

Demonstrações Financeiras 2021



EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

CNPJ nº 08.312.229/0001-73

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do AT21, fechando o exercício social de 2021 com margens bruta de 46,1% e líquida de 44,9% e um resultado de R\$ 430 milhões. Como destaque na crescente margem bruta que avançou 3,1 p.p. na comparação anual. Concluindo um ano em que a Companhia permaneceu com seus resultados financeiros sólidos e crescentes, em linha com o que tem sido a mantido nos últimos anos. Este foi um ano marcante onde, com muito pesar, tivemos que nos despedir do nosso Presidente do Conselho de Administração e Fundador, Ernesto Zarzur, figura inspiradora que trouxe toda a visão de negócios e os valores que regem a EZTEC até hoje. Com uma personalidade ímpar ele, juntamente de seus filhos, sabiamente conduziram a Companhia aos longos desses 43 anos e a quem devemos eterna gratidão. Na parte operacional o ano de 2021 representou a retomada de volumes mais significativos de entregas oriundos dos projetos lançados em 2018. Ao todo 8 empreendimentos (Z. Cotovias, Vértiz Clube Home Tatuapé, Diogo Ibrapuera & ID Ibrapuera, Le Jardin Ibrapuera, Fit Casa Brás, Sky House, Vértiz Vila Mascote; Fit Casa Rio Bonito) foram entregues, totalizando 2.380 unidades e R\$ 854 milhões de VGV, a maioria, acima dos 95% vendidos e com economia de obras. Ao longo do ano foram lançados R\$ 1,91 bilhão em novos projetos, fechando o biênio 20-21 num acúmulo de R\$ 3,1 bilhões, valor 23,5% abaixo da borda inferior do Guidance proposto. Devido a questões como COVID, inflação, elevação das taxas de juros, entre outros, a Companhia revisitou seus lançamentos, buscando identificar aqueles projetos que trariam melhor retorno, segurança e velocidade de vendas nesse período, a EZTEC entende que o volume de lançamentos realizados está adequado a situação econômica do país. Cabe o destaque aos lançamentos realizados no AT21, que somaram R\$ 491 milhões de reais. Em especial o projeto Unique Green que teve a metade de sua primeira fase arquiada, um complexo condominial de médio padrão de R\$ 367 milhões de VGV localizado no bairro City América, próximo ao Parque Toronto. O lançamento marca o retorno da Companhia a execução de Mega condomínios, historicamente produzidos pela EZTEC, e que contou com uma velocidade de vendas de 50%, bem acima dos parâmetros atuais. Além do destaque acima vale apontar que a Companhia apresentou o melhor trimestre de vendas desde o início dos efeitos da pandemia de COVID-19 no AT20 com R\$364,7 milhões de vendas líquidas. A performance dos lançamentos correspondeu a 68% destas vendas, fortemente correlacionado as vendas do Unique Green, e a performance da 2ª semana de dezembro que, gerencialmente, foi responsável por R\$ 204 milhões em vendas brutas, sendo a melhor performance de vendas para uma semana na história da Companhia. A despeito da boa performance do último trimestre de 2021 entendemos que o ano de 2022 deverá permanecer como um ano desafiador e de baixa previsibilidade no cenário econômico uma vez que ainda existem relevantes projeções inflacionárias sendo desenhadas, evoluções nas taxas de financiamento, a possibilidade de continuarmos experimentando efeitos adversos consequentes da COVID-19 e suas variantes e onde

