

Divulgação de Resultados



4T21

Teleconferência Português

18 de março de 2022

10h00 (horário de Brasília)

09h00 (US EST)

Zoom:

<https://us02web.zoom.us/j/81812373375>

ID: 818 1237 3375



Teleconferência Inglês

18 de março de 2022

12h00 (horário de Brasília)

11h00 (US EST)

Zoom:

<https://us02web.zoom.us/j/85889976389>

ID: 858 8997 6389



Contate RI:

A. Emílio C. Fugazza

Pedro Tadeu T. Lourenço

Giovanna Bittencourt

Ronan Aley

Tel.: +55 (11) 5056-8313

ri@eztec.com.br

www.eztec.com.br/ri

EZTC

B3 LISTED NM



Lucro Líquido em 2021 de R\$ 430 MM é o maior desde 2015

2021 registra crescimentos nas Margens Bruta e Líquida, encerradas em 46% e 45% respectivamente

RESULTADO. Em 2021 a EZTEC atingiu (i) Receita Líquida de R\$ 958 milhões, (ii) Lucro Bruto, R\$ 442 milhões (para uma Margem Bruta de 46%), e (iii) Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas Controladores de R\$ 430 milhões (Margem Líquida de 45%);

OPERAÇÃO. Em 2021 a EZTEC atingiu (%EZTEC) (i) Lançamentos de R\$ 1.906 milhões, (ii) Vendas Líquidas de R\$ 1.152 milhões e (iii) Banco de Terrenos com VGV de R\$11,1 bi (além de R\$2,6 bi em opções);

LIQUIDEZ. Ao fim de 2021, a EZTEC atingiu (i) Caixa Líquido de R\$ 868 milhões (ii) Caixa Bruto de R\$ 897 milhões (Dívida SFH de R\$ 29 milhões), e (iii) Recebíveis Performados de R\$ 579 milhões;

SUBSIDIÁRIAS. Para fins de segregação das informações das diferentes operações, as informações operacionais e demonstrações financeiras da EZ Inc (incorporações comerciais de giro longo) e do Fit Casa (incorporações residenciais de baixa renda) estão destacadas como um anexo a esta divulgação.

São Paulo 17 de março de 2022 - A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 43 anos de existência, se destaca como uma das Companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do exercício social de 2021. As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Milhares de Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Principais Indicadores Financeiros	4T21	3T21	Var.%	4T20	Var.%	2021	2020	Var.%
Receita Bruta	203.048	319.892	-36,5%	289.914	-30,0%	1.042.701	1.023.238	1,9%
Receita Líquida	176.398	297.752	-40,8%	262.219	-32,7%	957.866	936.628	2,3%
Lucro Bruto	77.170	150.294	-48,7%	104.854	-26,4%	441.803	403.115	9,6%
Margem Bruta (%)	43,7%	50,5%	-6,73 p.p.	40,0%	3,76 p.p.	46,1%	43,0%	3,08 p.p.
Despesas Comerciais	(20.091)	(22.257)	-9,7%	-16.143	24,5%	(86.179)	-74.449	15,8%
Despesas Administrativas	(30.363)	(29.276)	3,7%	(30.422)	-0,2%	(112.994)	(104.675)	7,9%
Resultado Financeiro	34.109	43.383	-21,4%	76.200	-55,2%	168.489	168.047	0,3%
Lucro Líquido	72.480	145.247	-50,1%	139.651	-48,1%	430.128	405.212	6,1%
Margem Líquida	41,1%	48,8%	-7,69 p.p.	53%	-12,17 p.p.	44,9%	43,3%	1,64 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,33	0,64	-48,4%	0,62	-46,8%	1,90	1,79	6,1%
EBITDA	53.213	119.138	-55,3%	75.434	-29,5%	320.701	283.345	13,2%
Margem EBITDA (%)	30,2%	40,0%	-9,85 p.p.	28,8%	1,40 p.p.	33,5%	30,3%	3,23 p.p.
Equivalência Patrimonial	23.349	21.177	10,3%	5.113	356,7%	76.521	39.853	92,0%
Caixa Líquido	868.331	1.011.561	-14,2%	1.072.146	-19,0%	868.331	1.072.146	-19,0%
Recebíveis performados	579.491	505.840	14,6%	571.457	1,4%	579.491	571.457	1,4%
Principais Indicadores Operacionais	4T21	3T21	Var.%	4T20	Var.%	2021	2020	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	4	1	300,0%	4	0,0%	8	9	-11,1%
Área Útil Lançada (m ²)	65.412	35.868	82,4%	74.866	-12,6%	167.918	153.499	9,4%
Unidades Lançadas	1.023	276	270,7%	1.908	-46,4%	2.038	3.635	-43,9%
VGV (R\$ Mil) ⁽¹⁾	518.000	459.900	12,6%	626.450	-17,3%	1.961.900	1.396.350	40,5%
Participação EZTEC (%)	95%	100%	-5,31 p.p.	61%	33,91 p.p.	97%	82%	14,76 p.p.
VGV EZTEC (R\$ Mil) ⁽²⁾	490.500	459.900	6,7%	380.769	28,8%	1.906.300	1.150.669	65,7%
Vendas Contratadas (Líquidas) EZTEC	364.737	266.415	36,9%	281.902	29,4%	1.152.001	1.196.881	-3,7%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

Certas porcentagens e outros valores incluídos neste documento foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Dessa forma, os números apresentados como totais em algumas tabelas podem não representar a soma aritmética dos números que os precedem e podem diferir daqueles apresentados nas demonstrações financeiras. Os dados não financeiros e não contábeis são dados não auditados/revisados, pois consistem em medidas não reconhecidas sob IFRS ou outros padrões contábeis. Este comunicado contém projeções e expectativas futuras da Companhia que se baseiam exclusivamente nas expectativas da administração da EZTEC sobre a realidade atual e conhecida de suas operações e, portanto, estão sujeitas a riscos e incertezas.

SUMÁRIO	
IN MEMORIAM	4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	5
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	6
BALANÇO PATRIMONIAL	7
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO	8
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	9
Receita Líquida	9
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	10
Lucro Bruto	11
Despesas Comerciais e Administrativas.....	12
Despesas Comerciais.....	12
Despesas Administrativas	13
Outras Receitas e Despesas Operacionais	13
Equivalência Patrimonial.....	14
EBITDA	16
Resultado Financeiro Líquido	17
Imposto de Renda e Contribuição Social	18
Lucro Líquido.....	18
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas.....	19
Contas a Receber.....	20
Caixa Líquido e Endividamento.....	20
Retorno sobre Patrimônio Líquido.....	21
INDICADORES OPERACIONAIS	22
Operações.....	22
Segmentação de renda.....	22
Estoque de Terrenos em VGV (Land Bank)	22
Lançamentos.....	24
Vendas e Distratos	25
Financiamento	27
Entregas.....	28
Estoque	29
MERCADOS DE CAPITALIS	30
Composição Acionária	30
Programa de Recompra de Ações.....	30
Ativo Líquido	31
EVENTOS SUBSEQUENTES	32
ANEXO: EZ Inc	34
ANEXO: FIT CASA	37
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	39
ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO	40
ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	41
ANEXO IV: ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO	43
GLOSSÁRIO	44



IN MEMORIAM

Ernesto Zarzur e seu legado para São Paulo

Ernesto Zarzur começou a vida profissional como corretor de imóveis. E terminou como um dos empresários de maior sucesso da história do País. Fundador, controlador e presidente do Conselho de Administração da EZTEC, incorporadora focada em imóveis residenciais e comerciais de alto padrão na Grande São Paulo, Ernesto Zarzur tinha um perfil reservado. Mas era extremamente caloroso com todos.

Ao chegar à sede da incorporadora diariamente para trabalhar, "Seu" Ernesto, como era carinhosamente chamado, percorria as salas cumprimentando os colaboradores com um beijo no rosto. Dizia a todos que um dos seus maiores objetivos era criar um legado para a cidade que tanto amava, São Paulo, construindo edifícios que pudessem se transformar em cartões postais.

Nascido em 28 de fevereiro de 1934, era filho de imigrantes libaneses. Nas poucas entrevistas que concedeu, contou às gargalhadas que "tinha tudo para dar errado na vida". Após um problema de saúde, deixou a escola e aprendeu a ler e escrever em casa, com a mãe.

No início da vida adulta e já casado com dona Esther, com quem viveu até o falecimento, começou a trabalhar como corretor de imóveis para o irmão Waldomiro, na Construtora Zarzur & Kogan. Mas, logo, começou a empreender. Em 1967, fundou a Vilamar Veículos SA, revendedora da General Motors do Brasil.

O empreendimento foi um sucesso, mas o empresário gostava mesmo de construir e de vender seus imóveis. O primeiro edifício incorporado e construído por ele foi batizado de Marcelo, em homenagem a um dos filhos, na Rua Teodoro Sampaio, em Pinheiros. Em 1979, fundou a EZTEC, hoje uma das incorporadoras mais respeitadas do país que, desde 2007, tem suas ações negociadas no Novo Mercado da B3.

Um dos mantras de "Seu" Ernesto, a partir da abertura de capital da companhia, era: "Primeiro os minoritários, segundo os minoritários, terceiro os minoritários". Até pouco tempo atrás, a incorporadora realizava uma reunião anual presencial com os acionistas. Dezenas de acionistas minoritários, de várias regiões do país, compareciam e faziam questão de cumprimentá-lo.

O empresário tinha grande tino para os negócios e atravessou todas as crises econômicas, inclusive mundiais, sabendo o que deveria ser feito para preservar a saúde financeira da companhia e os interesses daqueles que confiavam nele.

Ernesto Zarzur amava trabalhar. Além de comparecer diariamente à sede da empresa, costumava visitar as obras. Mas nunca se referiu a si mesmo como empresário. "Eu sou mesmo é corretor de imóveis, e com muito orgulho. Eu adoro vender", dizia, batendo no peito. Visitava os estandes aos sábados e domingos, encorajando os corretores a fechar bons negócios.

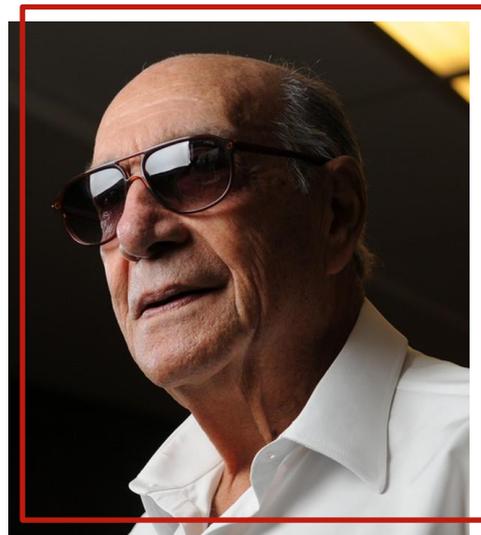
"Seu" Ernesto tinha algumas frases célebres. Uma delas era: "Só construo onde meus olhos alcançam ou onde consigo chegar a pé". Era verdade. Essa visão permitia que a incorporadora fiscalizasse as obras palmo a palmo, garantindo a qualidade e rentabilidade dos empreendimentos da EZTEC.

Embora nunca tivesse estudado engenharia ou arquitetura, exigia o máximo de bom gosto e tecnologia dos profissionais que participavam dos projetos. E conseguiu realizar o sonho de deixar cartões postais para a cidade sempre motivado pela ideia de que "Não é só construir m², é transformar São Paulo em cidade beleza".

Seu maior orgulho é o EZ Towers, na avenida Chucr Zaidan, zona Sul da capital paulista. O projeto representa um marco arquitetônico por seu design, padrão técnico e de sustentabilidade, com duas torres e um total de 160 mil m² de área construída. O novo marco arquitetônico que idealizou para São Paulo é o Esther Towers, na Chácara Santo Antônio, que será concluído em 2024 e foi batizado em homenagem à esposa. Estes projetos, assim como muitos outros, atestam o olhar visionário de "Seu" Ernesto, um homem que construiu sempre a frente de seu tempo.

O empresário Ernesto Zarzur faleceu em São Paulo, aos 87 anos de causas naturais, sob os cuidados da amada esposa, Esther, com quem foi casado por 65 anos.

Deixa os filhos Flavio, Silvio, Silvana, Marcelo, Marcos e Anna Lúcia, 17 netos e 8 bisnetos. À família, externamos os mais profundos sentimentos de pesar e dedicamos nossa gratidão por todo o legado que Ernesto Zarzur nos deixou.



COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

Este foi um ano marcante onde, com muito pesar, tivemos que nos despedir do nosso Presidente do Conselho de Administração e Fundador, Ernesto Zarzur, figura inspiradora que trouxe toda a visão de negócios e os valores que regem a EZTEC até hoje. Com uma personalidade ímpar ele, juntamente de seus filhos, sabiamente conduziram a Companhia aos longos desses 43 anos e a quem devemos eterna gratidão. Um pouco mais de sua história e personalidade pode ser conferida na seção "In Memoriam" deste documento.

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

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

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

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

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

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

Por fim, foi aprovado, em reunião do Conselho de Administração realizado na data desta divulgação, a distribuição de dividendos relativos aos resultados do exercício social de 2021. Assim, a Companhia distribuirá o valor total de R\$ 102 milhões aos seus acionistas, a um valor unitário de aproximadamente R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos), valor 8,56% maior do que o valor unitário distribuído relativo ao exercício de 2020, reafirmando o compromisso da Companhia em buscar entregar a maior rentabilidade possível aos seus acionistas.

A ADMINISTRAÇÃO

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

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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado						
Períodos findos em 31 dezembro de 2021	4T21	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$						
<i>Receita Operacional Bruta</i>	203.048	319.892	-37%	1.042.701	1.023.238	2%
(+) Receita de Venda Imóveis	197.447	315.024	-37%	1.022.713	1.004.737	2%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	5.601	4.868	15%	19.988	18.501	8%
Receita Bruta	203.048	319.892	-37%	1.042.701	1.023.238	2%
<i>Deduções da Receita Bruta</i>	(26.651)	(22.140)	20%	(84.835)	(86.610)	-2%
(-) Cancelamento de Vendas	(22.280)	(14.919)	49%	(61.014)	(61.971)	-2%
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(4.371)	(7.221)	-39%	(23.821)	(24.639)	-3%
Receita Líquida	176.397	297.752	-41%	957.866	936.628	2%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(99.228)	(147.458)	-33%	(516.063)	(533.513)	-3%
Lucro Bruto	77.169	150.294	-49%	441.803	403.115	10%
<i>Margem Bruta</i>	43,7%	50,5%	-6,7 p.p.	46,1%	43,0%	3,1 p.p.
<i>(Despesas) / Receitas Operacionais</i>	(26.823)	(33.745)	-21%	(132.068)	(136.982)	-4%
(-) Despesas Comerciais	(20.091)	(22.257)	-10%	(86.179)	(74.449)	16%
(-) Despesas Administrativas	(26.122)	(25.086)	4%	(96.917)	(89.235)	9%
(-) Honorários da Administração	(4.240)	(4.190)	1%	(16.076)	(15.440)	4%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(128)	(3.646)	-96%	(2.549)	10.463	-124%
(-) Despesas Tributárias	409	257	59%	(6.868)	(8.174)	-16%
(+) Equivalência Patrimonial	23.349	21.177	10%	76.521	39.853	92%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	50.346	116.549	-57%	309.735	266.133	16%
<i>Margem Operacional</i>	28,5%	39,1%	-10,6 p.p.	32,3%	28,4%	3,9 p.p.
<i>Resultado Financeiro Líquido</i>	34.109	43.383	-21%	168.489	168.047	0%
(-) Despesas Financeiras	(1.929)	(3.695)	-48%	(19.092)	(18.349)	4%
(+) Receitas Financeiras	36.038	47.078	-23%	187.581	186.396	1%
Resultado Operacional	84.455	159.932	-47%	478.224	434.180	10%
<i>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social</i>	84.455	159.932	-47%	478.224	434.180	10%
<i>Imposto de Renda e Contribuição Social</i>	(6.555)	(7.709)	-15%	(26.087)	(19.153)	36%
(-) Correntes	(8.027)	(7.582)	6%	(29.093)	(20.289)	43%
(-) Diferidos	1.472	(127)	-1259%	3.006	1.136	165%
Lucro Líquido	77.900	152.223	-49%	452.137	415.027	9%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(5.420)	(6.976)	-22%	(22.009)	(9.815)	124%
Atribuível aos Acionistas Controladores	72.480	145.247	-50%	430.128	405.212	6%
Margem Líquida	41,1%	48,8%	-7,7 p.p.	44,9%	43,3%	1,6 p.p.

