias	Quantidade ações preferenciais	Quantidade total ações
Grupamento						
14/08/2020	514.004.937	0	514.004.937	200.000.000	0	200.000.000

530

17.4 - Informações Sobre Reduções do Capital Social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

No último exercício social e no exercício social corrente, não houve redução do capital social da Companhia (Companhia constituída em 06/11/2019 – data do ato de constituição).

17.5 - Outras Informações Relevantes

Os aumentos de capital referidos no item 17.2 foram realizados mediante a emissão de quotas sociais, tendo em vista que, na data de referidos aumentos de capital social, a sociedade possuía natureza de sociedade limitada. A Companhia foi transformada em sociedade por ações em 1º de julho de 2020.

18.1 - Direitos Das Ações

Espécie de ações ou CDA	Ordinária
Tag along	100,000000
Direito a dividendos	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.
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Sim
Descrição das características do reembolso de capital	Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.
Restrição a circulação	Não
Resgatável	Sim
Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate	Deliberação da Assembleia Geral da Companhia que deverá determinar a fórmula de cálculo do valor de resgate.
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	Competência privativa da Assembleia Geral da Companhia para deliberação que altera os dispositivos do Estatuto Social.
Outras características relevantes	A Companhia pleiteou a listagem de suas ações ordinárias no segmento especial de governança corporativa da B3 denominado Novo Mercado.

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

O estatuto social da Companhia não estabelece nenhuma hipótese de limitação ao direito de voto de acionistas significativos.

Quanto à obrigação de realizar oferta pública ("OPA"), o estatuto social prevê as hipóteses de: (i) OPA por alienação de controle, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do Regulamento do Novo Mercado; (ii) OPA para saída do Novo Mercado, nos termos do Regulamento do Novo Mercado; e (iv) OPA por aquisição de participação relevante.

Caso não haja definição expressa nesta seção 18.2, os termos definidos desta terão o significado que lhes é atribuído no estatuto social da Companhia.

OPA por alienação de controle

A alienação de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública para aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

OPA para saída do Novo Mercado

A saída da Companhia do Novo Mercado pode ocorrer em decorrência (i) de decisão do acionista controlador ou da Companhia; (ii) de descumprimento de obrigações contidas no Regulamento do Novo Mercado; e (iii) do cancelamento de registro de companhia aberta da Companhia ou da conversão de categoria do registro da CVM, hipótese na qual deve ser observado o disposto na legislação e na regulamentação em vigor.

A saída voluntária da Companhia do Novo Mercado deverá ser precedida por oferta pública para aquisição de ações da Companhia, respeitado o Regulamento do Novo Mercado e as normas legais e regulamentares aplicáveis.

A oferta pública para aquisição de ações nesta hipótese poderá ser dispensada por Assembleia Geral, instalada conforme previsto no Regulamento do Novo Mercado, sendo que a deliberação deverá ocorrer pela maioria dos votos dos acionistas titulares de ações em circulação presentes à Assembleia Geral.

A saída da Companhia do Novo Mercado em razão de descumprimento de obrigações constantes do Regulamento do Novo Mercado está condicionada à efetivação de oferta pública para aquisição de ações com as mesmas características da oferta em caso de saída voluntária do Novo Mercado, respeitado o Regulamento do Novo Mercado e as normas legais e regulamentares aplicáveis.

OPA por aquisição de participação relevante

Qualquer pessoa, que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia ("Pessoa Relevante") deverá, no prazo máximo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia, realizar OPA, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, outros regulamentos da B3 e os termos a seguir.

A OPA deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto abaixo; e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) 125% da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante o período de 12 meses anterior à realização da OPA em qualquer bolsa de valores em que as

18.2 - Descrição de Eventuais Regras Estatutárias Que Limitem O Direito de Voto de Acionistas Significativos ou Que os Obriguem A Realizar Oferta Pública

ações da Companhia forem negociadas; (ii) 125% do preço unitário mais alto pago pela Pessoa Relevante, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; e (iii) no preço justo das ações, na forma estabelecida na legislação societária, apurado em laudo de avaliação.

A realização desta OPA não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Qualquer Pessoa Relevante que adquira ou se torne titular de outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia, estará igualmente obrigada a, no prazo máximo de 60 dias a contar da data de tal aquisição ou do evento que resultou na titularidade de tais direitos sobre ações em quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia, realizar uma OPA, nos termos descritos acima.

