



Construindo qualidade de vida

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

Av. República do Líbano, nº 1921

São Paulo - SP

CNPJ/MF nº 08.312.229/0001-73

Companhia Aberta de Capital Autorizado

### **SUMÁRIO**

<b>DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Informar o lucro líquido do exercício.....</b>	<b>6</b>
<b>2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados: ...</b>	<b>6</b>
a. o valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe .....	6
b. a forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio .....	6
c. eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio .....	6
d. data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento.....	6
<b>6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores, (a) informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados; (b) informar a data dos respectivos pagamentos .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe: .....</b>	<b>7</b>
<b>(a) lucro líquido do exercício e dos 3 exercícios anteriores .....</b>	<b>7</b>
<b>(b) dividendo e juro sobre capital próprio distribuído nos 3 exercícios anteriores.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Havendo destinação de lucros à reserva legal:.....</b>	<b>7</b>
a. identificar o montante destinado à reserva legal .....	7
b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal .....	8
<b>9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos, (a) descrever a forma de cálculos dos dividendos fixos ou mínimos; (b) informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos o mínimos; (c) identificar se eventual parcela não paga é cumulativa; (d) identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais; (e) identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe .....</b>	<b>8</b>
<b>10. Em relação ao dividendo obrigatório:.....</b>	<b>8</b>
a. descrever a forma de cálculo prevista no estatuto.....	8
b. Informar se ele está sendo pago integralmente .....	8
c. informar o montante eventualmente retido.....	8

<b>11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da Companhia, (a) informar o montante da retenção; (b) descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos; (c) justificar a retenção dos dividendos .....</b>	<b>8</b>
<b>12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências, (a) identificar o montante destinado à reserva; (b) identificar a perda considerada provável e sua causa; (c) explicar porque a perda foi considerada provável; (d) justificar a constituição de reserva .....</b>	<b>8</b>
<b>13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar, (a) informar o montante destinado à reserva de lucros a realizar; (b) informar a natureza dos lucros não realizados, que deram origem à reserva .....</b>	<b>9</b>
<b>14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias: .....</b>	<b>9</b>
a. descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva .....	9
b. identificar o montante destinado à reserva .....	9
c. descrever como o montante foi calculado .....	9
<b>15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital, capital, (a) identificar o montante da retenção; (b) fornecer cópia do orçamento de capital .....</b>	<b>9</b>
<b>16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais, (a) informar o montante destinado à reserva, (b) explicar a natureza da destinação .....</b>	<b>9</b>
<b>10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES.....</b>	<b>10</b>
<b>10.1. Demonstrações Financeiras .....</b>	<b>10</b>
a. condições financeiras e patrimoniais gerais .....	10
b. estrutura de capital .....	11
c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos.....	12
d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas	13
e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez .....	13
f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas .....	13
g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados .....	14
<b>10.2. Resultado operacional e financeiro .....</b>	<b>28</b>
a. resultados das operações do emissor, incluindo (i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita e (ii) fatores que afetam materialmente os resultados operacionais.....	28
b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços.....	29
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 .....	29
<b>10.3. Operações Relevantes.....</b>	<b>30</b>
a. introdução ou alienação de segmento operacional.....	30
b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária .....	30
c. eventos ou operações não usuais .....	30
<b>10.4. Alteração de Práticas Contábeis .....</b>	<b>31</b>
a. mudanças significativas nas práticas contábeis .....	31
b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis .....	31
c. ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor .....	33
<b>10.5. Políticas Contábeis Críticas.....</b>	<b>33</b>
<b>10.6. Itens Relevantes Não-Evidenciados nas Demonstrações Financeiras.....</b>	<b>42</b>

a. itens relevantes não-evidenciados nas demonstrações financeiras.....	42
b. outros itens não-evidenciados nas demonstrações financeiras .....	42
<b>10.7. Outros Itens Não-Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras .....</b>	<b>42</b>
a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor .....	42
b. natureza e o propósito da operação .....	42
c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação.....	42
<b>10.8. Plano de Negócios.....</b>	<b>42</b>
a. investimentos .....	42
b. aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor.....	42
c. novos produtos e serviços .....	42
<b>10.9. Outros Fatores que Influenciaram de Maneira Relevante o Desempenho Operacional .....</b>	<b>43</b>
<b>12. ASSEMBLEIA GERAL E ADMINISTRAÇÃO .....</b>	<b>Erro! Indicador não definido.</b>
<b>12.5. Administradores.....</b>	<b>43</b>
<b>12.6. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro do conselho de administração ou do conselho fiscal no último exercício, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo .....</b>	<b>43</b>
<b>12.7. Fornecer as informações mencionadas no item 12.5 em relação aos membros dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutário .....</b>	<b>43</b>
<b>12.8. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo .....</b>	<b>43</b>
<b>12.9. Existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau .....</b>	<b>43</b>
a. administradores da Companhia.....	43
b. administradores da Companhia e administradores de controladas diretas ou indiretas da Companhia...	43
c. administradores da Companhia ou de suas controladas diretas ou indiretas e controladores diretos ou indiretos da Companhia.....	43
d. administradores da Companhia e administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas da Companhia.....	43
<b>12.10. Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores da Companhia.....</b>	<b>43</b>
a. sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela Companhia .....	43
b. controlador direto ou indireto da Companhia.....	43
c. fornecedor, cliente, devedor ou credor da Companhia, de sua controlada ou controladoras, ou controladas de alguma dessas pessoas, caso relevantes.....	43
<b>12.11. Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções.....</b>	<b>43</b>
<b>12.13. Outras informações relevantes.....</b>	<b>43</b>

**13. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES..... 43**

**13.1 Descrição da política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração .....43**

- 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..... 43
- b. composição da remuneração ..... 43
- c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração ..... 45
- d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho..... 46
- e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo..... 46
- f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos ..... 46
- g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia ..... 46
- h. práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria ..... 46

**13.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.....47**

**13.3. Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.....49**

**13.4. Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente.....50**

**13.5. Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária.....50**

**13.6. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo.....50**

**13.7. Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo .....50**

**13.8. Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 (inclusive método de precificação do valor das ações e das opções).....50**

**13.9. Ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social ..... Erro! Indicador não definido.**

**13.10 Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela .....51**

**13.11. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, valor da maior, da menor e valor médio da remuneração individual em relação ao conselho de administração, diretoria estatutária, e ao conselho fiscal.....51**

<b>13.12. Arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria (inclusive consequências financeiras para a Companhia) .....</b>	<b>52</b>
<b>13.13. Percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto.....</b>	<b>53</b>
<b>13.14. Valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados .....</b>	<b>53</b>
<b>13.15. Valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos .....</b>	<b>53</b>
<b>13.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes.....</b>	<b>53</b>

## DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO

### 1. Informar o lucro líquido do exercício:

O lucro líquido da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Eztec"), que corresponde ao resultado do exercício após deduções das provisões para o imposto de renda e contribuições sociais, referente ao exercício findo em 31.12.2019, é de R\$ 281.082.181,84 (duzentos e oitenta e um milhões, oitenta e dois mil, cento e oitenta e um reais e oitenta e quatro centavos).

### 2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

A Companhia não declarou ou pagou dividendos antecipados, nem juros sobre o capital próprio durante o exercício de 2019.

### 3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído:

A administração propõe a distribuição de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, após dedução da reserva legal.

### 4. Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores:

Não aplicável.

### 5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

#### ***a. o valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe***

	<b>Proposta para 2019</b>	<b>Valor por ação</b>
Dividendos (bruto)	R\$ 66.757.018,19	R\$ 0,294083781
JCP (bruto)	-	-

Para efeito de cálculo do valor por ação, foram consideradas as 227.000.000 (duzentas e vinte e sete milhões) de ações da Companhia. A Companhia não declarou ou pagou dividendos antecipados, nem juros sobre capital próprio durante o exercício de 2018.

#### ***b. a forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio***

A administração propõe que os dividendos propostos para a Assembleia Geral Ordinária sejam pagos até 30 de novembro de 2020.

#### ***c. eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio***

Os dividendos serão pagos no prazo indicado no item 5.b acima, sem qualquer correção monetária entre a data da sua declaração e a data do pagamento.

#### ***d. data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento***

	<b>Proposta</b>
Base Acionária da Distribuição	28.04.2020
Data de Início das Negociações Ex-Dividendos	29.04.2020

**6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores, (a) informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio já declarados; (b) informar a data dos respectivos pagamentos:**

Não houve declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores.

**7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:**

**(a) lucro líquido do exercício e dos 3 exercícios anteriores**

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Lucro líquido do exercício	R\$ 230.213.314,44	R\$ 358.828.122,71	R\$ 97.540.644,88	R\$ 281.082.181,84
Lucro líquido por ação (ON)	R\$ 1,395217132	R\$ 2,174692395	R\$ 0,591149036	R\$1,23824797

**(b) dividendo e juro sobre capital próprio distribuído nos 3 exercícios anteriores**

Dividendos:

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
		Dividendos intermediários pagos			Dividendos a serem declarados na AGO de 2020
Dividendos distribuídos	R\$ 180.213.662,18	R\$ 440.554.760,61	R\$ 85.221.679,14	R\$ 23.165.903,16	R\$ 66.757.018,19*
Dividendo por ação (ON)	R\$ 1,092192211	R\$ 2,67	R\$ 0,516489444	R\$ 0,140397896	R\$ 0,294083781

\*Valor proposto pela administração da Companhia, sujeito à aprovação pelos acionistas na Assembleia Geral.

Juros sobre capital próprio:

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Juros sobre capital próprio distribuídos	-	-	-	-

**8. Havendo destinação de lucros à reserva legal:**

**a. identificar o montante destinado à reserva legal**

Nos termos do artigo 193 da Lei nº. 6.404/76 ("Lei das Sociedades por Ações"), o montante de R\$ 4.877.032,24 (quatro milhões, oitocentos e setenta e sete mil e trinta e dois reais e vinte e quatro centavos) do lucro líquido será destinado à constituição da reserva legal.

***b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal***

O montante proposto a ser destinado à reserva legal foi calculado nos termos do disposto nos artigos 189 a 193 da Lei das Sociedades por Ações, conforme demonstrado abaixo:

<b>Lucro líquido do exercício</b>	R\$ 281.082.181,84
<b>Ajuste de exercícios anteriores</b>	-
<b>Reserva Legal (5% do Lucro Líquido)</b>	R\$ 14.054.109,09

**9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos, (a) descrever a forma de cálculos dos dividendos fixos ou mínimos; (b) informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos o mínimos; (c) identificar se eventual parcela não paga é cumulativa; (d) identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais; (e) identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe:**

A Companhia não possui ações preferenciais.

**10. Em relação ao dividendo obrigatório:**

***a. descrever a forma de cálculo prevista no estatuto***

Nos termos do Artigo 25, §1º do Estatuto Social da Companhia, ajustado na forma prevista no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

***b. Informar se ele está sendo pago integralmente***

O dividendo obrigatório será pago integralmente no exercício de 2020.

***c. informar o montante eventualmente retido***

Não há retenção de dividendo obrigatório.

**11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da Companhia, (a) informar o montante da retenção; (b) descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxos de caixa positivos; (c) justificar a retenção dos dividendos:**

Não há retenção de dividendo obrigatório.

**12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências, (a) identificar o montante destinado à reserva; (b) identificar a perda considerada provável e sua causa; (c) explicar porque a perda foi considerada provável; (d) justificar a constituição de reserva:**

Não há destinação de resultado para a reserva de contingências.



**13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar, (a) informar o montante destinado à reserva de lucros a realizar; (b) informar a natureza dos lucros não realizados, que deram origem à reserva:**

Não há destinação de resultado para a reserva de lucros a realizar.