Ao longo desse material, a expressão **Lucro Líquido** refere-se ao **Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas Controladores**. Essa rubrica exclui a participação de incorporadoras minoritárias nos resultados das sociedades controladas. A rubrica **Equivalência Patrimonial** refere-se ao resultado proporcional de empreendimentos cujo controle é compartilhado com outras incorporadoras.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanços Patrimoniais

Períodos encerrados em 31 dezembro de 2021

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	4T21	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
ATIVO	5.075.498	5.059.992	0%	5.075.498	4.716.450	8%
CIRCULANTE	2.203.071	2.212.807	0%	2.203.071	2.147.664	3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	62.045	78.499	-21%	62.045	77.351	-20%
Aplicações Financeiras	835.645	951.653	-12%	835.645	999.357	-16%
Contas a Receber de Clientes	348.093	273.738	27%	348.093	281.600	24%
Provisão para Devedores Duvidosos	(11.560)	(2.934)	294%	(11.560)	(4.504)	157%
Imóveis a Comercializar	923.318	869.192	6%	923.318	756.985	22%
Impostos a Compensar	8.127	3.083	164%	8.127	3.060	166%
Dividendos a receber de controladas em conjunto	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Outros Créditos	37.403	39.576	-5%	37.403	33.815	11%
NÃO CIRCULANTE	2.872.427	2.847.185	1%	2.872.427	2.568.786	12%
Contas a Receber de Clientes	737.439	879.641	-16%	737.439	893.092	-17%
Imóveis a Comercializar	1.551.955	1.373.132	13%	1.551.955	1.112.290	40%
Impostos a Compensar	34.934	31.473	11%	34.934	34.959	0%
Partes Relacionadas	384	-	n.a.	384	-	n.a.
Títulos a receber	16.727	14.726	14%	16.727	22.877	-27%
Outros Créditos	40.088	89.432	-55%	40.088	88.819	-55%
Ágio em Investimentos	75.285	70.858	6%	75.285	68.482	10%
Investimentos	369.096	358.105	3%	369.096	329.718	12%
Imobilizado	45.342	28.742	58%	45.342	17.745	156%
Intangível	1.177	1.076	9%	1.177	804	46%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	5.075.498	5.059.992	0%	5.075.498	4.716.450	8%
CIRCULANTE	470.140	343.264	37%	470.140	390.291	20%
Fornecedores	49.483	47.742	4%	49.483	46.344	7%
Obrigações Trabalhistas	8.643	12.197	-29%	8.643	5.917	46%
Obrigações Fiscais	26.149	27.101	-4%	26.149	25.212	4%
Empréstimos e Financiamentos	6.214	5.604	11%	6.214	-	n.a.
Contas a Pagar	31.949	45.942	-30%	31.949	27.326	17%
Provisão para Garantia	9.067	12.431	-27%	9.067	12.142	-25%
Adiantamento de Clientes	170.072	142.823	19%	170.072	96.316	77%
Terrenos a Pagar	50.106	35.739	40%	50.106	67.546	-26%
Dividendos a Pagar	102.155	-	n.a.	102.155	96.238	6%
Partes Relacionadas	725	559	30%	725	613	18%
Impostos com Recolhimento Diferido	12.254	9.732	26%	12.254	10.089	21%
Direitos de uso a pagar	3.323	3.394	-2%	3.323	2.548	30%
NÃO CIRCULANTE	236.297	248.872	-5%	236.297	190.133	24%
Empréstimos e Financiamentos	23.145	12.987	78%	23.145	4.562	407%
Terrenos a Pagar	153.522	170.102	-10%	153.522	116.952	31%
Provisão para Garantia	3.932	4.439	-11%	3.932	2.881	36%
Provisão para Contingências	15.930	15.595	2%	15.930	16.274	-2%
Impostos com Recolhimento Diferido	27.229	32.797	-17%	27.229	34.997	-22%
Outros Débitos com Terceiros	2.389	2.389	0%	2.389	5.622	-58%
Direitos de uso a pagar	10.150	10.563	-4%	10.150	8.845	15%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.369.061	4.467.856	-2%	4.369.061	4.136.026	6%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	4.283.453	4.389.922	-2%	4.283.453	4.071.013	5%
Capital Social	2.888.997	2.888.997	0%	2.888.997	2.888.997	0%
Reservas de Capital	38.297	38.297	0%	38.297	38.297	0%
Custo com Emissão de Ações	(40.754)	(40.754)	0%	(40.754)	(40.754)	0%
Ações em Tesouraria	(115.533)	(38.738)	198%	(115.533)	-	n.a.
Reservas de Lucros	1.131.732	1.233.887	-8%	1.131.732	828.675	37%
Resultado do Período	430.128	357.647	20%	430.128	405.212	6%
Ágio em transações com sócios	(49.414)	(49.414)	0%	(49.414)	(49.414)	0%
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	85.608	77.934	10%	85.608	65.013	32%

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	2021	2020	Var.%	2021	2020	Var.%
Receita Líquida	33.082	25.112	31,7%	924.784	911.516	1,5%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(8.324)	(15.737)	-47,1%	(507.739)	(517.776)	-1,9%
Lucro Bruto	24.758	9.375	164,1%	417.045	393.740	5,9%
Margem Bruta (%)	74,8%	37,3%	37,5 p.p.	45,1%	43,2%	1,9 p.p.
Despesas Comerciais	(5.928)	(3.236)	83,2%	(80.251)	(71.213)	12,7%

Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	2021	2020	Var.%	2021	2020	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	45.479	52.102	-12,7%	1.028.493	1.118.086	-8,0%
Imóveis a Comercializar	975.712	723.458	34,9%	1.499.561	1.145.817	30,9%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	(6.583)	-	-	(22.776)	(4.562)	399,3%
Adiantamento de Clientes	-	-	-	170.072	96.316	76,6%

Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	2021	2020	Var.%	2021	2020	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	-	0	n/a	8	9	-11,1%
VGv (R\$ '000)	-	-	n/a	1.961.900	1.396.350	40,5%
Área Útil Lançada (m²)	0	0	n/a	167.918	153.499	9,4%
Unidades Lançadas (unidades)	-	-	n/a	2.038	3.635	-43,9%
Valor Médio dos Lançamentos Vendidos (R\$ '000)	0	0	n/a	963	384	150,6%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	-	-	n/a	11.684	9.097	28,4%
Participação EZTEC	0%	0%	0,0 p.p.	97%	82%	14,8 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000)	-	-	n/a	1.906.300	1.150.669	65,7%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	26.003	21.670	20,0%	1.125.998	1.174.723	-4,1%
Vendas Contratadas (unidades)	106	80	32,5%	2.258	2.632	-14,2%

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Receita Líquida

Em 2021 a receita líquida da Companhia foi de R\$ 958 milhões, superando a receita do 2020 em 2%.

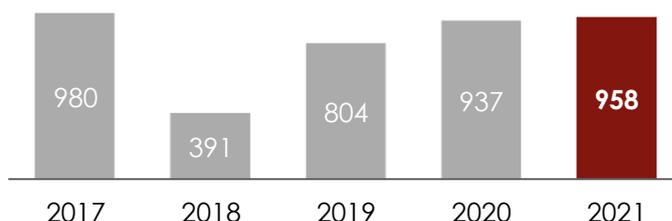
Receita Líquida Trimestral

R\$ milhões



Receita Líquida Anual

R\$ milhões



Conceitos-chave

Em relação ao método de reconhecimento contábil, cabe lembrar que a receita de vendas relativa às incorporações, para cada empreendimento, é apropriada ao resultado utilizando-se o **método de percentual de evolução financeira (PoC)**, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha com o procedimento previsto na OCPC 04, e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12. É importante notar que no cálculo do custo total orçado, está contemplado não somente o orçamento de construção, mas também o custo do terreno e das contrapartidas relacionadas. Uma vez que o custo do terreno é incorrido anteriormente ao próprio lançamento do projeto, o primeiro reconhecimento contábil das unidades vendidas já conta com um ponto de partida expressivo, em especial nos casos de empreendimentos corporativos ou de alta renda, em que o terreno tende a ter um peso relevante em relação ao orçamento total do projeto.

Para cada lançamento, o início do seu reconhecimento contábil somente se dá a partir do trimestre em que é **superada ao menos uma das cláusulas suspensivas** do projeto. Estas cláusulas são especificadas na matrícula de cada empreendimento, mas, como regra geral, estão relacionadas [i] à venda de ao menos 50% das unidades do empreendimento e [ii] à passagem de 6 meses a partir da emissão da matrícula. A Companhia se resguarda o direito contratual de sustar o lançamento do projeto como um todo enquanto nenhuma destas cláusulas for superada, restituindo os indivíduos que por ventura já tivessem adquirido unidades. Esse mecanismo assegura a flexibilidade de, eventualmente, fazer adaptações ao projeto à luz da sua receptividade de mercado. Assim sendo, enquanto não for superada ao menos uma das cláusulas, o terreno do projeto segue sendo contabilizado somente sob a linha de Terrenos para Novas Obras, desconsiderando qualquer efeito de receita e custo de unidades vendidas como imóveis a comercializar.

Uma das implicações desse método é que, no primeiro trimestre do reconhecimento de um lançamento, a sua contribuição de receitas e custos tende a ser excepcionalmente volumosa, já que captura todas as vendas realizadas desde o lançamento até a superação de cláusulas suspensivas, e por meio de um PoC que já contempla a proporção do custo do terreno perante o orçamento total do projeto.

Em relação ao tratamento contábil apartado de projetos compartilhados, vide o segmento de *Equivalência Patrimonial*.

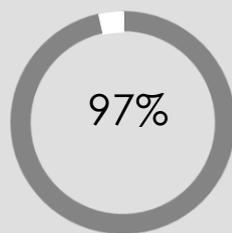
Vendas de estoques prontos e manutenção das obras de projetos lançados em 2019, mantiveram a receita líquida em 2021 acima dos R\$ 900 milhões. Em um ano onde o INCC atingiu 13,8%, maior valor anual desde 2003 (14,4%), a preferência do cliente em adquirir imóveis prontos que, diferentemente de estoque em lançamentos e em obras, não sofrem influência direta desde índice, contribuiu positivamente para a receita líquida de 2021, 2% maior que a receita de 2020. Paralelamente a este efeito, como maior parte de nossa receita é reconhecida via POC oriunda de projetos lançados em 2019 e em fase avançada de construção, ela sofreu maior influência do INCC devido as correções do saldo devedor dos clientes de projetos ainda não concluídos.

Escoamento do estoque pronto durante o ano de 2021 foi relevante, acarretando menor volume deste estoque no 4T21. No 4T21 a receita líquida foi de R\$ 176 milhões. Este volume é reflexo de uma menor venda trimestral de unidades performadas e uma baixa formação de estoque pronto oriundo de projetos entregues em 2021, em média 95% vendidos. Neste trimestre a venda de performados correspondeu a 7% (R\$ 27 milhões) do volume total de vendas, contra 23% em 3T21 (R\$ 61 milhões), e 32% em 2T21 (R\$ 90 milhões).

Mais dados de apoio:

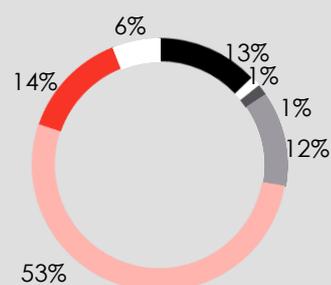
Dados Gerenciais 3T21

Receita Líquida por Padrão



■ Residencial ■ Comercial

Receita Bruta por Ano de Lançamento



■ Até 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021

Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O Custo dos Imóveis Vendidos no ano foi de R\$ 516 milhões, 3% menor que o exercício anterior.

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T21	3T21	Var.%	4T20	Var.%	2021	2020	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(99.979)	(143.560)	-30,4%	(153.409)	-35%	(505.325)	(519.845)	-2,8%
Encargos Financeiros Capitalizados	(1.335)	(1.444)	-7,5%	(1.223)	9,2%	(6.135)	(7.972)	-23,0%
Manutenção / Garantia	2.086	(2.454)	-185,0%	(2.733)	-176,3%	(4.603)	(5.696)	-19,2%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(99.228)	(147.458)	-32,7%	(157.365)	-36,9%	(516.063)	(533.513)	-3,3%

Conceitos-chave

O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados são compostos, basicamente, pelos: [i] custo de terreno; [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação); [iii] custo de construção; [iv] custos e provisões para manutenção; e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH).

Inflação interna efetiva da EZTEC descola em até 50% acima do INCC em novos projetos. Um projeto mediano da EZTEC tem um porte muito maior do que o projeto mediano construído no Brasil. Porém no cálculo oficial do INCC, a FGV toma por referência os projetos menores, distantes do perfil das incorporações da EZTEC. Em sua metodologia, a FGV acompanha cestas de custos para três perfis de projetos: [i] desenvolvimentos horizontais (casas), [ii] prédios de até 8 andares, e [iii] prédios maiores do que 8 andares (mas com uma área privativa média ainda 3x menor do que a média do pipeline do ano). Como era de se esperar, quanto maior o projeto, maior tende a ser o peso de aço, cimento, alumínio, entre outros – commodities cujos preços dispararam nos últimos trimestres. No último boom, o INCC também se desgarrou do referencial interno de inflação, mas no sentido contrário, poluído pelo efeito das grandes obras de infraestrutura sobre o mercado de insumos.

Maior volume de entregas reduz os custos que incorriam trimestralmente relativos às atividades de seus canteiros.