O disposto acima não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 15% do total das ações de sua emissão em decorrência: (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 dias contados do evento relevante; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; (iv) da transferência de ações de emissão da Companhia detidas por empresa controladora da Companhia para as pessoas físicas que são seus respectivos acionistas/quotistas/sócios; (v) das operações societárias entre os integrantes do bloco de controle da Companhia; ou (vi) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Companhia, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base no preço justo das ações, na forma estabelecida na legislação societária, obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeira da Companhia realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

Para fins do cálculo do percentual de 15% do total de ações de emissão da Companhia descrito acima (gatilho de OPA), não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

Caso concomitantemente à OPA por aquisição de participação relevante, o adquirente decida realizar outra oferta pública para aquisição de ações de emissão da Companhia, cujas normas aplicáveis da CVM determinem a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos previstos para a OPA por aquisição de participação relevante, deverá prevalecer na efetivação desta OPA o preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

O disposto acima não se aplica aos atuais acionistas ou grupo de acionistas vinculados por acordo de acionistas arquivado na Companhia que já sejam titulares, em conjunto ou individualmente, de quantidade igual ou superior a 15% do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores em 1º de julho de 2020.

18.3 - Descrição de Exceções E Cláusulas Suspensivas Relativas A Direitos Patrimoniais ou Políticos Previstos no Estatuto

Não aplicável, tendo em vista que o estatuto social da Companhia não estabelece exceções ou cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos.

18.4 - Volume de Negociações E Maiores E Menores Cotações Dos Valores Mobiliários Negociados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Item não aplicável, tendo em vista que até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui outros valores mobiliários admitidos à negociação. Em 14 de agosto de 2020, a Companhia realizou pedido de registro de oferta pública inicial de ações à CVM e à B3, o qual encontra-se sob análise.

18.5 - Outros Valores Mobiliários Emitidos no Brasil

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Item não aplicável, tendo em vista que, até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui outros valores mobiliários emitidos além das ações ordinárias de emissão da Companhia.

18.5.a - Número de Titulares de Valores Mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Item não aplicável, tendo em vista que, ao final do último exercício social, a Companhia não possuía outros valores mobiliários emitidos além das ações ordinárias de emissão da Companhia.

18.6 - Mercados Brasileiros em Que Valores Mobiliários São Admitidos À Negociação

Item não aplicável, tendo em vista que até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação.

Em 14 de agosto de 2020, a Companhia realizou pedido de registro de oferta pública inicial de ações à CVM e à B3, o qual encontra-se sob análise. Uma vez concedido o registro, as ações ordinárias de emissão da Companhia serão admitidas à negociação no segmento Novo Mercado da B3.

18.7 - Informação Sobre Classe E Espécie de Valor Mobiliário Admitida À Negociação em Mercados Estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Item não aplicável, tendo em vista que, até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui valores mobiliários admitidos à negociação em mercados estrangeiros.

18.8 - Títulos Emitidos no Exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Item não aplicável, tendo em vista que até na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possui valores mobiliários emitidos no exterior.

18.9 - Ofertas Públicas de Distribuição

Até a data deste Formulário de Referência, não foram realizadas, pela Companhia ou por terceiros, quaisquer ofertas públicas de distribuição relativas à valores mobiliários de emissão da Companhia.

Em 14 de agosto de 2020, a Companhia realizou pedido de registro de oferta pública inicial de ações à CVM e à B3, o qual encontra-se sob análise.

18.10 - Destinação de Recursos de Ofertas Públicas

(a) Como os recursos resultantes da oferta foram utilizados

Não aplicável, pois até a data deste Formulário de Referência a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

(b) Se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não aplicável, pois até a data deste Formulário de Referência a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

(c) Caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios

Não aplicável, pois até a data deste Formulário de Referência a Companhia não realizou quaisquer ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

18.11 - Ofertas Públicas de Aquisição

Não aplicável, tendo em vista que até a data deste Formulário de Referência, a Companhia não realizou ofertas públicas de aquisição relativas a ações de emissão de terceiros.

18.12 - Outras Inf. Relev. - Val. Mobiliários

Não há outras informações relevantes com relação a este item 18.