**14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias:**

***a. descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva***

Nos termos do disposto no Artigo 25, alínea "f" de seu Estatuto Social, "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% do capital social subscrito da Companhia".

***b. identificar o montante destinado à reserva***

A administração propõe a destinação de R\$ 200.271.054,56 para a Reserva de Expansão.

***c. descrever como o montante foi calculado***

O montante proposto a ser destinado à Reserva de Expansão da Companhia foi calculado nos termos do disposto nos artigos 191 a 194 da Lei das Sociedades por Ações, conforme demonstrado abaixo:

<b>Lucro líquido do exercício</b>	R\$ 281.082.181,84
<b>Ajuste de exercícios anteriores</b>	-
<b>Reserva Legal (5% do Lucro Líquido)</b>	(R\$ 14.054.109,09)
	<hr/>
	R\$ 267.028.072,75
<b>Dividendos mínimos obrigatórios (25%)</b>	(R\$ 66.757.018,19)
<b>Reserva de expansão</b>	(R\$ 200.271.054,56)

**15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital, capital, (a) identificar o montante da retenção; (b) fornecer cópia do orçamento de capital:**

Não há retenção de lucros prevista em orçamento de capital.

**16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais, (a) informar o montante destinado à reserva, (b) explicar a natureza da destinação:**

Não há destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais.

## 10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES

### 10.1. Condições financeiras e patrimoniais gerais

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo CPC, referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e conforme a International Financial Reporting Standards (“IFRS”). Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as IFRSs, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

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

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

Desta forma, a análise abaixo toma como base as demonstrações de resultado dos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 e as informações de balanço em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

#### ***a. condições financeiras e patrimoniais gerais***

Seguem alguns destaques da condição financeira da Companhia:

**Disponibilidade de Caixa** – Em 31 de dezembro de 2019 a Eztec encerrou com caixa disponível e aplicações financeiras de R\$ 1.306,9 milhões, R\$ 494,4 milhões em 2018 e R\$ 561,5 milhões em 2017, o aumento em relação ao último exercício da Companhia teve como principal causa a captação de recursos via mercado de capitais que ocorreu em setembro de 2019. A Companhia contava ainda, ao final de 2019 com R\$ 549,7 milhões em recebíveis performados. Esses recebíveis, na maior parte passíveis de securitização e remunerados a IGP-DI +10 a 12% ao ano, tiveram decréscimo de 1% ante o montante de 2018, o montante reportado em 2018 teve decréscimo de 16% em relação a 2017.

**Endividamento** – A Eztec apresentou um endividamento bruto de R\$ 41,5 milhões em 2019, contra R\$ 91,3 milhões em 2018 e R\$ 235,6 milhões em 2017. As reduções do endividamento nos anos de 2019 e 2018 em relação aos anos anteriores podem ser explicadas pela finalização do ciclo de repasse dos empreendimentos entregues ao longo de 2017 – uma vez repassado o cliente para a instituição financeira financiadora da obra, ela pode amortizar o saldo repassado do cliente diretamente da dívida de construção do incorporador. A dívida bruta ao final de 2019 corresponde a 1,1% do patrimônio líquido (contra 3,5% em 2018 e 9,2% em 2017), somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,15%+TR ao ano até 10,2%+TR ao ano. Aliado ao caixa disponível e aplicações financeiras de R\$ 1.306,9 milhões, a Companhia apresenta um caixa líquido de R\$ 1.265,4 milhões, contra R\$ 403,1 milhões em 2018 e R\$ 325,9 milhões em 2017. Estabelecendo a relação entre dívida (caixa) líquida e patrimônio líquido, observamos -32,6% ao final de 2019, -15,3% ao final de 2018 e -12,7% ao final de 2017.

**Margens Operacionais** – A Companhia busca manter uma operação eficiente, de forma que o resultado bruto gerado não seja consumido por despesas operacionais. A Eztec apresentou uma margem bruta de 40,8% em 2019, contra 36,3% em 2018 e 44,3% em 2017; uma margem EBITDA de 30,2 % em 2019, contra 3,0% em

2018, e 36,0% em 2017; uma margem líquida de 34,9% em 2019, contra 25,0% em 2018 e 36,6% em 2017. O patamar de rentabilidade referente ao ano de 2017 foi fortemente influenciado pela venda da Torre B do EZ Towers, responsável por mais da metade da receita de venda de imóveis do ano. Referente a essa venda, além de ter apresentado margem bruta elevada, em 47,1%, ela também gerou um volume excepcionalmente expressivo de receita que, por sua vez, diluiu as despesas operacionais do ano, propiciando margens operacional e líquida elevadas. A redução apurada entre o exercício de 2018 e 2017 pode ser atribuída à queda no reconhecimento da receita, devido a um cenário de menor volume de execução de obras e um grande número de distratos. Essa queda da receita não pôde ser acompanhada por queda das despesas. Inclusive, houve aumento das despesas comerciais, que incluem esforços com lançamentos em 2018 e gastos com a manutenção do alto volume de estoque, Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana ("IPTU"), condomínio e conservação. Já o incremento apurado entre 2019 e 2018 é decorrente da retomada operacional da Companhia assim como do setor imobiliário, levando ao acúmulo de canteiros de obras que acarretam maior reconhecimento de receita.

**Equivalência Patrimonial** - Adotando o normativo CPC 19 e 36, uma parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente. A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela Eztec. Em 2019, o volume de resultados originados em empreendimentos não-controlados, expresso na linha de equivalência patrimonial da demonstração de resultados, totalizou R\$ 63,5 milhões, contra R\$ 16,5 milhões em 2018 e R\$ 24,2 milhões em 2017. A maior incidência de distratos no ano de 2016 impactou significativamente essa linha. Além dela, nos três últimos anos houve aquisições de participações em projetos compartilhados. O impacto destas aquisições na dinâmica da linha de Equivalência Patrimonial dependerá se foi alcançada ou não a porcentagem necessária para consolidação dos resultados nos respectivos empreendimentos. Caso não sejam consolidados, o montante contabilizado como equivalência crescerá. Se foi adquirida participação suficiente para que passem a ser consolidados e o reconhecimento deles deixe de ser contabilizado sob essa categoria, é prevista uma retração da linha. No período foram lançados três projetos com este perfil: o Pátrio Ibirapuera e o ID Jauaperi, nos quais a Companhia detém 70,44% de participação (foram consolidados a partir do 3T19) e o Reserva JB, dentro do complexo Jardins do Brasil, no qual a empresa detém 76,25% de participação.

**Rentabilidade** – A Eztec apresentou um retorno sobre o patrimônio líquido de 7,3% em 2019, contra 3,7% em 2018 e 14,2% em 2017. O decréscimo do ROE (*Return On Equity*) da Companhia em 2018 em relação a 2017 pode ser majoritariamente explicado pela menor quantidade de obras em execução, pelo ônus contábil oriundo dos distratos e pelo efeito causado pela venda de uma das torres do EZ Towers em 2017, evento que culminou em um reconhecimento de lucro líquido excepcionalmente elevado no período. Já o aumento do ROE entre 2019 e 2018 se deu pela maior rentabilização dos ativos da empresa após a retomada operacional iniciada em 2018.

### ***b. estrutura de capital***

A Companhia apresenta baixos níveis de endividamento, tendo operado nos últimos exercícios sociais com caixa líquido.

ESTRUTURA DE CAPITAL  
(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Caixa e equivalentes de caixa	74.883	29.357	70.849	155%	-59%
Aplicações financeiras	1.232.030	465.117	490.664	165%	-5%
Empréstimos e Financiamentos	- 41.536 -	91.338 -	235.621	-55%	-61%
Caixa Líquido	1.265.377	403.136	325.862	214%	24%
Patrimônio Líquido	3.876.301	2.637.012	2.564.402	47%	3%
Estrutura de Capital					
Capital Próprio	90,7%	88,7%	82,6%	2,0 p.p	6,0 p.p
Capital de Terceiros	9,3%	11,3%	17,4%	-2,0 p.p	-6,0 p.p

Em 31 de dezembro de 2019, a Eztec possuía posição de caixa líquido de R\$ 1.265,4 milhões, contra R\$ 403,1 milhões em 2018 e R\$ 325,9 milhões em 2017. O aumento da posição de caixa líquido de 2017 para 2018 teve como maior responsável a diminuição de 61% no montante em empréstimos e financiamentos. Já o aumento ocorrido entre 2018 e 2019 teve como principal motivo a oferta de ações realizada no segundo semestre de 2019, aumentando a linha de aplicações financeiras em 165%.

***c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos***

Conforme mencionado na seção 10.1.b, a Companhia opera com caixa líquido em 2019, predominantemente financiando suas operações com capital próprio. A Companhia acredita possuir liquidez, patrimônio e disponibilidades suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos em 2020, conforme demonstra o índice de liquidez corrente calculado abaixo:

LIQUIDEZ CORRENTE  
(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Ativo Circulante	2.444.496	1.644.936	1.713.909	49%	-4%
Passivo Circulante	263.352	204.388	388.734	29%	-47%
Liquidez Corrente	9,28	8,05	4,41	15%	83%

Caso seja necessário contrair empréstimos para financiar seus investimentos e aquisições, a Companhia entende que tem capacidade para contratá-los. A liquidez corrente da Companhia variou positivamente entre 2017 e 2018, crescendo em 3,64 p.p. como consequência da contração do passivo. Essa contração reflete o fim do ciclo de entregas, a partir das quais os clientes podem ser repassados aos bancos, que por sua vez usam esse saldo devedor do cliente repassado para abater a dívida de construção da Eztec para com os próprios bancos. Complementarmente, no exercício de 2017, houve uma leva significativa de aquisições de terrenos que, juntamente aos dividendos distribuídos em dezembro, fizeram o contraponto à entrada de caixa com a venda da Torre B do EZ Towers. Em 2018 pode-se verificar uma redução do ativo circulante decorrente da presente proporção de clientes optando pelo financiamento oferecido pela Companhia, sendo, portanto, convertidos recebíveis não-performados de curto prazo em ativos de longo prazo. Durante o exercício de 2019 houve um incremento da liquidez corrente da empresa em 1,23 p.p. majoritariamente por conta do aumento do ativo circulante dado o processo de follow-on ocorrido no ano.

#### **d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas**

As atividades da Companhia são financiadas principalmente por recursos próprios gerados em suas operações e, quando necessário, a Companhia recorre a financiamentos junto ao Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), o qual oferece taxas de juros subsidiadas pelo sistema de poupança, opção de pagamento antecipado, e a possibilidade de amortização através do repasse dos recebíveis dos adquirentes de unidades imobiliárias aos bancos. A abertura e evolução dos níveis de endividamento estão disponíveis na seção 10.1.g.

Nos últimos 3 exercícios sociais, a Companhia não realizou investimentos significativos em ativos imobilizados e foram utilizados recursos próprios para estes investimentos.

#### **e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez**

A administração pretende que a Companhia continue com sua estratégia de manutenção de baixos índices de endividamento, constituídos das operações com o SFH. Caso seja necessário, realizará a securitização de recebíveis performados, a emissão debêntures de longo prazo, ou o estabelecimento de linhas para capital de giro.

#### RECEBÍVEIS PERFORMADOS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Recebíveis Performados	549.722	556.071	664.903	-1%	-16%
Créditos de clientes securitizados	-	-	-	n.a.	n.a.
	549.722	556.071	664.903	-1%	-16%

A diminuição de 16% nos recebíveis entre 2017 e 2018 foi decorrente da superação do período de entregas, fazendo com que repasses antes pendentes fossem concluídos. Este processo se repetiu em menor escala entre 2018 e 2019, acarretando uma diminuição de 1% na linha de recebíveis performados. Os recebíveis diretos vinculados a contratos de alienação fiduciária, predominantemente remunerados a IGP-Di+10%, passaram de R\$ 405,0 milhões ao fim de 2017 para R\$ 512,9 milhões ao fim de 2018, um aumento de 27,4%. Já ao fim de 2019 este saldo foi de R\$518,9 milhões, apontando um aumento de 1,2% ante o montante de 2018.