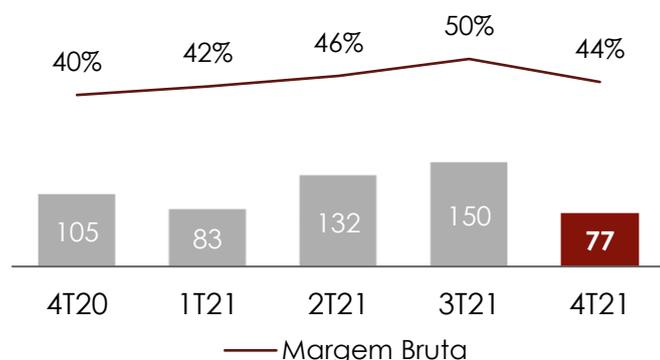
Ainda que o número de canteiros em atividade pela Companhia não tenha variado expressivamente, a ausência do reconhecimento dos custos oriundo dos projetos entregues e em média 95% vendidos, fizeram com que os custos de construção da Companhia reduzissem em 30,4%. Tal patamar de custos deve retornar apenas quando novos projetos superarem suas cláusulas suspensivas e/ou obtivermos uma maior proporção de venda de nossos projetos em construção.

Lucro Bruto

O Lucro Bruto foi de R\$442 milhões em 2021, para uma Margem Bruta de 46%.

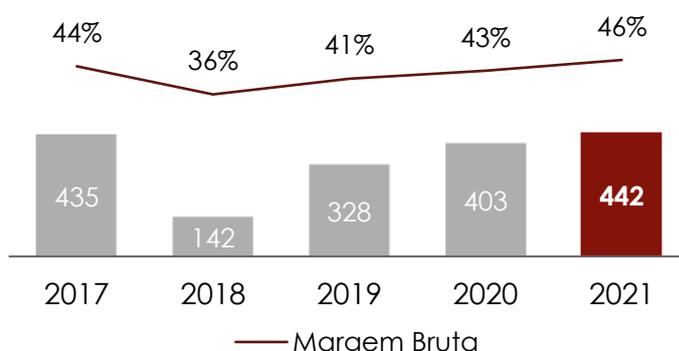
Lucro Bruto Trimestral

R\$ milhões



Lucro Bruto Anual

R\$ milhões



Conceitos-chave

Em um contexto de escalada de lançamentos, vale atentar a variáveis que podem, pelo menos em um primeiro momento, atenuar a sua margem bruta auferida vis a vis a viabilizada: [i] a escolha do incorporador entre fazer maior velocidade de vendas em detrimento da maximização da rentabilidade – e a atenuar formação bruta de estoque; [ii] a escolha do comprador de praticar uma tabela longa (com maior incidência de INCC) ou uma tabela curta (com maior formação de caixa para a incorporação); e [iii] o ajuste a valor presente das unidades vendidas – requisito de norma contábil que retira receita do momento inicial de reconhecimento, retornando-a via amortização conforme o ciclo de execução de obra.

Lucro bruto de R\$ 442 milhões em 2021 e Margem de 46% são maiores que os de 2020, mesmo com escalada do INCC. No último trimestre de 2020, observou um grande aumento do INCC, que impactou o Lucro e Margem Bruta do período (Margem de 40%), uma vez que o saldo devedor do cliente era corrigido por um índice menor do que o real. O efeito contrário foi observado no 3T21, período que indicava uma queda no INCC, gerando um grande efeito positivo na Margem, que chegou a 50%. As vendas de estoque pronto durante o ano de 2021, que possuem um custo travado no tempo, também impactaram positivamente a margem para este ano, principalmente devido à valorização do m² destes Imóveis que tendem a acompanhar em alguma proporção a inflação.

A escalada do INCC no trimestre anterior contribuiu para um incremento na Margem Bruta, a maior estabilidade desse índice no 4T21 removeu tal contribuição no trimestre. O efeito da correção do INCC incide não apenas sob os custos a incorrer das obras, mas também sobre o saldo devedor dos clientes. Na prática, como o saldo em aberto representa um volume expressivamente maior que os custos a incorrer sobre aquela unidade, além de ser corrigido com um gap de 2 meses, a inflação acaba promovendo incremento de margem sobre as unidades vendidas que estão em construção. A ausência de tal fenômeno neste trimestre fez com que a Margem bruta estivesse mais próxima do patamar histórico da Companhia do que no trimestre anterior.

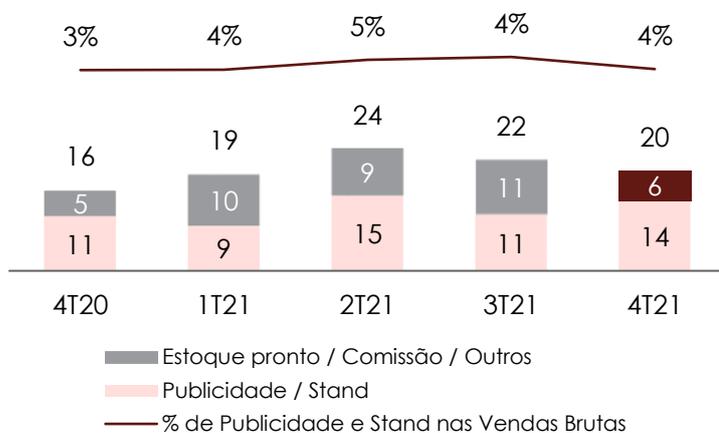
Novas entregas são realizadas com economia de obra. Em um contexto geral onde os sucessivos incrementos do INCC vinham impactando os custos de obra, especialmente nos projetos em estágio inicial, àqueles cujos canteiros estavam mais avançados sofreram menor impacto. Isto permitiu com que a Companhia entregasse, em média, 3,52% de economia nos projetos entregues no 2021.

Despesas Comerciais e Administrativas

A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das Despesas Comerciais e Administrativas em relação à Receita Líquida.

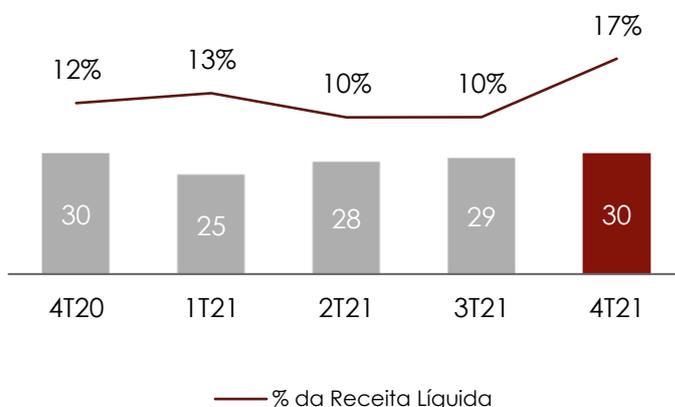
Despesas Comerciais

R\$ milhões



Despesas Administrativas

R\$ milhões



Conceitos-chave

A EZTEC reconhece integralmente todas as despesas comerciais, inclusive de estandes de vendas, diretamente no resultado ao momento em que ocorrem. As Despesas Comerciais representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva decoração), custos com publicidade, não somente referentes ao esforço de divulgação dos empreendimentos, mas também despesas relativas à corretagem de comercialização (quando aplicável), bem como manutenção de estoque pronto, incluindo IPTU e condomínio.

Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	4T21	3T21	Var.%	4T20	Var.%	2021	2020	Var.%
Despesas Comerciais	(20.091)	(22.257)	-9,7%	(16.143)	24,5%	(86.179)	(74.449)	15,8%
% da Receita Líquida	-11,4%	-7,5%	-3,9 p.p.	-6,2%	-5,2 p.p.	-9,0%	-7,9%	-1,1 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(30.363)	(29.276)	3,7%	(30.422)	-0,2%	(112.994)	(104.675)	7,9%
% da Receita Líquida	-17,2%	-9,8%	-7,4 p.p.	-11,6%	0,5 p.p.	-11,8%	-11,2%	-0,6 p.p.
Despesas Administrativas	(26.122)	(25.086)	4,1%	(24.188)	8,0%	(96.917)	(89.235)	8,6%
Honorários da Administração	(4.240)	(4.190)	1,2%	(6.234)	-32,0%	(16.076)	(15.440)	4,1%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(50.454)	(51.533)	-2,1%	(46.565)	8,4%	(199.173)	(179.124)	11,2%
% da Receita Líquida	28,6%	17,3%	11,3 p.p.	17,8%	0,6 p.p.	20,8%	19,1%	1,7 p.p.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais neste ano foram de R\$ 86 milhões. Este valor é 16% superior ao ano de 2020

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T21	3T21	Var.%	4T20	Var.%	2021	2020	Var.%
Despesas com Publicidade	(9.609)	(8.245)	16,5%	(5.773)	66,4%	(27.969)	(20.869)	34,0%
Despesas com "Stand"	(4.587)	(3.115)	47,3%	(5.273)	-13,0%	(21.848)	(20.286)	7,7%
Despesas com Manutenção de Estoque	(2.877)	(2.618)	9,9%	(1.351)	113,0%	(11.699)	(14.037)	-16,7%
Comissões e Outras Despesas	(3.018)	(8.279)	-63,5%	(3.746)	-19,4%	(24.663)	(19.257)	28,1%
Total Despesas Comerciais	(20.091)	(22.257)	-9,7%	(16.143)	24,5%	(86.179)	(74.449)	15,8%

* Os gastos residuais dentro de "outras despesas" refletem o pagamento, para poucos produtos, o ITBI e registro pela Incorporadora, associados ao recente ciclo de entregas.

Despesas Administrativas

As Despesas Gerais e Administrativas foram de R\$ 113 milhões em 2021, 8% maior se comparado a 2020

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T21	3T21	Var.%	4T20	Var.%	2021	2020	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(9.289)	(9.715)	-4,4%	(8.558)	8,5%	(36.802)	(32.502)	13,2%
Despesas com Honorários da Administração	(4.240)	(4.190)	1,2%	(6.234)	-32,0%	(16.076)	(15.440)	4,1%
Despesas com Benefícios e Empregados	(2.868)	(5.129)	-44,1%	(3.119)	-8,0%	(13.211)	(11.874)	11,3%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(1.084)	(916)	18,3%	(932)	16,3%	(3.649)	(3.866)	-5,6%
Despesas com Serviços Prestados	(7.688)	(6.129)	25,4%	(5.827)	31,9%	(26.639)	(23.763)	12,1%
Despesas com Conservação de imóveis	(162)	(154)	5,2%	(824)	-80,3%	(728)	(1.382)	-47,3%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(517)	(757)	-31,7%	(629)	-17,8%	(3.167)	(2.905)	9,0%
Despesas com Licenças e Softwares	(854)	(726)	17,6%	(1.692)	-49,5%	(3.922)	(4.262)	-8,0%
Demais Despesas	(3.660)	(1.560)	134,6%	(2.607)	40,4%	(8.799)	(8.681)	1,4%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(30.363)	(29.276)	3,7%	(30.422)	-0,2%	(112.994)	(104.675)	7,9%

Conceitos-chave

Por conta de norma do IFRS 16, a partir do 1T19, as despesas com aluguéis e condomínio passam a ser contabilizadas como depreciação do direito de uso, tendo seu montante transferido de uma linha para a outra na comparação entre os trimestres.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

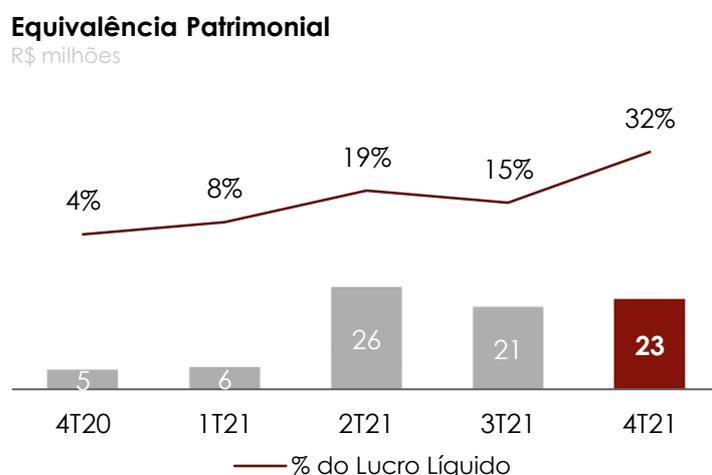
Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	4T21	3T21	Var.%	4T20	Var.%	2021	2020	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	281	(3.389)	-108%	10.320	-97%	(9.978)	(6.195)	61,1%
% da Receita Líquida	0,2%	-1,1%	1,3 p.p.	3,9%	-1,0 p.p.	-1,0%	-0,7%	-0,4 p.p.
Despesas Tributárias	409	257	59,1%	(1.128)	-136,3%	(6.868)	(8.174)	-16,0%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(128)	(3.646)	-96,5%	11.448	-101,1%	(3.110)	1.979	-257,2%
Equivalência Patrimonial	23.349	21.177	10%	5.113	357%	76.521	39.853	92,0%
% da Receita Líquida	13,2%	7,1%	6,1 p.p.	1,9%	11,3 p.p.	8,0%	4,3%	3,7 p.p.

Conceitos-chave

As Despesas Tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes a Terrenos. Cabe notar que, por opção, o pagamento do IPTU tende a ser dar à vista, já em janeiro, sem repercutir sobre os trimestres subsequentes. A linha de outras despesas reflete os efeitos contábeis das reiteradas aquisições de participação incremental que a Companhia fez em projetos em que tem sócios.

Equivalência Patrimonial

A contribuição de lucro líquido oriundo de projetos compartilhados foi de R\$77 milhões no ano, 92% maior se comparado ao ano de 2020.



Conceitos-chave

Em 2013, as normas do IFRS 10 e 11, que tratam de operações controladas em conjunto, entraram em vigor. Adotando-se o normativo CPC 19, a parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixa de ser consolidada proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela EZTEC.

Seguindo a norma contábil pertinente, os empreendimentos não-controlados são aqueles em que a Companhia tem algum sócio que, por sua vez, detenha alguma ingerência sobre as decisões executivas e financeiras do projeto. Desta forma, não se trata tão somente da participação da EZTEC no projeto, mas, sim, do que os termos contratuais determinam em relação a quem cabe a administração do projeto. Em qualquer circunstância em que a Companhia não monopolize a administração do projeto, o resultado de suas vendas deixa de ser consolidado junto a dos demais projetos controlados. Ele passa a ser encapsulado na linha de Equivalência Patrimonial que, a rigor, representa a participação da EZTEC sobre o lucro líquido dos projetos não-controlados.

Cabe notar que o impacto contábil na venda em de projetos compartilhados não reflete na Receita Líquida, mas que ainda alcança o Lucro Líquido por meio da Equivalência Patrimonial. A implicação deste fato é que o top line é subestimado em relação ao bottom line, causando distorções no cálculo simples da Margem Líquida.

Venda de performados e evolução das obras dos projetos em equivalência lançados no 4T20 passam a elevar resultados desta linha em 2021. A rubrica de equivalência patrimonial se mantém elevada uma vez que as obras se desenvolvem nos projetos em equivalência, em especial nos projetos Ereditá, Signature by Ott e Meu Mundo Estação Mooca, lançados no final do ano de 2020.