19.1 - Informações Sobre Planos de Recompra de Ações do Emissor

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não aprovou planos de recompra de ações de sua emissão no último exercício social ou no exercício social corrente.

19.2 - Movimentação Dos Valores Mobiliários Mantidos em Tesouraria

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Até a data deste Formulário de Referência, não há valores mobiliários em tesouraria.

19.3 - Outras Inf. Relev. - Recompra/tesouraria

Não há outras informações relevantes com relação a este item 19.

20.1 - Informações Sobre A Política de Negociação de Valores Mobiliários

Data aprovação	**14/08/2020**
Órgão responsável pela aprovação	Conselho de Administração
Cargo e/ou função	Além de ser aplicável à Companhia, a política se aplica a "Pessoas Vinculadas": acionistas controladores da Companhia, diretos ou indiretos, seus diretores, membros do conselho de administração, membros do conselho fiscal e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, gerentes e funcionários, sociedades controladas e/ ou sob controle comum e seus respectivos acionistas controladores, membros da administração e de órgãos com funções técnicas ou consultivas, quaisquer empregados e terceiros contratados pela Companhia que tenham acesso permanente ou eventual a informações relevantes.

Principais características e locais de consulta

A política de negociação da Companhia estabelece regras visando à negociação transparente e ordenada dos Valores Mobiliários de emissão da Companhia evitando o uso inadequado de Informação Relevante, e a coibir e punir a utilização indevida de informações privilegiadas em benefício próprio das Pessoas Vinculadas em negociações com valores mobiliários de nossa emissão ou neles referenciados, bem como enuncia as diretrizes que regerão, de modo ordenado e dentro dos limites estabelecidos por lei, a negociação de tais Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM n.º 358/02 e das nossas políticas internas, incluindo a possibilidade de aprovação de planos de investimento a longo prazo para as Pessoas Vinculadas.
A adesão à Política de Negociação é obrigatória por todas as Pessoas Vinculadas, mediante assinatura de termo de adesão. A Política de Negociação das Ações da Companhia pode ser consultada no site Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) e no site de ri da Companhia ri.ezinc.com.br.

Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização	As Pessoas Vinculadas que possam ter conhecimento de Informação Relevante sobre a Companhia deverão abster-se de realizar quaisquer negociações com valores mobiliários até que esta a divulgue ao mercado na forma de ato ou fato Relevante, nos termos da Instrução CVM 358. É vedada ainda a negociação de Valores Mobiliários por Pessoa Vinculada que possa ter conhecimento de Informação Relevante sobre a Companhia: (i) quando: (a) estiver em curso aquisição ou alienação de valores mobiliários pela própria Companhia, suas sociedades controladas ou outra sociedade sob controle comum; ou (b) houver sido outorgada opção ou mandato para este fim; ou (ii) se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária da Companhia. As Pessoas Vinculadas também não poderão negociar os Valores Mobiliários de emissão da Companhia: (i) no período de 15 dias corridos que anteceder a divulgação das informações trimestrais (ITR) e anuais (DFP), exigidas pela CVM; (ii) entre a data da deliberação do órgão competente de aumentar o capital social, distribuir resultados, bonificações em ações ou seus derivativos ou aprovar desdobramento, e a publicação dos respectivos editais ou anúncios. As Pessoas Vinculadas que se afastarem da Companhia anteriormente à divulgação de Informação Relevante originada durante seu período de gestão não poderão negociar Valores Mobiliários: (i) pelo prazo de 6 meses após o seu afastamento; ou (ii) até a divulgação, pela Companhia, da Informação Relevante ao mercado, o que acontecer por último. Caso tenha sido celebrado qualquer acordo ou contrato visando à transferência do controle acionário respectivo, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim, bem como se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária, e enquanto a operação não for tornada pública por meio da publicação de fato relevante, o Conselho de Administração da Companhia não poderá deliberar a aquisição ou alienação de ações de própria emissão. Caberá ao "Diretor de Relações com Investidores" eleito para exercer as atribuições previstas nas instruções e regulamentações da CVM, a execução e o acompanhamento da Política de Negociação.

20.2 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 20.