vislumbra-se um cenário político eleitoral bastante inquieto. Tudo isso, fez com que a Companhia, até o momento, não se sentisse confortável para a divulgação de um guidance de lançamentos a despeito do que tem sido feito nos últimos anos, sendo necessária uma melhor análise e acompanhamento de como o cenário se desenvolverá ao longo do ano. Aproveitaremos esse momento para focarmos no desenvolvimento dos canteiros em atividade, em especial o Esther Towers, no escoamento de nosso estoque em construção e na execução das volumosas entregas de mais de R\$1,1 bilhão de VGV de lançamentos que estão previstas para serem realizadas ao longo deste ano e que se encontram acima dos 90% vendidos. Ademais, já contamos com aproximadamente R\$ 2 bilhões de projetos aprovados, nos preparamos para novos lançamentos de complexos condominiais para a média renda, a luz do experimentado com o Unique Green, e esperamos fazer bom uso de nossa forte posição de caixa para aproveitar oportunidades contratuais que podem vir a se materializar neste cenário mantendo a visão longo prazo tradicional da Companhia atrelada a busca de maximização do retorno aos nossos acionistas. Por fim, foi aprovado, em reunião do Conselho de Administração realizado na data desta divulgação, a distribuição de dividendos relativos aos resultados do exercício social de 2021. Assim, a Companhia distribuirá o valor total de R\$ 102.155.402,29 aos seus acionistas, a um valor unitário de aproximadamente R\$ 0,46, valor 8,56% maior do que o valor unitário distribuído relativo ao exercício de 2020, reafirmando o compromisso da Companhia em buscar entregar a maior rentabilidade possível aos seus acionistas.

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

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e Patrimônio Líquido Circulante	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020			31/12/2021	31/12/2020		
CIRCULANTE											
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.677	4.717	62.045	77.351	Empréstimos e financiamentos	10		6.214		
Aplicações financeiras	4	512.006	658.556	835.645	999.357	Fornecedores		803	2.177	49.483	46.344
Contas a receber	5	-	-	336.533	277.096	Obrigações trabalhistas		4.079	2.675	8.643	5.917
Imóveis a comercializar	6	-	-	923.318	756.985	Obrigações fiscais		12.630	12.114	26.149	25.212
Tributos a compensar	7	-	-	8.127	3.060	Contas a pagar		10.772	186	31.949	27.326
Dividendos a receber de controladas em conjunto		-	-	-	-	Provisão para garantia		-	-	9.067	12.142
Outros créditos		11.118	12.464	37.403	33.815	Adiantamento de clientes	11	-	-	170.072	96.316
Total do ativo circulante		525.801	675.737	2.203.071	2.147.654	Terenos a pagar	12	-	-	50.106	67.546
						Direitos de uso a pagar		3.323	2.548	3.323	2.548
						Dividendos a pagar	16.f	102.155	96.238	102.155	96.238
						Partes relacionadas	14	3.932	58.507	725	613
						Provisão para perdas com investimentos	9	823	1.130	-	-
						Tributos com recolhimento diferido	13.a	-	-	12.254	10.089
						Total do passivo circulante		138.517	175.575	470.140	390.291
						NÃO CIRCULANTE					
						Empréstimos e financiamentos	10	-	23.145	4.562	4.562
						Terenos a pagar	12	-	153.522	116.952	116.952
						Direitos de uso a pagar		10.150	8.845	10.150	8.845
						Provisão para riscos e processos judiciais	15	13.863	14.180	15.930	16.274
						Tributos com recolhimento diferido	13.a	470	1.139	27.229	34.997
						Outros débitos com terceiros		-	2.389	5.622	5.622
						Total do passivo não circulante		24.483	24.164	236.297	190.133
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	16.a	2.888.997	2.888.997	2.888.997	2.888.997
						(-) Custo com emissão de ações da Companhia	16.a	(40.754)	(40.754)	(40.754)	(40.754)
						(-) Ações em Tesouraria	16.g	(115.533)	-	(115.533)	-
						Reservas de capital	16.b	38.297	38.297	38.297	38.297
						Ágio em transações com sócios	16.c	(49.414)	(49.414)	(49.414)	(49.414)
						Reservas de lucros	16.d,16.e,17.f	1.561.860	1.233.887	1.561.860	1.233.887
						Patrimônio líquido dos acionistas controladores		4.283.453	4.071.013	4.283.453	4.071.013
						Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas		-	85.608	65.013	65.013
						Total do patrimônio líquido		4.283.453	4.071.013	4.369.061	4.136.026
						TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		4.446.453	4.270.752	5.075.498	4.716.450