Jardins do Brasil e Fit Casa Brás se destacam como principal responsável pelo resultado de equivalência. O projeto Jardins do Brasil, em Osasco, foi responsável por 51% do resultado de equivalência deste ano. Tal projeto lançado de maneira faseada, sendo a primeira em 2012 e a mais recente em 2019, se encontra atualmente com apenas 10% de estoque da sua última torre, Reserva JB. Já o projeto Fit Casa Brás, entregue em 3T21, foi responsável por 32% do total.

A tabela abaixo detalha a demonstração dos resultados específica para projetos não-controlados, calculando as contribuições de receita e custo ponderadas pela participação da EZTEC em cada um deles:

Demonstração de Resultado de Compartilhadas (Em milhões de reais)	4T21	3T21	Var.%	4T20	Var.%	2021	2020	Var.%
Receita Bruta	71,0	70,6	0,6%	40,1	77,0%	271,3	161,8	67,7%
(-) Cancelamento de vendas	(4,0)	(3,5)	12,7%	(3,9)	2,1%	(11,5)	(9,1)	27,3%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(1,4)	(1,5)	-4,8%	(1,0)	50,7%	(5,8)	(3,5)	67,3%
					n.a.			
Receita Líquida	65,6	65,5	0,1%	35,3	86,0%	254,0	149,2	70,2%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(36,5)	(40,5)	-10,0%	(23,5)	55,4%	(154,9)	(91,1)	70,0%
Lucro Bruto	29,1	25,0	16,4%	11,8	146,9%	99,1	58,1	70,5%
<i>Margem Bruta (%)</i>	44,4%	38,2%	0,2 p.p.	33,4%	0,3 p.p.	39,0%	38,9%	0,1 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(3,9)	(5,3)	-26,1%	(9,0)	-56,3%	(20,2)	(20,5)	-1,6%
(-) Cancelamento de vendas	(1,2)	0,0	-3475,2%	(0,9)	35,7%	(13,4)	(3,5)	286,9%
(+) Outras Receitas(Despesas) Operacionais	(0,3)	0,0	-635,3%	(0,3)	-13,6%	4,6	(0,1)	-3248,2%
Resultado Financeiro	2,8	3,9	-28,3%	5,6	-50,6%	14,4	10,3	39,6%
Receitas Financeiras	2,9	4,0	-28,6%	6,6	-56,6%	15,7	13,5	15,8%
Despesas Financeiras	(0,1)	(0,2)	-37,0%	(1,0)	-89,1%	(1,3)	(3,2)	-60,9%
					n.a.			
Provisões Sociais	(1,6)	(1,5)	9,4%	(0,8)	96,1%	(5,7)	(3,3)	71,7%
Participação de Acionistas não controladores	(1,5)	(1,0)	54,0%	(1,2)	18,6%	(2,3)	(1,1)	105,9%
Lucro Líquido	23,3	21,2	10,3%	5,1	356,6%	76,5	39,9	92,0%
<i>Margem Líquida (%)</i>	35,60%	32,32%	3,3 p.p.	14,50%	1,5 p.p.	30,13%	26,71%	3,4 p.p.

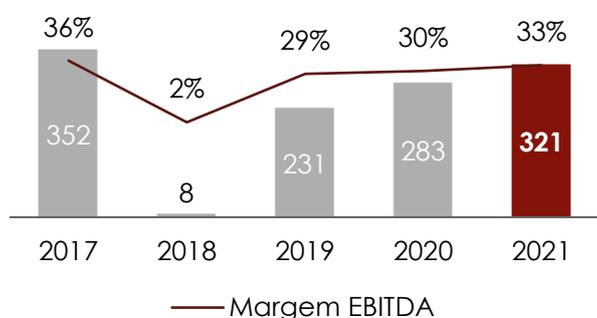
Balanco Patrimonial - Compartilhadas (Em milhões de reais)	4T21	3T21	Var.%	2021	2020	Var.%
ATIVO	478,9	463,3	3,4%	478,9	360,0	33,0%
Circulante	250,9	244,1	2,8%	250,9	248,5	1,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	17,2	18,3	-6,4%	17,2	17,6	-2,6%
Contas a Receber de Clientes	39,3	30,0	31,0%	39,3	33,8	16,2%
Imóveis a Comercializar	59,0	57,7	2,3%	59,0	59,6	-1,0%
Outros Ativos Circulantes	135,5	138,1	-1,9%	135,5	137,5	-1,5%
Não Circulante	228,0	219,2	4,0%	228,0	111,4	104,6%
Contas a Receber de Clientes	108,4	105,2	3,0%	108,4	61,1	77,5%
Imóveis a Comercializar	112,2	106,4	5,5%	112,2	41,6	169,7%
Outros Ativos não Circulantes	7,3	7,6	-3,1%	7,3	8,7	-15,8%
PASSIVO	108,9	98,3	11%	108,9	59,9	82%
Circulante	80,5	74,9	7%	80,5	44,6	80%
Empréstimos e Financiamentos	0,6	0,8	-31%	0,6	-	n.a.
Adiantamento de Clientes	52,2	54,7	-5%	52,2	32,0	63%
Outros Passivos Circulantes	27,7	19,4	43%	27,7	12,6	121%
Não Circulante	28,4	23,4	21%	28,4	15,3	86%
Empréstimos e Financiamentos	11,5	6,9	67%	11,5	-	n.a.
Outros Passivos não Circulantes	16,9	16,5	2%	16,9	15,3	11%

EBITDA

A Companhia reportou EBITDA de R\$ 321 milhões em 2021, frente aos R\$ 283 milhões observados em 2020. Assim, a Margem EBITDA evoluiu de 30% em 2020 para 33% em 2021.

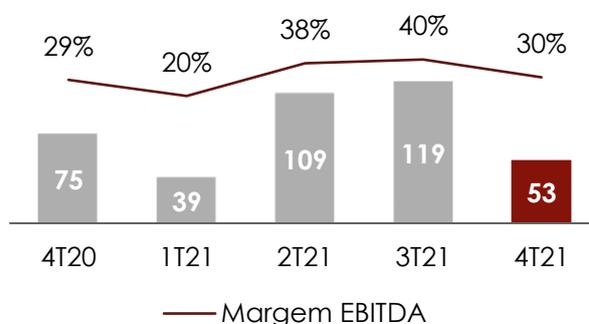
EBITDA

R\$ milhões



EBITDA

R\$ milhões



Conceitos-chave

O EBITDA é uma medição não contábil divulgada pela Companhia em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 4 de outubro de 2012, conciliada com suas demonstrações financeiras. Esta medição consiste no lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas de depreciação e amortização.

No mercado imobiliário, contabilmente, os juros do financiamento de construção são capitalizados ao custo do produto, ao invés de tidos como despesa financeira, já que são decorrentes do processo produtivo. Todavia, estes juros passam a ser despesas sob a linha de Juros e Variações Monetárias Passivas uma vez que o empreendimento é entregue. Ainda assim, para fins da tabela abaixo, os encargos financeiros capitalizados são deduzidos do lucro líquido conforme esclarecido no item 3.2 do Formulário de Referência da Companhia.

O quadro abaixo detalha o cálculo do EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	4T21	3T21	Var.%	2021	2020	Var.%
Lucro Líquido	77.900	152.223	-48,8%	452.137	415.027	8,9%
Imposto de Renda e Contrib. Social	6.555	7.709	-15,0%	26.087	19.154	36,2%
Resultado Financeiro Líquido	(34.109)	(43.383)	-21,4%	(168.489)	(168.047)	0,3%
Depreciação e Amortização	1.532	1.145	33,8%	4.832	9.239	-47,7%
Encargos Financeiros Capitalizados	1.335	1.444	-7,5%	6.135	7.972	-23,0%
EBITDA ⁽¹⁾	53.213	119.138	-55,3%	320.702	283.345	13,2%
Margem EBITDA (%)	30,2%	40,0%	-9,8 p.p.	33,5%	30,3%	3,2 p.p.

Resultado Financeiro Líquido

Encerramos 2021 com Resultado Financeiro Líquido de R\$168,5 milhões. Das receitas financeiras, 23% derivam do rendimento do caixa aplicado, enquanto 77% advêm da carteira de recebíveis.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T21	3T21	Var.%	4T20	Var.%	2021	2020	Var.%
Receitas Financeiras								
Rendimento de Aplicações Financeiras	17.116	12.819	33,5%	5.084	236,6%	42.848	32.257	32,8%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	17.250	33.046	-47,8%	78.292	-78,0%	139.405	150.477	-7,4%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.672	1.213	37,8%	958	74,5%	5.328	3.662	45,5%
Total Receitas Financeiras	36.038	47.078	-23,5%	84.335	-57,3%	187.581	186.396	0,6%
Despesas Financeiras								
Juros e Variações Monetárias Passivas	(661)	(496)	33,3%	(334)	98,1%	(2.199)	(1.925)	14,2%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(1.205)	(3.146)	-61,7%	(7.760)	-84,5%	(16.687)	(16.217)	2,9%
Outras	(63)	(53)	18,9%	(41)	51,9%	(206)	(207)	-0,5%
Total Despesas Financeiras	(1.929)	(3.695)	-47,8%	(8.135)	-76,3%	(19.092)	(18.349)	4,0%
Resultado Financeiro Líquido	34.109	43.383	-21,4%	76.199	-55,2%	168.489	168.047	0,3%

Conceitos-chave

A linha de Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes captura, sobremaneira, o rendimento da carteira de recebíveis performados sob Alienação Fiduciária, onde a própria Companhia financia o saldo devedor do cliente após a entrega, através de um financiamento atrelado ao IGP-DI. Cabe a consideração metodológica que, para o cálculo da correção monetária, aplica-se sobre o saldo devedor de cada mês a variação do IGP-DI com dois meses de defasagem.

Resultado financeiro de 2021 se mantém em linha com 2020, mesmo com redução no volume de Alienação Fiduciária. O resultado financeiro da Companhia deriva principalmente da carteira de financiamento direto sob Alienação Fiduciária, remunerado a uma taxa média de 10,3%+IGP-DI. A valorização deste índice, observada no segundo semestre de 2020 e no primeiro semestre de 2021, permitiu com que os "Juros Ativos" sobre os clientes encarteirados se mantivesse em linha com o observado em 2020, ainda que o volume de unidades financiadas pela Companhia tenha caído. Essa incidência da inflação ocorre com defasagem de 2 meses. O período de referência para a incidência no 4T21 foi de agosto/21 a outubro/21, com IGP-DI tendo variado 0,9%. Esse patamar é inferior ao referente do 3T21, de maio/21 a julho/21, que variou 5%. A variação de "Juros Ativos" de -78% na comparação de 4T21 e 4T20 se deve a um maior número de clientes financiados pela Companhia no último trimestre de 2020, além de uma queda do índice observada no segundo semestre de 2021, contra uma escalada no final de 2020.

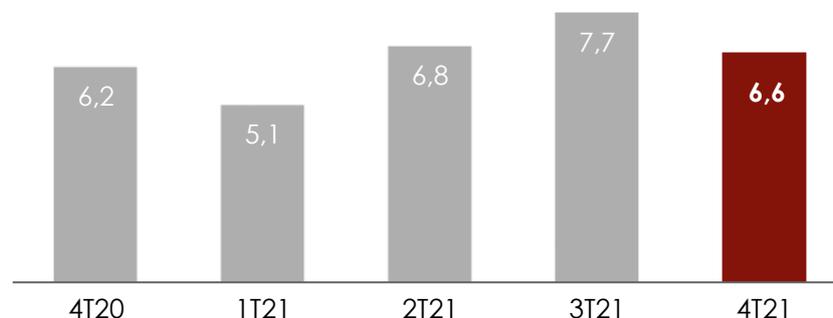
Rendimento de aplicações financeiras vêm ganhando mais relevância à medida que o CDI valoriza. Ainda que grande parcela do resultado financeiro da Companhia derive de sua carteira de alienação fiduciária, seu caixa aplicado é majoritariamente vinculado a performance do CDI. Sendo assim, à medida que o índice avança, o resultado financeiro oriundo das aplicações também avança. Em 2021 a variação do CDI foi cerca de 4,4% e, em 4T21, 1,86%.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social corrente e diferido de R\$ 6,6 milhões no 4T21.

Imposto de Renda e Contribuição Social

R\$ milhões



Conceitos-chave

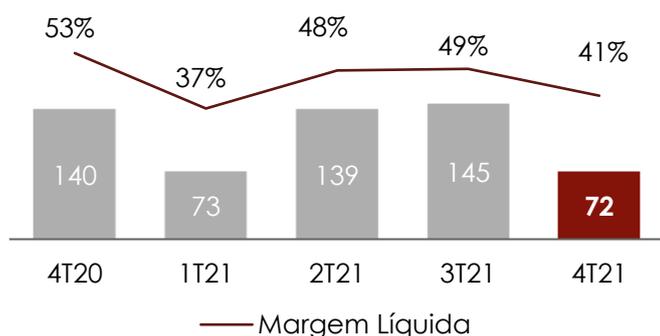
A EZTEC utiliza do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a Receita, o mecanismo de segregar, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, reflete em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a margem da Companhia e, principalmente, gerando benefícios indiretos ao transmitir aos clientes, bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

Lucro Líquido

O Lucro Líquido em 2021 totalizou R\$ 430 milhões e uma Margem Líquida de 45%.

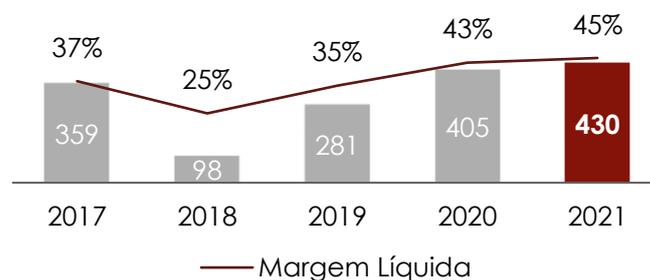
Lucro Líquido Trimestral

R\$ milhões



Lucro Líquido Anual

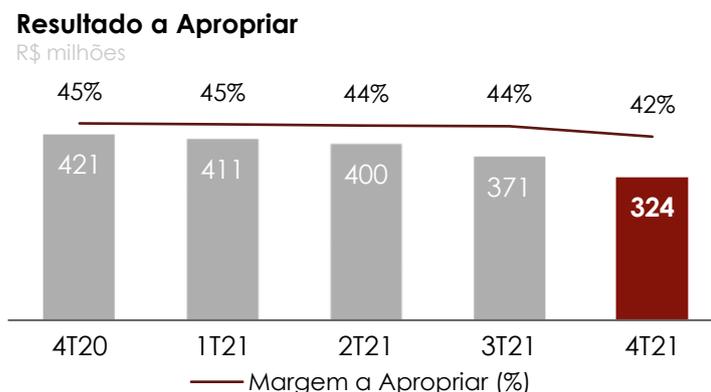
R\$ milhões



Lucro líquido do trimestre é majoritariamente composto pelos resultados operacionais da Companhia, porém com forte participação do Resultado Financeiro derivado dos clientes internamente financiados. A companhia fechou o ano de 2021 com uma Margem Líquida de 45% contra os 43% observados em 2020. Com o Resultado Financeiro anual se mantendo em linha, o acréscimo provém dos ganhos de margens operacionais já comentados. A diferença de Margem Líquida entre 4T21 e 4T20 é devido a um maior resultado financeiro na época.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$ 324 milhões no 4T21. A Margem a Apropriar do trimestre foi de 42%.