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

Exceto pela política de divulgação de ato ou fato relevante, aprovada em reunião do conselho de administração realizada em 14 de agosto de 2020 ("Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante"), a Companhia não adota qualquer outra norma, regimento ou procedimento interno relativo à divulgação de informações. De acordo com a legislação e as normas da CVM em vigor, em especial a Lei das Sociedades por Ações e as Instruções da CVM 358 e 480, toda e qualquer companhia de capital aberto deve, como regra geral, apresentar à CVM determinadas informações periódicas, tais como informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, bem com o arquivar junto à CVM quaisquer acordos de acionistas existentes, avisos concernentes às assembleias gerais de acionistas e cópias de atas e comunicados relativos à divulgação de atos ou eventuais fatos relevantes. Nesse sentido, a Companhia deve cumprir com as normas e legislação relacionadas acima. A Instrução CVM 358 disciplina, ainda, algumas regras a respeito da divulgação e do uso de informações sobre os atos ou fatos relevantes, inclusive, mas não se limitando, ao que se refere à divulgação de informações relativas à negociação e a aquisição de títulos emitidos pelas companhias de capital aberto.

- Tais regras: estabelecem o conceito de ato ou fato relevante, os quais originam a obrigatoriedade de divulgação de informações ao mercado. Enquadram-se no conceito de ato ou fato relevante as decisões tomadas pelos acionistas controladores, resoluções de assembleia geral de acionistas ou da administração da companhia, ou quaisquer outros atos ou fatos políticos, administrativos, técnicos, financeiros ou econômicos relacionados com os negócios da companhia que possam influenciar o preço de suas ações e/ou a decisão dos investidores de negociarem e/ou manterem tais ações ou de exercer quaisquer direitos subjacentes às ações;

- especificam atos ou fatos que são considerados relevantes, tais como a celebração de contratos prevendo a transferência de controle da companhia, a entrada ou retirada de acionistas que mantenham com a companhia qualquer contrato ou colaboração operacional, administrativa, financeira ou tecnológica, bem como a ocorrência de qualquer reestruturação societária realizada entre as sociedades relacionadas à companhia em questão;

- obrigam a companhia de capital aberto a divulgar atos ou fatos relevantes à CVM, bem como ao mercado em geral, por meio da publicação dos referidos atos ou fatos relevantes nos jornais geralmente utilizados pela referida companhia;

- exigem que o adquirente do controle de uma companhia de capital aberto divulgue um fato relevante, inclusive sua intenção, ou não, de promover o cancelamento do registro da companhia como companhia aberta, no prazo de um ano;

- exigem que os administradores e os membros do conselho fiscal (ou de qualquer órgão técnico ou consultivo) de uma companhia de capital aberto divulguem à CVM o número, tipo e forma de negociação das ações emitidas pela referida companhia, suas subsidiárias e suas sociedades controladoras, detidas por referidas pessoas, bem como detidas por seus cônjuges, companheiros e dependentes, informando ainda quaisquer mudanças em referidas posições acionárias;

- exigem que, se qualquer acionista controlador, direto ou indireto, ou qualquer acionista elegendo membros do conselho de administração de uma companhia de capital aberto alterem sua participação direta ou indireta, para cima ou para baixo, os patamares de 5% (cinco por cento), 10% (dez por cento), 15% (quinze por cento), e assim sucessivamente, de espécie ou classe de ações representativas do capital social de companhia aberta, referido acionista ou entidade divulgue as informações relacionadas com a referida aquisição ou alienação; e

- proíbem a negociação de valores mobiliários com base em informações privilegiadas.

A Companhia possui Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, conforme aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de agosto de 2020, que determina que o Diretor de Relações com Investidores da Companhia ("DRI") é responsável pela divulgação e comunicação de Ato ou Fato Relevante à CVM e às entidades do mercado, assim como pela execução dos demais procedimentos previstos na referida política. Para mais informações sobre a Política de Divulgação de

21.1 - Descrição Das Normas, Regimentos ou Procedimentos Internos Relativos À Divulgação de Informações

Ato ou Fato Relevante, vide o item 21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas deste Formulário de Referência. O texto completo da Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante da Companhia poderá ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia ri.ezinc.com.br.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

A Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, tem como propósito disciplinar os procedimentos internos a serem adotados com a finalidade de atender integralmente as disposições legais e regulamentares concernentes à divulgação de ato ou fato relevante, nos termos da Instrução CVM 358.

A Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante está baseada nos seguintes princípios e objetivos: (i) prestar informação completa aos acionistas e investidores da Companhia; (ii) garantir ampla e imediata divulgação de Ato ou Fato Relevante; (iii) possibilitar acesso equânime às informações públicas sobre a Companhia a todo acionista e investidor; (iv) zelar pelo sigilo de Ato ou Fato Relevante não divulgado; (v) colaborar para a estabilidade e o desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro; e (vi) consolidar práticas de boa governança corporativa na Companhia.

O ato ou fato relevante deverá ser (i) divulgado no portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade; (ii) disponibilizado (a) na página eletrônica da CVM, no mesmo dia de sua divulgação no portal de notícias e (b) na página eletrônica de Relações com Investidores da Companhia na rede mundial de computadores (ri.ezinc.com.br), em teor, no mínimo, idêntico àquele remetido à CVM. A informação constante de Ato ou Fato Relevante deverá ser apresentada de forma clara e precisa, em linguagem objetiva e acessível ao público investidor. Sempre que for utilizado algum conceito técnico que, a critério do Diretor de Relações com Investidores, seja considerado como de maior complexidade, uma explicação sobre o seu significado deverá constar da informação divulgada.

Na hipótese de veiculação de Ato ou Fato Relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa, ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou com público selecionado, no País ou no exterior, deverá o Diretor de Relações com Investidores divulgar simultaneamente a respectiva informação ao mercado, na forma estabelecida na Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante.

O Diretor de Relações com Investidores deverá sempre ser informado de ato ou fato relevante mantido sob sigilo, sendo de sua responsabilidade, em conjunto com as demais pessoas que tiverem conhecimento de tal informação, zelar pela adoção dos procedimentos adequados para a manutenção do sigilo. Sempre que houver, por parte daqueles que tenham conhecimento de Ato ou Fato Relevante mantido em sigilo, dúvida quanto à legitimidade da não divulgação da informação, deverá a questão ser submetida à CVM, na forma prevista nas normas aplicáveis. Os acionistas controladores, diretores, membros do conselho de administração, do conselho fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, quando instalados, além dos demais empregados e agentes da Companhia, deverão preservar o sigilo das informações confidenciais pertinentes a Atos ou Fatos Relevantes às quais tenham acesso privilegiado em razão do cargo ou posição que ocupem, sempre respeitando os procedimentos estabelecidos na Seção VI da Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, até sua efetiva divulgação ao mercado, assim como zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam, responsabilizando-se solidariamente com estes na hipótese de descumprimento. Para o propósito de preservação do sigilo referido acima, as pessoas ali mencionadas deverão observar e zelar pela observância dos seguintes procedimentos, sem prejuízo da adoção de outras medidas que se mostrem apropriadas diante de cada situação concreta: (i) divulgar a informação confidencial estritamente àquelas pessoas que dela imprescindivelmente precisem tomar conhecimento; (ii) não discutir a informação confidencial na presença de terceiros que dela não tenham conhecimento, ainda que se possa esperar que referido terceiro não possa intuir o significado da conversa; (iii) não discutir a informação confidencial em conferências telefônicas nas quais não se possa ter certeza de quem efetivamente são as pessoas que podem dela participar; (iv) manter documentos de qualquer espécie referentes à informação confidencial, inclusive anotações pessoais manuscritas, em cofre, armário ou arquivo fechado, ao qual tenha acesso apenas pessoas autorizadas a conhecer a informação; (v) circular internamente os documentos que contenham informação confidencial em envelopes lacrados, os quais deverão ser sempre entregues diretamente à pessoa do destinatário; e (vi) sem prejuízo da responsabilidade daquele que estiver transmitindo a informação confidencial, exigir de terceiro externo à Companhia que precise ter acesso à informação a assinatura de um termo de confidencialidade, no qual deve ser especificada a natureza da informação e constar a declaração de que terceiro reconhece o seu caráter confidencial, comprometendo-se a não divulgá-la a qualquer outra pessoa e a não negociar com valores mobiliários de emissão da Companhia antes da divulgação da informação ao mercado. Quando a informação confidencial precisar ser divulgada a empregado da

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

Companhia ou a outra pessoa que ocupe cargo, função ou posição na Companhia, seus controladores, controladas ou coligadas, que não seja diretor, membro do conselho de administração ou do conselho fiscal da Companhia, a pessoa responsável pela transmissão da informação deverá se certificar de que a pessoa que a está recebendo tem conhecimento da Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante da Companhia, exigindo ainda que assine o termo de adesão à respectiva Política antes de lhe facultar acesso à informação.