#### **f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas**

##### **(i) Contratos de financiamentos relevantes:**

Os empréstimos e financiamentos do consolidado têm variação monetária pela "TR", acrescida de juros que variam entre 8,15% a 10,2% a.a., com vencimento final previsto para dezembro de 2023, somam um montante de R\$ 41,5 milhões em 31 de dezembro de 2019 (sendo R\$ 16,6 milhões no circulante e R\$ 24,9 no não circulante). Já em 31 de dezembro de 2018 somavam R\$91,3 milhões (sendo R\$25,8 milhões no circulante e R\$65,511 no não circulante, contra R\$ 235,7 milhões em 2017 (sendo R\$ 125,8 milhões no circulante e R\$ 109,9 no não circulante). A redução de 61% entre os exercícios de 2017 e 2018 se explica pelo fim do ciclo de entregas, implicando uma redução no ritmo de execução de obras, bem como pela efetivação dos repasses do saldo devedor dos clientes destes empreendimentos entregues para os bancos, que por sua vez amortizam o financiamento com a incorporadora. Os mesmos efeitos se mostraram presentes no exercício de 2019, pautando o comportamento do endividamento da Companhia.

A garantia dos empréstimos e financiamentos mencionada acima, que é relacionada ao desenvolvimento de obras, é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes.

***(ii) Outras relações de longo prazo com instituições financeiras:***

Embora não haja outros contratos além do descrito no item 10.f.(i), 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.

***(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) Cláusulas restritivas:***

Os contratos de financiamento citados, referentes ao desenvolvimento de obras, possuem cláusulas restritivas da seguinte natureza:

- Se o crédito não for integralmente aplicado na construção do empreendimento;
- Modificação do projeto de construção sem aviso prévio à instituição credora;
- Se o devedor gravar, total ou parcialmente, com quaisquer ônus o bem objeto da garantia;
- Retardamento ou paralisação da obra;
- Cessão ou transferência a terceiros de direitos e obrigações, sem o expresso consentimento do credor;
- Mudança ou transferência, a qualquer título, do controle acionário ou da titularidade das quotas sociais da emitente, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária.

Todos os contratos de financiamento imobiliário para desenvolvimento do projeto possuem cláusulas que vinculam a liberação dos valores ao acompanhamento da execução de obra e do montante de vendas. Desta forma, cabe à instituição financeira e à Eztec avaliarem mensalmente:

- Percentual mínimo de execução de obra para iniciar a liberação de financiamento;
- Percentual mínimo de vendas para iniciar a liberação do financiamento;
- Percentual mínimo de recebíveis em relação ao total de financiamento liberado.

Em caso de não cumprimento das condições descritas acima, o financiamento pode ser suspenso ou cancelado, conforme dispositivos de contrato.

A Eztec cumpre integralmente todas as cláusulas previstas em seus contratos de financiamento.

***g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados***

Em 31 de dezembro de 2017, a Eztec possuía aproximadamente R\$ 1.337,1 milhões de operações com o SFH já contratadas, das quais R\$ 322,4 milhões efetivamente desembolsados, representando 24,1%.

Em 31 de dezembro de 2018, a Eztec possuía aproximadamente R\$ 1.052,3 milhões de operações com o SFH já contratadas, das quais R\$ 109,3 milhões efetivamente desembolsados, representando 10,4%.

Em 31 de dezembro de 2019, a Eztec possuía aproximadamente R\$ 893,8 milhões de operações com o SFH já contratadas, das quais R\$ 43,7 milhões efetivamente desembolsados, representando 4,9%.

A liberação dos recursos provenientes das linhas de crédito do SFH ocorre conforme cronograma físico-financeiro de cada obra financiada.

### ***h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras***

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Consolidado			Variação	
	2019	2018	2017	2019/2018	2018/2017
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>					
Receita de venda de imóveis	848.286	524.459	1.289.936	61,7%	-59,3%
Receita de locações e de serviços prestados	24.202	29.497	33.969	-18,0%	-13,2%
Total da receita operacional bruta	872.489	553.956	1.323.905	57,5%	-58,2%
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>					
Cancelamento de vendas	- 46.832	- 150.558	- 320.445	-68,9%	-53,0%
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	- 21.267	- 12.636	- 23.137	68,3%	-45,4%
Total das deduções da receita bruta	- 68.099	- 163.194	- 343.582	-58,3%	-52,5%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>					
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	- 476.161	- 248.906	- 545.679	91,3%	-54,4%
<b>LUCRO BRUTO</b>					
<i>Margem Bruta</i>	40,8%	36,3%	44,3%	4,5 p.p	-8,0 p.p
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>					
Despesas comerciais	- 91.810	- 63.183	- 72.292	45,3%	-12,6%
G&A + Honorários	- 95.704	- 87.591	- 86.807	9,3%	0,9%
Despesas gerais e administrativas	- 83.439	- 76.602	- 76.257	8,9%	0,5%
Honorários da Administração	- 12.265	- 10.990	- 10.550	11,6%	4,2%
Equivalência patrimonial	63.475	16.457	24.181	285,7%	-31,9%
Provisão para perdas com investimentos	-	-	-	n.a.	n.a.
Despesas tributárias	- 5.955	- 5.798	- 5.312	2,7%	9,1%
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	21.872	909	22.298	2306,2%	-95,9%
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS</b>					
RESULTADO FINANCEIRO	220.107	2.649	316.712	8209,6%	-99,2%
<i>Margem Operacional antes dos Efeitos do Resultado Financeiro</i>	27,4%	0,7%	32,3%	26,7 p.p	-31,6 p.p
Receitas financeiras	102.809	128.099	91.267	-19,7%	40,4%
Despesas financeiras	- 9.733	- 18.610	- 23.780	-47,7%	-21,7%
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>					
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	313.183	112.138	384.199	179,3%	-70,8%
Imposto de renda e contribuição social correntes	- 17.350	- 14.384	- 27.684	20,6%	-48,0%
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferido	- 5.372	- 4.406	- 4.950	-221,9%	-11,0%
	- 22.722	- 9.978	- 22.734	127,7%	-56,1%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>					
	290.461	102.160	361.465	184,3%	-71,7%
<b>LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES</b>					
	281.083	97.541	358.828	188,2%	-72,8%
<b>LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>					
	9.378	4.619	2.637	103,0%	75,2%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>					
<i>Margem Líquida</i>	34,9%	25,0%	36,6%	10,0 p.p	-11,6 p.p
<b>LUCRO BÁSICO POR AÇÃO - R\$</b>					
	1,24	0,59	2,17	109,5%	-72,8%

## **Receita Operacional Bruta**

### *Receita de Venda de Imóveis*

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, descontado o ajuste a valor presente ("AVP") conforme o CPC 12.

Em 2017 a queda dos volumes de vendas e lançamentos aliada ao momento mais desafiador do mercado teria impactado negativamente a receita de vendas de imóveis se não fosse a venda da Torre B do EZ Towers. Tal evento contribuiu para um acréscimo de 37,8% em relação ao ano anterior. No que tange o exercício de 2018, o baixo volume de obras em evolução, decorrente de uma interrupção de lançamentos nos anos anteriores, auxiliou a queda de 59,3% da receita bruta em relação a 2017. Todavia, deve-se manter sob perspectiva o efeito da venda da torre corporativa no resultado do exercício passado. Já em 2019 houve crescimento de 61,7% na receita líquida da Companhia, majoritariamente por conta da retomada operacional iniciada em 2018.

### *Receita de Locações e Serviços Prestados*

A receita de locações e serviços prestados é proveniente da prestação de serviço de vendas de unidades imobiliárias pela subsidiária TEC Vendas Consultoria de Imóveis Ltda. ("TEC Vendas"), de aluguéis de propriedades da Eztec enquanto estas não são utilizadas para a atividade de incorporação imobiliária e de prêmios por economia de obra pagos por parceiros em empreendimentos compartilhados. A diminuição das entregas torna menos relevante o montante pago por parceiros em forma de prêmios, fato que, em conjunção com a queda do montante de unidades prontas em estoque disponíveis para locação acabam por diminuir a expressividade da linha ao longo dos três últimos exercícios sociais. Houve uma queda de 13,2% de 2017 para 2018 e uma queda de 18,0% entre 2018 e 2019.

## **Deduções da Receita Bruta**

### *Cancelamento de Vendas*

Cancelamentos de vendas efetuados no exercício, basicamente referem-se às vendas firmadas anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Em 2017, especificamente, este resultado foi majoritariamente gerado pelo calendário de entregas do projeto Cidade Maia. Evidenciando a magnitude do impacto dos cancelamentos de vendas, na forma de reversão de receita de vendas, ao longo do exercício de 2017 foi de R\$ 203,9 milhões somente no Cidade Maia, além de outros R\$ 34,4 milhões no empreendimento Jardins do Brasil, e R\$ 25,9 milhões no Prime House Parque Bussocaba – os três principais focos de distrato no ano. Somado ao efeito dos distratos, há de se considerar também o efeito do estorno da receita de locação da Torre B do EZ Towers: o contrato de locação estava submetido a um período de carência, em que o locatário se eximia do aluguel. O estorno se deu porque a venda da Torre B foi efetuada antes que a Companhia começasse a receber o aluguel referido que, mediante a venda, passa a pertencer ao comprador do projeto. Na comparação entre 2017 e 2018 pode-se apurar uma queda de cancelamentos da ordem de 53,0%, em boa parte embasada pela falta de entregas ocasionada pela interrupção de lançamentos nos anos anteriores.



Já entre 2018 e 2019, esta queda foi de 68,9%, novamente justificada pelo distanciamento do período de entrega de projetos.

### *Impostos Incidentes sobre Vendas*

Os impostos sobre vendas decresceram 45,3% entre os de 2017 de 2018 por conta do montante gerado em 2017 com a venda da torre B do EZ Towers. Já entre 2019 e 2018 houve acréscimo de 68,3%, majoritariamente embasado no maior número de vendas inerente à retomada operacional da empresa.

### **Receita Líquida**

A receita líquida diminuiu 60,1% em 2018 se comparado ao ano de 2017, apesar das vendas maiores, tendo em vista que em 2017 houve a venda da Torre B do EZ Towers. Excluindo-se o EZ Towers do cálculo, há um incremento de receita entre 2017 e 2018. Entre 2019 e 2018 foi o crescimento foi de 105,9%, sendo justificado pela retomada operacional e o acúmulo de obras em execução dos lançamentos recentes.

### **Custo dos Imóveis Vendidos**

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (com SFH). Entre os exercícios de 2017 e 2018 houve uma queda de 54,4% nos custos, decorrente de alguns fatores como ausência do reconhecimento do EZ Towers, menor número de distratos e menor número de obras em execução. Já entre 2019 e 2018 houve um incremento da ordem de 91,3% nos custos de imóveis vendidos, majoritariamente afetado pelo reconhecimento dos custos das obras em andamento e do ritmo de vendas apurado no período.

### **Lucro Bruto**

Entre 2017 e 2018 houve uma queda de 67,4% no lucro bruto, sendo em boa parte causada pelos seguintes fatores: (i) dissipação dos efeitos positivos das vendas das torres corporativas, que foram vendidas por um valor expressivo e com uma margem alta; (ii) efeitos contábeis de reversão de receitas e custos por conta de distratos de unidades vendidas com altas margens; e (iii) descontos em unidades prontas nas contas da Companhia. Já entre 2019 e 2018 houve incremento de 131,4% no lucro bruto, podendo ser explicado tanto pela retomada operacional iniciada em 2018 quanto pelo patamar de rentabilidade auferido nos projetos lançados neste novo ciclo da empresa. Pode-se notar uma queda da margem bruta de 2017 para 2018, porém há crescimento no exercício de 2019 em relação ao de 2018, sendo 44,3% em 2017, 36,3% em 2018 e 40,8% em 2019. A trajetória desta margem pode ser explicada pelos fatores citados anteriormente.