Conceitos-chave

As nossas demonstrações financeiras são elaboradas em conformidade com as diretrizes determinadas pela Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras. Reconhecemos a receita referente aos contratos de construção utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion), que consiste no reconhecimento da receita com base no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra. Essa metodologia gera, portanto, um resultado que irá ser apropriado enquanto a obra se desenvolve.

Margem a apropriar em 42% mesmo diante de pressão inflacionária é testemunho da resiliência do modelo de negócio. A escalada da inflação de custos perante a cadeia de suprimentos tende a perturbar a margem bruta consolidada. Cabe ressaltar que, no cálculo da margem a apropriar, a Companhia já reflete suas melhores estimativas de inflação de custos com base no 4T21, sobre o orçamento a incorrer das unidades vendidas até o 4T21. Em contrapartida, ela também reflete o INCC sobre a carteira de recebíveis não performados, gerando um ajuste monetário na forma de receita.

A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar no Consolidado e em Equivalência sobre a parcela de produtos vendidos e não construídos ainda:

Consolidado:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas (Em milhares de Reais - R\$)	4T21	3T21	Var.%	2021	2020	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	749.115	801.920	-6,6%	749.115	907.921	-17,5%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	10.138	11.733	-13,6%	10.138	16.421	-38,3%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	16.849	25.443	-33,8%	16.849	24.156	-30,3%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(451.980)	(468.539)	-3,5%	(451.980)	(519.500)	-13,0%
Resultado a Apropriar	324.122	370.557	-12,5%	324.122	428.998	-24,4%
Margem a Apropriar (%)	41,8%	44,2%	-2,4 p.p.	41,8%	45,2%	-3,5 p.p.

Equivalência:

Receitas e Resultados a Apropriar de Equivalência (Em milhares de Reais - R\$)	4T21	3T21	Var.%	2021	2020	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	622.441	603.659	3,1%	622.441	361.151	72,3%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	2.892	2.559	13,0%	2.892	-	-
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	7.991	8.289	-3,6%	7.991	4.077	96,0%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(393.195)	(377.509)	4,2%	(393.195)	(207.409)	89,6%
Resultado a Apropriar	240.129	236.999	1,3%	240.129	157.819	52,2%
Margem a Apropriar (%)	38,6%	39,3%	-0,7 p.p.	38,6%	43,7%	-5,1 p.p.

Contas a Receber

Ao final do 2021 a Companhia possuía um total de R\$ 1.647 milhões de contas a receber. Destes, 35% advêm de projetos com o certificado Habite-se emitido; para os demais 65%, a construção ainda não foi concluída.

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	2021	2020	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	1.067.515	1.163.113	-8,2%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	579.491	571.457	1,4%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	488.024	591.656	-17,5%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	749.115	907.921	-17,5%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(170.072)	(96.316)	76,6%
Total Contas a Receber	1.646.558	1.974.718	-16,6%

Conceitos-chave

Os Créditos a Receber de Clientes são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo que o valor do saldo devedor dos contratos é atualizado em conformidade com suas respectivas cláusulas. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período na rubrica de receita de venda de imóveis até a entrega das chaves, e como receita financeira (juros ativos) após a entrega das chaves.

(1) A Companhia financia até 80% do preço da unidade para seus clientes quando o empreendimento é entregue. O contas a receber de unidades concluídas é atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-DI, acrescido de juros de 10% a 12% ao ano e contabilizadas no resultado do período na rubrica "Receitas Financeiras".

(2) Representado pelos valores a receber das vendas em função da evolução financeira da obra (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "Receita de Venda de Imóveis", até a entrega das chaves.

(3) Representado pelos valores a receber das vendas ainda não reconhecidas no balanço em virtude do critério de reconhecimento de receita pela evolução financeira (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves.

(4) Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores ao reconhecimento da receita, metodologia PoC, registrados no passivo circulante como adiantamento de clientes.

Em 2021 a Carteira de Recebíveis de obras concluídas, totalizava R\$579 milhões. Parte destes recebíveis referentes a obras concluídas são oriundos de clientes que efetivamente assinaram Alienação Fiduciária com a EZTEC. Considerando também os empreendimentos não consolidados, esta carteira totaliza R\$ 380 milhões e é remunerada a IGP-DI ou IPCA +10 a 12% ao ano e passível de securitização. Importante destacar que recebíveis com Alienação Fiduciária não são passíveis de distrato unilateral.

Caixa Líquido e Endividamento

A Companhia encerrou o 2021 com Caixa Bruto de R\$ 898 milhões e Dívida Bruta de R\$ 29,4 milhões. O Caixa Líquido resultante foi de R\$ 868 milhões em 2021.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	2020	2021	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	6.214	0	
Endividamento de Longo Prazo	23.145	4.562	407,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(62.045)	(77.351)	-19,8%
Aplicações Financeiras	(835.645)	(999.357)	-16,4%
Dívida (Caixa) Líquido	(868.331)	(1.072.146)	-19,0%
Geração (Queima) de Caixa	(203.815)	22.755	-995,7%
Dividendos Pagos	96.238	66.757	44,2%
Recompra de Ações	115.533	-	-
Geração (Queima) de Caixa Ex Dividendos/Recompra	7.956	89.512	-220,2%

Conceitos-chave

A Dívida Bruta da EZTEC é, exclusivamente, de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) com taxas de 3,73% a.a. com vencimento previsto para até dezembro de 2023.

Programa de Recompra de Ações gera um desembolso de R\$ 116 milhões para a Companhia. Com o objetivo de aplicar recursos disponíveis para maximizar a geração de valor para os acionistas, a Companhia lançou um Programa de Recompra de Ações e, para concluí-lo, desembolsou R\$ 116 milhões. Excluídos os efeitos dos dividendos pagos e recompra de ações, a Companhia geraria operacionalmente caixa de aproximadamente R\$ 7,9 milhões.

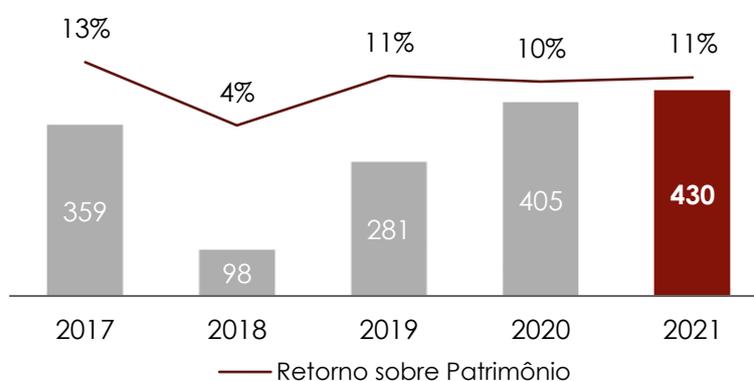
Maior número de canteiros de obras gera maior desembolso para sua manutenção. A Companhia operou com um maior número de canteiros de obras em atividade durante o ano de 2021, comparado a 2020. Mantendo sua estratégia de financiar a maioria de seus projetos com Capital Próprio, naturalmente houve um maior desembolso por parte da Companhia na gestão de suas obras.

Retorno sobre Patrimônio Líquido

O valor calculado para o Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE) da EZTEC em 2021 é de 11%.

Lucro Líquido e Retorno sobre Patrimônio

R\$ milhões e %



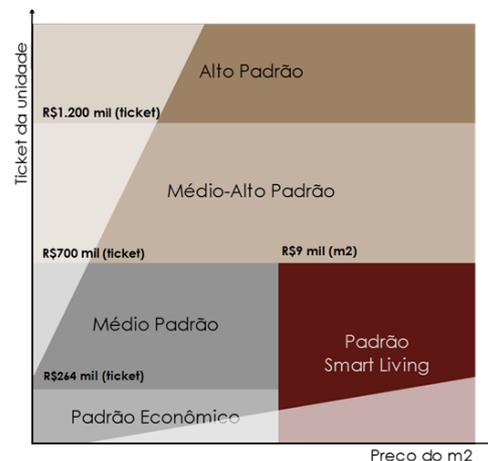
INDICADORES OPERACIONAIS

Operações

A EZTEC possui 342 funcionários administrativos, além de 2.713 operários, próprios e terceirizados. Por ter como foco a Região Metropolitana de São Paulo, a Companhia mantém parcerias de longo prazo com seus fornecedores de materiais e de serviços, fato esse que não só auxilia na manutenção dos prazos, como também reduz os efeitos da escassez de mão-de-obra e da inflação nos custos de construção. Em 31 de dezembro de 2021, a EZTEC possuía 20 obras em andamento (contando o Esther Towers).

Segmentação de renda

A EZTEC adota critérios próprios para a definição de padrão de empreendimentos em suas divulgações, contemplando não somente o preço do metro quadrado, mas também o valor total da unidade (ticket), conforme ilustrado na figura ao lado. Assim, passa a delimitar com mais precisão a tendência de consumo smart living: empreendimentos cujas unidades geralmente estão localizadas em bairros nobres, com metragens reduzidas, tornado o ticket mais acessível.



Estoque de Terrenos em VGV (Land Bank)

A Companhia possui R\$ 11,1 Bilhão em VGV atribuído em 57 terrenos para futuras incorporações

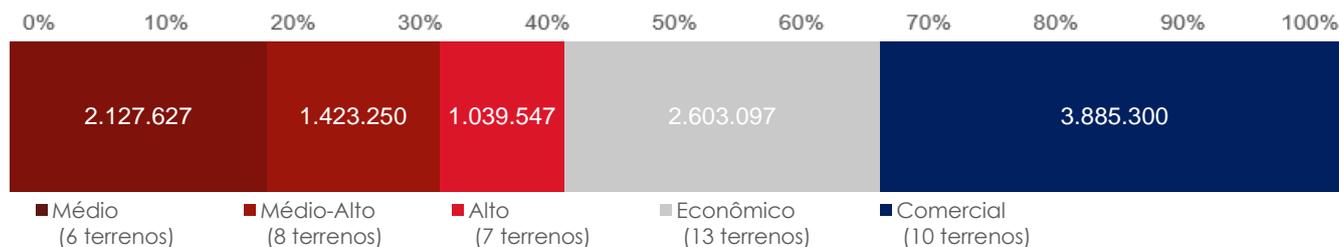
Evolução do Banco de Terrenos

R\$ milhões



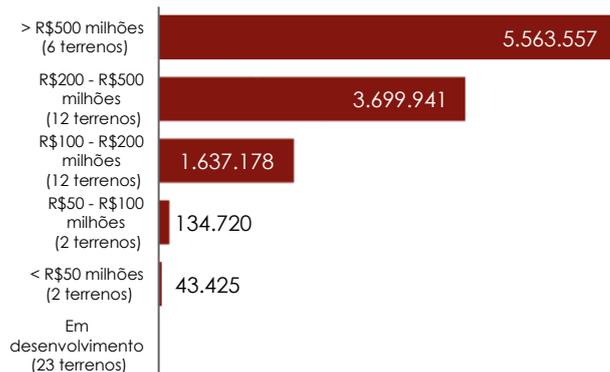
Terrenos por padrão

R\$



Terrenos por tamanho

R\$



Sem aquisições, manutenção de VGV se dá por calibragem de premissas de preço devido a inflação. A Companhia está confortável com seu banco de terrenos atual, não havendo nenhuma aquisição relevante no 4T21. Parte do decréscimo esperado pelos R\$491 MM lançados foi amenizado por um ganho de VGV nos projetos, associado a uma correção dos preços oriunda da inflação (INCC) no período.

Manutenção de um Landbank residencial equivalente a mais de 3 anos de lançamentos em R\$2 bilhões. A soma total do VGV dos terrenos residenciais da Companhia está em aproximadamente R\$7,2 bilhões à data desta divulgação. Esse volume traz conforto para companhia, uma vez que remove a urgência de realizar novas aquisições para formação de landbank. Assim, a política de aquisições da EZTEC pode se limitar à reposição de lançamentos – logicamente, sem prejuízo a eventuais aquisições oportunísticas cuja viabilidade se justifique. Tal volume permite mais tempo e maior segurança para avaliar e negociar aqueles projetos que melhor se adequem aos objetivos estratégicos, permitindo a manutenção das margens da Companhia.

	Comercial	Alto	Médio-Alto	Smart-Living	Médio	Econômico	TOTAL
Guarulhos						294	294
Osasco			271		224	443	937
Zona Leste			142		601	640	1.383
Zona Oeste	161				1.303		1.464
Zona Sul	3.724	1.040	1.011			1.122	6.896
Zona Norte						104	104
Total	3.885 (35%)	1.040 (9%)	1.423 (13%)	-	2.128 (19%)	2.603 (23%)	11.079
1T22E	-	-	2.604	-	-	-	13.682

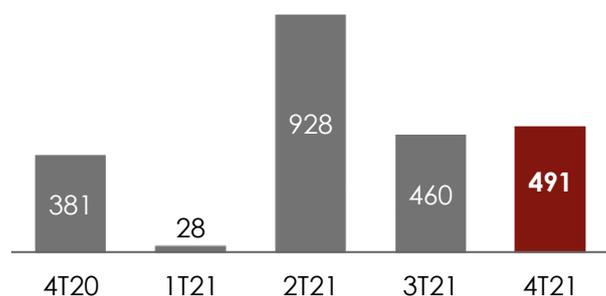
Terrenos por ano	Pré/Pós - IPO					Boom setorial					Contracíclico			Atual
Ano de Aquisição	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2018	2019	2020	2021
Nº de terrenos	4	1	4	2	1	2	2	1	6	3	3	12	15	1

Lançamentos

R\$ 491 milhões de VGV lançados no 4T21, atingindo R\$ 1,91 bilhão em 2021 (% EZTEC)

Lançamentos por trimestre

R\$ milhões



Lançamentos por ano

R\$ milhões



EZTEC lança a 1ª fase do megaempreendimento Unique Green, com 50% das unidades vendidas. A Companhia atesta novamente sua capacidade de execução e comercialização de mega condomínios, agora com o lançamento da primeira fase do megaempreendimento Unique Green, com um VGV de lançamento de R\$ 367,1 milhões. Localizado na Zona Oeste de São Paulo e a 100 metros do parque Cidade Toronto, o projeto já conta com 50% das 442 unidades lançadas, vendidas.