Sem prejuízo das sanções cabíveis nos termos da legislação vigente, a serem aplicadas pelas autoridades competentes, em caso de violação dos termos e procedimentos estabelecidos na Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, caberá ao conselho de administração da Companhia tomar as medidas disciplinares que forem cabíveis no âmbito interno da Companhia, inclusive a destituição do cargo ou demissão do infrator nas hipóteses de infração grave.

Para mais informações sobre os procedimentos de divulgação e outras informações da Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante da Companhia, nos canais descritos acima, a política pode ser poderá ser encontrado na página de relação com investidores da Companhia ri.ezinc.com.br.

21.3 - Administradores Responsáveis Pela Implementação, Manutenção, Avaliação E Fiscalização da Política de Divulgação de Informações

A divulgação e comunicação à CVM e às entidades do mercado de ato ou fato relevante, pelos canais institucionais de comunicação da Companhia, assim como a adoção dos demais procedimentos previstos na Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, é obrigação do Diretor de Relações com Investidores. Sendo assim, o administrador responsável pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações da Companhia é o Diretor de Relações com Investidores.

21.4 - Outras Informações Relevantes

Não há outras informações relevantes com relação a este item 21.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE CESSÃO DA PRIORIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A.

Companhia de Capital Autorizado
CNPJ nº 35.727.157/0001-06
NIRE nº [--]
Avenida República do Líbano, nº 1.921, Ibirapuera
CEP 04501-002, São Paulo – SP

Código ISIN das Ações nº [--]
Código de negociação das Ações na B3: "[--]"

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIRETO DE PRIORIDADE

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão de Direito de Prioridade ("**Instrumento de Cessão**"), as Partes, a saber:

(i) **[●]**, [*qualificação]* ("**Cedente**"); e

(ii) **[●]**, [*qualificação]* ("**Cessionária**").

CONSIDERANDO QUE

(i) a Cedente é titular de [●] ações ordinárias de emissão da **Eztec Empreendimentos e Participações S.A.** ("**EZTEC**") que, por sua vez, é a acionista controladora da **Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.** ("**Companhia**"), todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, correspondentes, nesta data, a [●]% do capital votante e total da EZTEC ("**Ações da Cedente**");

(ii) a Companhia realizará a Oferta na República Federativa do Brasil ("**Brasil**"), em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com o Ofício-Circular 01/2020/CVM/SRE, de 5 de março de 2020 ("Ofício-Circular CVM/SRE"), com o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários editado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, atualmente vigente ("**Código ANBIMA**" e "**ANBIMA**", respectivamente),, bem como com as demais disposições aplicáveis, incluindo os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**Regulamento do Novo Mercado**" e "**B3**", respectivamente), sob a coordenação do **Banco BTG Pactual S.A.** ("**BTG Pactual**", "**Coordenador Líder**" ou "**Agente Estabilizador**") e do **Banco Itaú BBA S.A.** ("**Itaú BBA**" e, em conjunto com o Coordenador Líder,

"**Coordenadores da Oferta**") e com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de adesão à carta convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Ações junto a acionistas da EZTEC ("**Acionistas da EZTEC**") no âmbito da Oferta Prioritária e a Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta de Varejo ("**Instituições Consorciadas**" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, "**Instituições Participantes da Oferta**"). Simultaneamente, serão realizados esforços de colocação das Ações no exterior pelo BTG Pactual US Capital LLC e Itau BBA USA Securities, Inc, (em conjunto, os "**Agentes de Colocação Internacional**") (i) nos Estados Unidos da América ("**Estados Unidos**"), exclusivamente para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*) residentes e domiciliados nos Estados Unidos, conforme definidos na Regra 144A do Securities Act de 1933 dos Estados Unidos, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* ("**SEC**"), conforme alterada ("**Securities Act**"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos, em conformidade ao Securities Act e aos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, bem como nos termos de quaisquer ouras regras federais e estaduais dos Estados Unidos sobre títulos e valores mobiliários; e (ii) nos demais países, exceto os Estados Unidos e o Brasil, para investidores que sejam considerados não residentes ou domiciliados nos Estados Unidos e constituídos de acordo com a as leis do Estados Unidos (*non U.S. persons*), nos termos da *Regulation S* ("**Regulamento S**"), editado pela SEC no âmbito do Securities Act, e observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor (investidores descritos nas alíneas (i) e (ii) acima, em conjunto, "**Investidores Estrangeiros**"), em ambos os casos, desde que tais Investidores Estrangeiros invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pela Resolução do Conselho Monetário Nacional n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 ("**Resolução CMN 4.373**"), e pela Instrução da CVM n° 560, de 27 de março de 2015, conforme alterada ("**Instrução CVM 560**"), ou pela Lei n° 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("**Lei 4.131**") sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados nos termos do *Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional("**Contrato de Distribuição Internacional**");