### **(Despesas) Receitas Operacionais**

#### *Despesas Comerciais*

As despesas comerciais representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva mobília), custos com publicidade e outros gastos referentes aos esforços de divulgação dos empreendimentos. Em 2017, o aumento comparado a 2016 foi de 31%, número que tem sua origem decorrente de mais lançamentos e mais esforços de vendas, intencionadas a monetizar estoque pronto. Em 2018 as despesas comerciais decresceram em 12,6% em relação a 2017, sendo em parte explicado pela redução do estoque pronto, que exige gastos como de manutenção e o IPTU, que são reconhecidos como despesas comerciais. Outro ponto relevante é a construção dos plantões de vendas dos lançamentos de 2018 sendo reconhecidas contabilmente no fim de 2017. A despesa comercial do plantão é incorrida no momento de sua realização, não sendo capitalizada como custo. Já quando se compara 2019 a 2018 é notável o crescimento

de 45,3% nas despesas comerciais, justificável pelo maior volume de lançamentos de projetos. Plantões de vendas e esforços comerciais de projetos relevantes como o EZ Parque da Cidade e o Air Brooklin foram contabilizados ao longo do ano de 2019, por exemplo.

#### *Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração*

O início de um novo ciclo operacional sinalizado pela retomada da economia leva a Companhia a investir para sustentar seu crescimento nos próximos anos entre 2017 e 2018. Ainda assim, esforços voltados para a eficiência dos gastos contiveram a variação em 0,9% nas despesas desta natureza. Já entre 2019 e 2018 o incremento foi de 9,3%, esta variação pode ser explicada pela maior necessidade de investimentos por parte da empresa para sustentar o volume crescente da operação neste momento.

#### *Equivalência Patrimonial*

Em 2018 há queda de 31,9% ante o montante apurado em 2017, sendo em boa parte afetado pela (i) não realização de novas parcerias no período, ao passo que as parcerias antigas são gradativamente entregues; (ii) consolidação de projetos que eram compartilhados, em razão da aquisição, pela Companhia, das participações remanescentes; e (iii) incidência relativamente forte de distratos nos projetos compartilhados, assim como a entrega da última fase lançada do projeto Jardins do Brasil, maior empreendimento compartilhado da Companhia. Em adicional, o maior volume de lucro no terceiro trimestre de 2018 decorre parcialmente de economias de obra na entrega de tal empreendimento. Já na comparação entre 2019 e 2018 nota-se incremento de 285,7%, sendo essa variação explicada pela retomada de lançamentos compartilhados como, por exemplo, o Pátrio Ibirapuera, empreendimento de alto padrão em Moema com margem bruta acima de 50% e o lançamento da última fase do megaempreendimento Jardins do Brasil, em Osasco.

#### *Despesas Tributárias*

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes aos terrenos e às operações da Companhia. Entre o ano de 2018 a 2017, pode-se apurar um incremento de 9,1% como consequência de aquisições de novos terrenos que geram aumentos no IPTU a ser pago. Já entre 2019 e 2018 pode-se apurar um incremento de 2,7%, majoritariamente devido aos motivos elencados acima.

#### ***Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros***

Comparando 2017 a 2018 nota-se uma queda de 99,2% no lucro operacional. Esta queda pode ser explicada pela diminuição do lucro bruto inerente da venda do EZ Towers no ano anterior, pelo aumento das despesas administrativas e pela retração da equivalência patrimonial em 2018. Já entre 2019 e 2018 houve incremento de 8.209,6%, esta variação pode ser majoritariamente explicada pela [i] retomada operacional que afeta a receita da empresa, [ii] pelo patamar de rentabilidade dos projetos sendo lançados neste novo momento da Companhia, [iii] pela contenção de despesas gerais e administrativas ante um cenário de escalada operacional e [iv] pela maior relevância e rentabilidade dos projetos compartilhados representados na linha de Equivalência Patrimonial.

## Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO  
(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Receitas:					
Receita financeira	34.143	28.817	58.264	18%	-51%
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	64.803	96.142	27.342	-33%	252%
Outras	3.863	3.140	5.661	23%	-45%
	102.809	128.099	91.267	-20%	40%
Despesas:					
Juros e variações monetárias passivas	- 6.615	- 12.756	- 14.499	-48%	-12%
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	- 2.808	- 5.476	- 8.810	-49%	-38%
Outras	- 310	- 378	- 471	-18%	-20%
	- 9.733	- 18.610	- 23.780	-48%	-22%

### Receitas Financeiras

Em 2018, apesar da distribuição extraordinária de dividendos do exercício anterior ter impactado o montante alocado em aplicações financeiras, houve crescimento de 40,4% nas receitas financeiras da Companhia. Tal performance se deve em boa parte ao comportamento da carteira de alienação fiduciária (vinculada ao IGP-DI, que registrou alta significativa com a greve dos caminhoneiros) no período, tendo seguido trajetória crescente. Na comparação entre 2019 e 2018 pode-se notar queda de 19,7% nas receitas financeiras, sendo esse fato majoritariamente explicado por variáveis macroeconômicas que guiam o rendimento dos investimentos e da carteira de alienação fiduciária da Companhia.

A Eztec não utiliza instrumentos derivativos para financiar suas atividades ou com a finalidade de alavancar potenciais ganhos financeiros. Os recursos da Companhia estão aplicados em diversos fundos de investimento.

### Despesas Financeiras

As despesas financeiras representam os gastos com emissão de boletos, encargos de manutenção de contas bancárias da Companhia e dos empreendimentos e descontos concedidos a clientes pela antecipação de parcelas. Em 2018, a exaustão do ciclo de entregas e a efetivação dos repasses subsequentes permitiram uma redução da dívida de construção que, por sua vez, possibilitou uma redução das despesas financeiras na ordem de 21,7%. Entre 2019 e 2018 houve um decréscimo de 47,7%, sendo causado pelos mesmos motivos elencados acima.

## Imposto de Renda e Contribuição Social

As oscilações nas linhas de imposto de renda e contribuição social são determinadas pela variação na base de lucro operacional sobre a qual tal imposto incide, tendo reduzido em 56,1% em decorrência da queda de lucro operacional majoritariamente gerada pelo evento isolado da venda da Torre B do EZ Towers e aumentado 127,7% por conta do maior ritmo da operação no último ano.

## Lucro Líquido do Exercício

Pelas razões anteriormente apresentadas, no exercício de 2017, a venda da Torre B do EZ Towers carregou efeito positivo no lucro líquido, na comparação de 2017 com 2018, o decréscimo do lucro líquido foi na ordem de 71,7%.

Já na comparação de 2019 com 2018 o aumento foi de 184,3%, refletindo o início de um novo ciclo operacional da empresa e do mercado imobiliário como um todo.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	31/12/2019	Consolidado		Variação	
		31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	74.883	29.357	70.849	155,1%	-58,6%
Aplicações financeiras	1.232.030	465.117	490.664	164,9%	-5,2%
Contas a receber	227.015	172.395	347.542	31,7%	-50,4%
Imóveis a comercializar	840.094	945.521	781.341	-11,2%	21,0%
Tributos a compensar	2.912	2.507	3.288	16,1%	-23,8%
Dividendos a Receber de Controladas em Conjunto	166	17.247	4.226	-99,0%	308,1%
Outros créditos	67.396	12.792	15.999	426,9%	-20,0%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC				n.a.	n.a.
Despesas antecipadas				n.a.	n.a.
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>2.444.496</b>	<b>1.644.936</b>	<b>1.713.909</b>	<b>48,6%</b>	<b>-4,0%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Contas a receber	741.132	503.153	387.776	47,3%	29,8%
Imóveis a comercializar	638.895	460.625	606.748	38,7%	-24,1%
Titulos a receber	51.619	14.618	14.618	253,1%	0,0%
Tributos a compensar	35.313	29.616	29.528	19,2%	0,3%
Partes relacionadas	608	1.700	100	-64,2%	1600,0%
Outros créditos	35.275	44.585	47.732	-20,9%	-6,6%
Investimentos	288.129	269.495	297.038	6,9%	-9,3%
Imobilizado	20.497	3.334	3.377	514,8%	-1,3%
Intangível	1.210	2.014	2.922	-39,9%	-31,1%
Ágio em Investimentos	18.740	-	-	n.a.	n.a.
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.831.420</b>	<b>1.329.140</b>	<b>1.389.839</b>	<b>37,8%</b>	<b>-4,4%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>4.275.916</b>	<b>2.974.076</b>	<b>3.103.748</b>	<b>43,8%</b>	<b>-4,2%</b>

**Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras**

CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2019	Consolidado		Variação	
		31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Caixa e equivalentes de caixa	74.883	29.357	70.849	155%	-59%
Aplicações financeiras	1.232.030	465.117	490.664	165%	-5%
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras	1.306.913	494.474	561.513	164%	-12%

As aplicações financeiras incluídas em caixa e equivalentes de caixa possuem liquidação imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações financeiras referem-se às aplicações em CDBs e fundos de investimento não exclusivos classificados de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, com taxas que variam de 91 a 105% do CDI em 2019 (93 a 103% do CDI em 2018 e 70 a 102% do CDI em 2017).

A Eztec não utiliza instrumentos derivativos para financiar suas atividades ou com a finalidade de alavancar potenciais ganhos financeiros.

O caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras foram reduzidos em 11,9%, esta alteração é explicada pelos dispêndios com aquisições de terrenos para o novo ciclo operacional da Companhia e pelo financiamento próprio de unidades prontas, culminando em uma amortização em até 20 anos ao invés da injeção imediata de caixa provida pelo repasse bancário. Já entre 2019 e 2018 houve um aumento de 164,3% causado pela oferta de ações realizada em 2019. O processo de follow-on injetou R\$941 milhões na Companhia.

### **Contas a Receber de Clientes**

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES  
(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	549.722	556.071	664.903	-1%	-16%
Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção	414.275	116.607	68.887	255%	69%
Duplicatas a receber - serviços	4.150	2.870	1.528	45%	88%
	968.147	675.548	735.318	43%	-8%
Créditos de clientes securitizados				<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>
	968.147	675.548	735.318	<i>n.a.</i>	-8%
Circulante	227.015	172.395	347.542	32%	-50%
Não circulante	741.132	503.153	387.776	47%	30%

As contas a receber de clientes tiveram variação negativa de 8,1% entre os exercícios de 2017 e 2018, isto se deu por conta da efetivação do repasse do saldo devedor dos clientes em questão para instituições bancárias, uma vez que concluído o ciclo de entregas, mesmo apurando-se a alta na taxa de crescimento da carteira de alienação fiduciária. Na comparação entre 2018 e 2019, o aumento de 43,3% pelo aumento das contas a receber por unidades em construção, efeito inerente da retomada de lançamentos e do ritmo de vendas auferido no período.

A rubrica "Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção" apresenta valores líquidos de ajuste a valor presente. Este ajuste a valor presente se dá nos montantes de R\$ 18,1 milhões em 31 de dezembro de 2019, R\$ 7,4 milhões em 31 de dezembro de 2018 e R\$ 2,5 milhões em 31 de dezembro de 2017. Esta variação ocorre de acordo com o volume de vendas de unidades recém-lançadas ou de empreendimentos em fase de construção.