Com R\$ 491 milhões lançados no 4T21, a Companhia atinge um VGV de R\$ 1,91 bilhão de lançamento em 2021. Além do projeto Unique Green (1ª fase), a Companhia lançou, em 17 de dezembro, os projetos In Design Ipiranga, Fit Casa Estação Oratório e Pin Osasco (1ª fase), somando mais R\$ 123,4 milhões de VGV no trimestre, totalizando R\$ 1,91 bilhão em Lançamentos em 2021. Esse volume, somado aos R\$ 1,15 bilhão lançados em 2020, correspondem a 76,5% da borda inferior do Guidance do biênio 2020/2021 (R\$ 4~4,5 bilhão de reais). O volume lançado, menor do que o inicialmente estimado, reflete uma reavaliação da viabilidade dos projetos da Companhia, que buscou lançar aqueles que se justificaram perante a situação econômica do país, agravada por questões de COVID, inflação, aumento da taxa de juros, entre outros.

Lançamentos do quarto trimestre



In Design Ipiranga

Localização: Rua Oliveira Alves, Ipiranga/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio/ Alto
VGV EZTEC: R\$66,5 MM
% vendido: 5%*
Unids. vendidas: 7*/150



Fit Casa Estação Oratório

Localização: Av. Alberto Ramos, Vila Prudente/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Econômico
VGV EZTEC: R\$15,6 MM
% vendido: 8%*
Unids. vendidas: 6*/80



Unique Green - 1ª fase

Localização: Rua Ocrísia, Parque Toronto/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio
VGV EZTEC: R\$367,1 MM
% vendido: 52%*
Unids. vendidas: 229*/442



Pin Osasco - 1ª fase

Localização: Avenida Sarah Veloso, Osasco/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Econômico
VGV EZTEC: R\$41,3 MM
% vendido: 18%*
Unids. vendidas: 64*/351

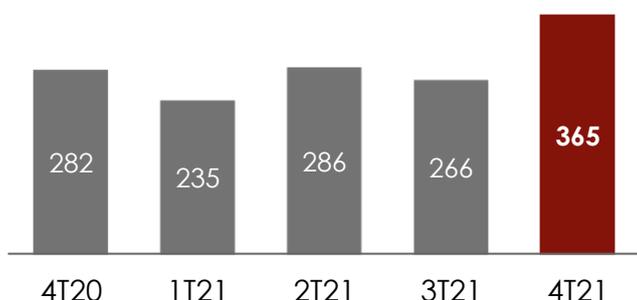
*Informações gerenciais atualizadas em 14/03/2022 podem divergir daquelas anunciadas na Prévia Operacional

Vendas e Distratos

Com R\$ 365 milhões de vendas (% EZTEC), 4T21 é o maior trimestre de vendas desde o início da pandemia; EZTEC atinge seu terceiro ano consecutivo com mais de R\$ 1,1 bilhão de vendas

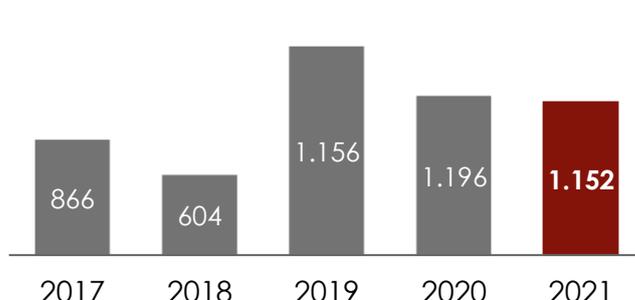
Vendas Líquidas por trimestre

R\$ milhões



Vendas Líquidas por ano

R\$ milhões



*Os dados do fechamento podem divergir daqueles apresentados nas Prévias Operacionais

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	4T21	4T20	2021	2020
Vendas Líquidas (R\$ mil)	364.737	282.142	1.152.001	1.196.393
Vendas Brutas (R\$ mil)	397.785	318.907	1.279.339	1.322.409
Estoque (R\$ mil)	2.824.234	1.733.344	2.824.234	1.733.344
VSO Líquida	11,4%	14,0%	29,0%	40,8%
VSO Bruta	12,3%	15,5%	31,2%	43,3%

Unique Green vende R\$ 190 milhões; Volume de vendas líquidas dos lançamentos do trimestre representaram 53% das vendas do 4T21. As vendas de lançamentos são o componente de maior relevância no volume total do 4T21. Tal fato se deve especialmente ao desempenho do empreendimento Unique Green. O baixo volume de estoque pronto disponível, assim como o aumento das taxas de financiamento imobiliário, impactaram no % de escoamento de estoque pronto. No 4T21 as vendas de estoque pronto representaram 8% do total, uma queda de cerca de 15 p.p. em comparação com 3T21 (23%).

Companhia se movimenta para a elaboração da loja EZTEC na avenida 23 de maio, prevendo um relançamento comercial do EZ Infinity. A nova loja EZTEC será um espaço único voltado para comercialização de seus empreendimentos, em especial aqueles que, estrategicamente, a Companhia gostaria de dar destaque. O local contará com maquetes e decorados, área de eventos para os corretores, além de outras facilidades também para os clientes. Com este novo espaço, a Companhia se movimenta para o relançamento comercial do Ez Infinity nos próximos meses, que passará a contar com um decorado próprio para o projeto.

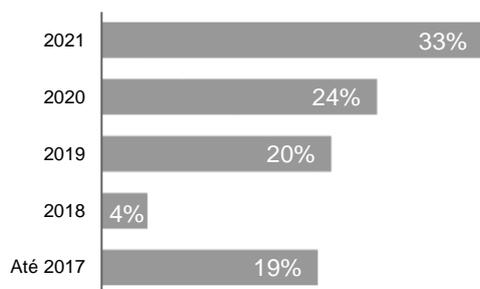
Distratos em 2021 de R\$ 127 milhões é semelhante ao de 2020; 32% do volume é composto por clientes remanejados. O volume de distratos segue em linha com o apresentado em 2020 (R\$ 126 milhões). Vale ressaltar que cerca de 32% deste volume se refere a downgrades, upgrades ou transferências de unidades. Por conseguinte, o ato do distrato foi vinculado a uma compra de outra unidade, ou mesmo a transferência dos saldos já pago para outro imóvel em financiamento, de forma que fossem computados simultaneamente um distrato e uma compra.

INCC apresenta tendência de queda. O INCC de dezembro de 2021 fechou seu valor acumulado em 13,84%. Ainda que longe dos patamares anteriores a pandemia do COVID, o INCC vem apresentando uma tendência de queda nos últimos seis meses, tornando, aos poucos, a compra de imóveis na planta ou em construção mais atraente para os clientes. Por outro lado, os recentes incrementos das taxas de financiamentos imobiliários restringem os clientes que procuram um imóvel performado, dada a dificuldade em enxergar até onde estes aumentos podem chegar.

Dados Gerenciais – 2021

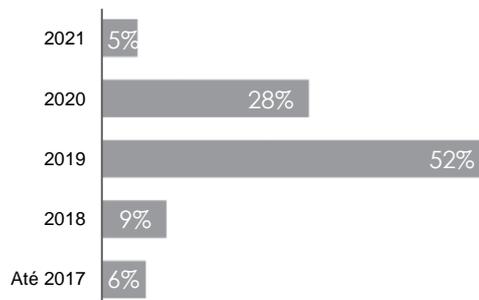
Vendas Brutas por Ano de Lançamento

Do total de R\$ 1.279 milhões



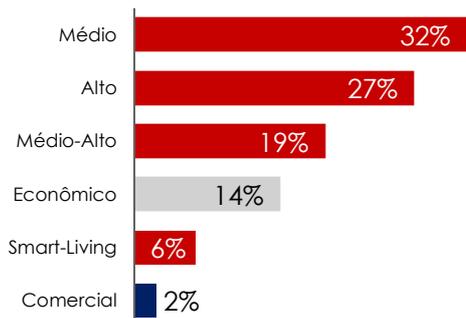
Distratos por Ano de Lançamento

Do total de R\$ 127 milhões



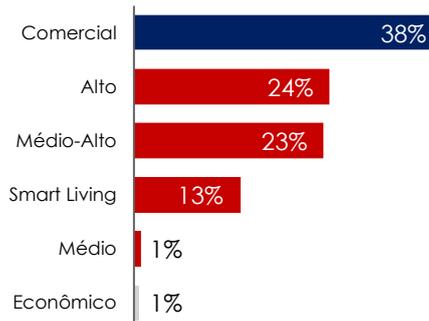
Vendas Brutas por Padrão

Do total de R\$ 1.279 milhões



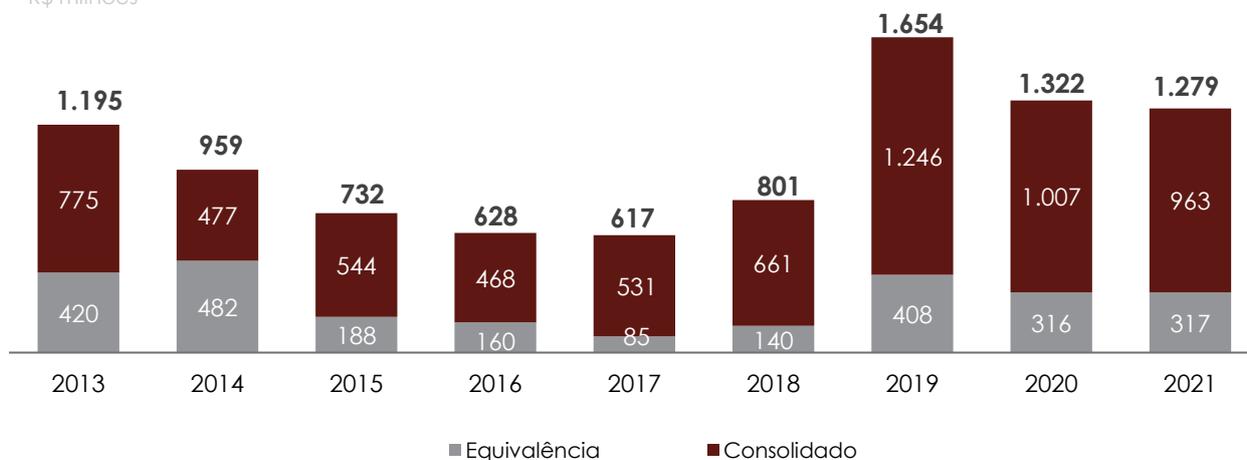
Distratos por Padrão

Do total de R\$ 127 milhões



Vendas Brutas - Consolidado e Equivalência

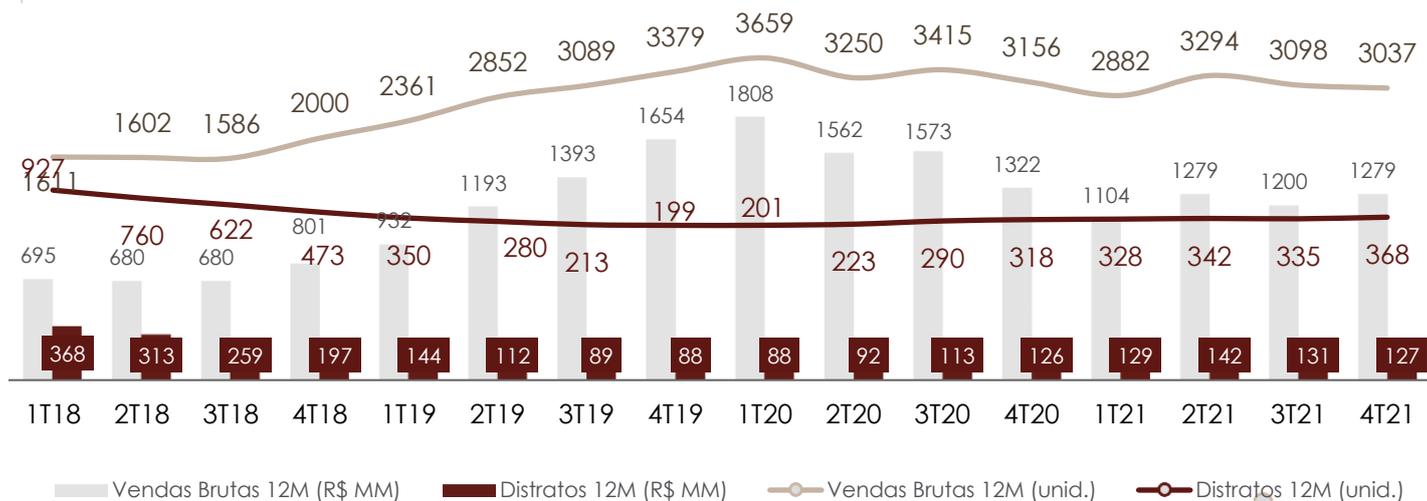
R\$ milhões



Equivalência	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lançamento	67%	70%	27%	15%	2%	20%	52%	26%	38%
Performado	3%	10%	38%	51%	78%	70%	30%	17%	7%
Em obras	30%	21%	35%	34%	20%	10%	18%	57%	56%
Consolidado	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lançamento	60%	49%	20%	11%	25%	50%	65%	40%	46%
Performado	11%	24%	31%	64%	65%	45%	20%	26%	23%
Em obras	29%	27%	48%	25%	10%	5%	15%	34%	31%

Vendas e Distratos Acumulados - 12 meses

R\$ milhões

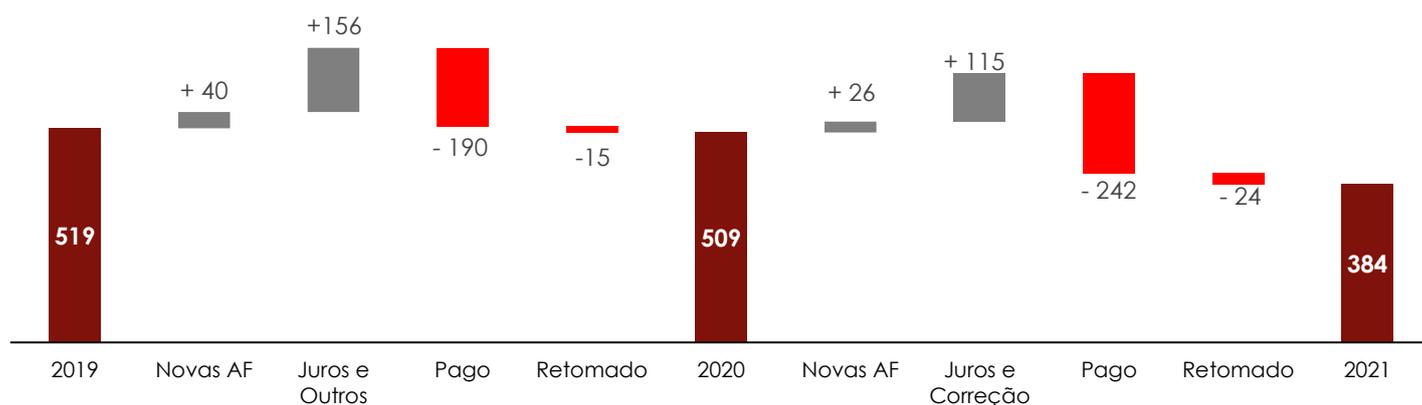


Financiamento

Ao fim de 2021, o saldo devedor de clientes sob Alienação Fiduciária foi de R\$384 milhões, na parte EZTEC. Este valor corresponde a 1.055 unidades financiadas diretamente e com saldo em aberto.