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Nota explicativa	Capital social	Custos na emissão de ações	Ações em Tesouraria	Reserva de Transações capital	Ágio em Transações de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
						Reserva legal	Reserva de expansão				
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2020											
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	7.693	7.693	7.693
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	405.212	405.212	9.815	415.027
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	16.f	-	-	-	20.261	-	-	(20.261)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f	-	-	-	-	-	-	(96.238)	(96.238)	-	(96.238)
Reserva de expansão	16.f	-	-	-	-	-	-	288.713	(288.713)	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020									4.071.013	65.013	4.136.026
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.414)	(1.414)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	430.128	430.128	22.009	452.137
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	16.f	-	-	-	21.506	-	-	(21.506)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f	-	-	-	-	-	-	(102.155)	(102.155)	-	(102.155)
Reserva de expansão	16.f	-	-	-	-	-	-	306.467	(306.467)	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021									4.283.453	85.608	4.369.061

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Contexto operacional: A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código "EZTC3", atuando como "holding" das empresas mencionadas na nota explicativa 8. A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a Administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

1.2. Condições 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/02/2020, quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia, tomou os cuidados recomendados nos protocolos de funcionamento de suas atividades, além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento. Em relação a construção dos empreendimentos imobiliários, repasses de financiamento aos clientes e a gestão de recebíveis, estes estão operando em sua normalidade. A Administração da Companhia está monitorando a situação, e entende que não há necessidade de reconhecimento de quaisquer perdas sobre seus ativos financeiros e não financeiros registrados nessas demonstrações financeiras. As operações da Companhia, até o momento, não tiveram reflexos significativos em decorrência dos eventos de COVID-19, sem impactos significativos nas projeções de fluxo de caixa da Companhia.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 2.16, alinhado àquele mencionado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A Administração seguiu o OCP 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades du-

rante a elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas na nota explicativa 10 Empréstimos e financiamentos, na data da emissão dessas demonstrações financeiras. Em 17 de março de 2022, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação. **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. **2.3. Bases de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores. **a) Empresas controladas:** Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas. **b) Empresas controladas em conjunto:** A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/agentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido. Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado. Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receita Líquida	18	-	957.866	936.628
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	19	-	(516.063)	(533.513)
LUCRO BRUTO (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS				
Despesas comerciais	19	-	(86.179)	(74.449)
Despesas gerais e administrativas	19	(60.569)	(66.515)	(96.917)
Honorários da administração	20			

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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

13 TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
Imposto de renda	1.382	3.349	972.164	1.109.857
CSLL diferida	345	837	12.810	14.729
PSL e COFINs diferidos	125	302	6.587	7.561
	470	1.139	39.483	45.086
Circulante	-	-	12.254	10.089
Não circulante	470	1.139	27.229	34.997

Contantes e classificadas como não circulante serão realizadas a partir de janeiro de 2023 e estão consistentes com a segregação das contas a receber. b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	429.459	400.580	478.224	434.180
Alíquota - 34%	(146.016)	(136.197)	(162.596)	(147.621)
Efeito sobre adições (equivalência patrimonial)	163.931	154.444	26.017	13.550
Efeito sobre exclusões	(1.420)	(1.416)	(1.416)	(1.416)
Efeito sobre adições	(2.713)	(6.707)	(2.306)	(3.728)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	127.317	125.554
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos	-	-	-	-
Impostos e diferenças temporárias (*)	(15.169)	(7.324)	(15.169)	(7.324)
Total dos impostos	669	4.632	(26.087)	(19.153)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(29.093)	(20.289)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	669	4.632	3.006	1.136
Taxa efetiva	-	-	5,5%	4,4%

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

14 PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Ativo não circulante (*):				
Analys Consultoria, Planej. e Párc. S/CS	868	868	-	-
Outros	420	137	384	-
Total	1.288	1.005	384	-
Passivo circulante (*):				
Alexandra Incorporadora Ltda.	-	22.850	-	-
Bergamo Incorporadora Ltda.	1.557	2.272	-	-
Iberia Incorporadora Ltda.	300	5.780	-	-
Park Emprend. Imobiliários Ltda.	-	2.27	-	-
Soluções Incorporadoras Ltda.	190	1.630	-	-
Vinhedo Incorporadora Ltda.	-	1.750	-	-
Outros	1.885	6.821	725	613
Total	3.932	58.507	725	613