## **Imóveis a Comercializar**

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR  
(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Imóveis concluídos	336.258	419.337	513.312	-20%	-18%
Imóveis em construção	213.093	93.595	57.528	128%	63%
Terrenos para novas obras	897.275	868.028	788.635	3%	10%
Encargos Financeiros	20.782	23.811	28.441	-13%	-16%
Adiantamento para fornecedores	11.581	1.375	173	742%	695%
	1.478.989	1.406.146	1.388.089	5%	1%
Circulante	840.094	945.521	781.341	-11%	21%
Não circulante	638.895	460.625	606.748	39%	-24%
	1.478.989	1.406.146	1.388.089	5%	1%

Os imóveis a comercializar são representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações.

Entre 2017 e 2018 houve aumento de 1%, sendo que a alteração foi gerada pelo incremento dos imóveis em construção, pela retomada dos lançamentos em 2018 e pelo aumento dos terrenos para novas obras oriundo das aquisições necessárias para suprir o novo ciclo operacional. O crescimento foi ponderado pela diminuição dos imóveis concluídos, por conta venda gradual dos estoques e pela falta de entregas no período. Já entre 2019 e 2018 houve aumento de 5,2%, aumento este gerado pelo maior volume em imóveis em construção, efeito inerente da retomada de lançamentos de um novo ciclo operacional.

A rubrica de encargos financeiros refere-se aos juros de financiamento imobiliário referente a unidades ainda não vendidas, tendo sido ampliada e reduzida seguindo a mesma tendência que a rubrica de imóveis concluídos.

## **Impostos a Compensar**

IMPOSTOS A COMPENSAR  
(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	37.450	31.253	31.142	20%	0%
Outros Impostos	775	870	1.674	-11%	-48%
	38.225	32.123	32.816	19%	-2%
Circulante	2.912	2.507	3.288	16%	-24%
Não circulante	35.313	29.616	29.528	19%	0%

Os impostos a compensar foram diminuídos em 2,1% entre 2017 e 2018 e foram ampliados em 19,0% entre 2018 e 2019, decorrente do imposto retido na fonte e sobre o volume de resgate de aplicações financeiras ocorridos.

## **Investimentos**

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital, ou de ajustes de exercícios anteriores, é reconhecida

como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o do investimento. Não houve variação relevante entre os exercícios sociais findos em 2017, 2018 e 2019.

### ***Imobilizado***

O imobilizado não variou significativamente entre os exercícios de 2018 e de 2017. Houve incremento de 514,8% no imobilizado da empresa entre 2018 e 2019, isto se deu pelo IFRS 16 – Arrendamento Mercantil. Com isso locações de imóveis administrativos de longo prazo passaram a ser reconhecidos como “Direitos de Uso” dentro do ativo imobilizado.

Conforme mencionado na Seção 10.1.d, a Companhia não possui investimentos relevantes em ativos imobilizados.

### ***Intangível***

O intangível da Companhia é representado, principalmente, pelas licenças de softwares. Nos últimos 3 exercícios, houve redução de 31,1% entre 2017 e 2018 e 39,9% entre 2018 e 2019, reflexo da amortização de tais licenças de softwares. Este item é pouco relevante quando comparado ao total do ativo da Companhia, dependendo principalmente de investimentos na área de tecnologia da informação.

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

## BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
<b>CIRCULANTE</b>					
Fornecedores	24.052	14.882	16.407	61,6%	-9,3%
Obrigações trabalhistas	6.862	4.592	4.028	49,4%	14,0%
Obrigações fiscais	21.385	16.825	15.012	27,1%	12,1%
Empréstimos e financiamentos	16.593	25.827	125.789	-35,8%	-79,5%
Provisão para perdas com investimentos		-	-	n.a.	n.a.
Contas a pagar	26.745	41.784	48.095	-36,0%	-13,1%
Provisão para garantia	12.479	15.267	19.712	-18,3%	-22,5%
Adiantamento de clientes	54.374	27.016	14.411	101,3%	87,5%
Terrenos a pagar	91.595	26.221	27.028	249,3%	-3,0%
Dividendos a pagar	22	23.166	85.222	-99,9%	-72,8%
Partes relacionadas	899	1.965	18.684	-54,3%	-89,5%
Tributos com recolhimento diferido	8.346	6.843	14.346	22,0%	-52,3%
Total do passivo circulante	263.352	204.388	388.734	28,8%	-47,4%
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Empréstimos e financiamentos	24.944	65.511	109.862	-61,9%	-40,4%
Terrenos a pagar	43.890	29.653	5.000	48,0%	493,1%
Provisão para garantia	1.451	368	326	294,2%	12,9%
Provisão para riscos e processos judiciais	15.184	10.392	11.781	46,1%	-11,8%
Tributos com recolhimento diferido	34.287	22.969	21.606	49,3%	6,3%
Outros débitos com terceiros	5.622	3.783	2.037	48,6%	85,7%
Direitos de uso a pagar	10.886				
Total do passivo não circulante	136.263	132.676	150.612	2,7%	-11,9%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social	2.848.243	1.356.704	1.356.704	109,9%	0,0%
Ágio em transações com sócios	- 49.415	- 49.414	- 49.414	0,0%	0,0%
Reservas de capital	38.297	38.297	38.297	0,0%	0,0%
Reservas de lucros	710.589	1.264.130	1.189.755	-43,8%	6,3%
Resultado do Período	281.082	-	-	n.a.	n.a.
Patrimônio líquido dos acionistas controladores	3.828.796	2.609.717	2.535.342	46,7%	2,9%
Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	47.505	27.295	29.060	74,0%	-6,1%
Total do patrimônio líquido	3.876.301	2.637.012	2.564.402	47,0%	2,8%
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>4.275.916</b>	<b>2.974.076</b>	<b>3.103.748</b>	<b>43,8%</b>	<b>-4,2%</b>



## ***Empréstimos e Financiamentos***

Conforme detalhado na Seção 10.1.f, a variação da linha de empréstimos e financiamentos entre os exercícios de 2017 e 2018 a queda foi de 61,2%, sendo justificada pela amortização de financiamentos da Companhia por meio do repasse imobiliário. Já entre 2018 e 2019 houve diminuição de 54,5%, isso pode ser explicado tanto pelo cronograma antecipado de pagamento das aquisições de unidades quanto pela liquidez captada no mercado com o follow-on realizado pela empresa em 2019.

Para maiores informações sobre a política de alavancagem da Companhia, vide as Seções 10.1.d a 10.1.g.

## ***Fornecedores***

As obrigações com fornecedores caíram 9,3% entre 2017 e 2018, isto se deu pelo estágio ainda inicial do novo ciclo operacional, com lançamentos que ainda não estavam em etapa de construção. Já entre 2018 e 2019 o aumento foi de 61,6%, refletindo a retomada operacional da empresa com o acúmulo de canteiros de obras em execução. O item Fornecedores também está relacionado com a fase de construção dos empreendimentos em desenvolvimento. Edifícios em etapas iniciais ou finais de construção (escavação, fundação e acabamento fino) possuem uma baixa simultaneidade de atividades, e, conseqüentemente, menor gasto de construção. Por outro lado, empreendimentos em fases intermediárias (estrutura, alvenaria, fachada, entre outros) possuem alta simultaneidade de atividades, acarretando maiores custos com construção. No período, não houve alteração na política de prazo de pagamento de fornecedores.

## ***Obrigações Trabalhistas***

As obrigações trabalhistas apresentaram aumento de 14,0% entre 2017 e 2018, esta variação é decorrente da escalada operacional que precede o novo ciclo de lançamentos e obras. Já entre 2018 e 2019 este aumento é de 49,4%, os motivos foram os mesmos citados anteriormente.

## ***Obrigações Fiscais***

As obrigações fiscais apresentaram acréscimo de 12,1% entre os findos em 2017 e 2018. Já entre 2018 e 2019 este aumento foi de 27,1%. Estas variações devem-se às quantias depositadas em juízo sobre um questionamento de impostos e contribuições feito pela Companhia no passado.

## ***Provisão para Garantia***

A Companhia provisiona valores para cobrir gastos com manutenção de empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida em que os custos de unidades vendidas são incorridos. O decréscimo de 22,5% entre 2017 e 2018, ilustra o fim do ciclo de entregas, interrompendo a trajetória de crescimento vista anteriormente. Já entre 2018 e 2019 houve diminuição de 18,3%, dado o distanciamento do período de entregas de novos projetos.

## ***Adiantamento de Clientes***

A Eztec não tem como prática recorrente utilizar permutas de unidades para a aquisição de terrenos, dessa forma, a rubrica adiantamento de clientes representa, basicamente, os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos.

Os adiantamentos de clientes cresceram 87,5% entre 2017 e 2018 e 101,3% entre 2018 e 2019. Esta variação decorre do estágio de evolução financeira dos projetos da Companhia e do cronograma de pagamento dos clientes compradores de unidades.

TERRENOS A PAGAR  
(Em milhares de reais - R\$)

Sociedade controlada	Localização	Consolidado			Variação	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	-	-	385	n.a.	-100%
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	64.491	-	-	n.a.	n.a.
Guaíba Incorporadora Ltda.	Saúde	6.350	-	-	n.a.	n.a.
Islândia Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	7.113	-	-	n.a.	n.a.
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	2.182	2.182	-	0%	n.a.
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	2.246	6.849	13.000	-67%	-47%
London Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	100	903	1.260	-89%	-28%
Michigan Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	-	5.000	n.a.	-100%
Ponta da Praia Incorporadora Ltda.	Ipiranga	7.383	-	-	n.a.	n.a.
Santa Laura Incorporadora Ltda.	Vila Prudente	16.879	-	-	n.a.	n.a.
Santa Madalena Incorporadora	Chucuri Zaidan	26.497	45.724	-	-42%	n.a.
Suécia Incorporadora Ltda.	Pinheiros	1.650	-	-	n.a.	n.a.
Vale do Paraíba Inc. Ltda.	Brooklin	-	-	852	n.a.	-100%
Veneza Incorporadora Ltda.	Moema	-	-	11.000	n.a.	-100%
Outros		594	216	531	175%	-59%
		135.485	55.874	32.028	142%	74%
Circulante		91.595	26.221	27.028	249%	-3%
Não circulante		43.890	29.653	5.000	48%	493%

A Eztec acredita que a aquisição de terrenos em dinheiro representa uma vantagem por possibilitar preços mais atrativos.

Considerando o intervalo entre 2017 e 2018, apura-se um crescimento de 74,5%, crescimento este explicado pela aquisição do projeto Parque da Cidade, em que resta o pagamento de metade do custo de aquisição. Já entre 2018 e 2019 houve aumento de 142,5%, esta variação foi decorrente de uma leva de aquisições de terrenos para novos projetos que se faz necessária para suprir o novo ciclo operacional da empresa.

## Dividendos

DIVIDENDOS  
(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Lucro líquido do exercício	281.083	97.541	358.828	188%	-73%
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	n.a.	n.a.
Reserva legal - 5%	- 14.054	- 4.877	- 17.941	188%	-73%
	267.029	92.664	340.887	188%	-73%
Dividendos mínimos - 25,0%	- 66.757	- 23.166	- 85.222	188%	-73%
Dividendos adicionais	-	-	440.555	n.a.	-100%
Reserva de expansão	- 200.272	69.498	255.665	-388%	-127%
Aumento de capital com reservas	-	-	-	n.a.	n.a.

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

A Eztec mantém sua política de pagar no mínimo 25% do seu lucro líquido a título de dividendos, deduzidas as reservas legais. As variações entre os exercícios de 2017/2018 e 2018/2019 decorrem das disparidades no lucro líquido apurado, conforme explicado anteriormente. Adicionalmente ao dividendo mínimo obrigatório distribuído anualmente, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2017, a distribuição de R\$ 125,5 milhões em dividendos adicionais; e em Reunião do Conselho de Administração de 01 de dezembro de 2017, a distribuição de R\$ 440,5 milhões em dividendos intermediários à conta de reserva de lucros da Companhia contida nas Demonstrações Financeiras do exercício de 2016, sendo tais dividendos pagos em 15 de dezembro de 2017. Em 2018 e 2019 a Companhia distribuiu a título de dividendos somente os 25% obrigatórios.