Evolução da Carteira de Recebíveis Diretos

R\$ milhões



Conceitos-chave

Uma vez concluída a construção de um projeto, há dois destinos possíveis para o financiamento do saldo devedor remanescente de seus clientes: o financiamento por via bancária (repasse) e o financiamento por parte da própria incorporadora diretamente para seus clientes (Alienação Fiduciária). O financiamento direto já é uma prática para a EZTEC desde a sua origem, de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Hoje, disponibiliza aos seus clientes a alternativa de financiamento, de até 80% do valor do imóvel, direto em prazos de até 240 meses, com índice de correção a IGP-DI +10% ao ano após chaves. No passado esta correção já foi de 12% ao ano. Importante destacar que recebíveis com Alienação Fiduciária não são passíveis de distrato unilateral.

Enquanto clientes com condições buscam quitação, a inadimplência da carteira se mantém estável. As circunstâncias do ano testam a resiliência da carteira de Alienação Fiduciária, exposta à redução de renda, por um lado, e à inflação da parcela, pelo outro. Ainda assim, a inadimplência de parcelas com 90 ou mais dias de atraso ainda corresponde a 3,7% do saldo e, das 1.622 unidades sob financiamento no início do ano, 40 foram retomadas no ano. Muitos clientes apressaram a quitação do saldo a frente do calendário contratado, levando à redução de unidades financiadas de 1.622 no início de janeiro, para 1.055 ao fim de dezembro. Logicamente, esta evasão se deu ao longo dos últimos vários trimestres e se concentrou nos clientes em melhores condições financeiras, gerando uma seleção que polui a carteira remanescente com os clientes com menor capacidade de transferência para Bancos.

Redução da variação mensal do IGP – DI aponta perspectiva de cenário mais ameno a evolução dos juros da carteira. Enquanto nos últimos trimestres observou-se um sucessivo incremento no IGP-DI, que chegou a bater 36% no acumulado 12 meses em março de 2021, fechou dezembro em cerca de 18% acumulado 12 meses, sinalizando uma melhor perspectiva ao cliente que possui seu saldo devedor atrelado a este índice.

Entregas

Em 4T21, a companhia entregou o correspondente ao VGV de R\$ 435 milhões parte EZTEC, ou um total de 1.822 unidades.

Empreendimento	% EZ Atual	Trimestre Entrega	Região	Tipo	# Unidades Lançadas	% vendido	VGV Total 100% (R\$ MM)	VGV EZTEC
Z. Cotovia	100,00%	1T21	Zona Sul	Residencial	200	99%	105,5	105,5
Total 1T21					200		105,5	105,5
Vértiz Clube Home Tatuapé	100,00%	3T21	Zona Leste	Residencial	200	99%	106	106
Diogo Ibirapuera e ID Ibirapuera	100,00%	3T21	Zona Sul	Residencial	136	99%	135	135
Le Jardim Ibirapuera	100,00%	3T21	Zona Sul	Residencial	22	64%	72	72
Total 3T21					358		313	313
Fit Casa Brás	70,00%	4T21	Centro	Residencial	979	93%	180	126
Sky House	100,00%	4T21	Zona Sul	Residencial	115	57%	68	68
Vértiz Vila Mascote	100,00%	4T21	Zona Sul	Residencial	168	96%	99	99
Fit Casa Rio Bonito	100,00%	4T21	Zona Sul	Residencial	560	98%	142	142
Total 4T21					1.822		489	435
Total 2021					2.380		908	854

Conceitos-chave

A entrega de um empreendimento se refere ao momento em que a sua construção é finalizada. Este momento é formalizado com a emissão do Habite-se, o ato administrativo por parte da prefeitura que autoriza a edificação à habitação. Para os fins deste acompanhamento gerencial, as entregas passadas serão sempre reconhecidas no trimestre da emissão do Habite-se, enquanto as futuras seguem a data prevista para a conclusão da obra na matrícula do empreendimento.

Cabe pontuar que é somente a partir da emissão do Habite-se que o cliente é habilitado a repassar seu saldo devedor para financiamento junto a uma instituição bancária. No momento que o repasse acontece, o banco quita esta dívida remanescente do cliente para com a incorporadora, que, por sua vez, transfere o contrato do cliente para o banco. Portanto, mesmo que a EZTEC acabe financiamento diretamente parte de seus clientes, o momento da entrega tende a concentrar uma geração de caixa significativa para a Companhia.

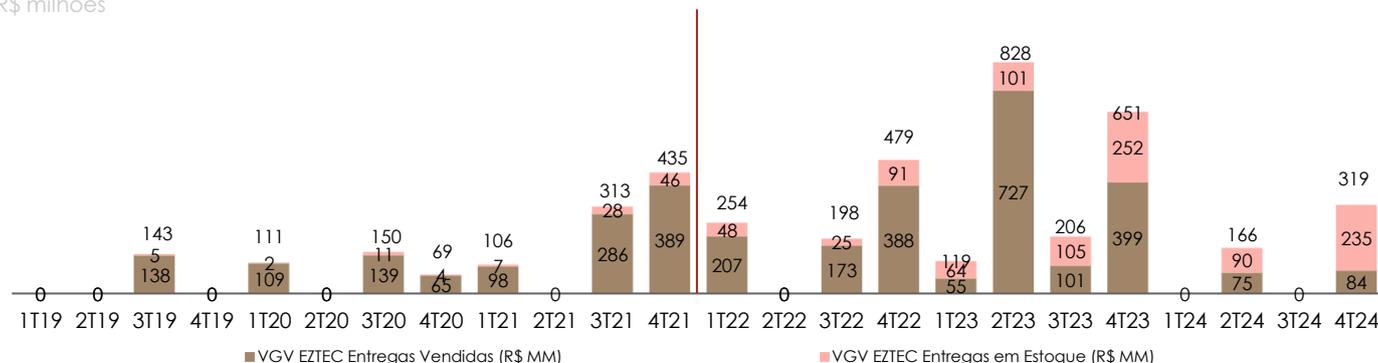
Segundo semestre iniciou novo ciclo de entregas, com 8 projetos entregues este ano. Iniciando um novo ciclo de entregas dos lançamentos do segundo semestre de 2018 adiante, a Companhia entregou o correspondente ao VGV de R\$ 854 milhões parte EZTEC em 2021, ou um total de 2.380 unidades.

Entregas estão em média 91% vendidas, ou seja, apenas 9% do volume entregue formou estoque performado. Dada a performance de vendas no lançamento, as entregas realizadas em 2021 não foram impactantes no sentido de geração de estoque performado, uma vez que cerca de 91% do seu estoque tenha sido vendido.

As entregas realizadas ao longo dos 2 últimos anos foram esporádicas, mas ganham volume a partir do 3T21. O timing das entregas está diretamente vinculado com os ciclos de lançamentos que as antecederam. Considerando que, entre o momento do lançamento e o da entrega, como regra geral, se passam em torno de 3 anos, as entregas de 2019-20 sucedem os lançamentos de 2016-17, no auge do período de crise. Em contrapartida, a Companhia tem uma **série volumosa com entrega prevista contratualmente** para os próximos trimestres, refletindo a escalada de lançamentos que se iniciou na segunda metade de 2018.

Entregas vs. Distratos

R\$ milhões



Estoque

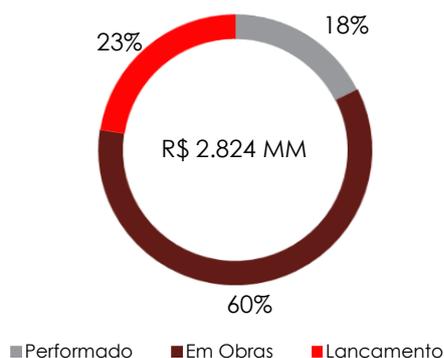
A Companhia fechou o trimestre com um valor de estoque na ordem de R\$ 2.824 milhões.

O volume do estoque em lançamento e em obras se tornam cada vez mais significativos, uma vez que as VSOs tendem a ser mais tímidas. Conforme exposto na seção de vendas, o incremento de preços dos imóveis e os sucessivos incrementos na taxa básica de juros tendem a reduzir a velocidade de venda nos primeiros meses dos projetos. Enquanto um efeito restringe a capacidade de compra do cliente fazendo-o postergar a decisão de compra ou empurrando-o para unidades de menor metragem, o outro faz com que se reduza a migração de capital que estava ocorrendo dos investimentos em renda fixa para o mercado imobiliário, uma vez que a rentabilidade destes produtos financeiros volta, aos poucos, a fazer sentido nas carteiras dos investidores.

O volume do estoque pronto representa hoje menos de 20% do estoque total da Companhia, devendo sofrer incrementos significativos apenas em 2022. Dada a natureza da atividade de construção civil o tempo médio de desenvolvimento de um projeto residencial orbita atualmente de 36-48 meses. Ao passo que a Companhia realiza novos lançamentos e inicia novas obras o volume nestas categorias se acumula e incrementa mais facilmente suas cifras frente ao estoque pronto que tarda a se avolumar e que depende da performance de vendas nas etapas passadas. Assim, o incremento no estoque pronto deve ocorrer mais significativamente apenas a partir de 2023 onde passarão a ser entregues projetos das safras de lançamentos mais volumosas dos anos de 2020 e 2021.

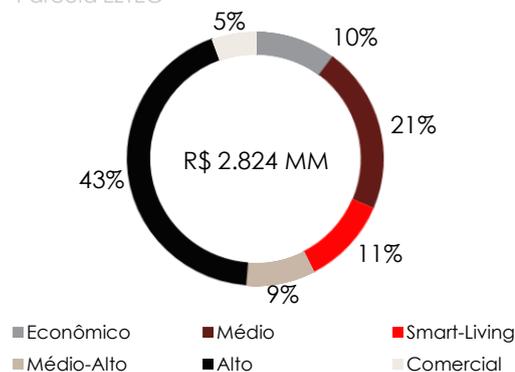
Estoque por Status de Obra

Parcela EZTEC



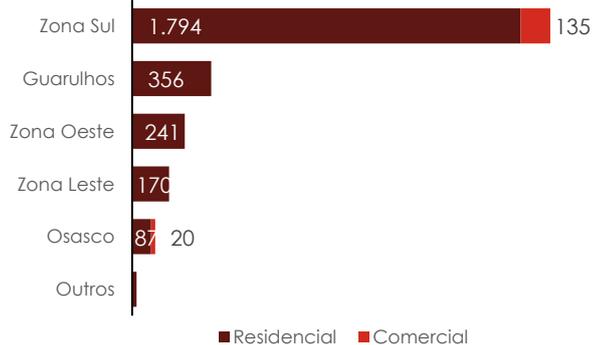
Estoque por Padrão

Parcela EZTEC



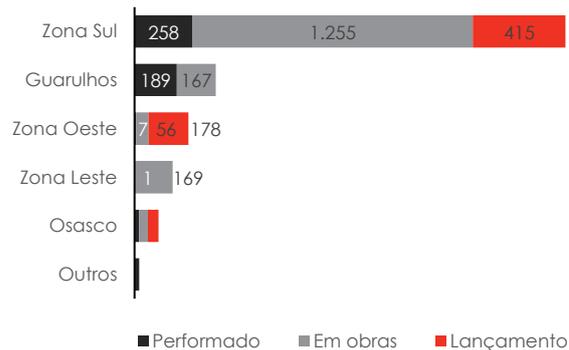
Dispersão do estoque por segmento

R\$ milhões



Dispersão do estoque por status de obra

R\$ milhões



Para informações sobre o estoque por empreendimento, consulte o Anexo IV

MERCADOS DE CAPITAIS

Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possuía, em 31 de dezembro de 2021, 227.000.000 ações ordinárias e um *free float* de 42%, que corresponde a c ações em circulação. Do total de ações da Companhia, 5.035.897 estão em tesouraria.

Programa de Recompra de Ações

Com o objetivo de aplicar recursos disponíveis para maximizar a geração de valor para os acionistas, a Companhia lançou em 23 de agosto um programa de recompra de ações de sua própria emissão. Após a EZTEC adquirir 100% das 5.035.897 ações anunciadas no programa, o Conselho de Administração aprovou, em reunião realizada em 22 de outubro de 2021, conforme Fato Relevante divulgado na mesma data:

- Encerramento do programa (100% completo);
- Abertura de um novo programa de recompra de até 5.035.726 (cinco milhões, trinta e cinco mil, setecentas e vinte seis) ações, com até 6 meses de duração, com início em 25 de outubro de 2021, e término previsto em 25 de abril de 2022.

Até o momento a EZTEC mantém em tesouraria 5.035.897 ações de sua própria emissão.

Ativo Líquido

A Companhia tem demonstrado o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese das informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia e da EZ INC, sua controlada, ainda não refletido completamente nas demonstrações contábeis:

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	EZTEC		EZTEC (ex-EZ Inc)		EZ Inc	
	4T21		4T21		4T21	
Valor de Face no Balanço	4.058.297		3.140.075		918.222	
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	897.690		829.833		67.857	
(-) Dívida Bruta	29.359		22.776		6.583	
(-) Dividendos a Pagar	0		0		0	
(-) Adiantamento de Clientes	170.072		170.021		51	
(-) Terrenos a Pagar (Ex- ajustes AVP)	203.628		73.404		130.224	
(+) CEPACs	0		0		0	
(+) Outros Títulos a Receber	24.560		24.560		0	
(+) Recebíveis Circulantes	336.533		328.645		7.887	
(+) Recebíveis Não Circulantes (ex-ajuste AVP)	727.301		709.297		18.004	
(+) Imóveis a Comercializar (Estoque e Terrenos)	2.475.273		1.513.942		961.331	
Valor por Ação (a)	R\$	18,28	R\$	14,15	R\$	4,59
Ajustes Off-Balance (Consolidado)	334.260		334.260		0	
(+) Receita a apropriar	759.253		759.253		0	
(+) Ajustes AVP - Realizado	10.138		10.138		0	
(+) Ajustes AVP - Não-Realizado	16.849		16.849		0	
(-) Custo Orçado a Incurrir das unds. Vendidas (c/provisão para garantia)	451.980		451.980		0	
Valor por Ação (b)	R\$	1,51	R\$	1,51	R\$	-
Valor por Ação (a+b)	R\$	19,79	R\$	15,65	R\$	4,59
Ajustes Off-Balance (Equivalência)	240.129		240.129		0	
(+) Receita a apropriar	622.441		622.441		0	
(+) Ajustes AVP - Realizado	2.892		2.892		0	
(+) Ajustes AVP - Não-Realizado	7.991		7.991		0	
(-) Custo Orçado a Incurrir das unds. Vendidas (c/provisão para garantia)	393.195		393.195		0	
Valor por Ação (c)	R\$	1,08	R\$	1,08	R\$	-
Valor por Ação (a+b+c)	R\$	20,87	R\$	16,73	R\$	4,59
Valor Adicionado do Estoque	1.430.135		1.787.134		72.446	
(+) VGV do Estoque Pronto	496.924		342.374		154.550	
(+) VGV do Estoque em Construção/Lançamento	2.327.310		2.327.310		0	
(+) Vendas sob Efeito de Cláusula Suspensiva (não contabilizadas)	304.470		304.470		0	
(-) Imóveis a comercializar (concluídos, construção e encargos)	656.730		582.199		74.531	
(-) Custo orçado a incorrer do estoque (c/ provisão garantia)	486.716		486.021		695	
(-) Custo orçado total de projetos sob cláusula suspensiva	429.444		429.444		0	
(-) Outras despesas (RET)	125.678		118.801		6.877	
Valor por Ação (d)	R\$	6,44	R\$	8,05	R\$	0,36
Valor por Ação (a+b+c+d)	R\$	27,31	R\$	24,79	R\$	4,95
Valor Adicionado do Landbank	3.024.666		1.711.728		1.312.938	
(+) VGV do landbank	11.078.821		7.193.521		3.885.300	
(-) Terrenos para novas obras	1.725.922		885.078		840.844	
(-) Orçamento de construção estimado (c/ provisão garantia)	5.511.506		4.063.492		1.448.015	
(-) Contrapartidas estimadas	101.603		90.070		11.532	
(-) Outras despesas (RET e comissão p/ corporativos)	715.124		443.153		271.971	
Valor por Ação (e)	R\$	13,63	R\$	7,71	R\$	6,56
NAV básico	9.087.487		6.783.882		2.303.605	
Qtde de Ações Emitidas	227.000.000		227.000.000		200.000.000	
(-) Qtde de ações em Tesouraria	5.035.897		5.035.897		0	
NAV básico/ação (a+b+c+d+e)	R\$	40,94	R\$	30,56	R\$	11,52