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações: Contrato de mútuo com acionista controlador em 31 de dezembro de 2021 e 2020, sendo o custo mensal de R\$250 em 2021 (R\$248 em 2020), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros. • Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cuja operação em 31 de dezembro de 2021 e 2020, sendo o custo mensal de R\$1.618, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros. • Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$34.319 em 31 de dezembro de 2021 (R\$20.953 em 31 de dezembro de 2020), registrada em "Outros créditos" na controladora. • Venda de unidades imobiliárias residenciais em 2019 no valor de R\$3.010 a residentes contantes em contratos e preço de mercado e preço de mercado de R\$2.000,00. O saldo do devedor a receber (clientes) em 31 de dezembro de 2021 era de R\$14 (R\$1.674 em 31 de dezembro de 2020). • Venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2019 pelo valor de R\$4.932, e venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2020 pelo valor de R\$1.157, ambos em condições e preço semelhantes praticados no mercado. O saldo devedor a receber (clientes) em 31 de dezembro de 2021 era de R\$4.434 (R\$5.389 em 31 de dezembro de 2020).

15 PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação. Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2021 R\$13.863 e R\$15.930 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$14.180 e R\$16.274 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2020). A Companhia e suas controladas não possuem processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2021 o total era de R\$40.297, sendo R\$33.687 cíveis e R\$6.610 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2020 R\$34.839, sendo R\$27.694 cíveis e R\$7.145 trabalhistas).

16 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social:** Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o capital social era de R\$2.888.997, dividido em 227.000.000 ações ordinárias sem valor nominal. Os gastos com a oferta pública, com distribuição primária realizada em 27 de setembro de 2019 totalizaram R\$40.754, os quais estão classificados como redução do patrimônio na rubrica "Custos de transação na emissão de ações" de acordo com o pronunciamento técnico CPC 08 (R1). A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 300.000.000 (trezentas mil unidades) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas. b) **Reserva de capital:** A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei 6.404/76 e alterações. Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo é de R\$38.297. c) **Ação em transações com sócios:** Refere-se ao valor da mais-valia relativa à aquisição de participações em empresas controladas, cuja operação em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$225.081 (em 31 de dezembro de 2020 era de R\$203.575). e) **Reserva de expansão:** Conforme disposto no artigo 25 letra "II" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que permanecer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo é de R\$1.336.778 (em 31 de dezembro de 2020 é de R\$1.030.312). f) **Dividendos:** Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Em Assembleia Geral Ordinária de 29 de abril de 2021, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo mínimo obrigatório de R\$96.238 relativos ao resultado do exercício de 2020. Estes dividendos foram pagos em 21 de maio de 2021. A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é a seguinte:

	Controladora	31/12/2021	31/12/2020
Lucro líquido do exercício	430.128	405.212	
Reserva legal - 5%	(21.506)	(20.261)	
	408.622	384.951	
Dividendos propostos - 25%	(102.515)	(96.238)	
Reserva de Expansão	(306.467)	(288.713)	

g) **Recupera de ações:** Em reunião de Conselho de Administração realizada em 19 de março de 2020, foi aprovado o programa de compra de ações ordinárias de emissão própria, a valor de mercado, para manutenção em tesouraria, posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social, podendo ser adquiridas até 9.575.565 (nove milhões, quinhentas e sessenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e cinco) ações ordinárias. Em 04 de junho de 2020, o Conselho de Administração aprovou a inclusão no programa de compra de ações, sem a aquisição de ações. Em 20 de agosto de 2021, foi aprovada pelo Conselho de Administração a aquisição de ações de emissão da Companhia (programa de recompra), no total de 5.035.897 ações ordinárias, sendo totalmente adquiridas e seu processo encerrado em 22 de outubro de 2021, no montante total de R\$115.533. Em 22 de outubro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração o programa de recompra de ações de emissão da Companhia, no total de 5.035.897 ações ordinárias, sendo totalmente adquiridas e seu processo encerrado em 22 de outubro de 2021, no montante total de R\$115.533. Em 22 de outubro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração o programa de recompra de ações de emissão da Companhia, no total de 5.035.897 ações ordinárias, sendo totalmente adquiridas e seu processo encerrado em 22 de outubro de 2021, no montante total de R\$115.533.