## **Impostos Diferidos**

### IMPOSTOS DIFERIDOS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
PIS e COFINS diferidos	19.207	13.920	15.730	38%	-12%
IRPJ diferidos	15.824	10.670	13.722	48%	-22%
CSLL diferidos	7.602	5.222	6.500	46%	-20%
	42.633	29.812	35.952	43%	-17%
Circulante	8.346	6.843	14.346	22%	-52%
Não circulante	34.287	22.969	21.606	49%	6%
	42.633	29.812	35.952	43%	-17%

Os impostos diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal.

Houve uma queda de 17,1% entre 2017 e 2018, decorrente de redução de reconhecimento de receita por evolução de obra, além de cancelamentos de vendas. Já entre 2018 e 2019 houve um aumento de 43,0% ocasionado pelo reflexo da retomada operacional na receita da empresa.

## **Patrimônio Líquido**

### *Capital Social*

Em 26 de abril de 2019 os acionistas da Companhia aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$ 553.542.430,90, mediante a capitalização de parte da reserva de lucros da Companhia no referido valor, com a emissão de 34.998.217 novas ações ordinárias, passando o capital social a ser de R\$ 1.910.246.908,17, dividido em 227.000.000 ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

### *Ações em Tesouraria*

Não há ações mantidas em tesouraria.

## **Resultados a Apropriar**

Atualmente, as receitas de vendas são apropriadas 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. Em decorrência desta prática contábil,

ao final de cada período há saldos de receita de vendas a apropriar de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais são divulgadas nas notas explicativas.

#### RESULTADOS A APROPRIAR

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Receitas a Apropriar - final do período	846.674	237.001	105.993	87%	124%
Ajuste a Valor Presente - Realizado	18.136	7.420	2.531	55%	193%
Ajuste a Valor Presente - Não-Realizado	33.381	14.890	4.700	70%	217%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	- 500.937 -	- 160.430 -	- 67.403	74%	138%
Resultado a Apropriar	397.254	98.881	45.821	103%	116%
Margem a Apropriar	44,2%	38,1%	40,5%	10%	-6%

Entre 2017 e 2018 houve crescimento dos resultados a apropriar em 115,8%, já entre 2018 e 2019 houve crescimento de 103,1%. Essas variações refletem a retomada operacional da empresa desde a segunda metade de 2018. A trajetória da margem a apropriar reage de acordo com a composição de produtos lançados pela Companhia.

## 10.2. Resultado operacional e financeiro

### a. resultados das operações do emissor, incluindo (i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita e (ii) fatores que afetam materialmente os resultados operacionais

#### PERFORMANCE OPERACIONAL vs. RECEITA LÍQUIDA

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	2019/2018	2018/2017
Lançamentos (% EZTEC)	1.897.884	753.359	343.263	152%	119%
Vendas Contratadas (% EZTEC)	1.564.690	604.619	216.439	159%	179%
Receita Líquida	804.390	390.762	980.323	106%	-60%

(i) Os resultados da Companhia são provenientes principalmente da incorporação, venda e financiamento de empreendimentos imobiliários. Em menor escala, a Companhia também gera receita de locações e serviços prestados através da: venda realizada por sua subsidiária TEC Vendas e da prestação de serviço de construção, administração de obra e gerenciamento de qualidade, custos e prazos de empreendimentos realizados com parceiros por sua subsidiária Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda.

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) O principal fator que afetou materialmente a Companhia e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, foi o decréscimo no volume de lançamentos e vendas no ciclo entre 2014 e 2017. Diante das velocidades de vendas obtidas dos projetos lançados neste período, bem como da necessidade da Companhia em focar na comercialização do estoque, optou-se por lançar menos nos últimos exercícios. Isso implica em uma redução paulatina no reconhecimento de receita, dado que não há reposição de volume de obras conforme projetos vão sendo entregues. Em contraponto, há de se mencionar a venda da Torre B, contribuindo para reduzir os efeitos dessa redução. Todavia, em 2018 nota-se a volta do crescimento e, portanto, a reversão desta tendência. Tal reversão se dá pela retomada de lançamentos (com foco no quarto trimestre), que possibilitou o

cumprimento do *guidance*. Em 2019, foi averiguado um incremento da retomada operacional, tendo em vista que a Companhia mais que dobrou tanto o montante lançado quanto o vendido em relação ao exercício anterior.

***b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços***

O efeito da venda do EZ Towers é refletido na comparação entre a receita líquida de 2017 e de 2018, havendo redução de 60% apesar da menor incidência de distratos e do crescimento dos lançamentos. Entre os exercícios de 2018 e 2019, houve crescimento de 106%, devido ao maior volume operacional da Companhia neste período (maior volume de lançamentos e de vendas contratadas).

A Companhia lança produtos com a finalidade de obter liquidez e rentabilidade em padrões que remunerem adequadamente o risco do negócio de incorporação e venda imobiliária. Desta forma, a opção por reduzir seguidamente o volume de lançamentos decorre do entendimento da Companhia de que o momento exigia maior conservadorismo e foco na comercialização de unidades em estoque. No entanto, há de se mencionar, em 2017 a Companhia realizou o lançamento de 4 projetos, além do reconhecimento da venda da Torre B do EZ Towers. Em 2018, com a percepção de retomada econômica e menor incerteza no quadro político, a Companhia sentiu-se confortável para voltar a lançar com consistência visando explorar uma demanda previamente represada e incentivada pela queda das taxas de juros. Em 2019, a visão de um novo momento de crescimento do setor era latente, dando suporte à aceleração operacional posta em prática pela empresa.

***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 Eztec;
- Taxa Referencial (TR): Reajusta as parcelas das linhas de financiamento à produção (SFH);
- Certificado de Depósito Interbancário (CDI): Remunera as aplicações financeiras da Companhia.

Em 2018, apesar da queda de quase 3,5 p.p. no CDI, vê-se o aumento de 40,4% na receita financeira em relação ao ano anterior. Isto se deu apesar da retração de 5,2% da conta de aplicações financeiras. Isto é justificável pelo aumento de 7,5 p.p. no IGP-DI, indicador ao qual a remuneração da carteira de alienação fiduciária é atrelada. Em 2019 houve um incremento de 164,9% nas aplicações financeiras, majoritariamente por conta do *follow-on* realizado em setembro de 2019, evento que adicionou R\$ 941 milhões ao montante de caixa e aplicações financeiras da empresa.

Apesar desta adição de volume investido a receita financeira decaiu 19,7%, sendo esta performance explicada por um incremento menos significativo do IGP-DI, 0,60 p.p. em 2019 e uma queda de 0,43 p.p. no CDI, fator que tende a diminuir a rentabilidade dos investimentos em aplicações financeiras realizados pela Companhia. O volume da carteira de alienação fiduciária manteve-se estável ao longo dos períodos.

Cabe ressaltar que nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira e que a Eztec não possui dívidas ou valores a receber relevantes denominados em moeda estrangeira.

Aumentos nas taxas de juros afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento.

### **10.3. Operações Relevantes**

#### ***a. introdução ou alienação de segmento operacional***

A Companhia tem como foco o desenvolvimento de empreendimentos residenciais de médio a alto padrão e comerciais no Estado de São Paulo. Nos três últimos exercícios sociais, a Eztec não introduziu nenhum novo ou alienou segmento operacional.

#### ***b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária***

A Eztec é uma companhia que atua na incorporação, comercialização e financiamento aos seus clientes de unidades imobiliárias. Desta forma, a aquisição de participações societárias tem como fim o desenvolvimento de projetos para comercialização, ou o incremento de sua participação, sem alteração no escopo da atividade da Companhia, tendo como efeito esperado o incremento no reconhecimento das receitas deste empreendimento, a partir de uma maior apropriação dos recebíveis das unidades comercializadas anteriormente à aquisição da participação, bem como da comercialização das unidades em estoque.

Durante o exercício de 2017, a Eztec adquiriu o controle através da aquisição de 15% de participação incremental em Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda., perfazendo um total de 85%. Adquiriu ainda 13,75% de participação da Phaser Incorporação SPE S.A., perfazendo um total de 41,25%. Além disso, a Eztec adquiriu participação representativa de 90% do capital social da Pisa Participações e Incorporações Ltda.

Durante o exercício de 2018, a Eztec adquiriu participação adicional de 5% na Phaser Incorporação SPE Ltda., atingindo um total de 46,25%. Além disso, a Eztec adquiriu o controle por meio de aquisição de 50% de participação incremental na Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE S.A., totalizando 100% de participação.

Durante o exercício de 2019 a Eztec [i] adquiriu participação adicional de 65% na Gol Incorporadora Ltda., atingindo um total de 100%; [ii] adquiriu participação adicional de 30% na Phaser Incorporação SPE Ltda., atingindo um total de 76%; [iii] adquiriu participação adicional de 5% na Puebla Incorporadora Ltda., atingindo um total de 100% e [iv] alienou participação de 40% na Cabreuva Incorporadora Ltda., chegando em um total de 60%.

#### ***c. eventos ou operações não usuais***

Não aplicável, uma vez que não houve nos últimos três exercícios sociais eventos ou operações não usuais aos negócios da Companhia.

## **10.4. Alteração de Práticas Contábeis**

### ***a. mudanças significativas nas práticas contábeis***

Em 2019, houve mudanças significativas nas práticas contábeis relacionadas ao CPC 06 (IFRS 16) e à ICPC 22 (IFRIC 23). Adicionalmente, em 2018, houve mudanças nas práticas contábeis em conexão ao CPC 48 (IFRS 9) e ao CPC 47 (IFRS 15). Em 2017, não houve mudanças significativas. Abaixo estão descritos os principais efeitos decorrentes dessas mudanças.

### ***b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis***

Em 2019, ocorreu a implementação do CPC 06 em consonância com o IFRS 16 que trata sobre arrendamentos, bem como a entrada em vigor da ICPC 22, sobre tributos sobre lucro:

#### CPC 06 (IFRS 16) – Arrendamento Mercantil

Com essa nova norma, os arrendatários passaram a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais. Podem ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores não sofreram alterações relevantes. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto adotaram a nova norma em 1º de janeiro de 2019, data efetiva da adoção inicial.

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento de curto prazo ou cujo ativo objeto do arrendamento seja de baixo valor. Para operações de longo prazo, exclusivamente locação de imóveis administrativos, reconheceu no ativo imobilizado como “direito de uso”.

A Companhia aplicou utilizando abordagem retrospectiva e o expediente prático com relação à definição de contratos de arrendamento na data de transição. Portanto, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontado pela taxa incremental média de 8,8% a.a., sobre empréstimos do arrendatário, na data de aplicação inicial. O ativo de direito de uso na data da adoção inicial, para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional foi, por sua vez, reconhecido com valor equivalente ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da adoção inicial.

#### ICPC 22 (IFRIC23) – Incerteza sobre o tratamento tributário

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.

A Companhia realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

#### CPC 48 (IFRS 09) – Ativos Financeiros

Em 2018, ocorreu a implementação do CPC 48 em consonância com o IFRS09 que estabelece requerimentos para reconhecer, mensurar e classificar Ativos Financeiros, Passivos Financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Além disso, também ocorreu a implementação da CPC 47 que reflete a IFRS 15 que trata do reconhecimento de receita.

O CPC 48 (IFRS 9) - 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 (IFRS 9) Instrumentos Financeiros, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 2018, são:

#### Classificações de Ativos e Passivos Financeiros

O CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos financeiros elimina as antigas categorias do CPC 38/IAS 39 para Ativos Financeiros: mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e disponíveis para venda e, no reconhecimento 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 (IFRS 9) requer um modelo de perdas de crédito esperadas.