(iii) no contexto da Oferta, (a) será oferecida aos Acionistas da EZTEC a possibilidade de participação na Oferta por meio de uma Oferta Prioritária (conforme definido no item "iv" abaixo)[; (b) os acionistas controladores da EZTEC ("**Controladores da EZTEC**"), que possuem, na data indicada no Aviso ao Mercado da Oferta, e possuirão na Segunda Data de Corte, participação societária equivalente a [--]% ([--]) do capital social da EZTEC ("**Participação dos Controladores**"), renunciaram expressamente a sua prioridade na subscrição das Ações, no âmbito da Oferta Prioritária ("**Renúncia dos Controladores**").]

(iv) [tendo em vista a Renúncia dos Controladores,] o montante de até (a) [--], sem considerar a colocação das Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar, ou (b) [--], considerando a colocação das Ações Adicionais, mas sem considerar as Ações do Lote Suplementar, correspondentes a até [--]% das Ações ofertadas (considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar as Ações do Lote Suplementar) ("**Ações da Oferta Prioritária**"), será distribuído e destinado prioritariamente à colocação pública junto aos Acionistas da EZTEC (exceto os Controladores da EZTEC) que desejarem exercer a sua prioridade de subscrição, observados os termos, condições e procedimentos previstos Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Riva 9 Empreendimentos Imobiliários S.A., datado de 24 de junho de 2020 ("**Prospecto Preliminar**") ("**Oferta Prioritária**"). Dessa forma, as Ações da Oferta Prioritária correspondem a totalidade das Ações ofertadas (considerando a colocação das Ações Adicionais e sem considerar as Ações do Lote Suplementar) a que fazem jus os Acionistas da EZTEC, observados os respectivos Limites de Subscrição Proporcional, quando excluída a Participação dos Controladores.

(v) os Acionistas da EZTEC que desejarem subscrever Ações no âmbito da Oferta Prioritária deverão realizar solicitações de reserva mediante o preenchimento de formulário específico ("**Pedido de Reserva da Oferta Prioritária**") junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o período compreendido entre [--] de [--] de 2020, inclusive, e [--] de [--] de 2020, inclusive ("**Período de Reserva da Oferta Prioritária**") e, caso sejam Pessoas Vinculadas (conforme definido no Prospecto Preliminar), durante o período compreendido entre o dia [--] de [--] de 2020, inclusive, e [--] de [--] de 2020, inclusive, data esta que antecederá em pelo menos 7 dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* ("**Período de Reserva da Oferta Prioritária para Pessoas Vinculadas**" e, em conjunto com o Período de Reserva da Oferta Prioritária, os "**Períodos de Reserva da Oferta Prioritária**"), nas condições descritas no Prospecto Preliminar, manifestando a intenção de exercer seu direito de prioridade de acordo com o procedimento abaixo indicado.