Os membros do Conselho Fiscal da EZ Tec Empreendimentos e Participações S.A., abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras Totais em seu conjunto, do Relatório da Administração e da Proposta de Deliberação da Assembleia Geral Ordinária do lucro líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, e com base nas análises

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as contas de custos e despesas, incluindo aquelas excluídas para tratar os assuntos abaixo fornecidas. Para as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, incluindo aquelas em relação a nossa unidade auditoria devida à relevância dos montantes envolvidos em relação à receita operacional líquida, ao resultado operacional e resultado do exercício, considerando os efeitos decorrentes dos resultados de equivalência patrimonial sobre as empresas controladas em conjunto, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de desempenho e a previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, das estimativas para a determinação da provisão para distratro, dos potenciais impactos sobre as unidades em estoques tendo em vista as margens apuradas em relação àquelas originalmente previstas, aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra, uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, no não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de

17 LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Lucro atribuível aos acionistas controladores	430.128	405.212		
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares) (i)	225.800	227.000		
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,90	1,79		

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação. (i) Efeito das ações recompradas em 2021 na média ponderada das ações em circulação.

18 RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

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

19 CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

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

20 HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 29 de abril de 2021, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$20.000. Durante o exercício de 2021, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$16.076, sendo R\$11.568 fixos e R\$4.508 variáveis (R\$15.440, sendo R\$10.540 fixos e R\$4.900 variáveis em 2020).

21 RESULTADOS FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	27.886	26.090	42.848	32.257
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	139.405	150.477
Outras receitas	2.706	1.731	5.328	8.662
Total	30.592	27.821	187.581	186.396
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	(1.961)	(1.329)	(2.199)	(1.925)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(16.687)	(16.217)
Outras despesas	(52)	(86)	(206)	(207)
Total	(2.013)	(1.415)	(19.092)	(18.349)

22 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. Gestão de risco de capital: A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuidade de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa 10, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras) e pelo patrimônio líquido da Companhia. A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital. **22.2. Caixa líquido:** O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Empréstimos e financiamentos	-	-	(239.359)	(4.562)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	514.683	663.273	897.690	1.076.708
Caixa líquido	514.683	663.273	868.331	1.072.146
Patrimônio líquido	4.283.453	4.071.013	4.369.061	4.136.026
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,12	0,16	0,20	0,26

22.3. Categorias de instrumentos financeiros

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

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro: A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se o risco de mercado (variação nas taxas de juros), o risco de crédito e o 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 o risco de crédito e de liquidez. **22.5. Gestão de risco de mercado:** A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos: • A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. • Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente. • O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado. • Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar impactos negativos para distratros, desrespeitando o risco de crédito e custos, quando aplicável. (b) avaliação dos critérios utilizados na análise de crédito quando da venda do imóvel, incluindo o cumprimento das performances contratuais, e o acompanhamento das avaliações subsequentes, incluindo distratros ocorridos ou previstos; (c) análise das premissas utilizadas pela diretoria para cálculo da provisão de distratros, incluindo a inadimplência, pedidos existentes de cancelamentos de vendas e distratros subsequentes em relação aos valores registrados contabilmente; (d) análise de cartões de circulação de advogados externos da Companhia e análise das causas relacionadas a distratros em relação aos valores de provisão. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratros, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratros, adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações de mercado e grau de julgamento exercido pela diretoria, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade. Como nossa auditoria conduziu esse assunto: Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação, com envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise das premissas utilizadas pela diretoria para o teste do valor realizável líquido dos valores dos imóveis a comercializar; (b) análise da melhor estimativa dos preços de venda dos imóveis a comercializar e dos comparativos de mercado para os terrenos, utilizados pela diretoria, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (c)