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 (IFRS 15) – Reconhecimento de Receita

Sobre o CPC 47 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 no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

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



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

Em 2017, não ocorreram alterações nas práticas contábeis com impactos significativos em relação ao reportado em 2016.

### ***c. ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor***

Os relatórios dos auditores independentes emitidos sobre as demonstrações financeiras da Companhia dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017 contém ênfase em relação a elaboração das demonstrações financeiras individuais (controladora) 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. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), não contendo ressalva relacionada a esse assunto, apenas parágrafo de ênfase.

A Administração avaliou as ênfases incluídas nos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017, copiadas acima, e tem os seguintes comentários:

A Companhia assim como as demais empresas do setor de incorporação imobiliária no Brasil, reconhecem os resultados de suas operações com base no avanço financeiro das obras.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“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).

## **10.5. Políticas Contábeis Críticas**

### *10.5.1. Base de elaboração*

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

### *10.5.2. Bases de consolidação*

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e de suas controladas. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas

integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

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

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

b) Empresas controladas em conjunto

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

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

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

### *10.5.3. Combinação de negócios*

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

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

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

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

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

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

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

#### *10.5.4. 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\$).

#### *10.5.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas*

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

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

**Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa nº 2.16.

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

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

**Avaliação do valor recuperável de ativos ("impairment test"):** a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos

não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

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

Em 31 de dezembro de 2019, não foram identificados indicadores de perda de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

#### *10.5.6. Instrumentos financeiros*

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

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

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

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

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

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

Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE") e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e desconto 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. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves.

b) “*Impairment*” de ativos financeiros

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

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

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Companhia não possuía transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

#### *10.5.7. 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.

#### *10.5.8. Investimentos*

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

#### *10.5.9. Imobilizado e intangível*

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

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

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

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

#### *10.5.10. Provisão para riscos e demandas judiciais*

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

#### *10.5.11. 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; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

#### *10.5.12. 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 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

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

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

#### *10.5.13. Tributos com recolhimento diferido*

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

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

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

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

#### *10.5.15. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis*

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

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

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

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

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

#### *10.5.16. Informação por segmento*

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

#### *10.5.17. Demonstração do valor adicionado*

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

#### *10.5.18. Benefícios a empregados*

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

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

#### *10.5.19. Lucro básico e diluído por ação*

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

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

#### *10.5.20. IFRS novas e alteradas em vigor no exercício corrente*

Na preparação das demonstrações financeiras, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, novas revisões e interpretações às IFRS e aos pronunciamentos técnicos, emitidos pelo IASB e pelo CPC, respectivamente, que entraram obrigatoriamente em vigor para períodos contábeis iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

#### **10.5.21.1. CPC 06 (R2) / (IFRS16) – Arrendamento Mercantil**



Com essa nova norma, os arrendatários passaram a ter que reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais. Podem ficar fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores não sofreram alterações relevantes. A Companhia e suas controladas e controladas em conjunto adotaram a nova norma em 1º de janeiro de 2019, data efetiva da adoção inicial.

A Companhia optou por utilizar as isenções propostas pela norma para contratos de arrendamento de curto prazo ou cujo ativo objeto do arrendamento seja de baixo valor. Para operações de longo prazo, exclusivamente locação de imóveis administrativos, reconheceu no ativo imobilizado como "direitos de uso" e no passivo circulante e não circulante como "direitos de uso a pagar".

A Companhia aplicou utilizando abordagem retrospectiva e o expediente prático com relação à definição de contratos de arrendamento na data de transição. Portanto, o passivo de arrendamento foi mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento remanescentes, descontado pela taxa incremental média de 8,8% a.a., sobre empréstimos do arrendatário, na data de aplicação inicial. O ativo de direito de uso na data da adoção inicial, para arrendamentos anteriormente classificados como arrendamento operacional foi, por sua vez, reconhecido com valor equivalente ao passivo de arrendamento, ajustado pelo valor de quaisquer pagamentos de arrendamento antecipados ou acumulados referentes a esse arrendamento que tiver sido reconhecido no balanço patrimonial imediatamente antes da data da adoção inicial.

Em conformidade com o CPC 06 (R2), na mensuração e na remensuração de seu passivo de arrendamento e do direito de uso, a Companhia utilizou a técnica de fluxo de caixa descontado sem considerar a inflação futura projetada nos fluxos a serem descontados (fluxo real e taxa de desconto nominal).

O impacto da adoção do CPC 06 (R2), no exercício de 2019, está demonstrado abaixo:

	Controladora e Consolidado		
	Ativo – imobilizado	Passivo – direito de uso	Resultado despesas
Adoção inicial - 01/01/2019:	15.925	15.925	-
Pagamento	-	(3.612)	-
Depreciação	(2.411)	-	(2.411)
Encargos financeiros	-	1.345	(1.345)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	13.514	13.658	(3.756)

#### 10.5.21.2. ICPC 22 (IFRIC 23) – 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 às práticas contábeis adotadas atualmente.

## **10.6. Itens Relevantes Não-Evidenciados nas Demonstrações Financeiras**

### ***a. itens relevantes não-evidenciados nas demonstrações financeiras***

Não aplicável, uma vez que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

### ***b. outros itens não-evidenciados nas demonstrações financeiras***

Não aplicável, uma vez que não há itens não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

## **10.7. Outros Itens Não-Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras**

### ***a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor***

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

### ***b. natureza e o propósito da operação***

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

### ***c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação***

Não aplicável, pois todos os itens relevantes estão evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia do último exercício social.

## **10.8. Plano de Negócios**

### ***a. investimentos***

Conforme mencionado na Seção 10.1.d, a Companhia não realizou investimentos significativos em ativos não-circulantes. Não existe previsão de investimentos ou desinvestimentos relevantes nos próximos anos.

No ano de 2019 a companhia realizou captação de recursos através de um follow-on visando a aquisição de terrenos e a participação em projetos relevantes.

### ***b. aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor***

Não aplicável, uma vez que não há aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia já divulgada.

### ***c. novos produtos e serviços***

Não aplicável, considerando que não há pesquisas e projetos em desenvolvimento para novos produtos e serviços já divulgados.

### **10.9. Outros Fatores que Influenciaram de Maneira Relevante o Desempenho Operacional**

Item não aplicável, haja vista que todos os fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho da Companhia foram reportados nos itens anteriores.

### **PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES**

Para o exercício de 2020, a Companhia propõe o montante global bruto de até R\$19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), equivalente ao montante global líquido de encargos de até R\$15.889.000,00 (quinze milhões e oitocentos e oitenta e nove mil reais), para a remuneração dos administradores da Companhia.

As informações sobre a remuneração dos administradores exigidas pelo item 13 do Formulário de Referência previsto pela Instrução CVM nº 480 estão indicadas a seguir.

### **13. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES**

#### **13.1 Descrição da política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração**

***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 não possui política de remuneração formalmente aprovada. De qualquer forma, os objetivos e premissas das práticas de remuneração da Companhia para os membros do Conselho de Administração, Diretores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, está alinhada às práticas de mercado e sistema de gestão e governança corporativa, com o intuito de atrair e reter bons profissionais que detenham qualificação, competência e perfil alinhado às características e necessidades do negócio.

A remuneração é estabelecida com base em pesquisas de mercado e alinhamento estratégico da Companhia, sendo determinada de acordo com (a) as funções e responsabilidades de cada um; (b) comparação a outros executivos da indústria de construção imobiliária, e (c) o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir as metas operacionais e de lucratividade.

Na reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 19 de março de 2020, os conselheiros aprovaram submeter à aprovação da Assembleia Geral Ordinária, a ser realizada em 28 de abril de 2020, a proposta de remuneração da administração, sem alteração do valor global em relação ao praticado em 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019.

#### ***b. composição da remuneração***

*i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles*

#### **Conselho de Administração**

Os membros do Conselho de Administração fazem jus a uma remuneração fixa mensal (que inclui um salário fixo mensal e benefício auxílio combustível), cujo objetivo é reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado). Todos os membros de conselho de administração possuem a mesma base salarial.

## **Diretoria**

Os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração fixa mensal (que inclui um salário fixo mensal, benefício auxílio combustível e plano de saúde) cujo objetivo é reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado).

Além disso, os membros da Diretoria fazem jus a uma remuneração variável (correspondente a bônus ou participação nos lucros e relacionada com metas operacionais e de lucratividade), cujo objetivo é premiar o alcance e superação das metas globais da Companhia, alinhadas ao orçamento, planejamento estratégico e concorrência.

## **Conselho Fiscal**

O Conselho Fiscal da Eztec não tem caráter permanente. A política de remuneração dos membros do Conselho Fiscal, quando instalado, é estabelecida segundo a legislação existente. Respeitando a Lei das Sociedades por Ações, os membros do Conselho Fiscal recebem remuneração de 10% do valor médio pago aos diretores. A remuneração do conselho fiscal, quando instalado, busca assegurar a composição por membros qualificados e, dessa forma, a atuação efetiva do órgão.

## **Comitês**

A Eztec não possui comitês instalados.

*ii. em relação aos 3 últimos exercícios sociais, a proporção de cada elemento na remuneração total*

Não há proporção definida de cada elemento na remuneração total. 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% (dez por cento) dos lucros, prevalecendo o limite que for menor.

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.

<b>2017</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Executiva</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
<b>Remuneração Fixa</b>	<b>100,0%</b>	<b>88,7%</b>	<b>100,0%</b>
Salário ou pro-labore	83,3%	74,0%	83,3%
Benefícios diretos e indiretos	0,0%	0,0%	0,0%
Outros*	16,7%	14,8%	16,7%
<b>Remuneração Variável</b>	<b>0,0%</b>	<b>11,3%</b>	<b>0,0%</b>
Bônus	0,0%	9,4%	0,0%
Participação nos resultados	0,0%	1,9%	0,0%
<b>Plano de Opção de Compra de Ações</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

2018	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
<b>Remuneração Fixa</b>	<b>100,0%</b>	<b>87,2%</b>	<b>100,0%</b>
Salário ou pro-labore	83,3%	72,7%	83,3%
Benefícios diretos e indiretos	0,0%	0,0%	0,0%
Outros*	16,7%	14,5%	16,7%
<b>Remuneração Variável</b>	<b>0,0%</b>	<b>12,8%</b>	<b>0,0%</b>
Bônus	0,0%	10,7%	0,0%
Participação nos resultados	0,0%	2,1%	0,0%
<b>Plano de Opção de Compra de Ações</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

2019	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
<b>Remuneração Fixa</b>	<b>100,0%</b>	<b>81,5%</b>	<b>100,0%</b>
Salário ou pro-labore	83,3%	67,9%	83,3%
Benefícios diretos e indiretos	0,0%	0,0%	0,0%
Outros*	16,7%	13,6%	16,7%
<b>Remuneração Variável</b>	<b>0,0%</b>	<b>18,5%</b>	<b>0,0%</b>
Bônus	0,0%	15,4%	0,0%
Participação nos resultados	0,0%	3,1%	0,0%
<b>Plano de Opção de Compra de Ações</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

\* Os montantes apresentados referem-se exclusivamente às contribuições ao INSS

### iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

Os valores de remuneração pagos pela Companhia aos seus administradores e empregados são comparados periodicamente com o mercado, por meio de pesquisas realizadas por consultorias externas especializadas, considerando empresas do mesmo setor em que a Companhia atua, de forma que se possa aferir a sua competitividade e eventualmente avaliar a necessidade de se realizar reajuste em algum dos componentes da remuneração.

### iv. razões que justificam a composição da remuneração

As razões para composição da remuneração são o incentivo na melhoria da gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo.

### v. existência de membros não remunerados e a razão para este fato

Não existem membros não remunerados na administração da Companhia.