(vi) os Acionistas da EZTEC poderão ceder, total ou parcialmente, as seus respectivas prioridades de subscrição no âmbito da Oferta Prioritária, bem como os Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária por eles já executados exclusivamente para terceiros que também sejam Acionistas da EZTEC ("**Cessionários**") desde que: (i) o(s) Cedente(s) e o(s) Cessionário(s) celebrem este termo de cessão da prioridade de subscrição ("**Termo de Cessão da Prioridade**"), disponibilizado no site [--]; e (ii) exclusivamente no dia [--] de [--] de 2020, até as 16h00, uma via do Termo de Cessão da Prioridade devidamente firmado, com firma reconhecida ou assinado digitalmente, por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das Partes e comprovação de autoria, incluindo, sem limitação, DocuSign, podendo tais ferramentas utilizarem certificados emitidos pela Infra-Estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, nos termos do §2º, do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001., e, no caso de pessoas jurídicas, acompanhado de cópia dos documentos que comprovem os respectivos poderes de representação, seja entregue ao Coordenador Líder, através do e-mail: ol-CessaodeDireitos@btgpactual.com. **De modo a operacionalizar e viabilizar a cessão dos direitos decorrentes da Oferta Prioritária, caso as posições acionárias dos respectivos Acionistas da EZTEC cedentes na Segunda Data de Corte sejam inferiores às posições acionárias em relação às quais foram realizadas as cessões dos direitos decorrentes da Oferta Prioritária na data especificada no item (ii) acima, qual seja, [--], até as 16h00, este Termos de Cessão da Prioridade será ineficaz e será totalmente desconsiderado. Ocorrendo a cessão dos direitos de subscrição ou dos Pedidos de Reserva da Oferta Prioritária nos termos acima, passam a aplicar-se aos Cessionários as disposições aplicáveis aos Acionistas da EZTEC no âmbito da Oferta Prioritária.**

(vii) a Cedente deseja ceder a sua prioridade de subscrição no âmbito da Oferta à Cessionária e esta deseja assumir tal prioridade de subscrição.

RESOLVEM AS PARTES firmar o presente Instrumento de Cessão ("**Termo de Cessão da Prioridade**"), conforme as cláusulas seguintes.

Exceto quando especificamente definidos neste Termo de Cessão de Prioridade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no ***Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.*** *("**Prospecto Preliminar**").*

1. A Cedente, neste ato e na melhor forma de direito, cede e transfere, gratuitamente de forma irrevogável e irretratável, à Cessionária e a Cessionária se torna legítima detentora da prioridade de subscrição de que a Cedente faria jus no âmbito da Oferta Prioritária, em razão das [●] ([●]) ações ordinárias de emissão da EZTEC de sua titularidade.

2. O Limite de Subscrição Proporcional da Cessionária no âmbito da Oferta Prioritária será aplicável sobre a quantidade de ações ordinárias de emissão da EZTEC descrita na Cláusula 1 acima.

3. Em decorrência deste Termo de Cessão, passam a aplicar-se à Cessionária as disposições aplicáveis aos Acionistas da EZTEC no âmbito da Oferta Prioritária, observados os termos, condições, procedimentos e prazos previstos no Prospecto Preliminar.

4. A Cedente, neste ato, declara ser titular das Ações da Cedente.

5. **A Cedente e a Cessionária, neste ato, declaram ter conhecimento (i) dos termos e condições da Oferta e da Oferta Prioritária; (ii) ter obtido cópia e ter lido o Prospecto Preliminar e (iii) caso as posições acionárias da Cedente na Segunda de Corte sejam inferiores às posições acionárias em relação às quais foram realizadas as cessões dos direitos decorrentes da Oferta Prioritária em [--] de [--] de 2020 até as 16h00, este Termo de Cessão da Prioridade será ineficaz e será totalmente desconsiderado; (iv) que a inobservância pela Cedente e pela Cessionária dos procedimentos, termos e condições para formalização desta cessão de direitos previstos neste Termo de Cessão da Prioridade e do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária tornará a cessão de direitos previsto neste Termo de Cessão da Prioridade ineficaz, bem como inviabilizará a subscrição das Ações pretendidas no âmbito da Oferta Prioritária; (v) as Instituições Participantes da Oferta não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem suas intenções de investimento, Termo de Cessão da Prioridade ou do Pedido de Reserva da Oferta Prioritária cancelado por força da inobservância dos termos, condições, procedimentos e prazos previstos no Prospecto Preliminar.**

6. Este Instrumento de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

7. Para dirimir controvérsias entre as Partes relativas a este Instrumento, aplicar-se-ão as leis da República Federativa do Brasil e as Partes elegem como único foro competente o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

Estando justas e contratadas, as Partes assinam este Instrumento de Cessão na presença das duas testemunhas abaixo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

[*local],* [*data].*

Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Cessão de Direto de Prioridade, celebrado entre [Cedente] e [Cessionária] em [data]

[*CEDENTE]*

_____

[Nome]
[Cargo]

[CESSIONÁRIA]

_____

[Nome]
[Cargo]

Testemunhas:

_____

Nome:
RG
CPF:

_____

Nome:
RG
CPF:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)