### 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***

A remuneração fixa e os benefícios estão alinhados aos praticados pelo mercado, visando a satisfação e a 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 financeira e operacional, busca a permanência dos diretores no médio prazo, já que o benefício somente é pago aos executivos que permanecem na Companhia até o final do exercício social.

Cabe ressaltar que parte significativa dos administradores também é acionista controlador, garantindo dessa forma o alinhamento com os interesses dos acionistas.

***f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos***

Conforme detalhado no item 13.15, parte da remuneração fixa dos administradores é realizada através das sociedades controladas.

***g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia***

Não aplicável.

***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.

*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*

Conforme já mencionado neste item 13.1, a remuneração é estabelecida com base em pesquisas de mercado e alinhamento estratégico da Companhia, sendo determinada de acordo com (a) as funções e responsabilidades de cada um; (b) relações a outros executivos da indústria de construção imobiliária, e (c) o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir as metas operacionais e de lucratividade.

*iii. com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor*

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui política de remuneração formalmente aprovada.

### 13.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

2017	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número Total de Membros	7,00	10,00	2,83	19,83
Número de Membros Remunerados	7,00	10,00	2,83	19,83
<b>Remuneração Fixa Anual (R\$)</b>				
Salário/Pró-Labore	R\$ 1.190.000,00	R\$ 7.138.415,75	R\$ 201.604,00	R\$ 8.530.019,75
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ 238.000,00	R\$ 1.427.683,15	R\$ 40.320,80	R\$ 1.706.003,95
<b>Remuneração Variável</b>				
Bônus	R\$ -	R\$ 905.106,25	R\$ -	R\$ 905.106,25
Participação nos resultados	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ -	R\$ 181.021,25	R\$ -	R\$ 181.021,25
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Benefícios pela cassação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.428.000,00</b>	<b>R\$ 9.652.226,40</b>	<b>R\$ 241.924,80</b>	<b>R\$ 11.322.151,20</b>

2018	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número Total de Membros	7,00	10,00	3,00	20,00
Número de Membros Remunerados	7,00	10,00	3,00	20,00
<b>Remuneração Fixa Anual (R\$)</b>				
Salário/Pró-Labore	R\$ 1.260.000,00	R\$ 7.287.516,00	R\$ 217.890,00	R\$ 8.765.406,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ 252.000,00	R\$ 1.457.503,20	R\$ 43.578,00	R\$ 1.753.081,20
<b>Remuneração Variável</b>				
Bônus	R\$ -	R\$ 1.072.293,00	R\$ -	R\$ 1.072.293,00
Participação nos resultados	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ -	R\$ 214.458,60	R\$ -	R\$ 214.458,60
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Benefícios pela cassação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.512.000,00</b>	<b>R\$ 10.031.770,80</b>	<b>R\$ 261.468,00</b>	<b>R\$ 11.805.238,80</b>

2019	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número Total de Membros	7,67	10,00	3,00	20,67
Número de Membros Remunerados	7,67	10,00	3,00	20,67
<b>Remuneração Fixa Anual (R\$)</b>				
Salário/Pró-Labore	R\$ 1.380.000,00	R\$ 7.623.177,00	R\$ 218.628,00	R\$ 9.221.805,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ 276.000,00	R\$ 1.524.635,40	R\$ 43.725,60	R\$ 1.844.361,00
<b>Remuneração Variável</b>				
Bônus	R\$ -	R\$ 1.726.881,00	R\$ -	R\$ 1.726.881,00
Participação nos resultados	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ -	R\$ 345.376,20	R\$ -	R\$ 345.376,20
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Benefícios pela cassação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.656.000,00</b>	<b>R\$ 11.220.069,60</b>	<b>R\$ 262.353,60</b>	<b>R\$ 13.138.423,20</b>

2020E	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número Total de Membros	8,00	10,00	3,00	21,00
Número de Membros Remunerados	8,00	10,00	3,00	21,00
<b>Remuneração Fixa Anual (R\$)</b>				
Salário/Pró-Labore	R\$ 2.000.000,00	R\$ 8.333.333,33	R\$ 250.000,00	R\$ 10.583.333,33
Benefícios diretos e indiretos	R\$ 84.000,00	R\$ 250.000,00	R\$ -	R\$ 334.000,00
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ 400.000,00	R\$ 1.666.666,67	R\$ 50.000,00	R\$ 2.116.666,67
<b>Remuneração Variável</b>				
Bônus	R\$ -	R\$ 4.971.666,67	R\$ -	R\$ 4.971.666,67
Participação nos resultados	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros*	R\$ -	R\$ 994.333,33	R\$ -	R\$ 994.333,33
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Benefícios pela cassação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.484.000,00</b>	<b>R\$ 16.216.000,00</b>	<b>R\$ 300.000,00</b>	<b>R\$ 19.000.000,00</b>

\* Montantes apresentados referem-se exclusivamente às contribuições ao INSS.

Observação: Conforme disposto no Ofício-Circular/CVM/SEP/Nº 03/2019, a quantidade de membros do Conselho de Administração foi apurada de acordo com a média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais.



### 13.3. Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

2017	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
<b>Número total de membros</b>	7,00	10,00	2,83	19,83*
<b>Número de membros remunerados</b>	0,00	10,00	0,00	10*
<b>Bônus</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	R\$ 6.666.666,67	-	R\$ 6.666.666,67
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	R\$ 6.666.666,67	-	R\$ 6.666.666,67
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	R\$ 1.086.127,20	-	R\$ 1.086.127,20
<b>Participação nos resultados</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	-	-	-
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	-	-	-

  

2018	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
<b>Número total de membros</b>	7,00	10,00	3,00	20,00
<b>Número de membros remunerados</b>	0,00	10,00	0,00	10,00
<b>Bônus</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	R\$ 5.966.000,00	-	R\$ 5.966.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	R\$ 5.966.000,00	-	R\$ 5.966.000,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	R\$ 1.286.751,60	-	R\$ 1.286.751,60
<b>Participação nos resultados</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	-
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	-	-	-	-
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	-	-	-	-

  

2019	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
<b>Número total de membros</b>	7,67	10,00	3,00	20,67
<b>Número de membros remunerados</b>	0,00	10,00	0,00	10,00
<b>Bônus</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ 5.966.000,00	R\$ -	R\$ 5.966.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ 5.966.000,00	R\$ -	R\$ 5.966.000,00
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	R\$ -	R\$ 2.072.257,20	R\$ -	R\$ 2.072.257,20
<b>Participação nos resultados</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor efetivamente reconhecido no resultado do exercício social	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

  

2020E	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
<b>Número total de membros</b>	8,00	10,00	3,00	21,00
<b>Número de membros remunerados</b>	0,00	10,00	0,00	10,00
<b>Bônus</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração				R\$ -
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ 5.966.000,00	R\$ -	R\$ 5.966.000,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ 5.966.000,00	R\$ -	R\$ 5.966.000,00
<b>Participação nos resultados</b>				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas sejam atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

**13.4. Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente**

Não aplicável, tendo em vista que atualmente não há plano de remuneração da Companhia baseado em ações que esteja em vigor.

**13.5. Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária**

Não aplicável, tendo em vista que nos três últimos exercícios sociais e no exercício social corrente não foram outorgadas opções de compra de ações

**13.6. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo**

Não aplicável, tendo em vista que, ao final do último exercício social, não havia opções de compra de ações em aberto.

**13.7. Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo**

Não aplicável, tendo em vista que nos três últimos exercícios sociais não foram outorgadas opções de compra de ações.

**13.8. Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.5 a 13.7 (inclusive método de precificação do valor das ações e das opções)**

Não aplicável, tendo em vista que nenhuma opção de compra de ações foi outorgada pela Companhia aos seus administradores e não houve qualquer exercício de opção de compra de ações pelos administradores da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

**13.9. Ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social**

Órgão	2019	
	Ações Detidas Diretamente	Ações Detidas Indiretamente
Conselho de Administração	724.915	69.475.770
Diretoria Executiva	16.572	60.426.014
Conselho Fiscal	0	0
	<u>725.489</u>	<u>72.687.880</u>

Das 70.200.685 ações detidas, direta e indiretamente, pelos membros do Conselho de Administração ao final do exercício social de 2019, 57.229.903 ações são referentes a conselheiros que, concomitantemente, pertencem a Diretoria, sendo 15.998 detidas diretamente e 59.2131.905 detidas indiretamente.

As ações mencionadas neste item foram emitidas pela Companhia.

**13.10 Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela**

Não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e diretores estatutários.

**13.11. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, valor da maior, da menor e valor médio da remuneração individual em relação ao conselho de administração, diretoria estatutária, e ao conselho fiscal**

2017 (R\$) (bruto anual)*	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	7,00	10,00	2,83
Número de membros remunerados	7,00	10,00	2,83
Valor da maior remuneração individual	204.000,00	1.594.444,80	85.485,80
Valor da menor remuneração individual	204.000,00	896.642,40	85.485,80
Valor médio da remuneração individual	204.000,00	980.822,64	85.485,80

2018 (R\$) (bruto anual)*	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	7,00	10,00	3,00
Número de membros remunerados	7,00	10,00	3,00
Valor da maior remuneração individual	216.000,00	1.974.000,00	87.156,00
Valor da menor remuneração individual	216.000,00	896.641,20	87.156,00
Valor médio da remuneração individual	216.000,00	1.018.777,08	87.156,00

\*Inclui despesas com encargos (INSS)

2019 (R\$) (bruto anual)*	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	7,67	10,00	3,00
Número de membros remunerados	7,67	10,00	3,00
Valor da maior remuneração individual	208.173,91	1.932.000,00	87.451,20
Valor da menor remuneração individual	208.173,91	902.641,20	87.451,20
Valor médio da remuneração individual	208.173,91	1.122.006,96	87.451,20

\*Inclui despesas com encargos (INSS)

<b>Conselho de Administração</b>	
<b>31/12/2019</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média do Conselho de Administração, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>
<b>31/12/2018</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média do Conselho de Administração, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>
<b>31/12/2017</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média do Conselho de Administração, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>

<b>Diretoria Estatutária</b>	
<b>31/12/2019</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média da Diretoria, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>
<b>31/12/2018</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média da Diretoria, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>
<b>31/12/2017</b>	<p>Nos casos em que um mesmo administrador ocupe cargo na diretoria estatutária e no conselho de administração, a remuneração por ele recebida como diretor estatutário e como membro do conselho de administração foi computada de forma separada.</p> <p>Para o cálculo da remuneração média da Diretoria, dividimos o valor total da remuneração pelo número de conselheiros, que corresponde ao número de conselheiros que auferiram remuneração.</p> <p>O membro com maior remuneração individual exerceu suas funções por 12 meses.</p>

### **13.12. Arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria (inclusive consequências financeiras para a Companhia)**

Não há qualquer arranjo contratual nem qualquer instrumento que estruture 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 da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto**

Órgão	2017	2018	2019
Conselho de Administração	57,1%	57,8%	63,2%
Diretoria Executiva	55,7%	58,8%	53,5%
Conselho Fiscal	0,0%	0,0%	0,0%

**13.14. Valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados**

Não houve, nos três últimos exercícios sociais, qualquer remuneração paga a membros dos órgãos da Companhia por outras razões que não a função que ocupam.

**13.15. Valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos**

Sociedades Controladas	2017	2018	2019
Conselho de Administração	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Diretoria Executiva	R\$ 1.338.192,00	R\$ 1.204.466,40	R\$ 1.429.128,00
Conselho Fiscal	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00

\*Inclui despesas com encargos (INSS)

Conforme mencionado no item 13.1.f, a remuneração acima indicada refere-se à administração das sociedades controladas pela Eztec.

Não existem valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, e sociedades sob controle comum, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor não relacionadas ao exercício do cargo na Companhia.

**13.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Todas as informações que a Companhia julga relevante foram divulgadas nos itens anteriores.