*Importante ressaltar que os valores utilizados, relativos às perspectivas de negócios da EZTEC, projeções e metas operacionais e financeiras, constituem-se em crenças e premissas da diretoria da Companhia, bem como em informações atualmente disponíveis. Considerações futuras não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Lançamentos do Exalt Ibirapuera e Expression Ibirapuera, by EZ



“42% das unidades vendidas”

Expression Ibirapuera by EZ: o máximo de sofisticação para a cidade de São Paulo

Elegante, único e radiante são as características do novo empreendimento da EZTEC, o Expression Ibirapuera by EZ (VGV de R\$ 176,9 milhões). Localizado na Vila Clementino, um dos bairros mais prestigiados da capital paulista, apresenta 80 unidades residenciais de 122 a 169m². Lançado em 23/02/22, o empreendimento já conta com 42% das Unidades Lançadas vendidas, ou 33 unidades.

“27% das unidades vendidas”

Exalt Ibirapuera by EZ: qualidade de vida, luxo e serviços completos com autenticidade

Apostando em autenticidade dinamismo, intensidade e conectividade, a EZTEC apresenta o Exalt Ibirapuera by EZ (VGV R\$ 228,4 milhões). Localizado na Vila Clementino, próximo ao Parque Ibirapuera, o empreendimento conta com 327 unidades residenciais, com apartamentos de 50 a 65 m² e studios de 23 a 31 m². Lançado em 23/02/22, o empreendimento já conta com 27% das Unidades Lançadas vendidas, ou 88 unidades.



Dados atualizados em: 14.03.2022

Comunicado referente a Aquisição de Participação – Vila Nova Fazendinha



“46% vendido”. VGV total para a Companhia de R\$ 84 milhões

Vila Nova Fazendinha; muita diversão e lazer. Junto a sua família e amigos, um clube particular

A companhia anunciou ao mercado em 23 de fevereiro de 2022, a aquisição na participação do projeto Villa Nova Fazendinha com a BP8, firmado em dezembro de 2021. Localizado em Carapicuíba, na região metropolitana de São Paulo. Conta com 830 unidades residenciais de padrão econômico, com áreas que variam de 28 a 36 m² gerando um VGV total de R\$ 140,1 milhões. Considerando que a EZTEC detém 60% de participação sobre o projeto, o VGV para a companhia é de R\$ 84,1 milhões. O projeto já se encontra lançado e próximo da data do repasse da CEF. Seus resultados operacionais serão gerencialmente reportados no 1T22.

Dividendos

Foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, em 17 de março de 2022, a distribuição de dividendos relativos aos resultados do exercício de 2021 no valor total de R\$ 102.155.402,29. Os dividendos serão distribuídos pelo total de Ações emitidas pela Companhia, excluídas aquelas mantidas em tesouraria (221.994.103). Assim, será distribuído o valor unitário de aproximadamente R\$ 0,46 por ação, cujo a data de pagamento será divulgada oportunamente.

Entregas

Empreendimento	% EZ Atual	Trimestre Entrega	Região	Tipo	# Unidades Lançadas	VGV Total 100% (R\$ MM)	VGV EZTEC
Z.Pinheiros	100,00%	1T22	Zona Oeste	Residencial	308	188,2	188,2
Vivid Perdizes	100,00%	1T22	Zona Oeste	Residencial	102	65,9	65,9
Total Evento Subsequente					410	254,1	254,1

Parceria entre EZTEC (Companhia) e Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("CAL")

Se beneficiando da sinergia e complementariedade das atividades desenvolvidas pela EZTEC e CAL, conforme divulgado no Fato Relevante de 23 de fevereiro de 2022, as empresas celebraram um "Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças", instrumento por meio do qual irão estruturar uma nova sociedade a ser por eles controlada em conjunto, com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários.

Denominada EZCAL, a nova Sociedade terá prazo de duração de 6 anos e contará com investimentos diretos das partes no valor estimado de R\$ 130 milhões nos primeiros 2 anos. Espera-se que a EZCAL desenvolva empreendimentos com um VGV estimado de R\$ 1,75 bilhão, no padrão e com o uso das marcas pertencentes à CAL.

A Parceria compreenderá, ainda, uma "operação privado de capitalização" da CAL, e uma cessão de um bônus de subscrição à EZTEC, que, após um prazo mínimo de 4 anos, contados a partir da data do Acordo, poderá, ou não, exercer o direito de subscrição das novas ações a serem emitidas pela CAL. Caso exerça esse direito, a EZTEC compartilhará o controle da CAL com a Lindenberg Investimentos S.A. (atual acionista controlador da CAL), por meio de um acordo de acionistas a ser celebrado entre as partes.

A Capitalização e a emissão da Opção de Subscrição serão oportunamente submetidas a aprovação dos acionistas da CAL. Toda a operação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes usuais para esse tipo de operação e estabelecidas no Contrato, entre as quais está a aprovação da Transação pelo Conselho Nacional de Defesa da Concorrência – CADE.

Contate RI:

A. Emilio C. Fugazza

Pedro Tadeu T. Lourenço

Giovanna Bittencourt

Ronan Aley



EZTC

B3 LISTED NM

IBOVESPA B3		IGC-NM B3
IBRA B3	IBRX100 B3	ICON B3
IGC B3	IGCT B3	IMOB B3
INDX B3	ITAG B3	SMLL B3



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

Em se tratando de uma incorporadora, todos os projetos da EZ Inc estão à venda. Diante desta situação, é parte da atividade de Companhia permanecer com empresas de mercado avaliando eventuais oportunidades de transações e negócios com seus ativos.

Informações do Portifólio

A EZINC possui atualmente 3 empreendimentos performados: EZ Mark, Neo Corporate Office e Atacadão. Os projetos EZ Mark e Neo Corporate Office estão aproximadamente 62% e 86% vendidos, respectivamente, e 22% e 1% alugados. O projeto Atacadão se encontra 100% alugado.

A EZINC possui em desenvolvimento os projetos Esther Towers e Air Brooklin Comercial, além de outros 5 terrenos em fase de projeto e aprovação, sendo eles: Alves Guimarães, Fernandes Moreira, Pamaris, Verbo Divino e Roque Petroni. Em 31 de dezembro de 2021, a EZINC possuía um ativo total de R\$ 1.058.396 mil.

Demonstração do Resultado

Demonstração de Resultado Consolidado						
Períodos findos em dezembro de 2021	4T21	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$						
Receita Operacional Bruta	15.524	9.012	72,3%	23.141	18.906	22,4%
(+) Receita de Venda Imóveis	8.116	5.706	42,2%	9.881	8.657	14,1%
(+) Receita de Locações	7.408	3.307	124,0%	13.260	10.249	29,4%
(+) Outras Receitas	-	(1)	-100,0%	-	-	n.a.
Receita Bruta	15.524	9.012	72,3%	23.141	18.906	22,4%
Deduções da Receita Bruta	(476)	(313)	52,1%	(1.008)	(632)	59,5%
(-) Cancelamento de Vendas	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(476)	(313)	52,1%	(1.008)	(632)	59,5%
Receita Líquida	15.048	8.699	73,0%	22.133	18.274	21,1%
Custos Gerais	(4.096)	(3.461)	18,3%	(5.374)	(4.624)	16,2%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(4.096)	(3.461)	18,3%	(5.374)	(4.624)	16,2%
(-) Custo das Locações	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outros Custos	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro Bruto	10.952	5.238	109,1%	16.759	13.650	22,8%
Margem Bruta	72,8%	60,2%	12,6 p.p.	75,7%	74,7%	1 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais	(8.949)	(5.027)	78,0%	(20.026)	(10.492)	90,9%
(-) Despesas Comerciais	(370)	(173)	113,9%	(521)	(341)	52,8%
(-) Despesas com Estoque	(787)	(469)	67,8%	(1.702)	(1.420)	19,9%
(-) Despesas Administrativas	(5.533)	(3.034)	82,4%	(10.963)	(1.458)	651,9%
(-) Honorários da Administração	(1.767)	(966)	82,9%	(3.779)	(1.721)	119,6%
(-) Despesas Tributárias	(498)	(385)	29,4%	(3.150)	(550)	472,7%
(-) Provisões para perdas em investimentos	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	6	-	n.a.	89	(5.002)	-101,8%
(+) Equivalência Patrimonial	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	2.003	211	849,3%	(3.267)	3.158	-203,5%
Margem Operacional	13,3%	2,4%	10,9 p.p.	-14,8%	17,3%	-32 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	3.905	2.174	79,6%	8.872	7.199	23,2%
(+) Receitas Financeiras	3.971	2.210	79,7%	9.112	7.356	23,9%
(-) Despesas Financeiras	(66)	(36)	83,3%	(240)	(157)	52,9%
Resultado Operacional	5.908	2.385	147,7%	5.605	10.357	-45,9%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	5.908	2.385	147,7%	5.605	10.357	-45,9%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(999)	(502)	99,0%	(1.845)	(1.519)	21,5%
(-) Correntes	(1.100)	(496)	121,8%	(1.878)	(1.375)	36,6%
(-) Diferidos	101	(6)	-1783,3%	33	(144)	-122,9%
Lucro Líquido	4.909	1.883	160,7%	3.760	8.838	-57,5%
(-) Lucro Atribuível aos Acionistas Não Controladores	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Lucro Atribuível aos Acionistas Controladores	4.909	1.883	160,7%	3.760	8.838	-57,5%
Margem Líquida	32,6%	21,6%	11 p.p.	17,0%	48,4%	-31,4 p.p.

* Abertura gerencial baseada nas demonstrações combinadas

Balanço Patrimonial

Balancos Patrimonial

Períodos findos em dezembro de 2021

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	4T21	3T21	Var. %	2021	2020	Var. %
ATIVO	1.058.396	906.769	16,7%	1.058.396	863.529	22,6%
CIRCULANTE	196.671	141.855	38,6%	196.671	198.015	-0,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.794	1.755	116,2%	3.794	7.158	-47,0%
Aplicações Financeiras	64.064	17.917	257,6%	64.064	101.054	-36,6%
Contas a Receber	7.887	10.072	-21,7%	7.887	9.693	-18,6%
Imóveis a Comercializar	120.518	111.650	7,9%	120.518	79.302	52,0%
Tributos a Compensar	352	351	0,3%	352	351	0,3%
Outros Créditos	56	110	-49,1%	56	457	-87,7%
NÃO CIRCULANTE	861.725	764.914	12,7%	861.725	665.514	29,5%
Contas a Receber	18.004	18.455	-2,4%	18.004	20.268	-11,2%
Imóveis a Comercializar	840.814	733.598	14,6%	840.814	632.260	33,0%
Certificado de Potencial Adicional de Construção e outros créditos	10.730	10.730	0,0%	10.730	12.986	-17,4%
Investimentos	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Outros Créditos	(7.823)	2.131	-467,1%	(7.823)	0	n.a.
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.058.396	906.769	16,7%	1.058.396	863.529	22,6%
CIRCULANTE	50.836	38.960	30,5%	50.836	34.734	46,4%
Empréstimos e Financiamentos	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Fornecedores	6.364	8.717	-27,0%	6.364	5.531	15,1%
Obrigações Trabalhistas	640	769	-16,8%	640	342	87,1%
Obrigações Fiscais	2.666	2.715	-1,8%	2.666	2.623	1,6%
Contas a Pagar	756	757	-0,1%	756	756	0,0%
Provisão para Garantia	0	0	n.a.	0	150	-100,0%
Terrenos a Pagar	39.151	25.536	53,3%	39.151	24.580	59,3%
Dividendos a Pagar	893	0	n.a.	893	495	80,4%
Tributos com Recolhimento Diferido	366	466	-21,5%	366	257	42,4%
Outros Débitos	0	0	n.a.	0	0	n.a.
NÃO CIRCULANTE	100.664	109.480	-8,1%	100.664	113.200	-11,1%
Empréstimos e Financiamentos	6.583	4.727	39,3%	6.583	0	n.a.
Terrenos a Pagar	91.073	101.665	-10,4%	91.073	110.070	-17,3%
Impostos com Recolhimento Diferido	1.008	1.088	-7,4%	1.008	1.130	-10,8%
Outros Débitos com Terceiros	2.000	2.000	0,0%	2.000	2.000	0,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	906.896	758.329	19,59%	906.896	715.595	26,73%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	906.896	758.329	19,6%	906.896	715.595	26,7%
Capital Social	902.440	756.005	19,4%	714.005	714.005	0,0%
Reserva Legal	292	104	180,8%	292	104	180,8%
Reserva de Expansão	4.164	1.486	180,2%	4.164	1.486	180,2%
Lucros Acumulados	0	734	-100,0%	0	0	n.a.
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	0	0	n.a.	0	0	n.a.

ANEXO: FIT CASA



A Fit Casa foi inaugurada ainda em 2018 como a marca que abarcasse projetos de padrão econômico da EZTEC, cuja composição é, majoritariamente, de unidades enquadradas no Programa Casa Verde Amarela (CVA) – o antigo programa Minha Casa Minha Vida. A marca conta com um site próprio ([http:// fitcasa.com.br/](http://fitcasa.com.br/)), corretores especializados e uma estratégia de vendas voltada para este produto.

Já no quarto trimestre de 2020, o grupo EZTEC fundou a Fit Casa também enquanto empresa, constituída como uma sociedade por ações. Essa empresa permanece uma subsidiária integral da EZTEC, mas já hospeda algumas SPEs dos projetos da linha econômica. Em tempo, todos os projetos contabilizados deverão estar sob o guarda-chuva da empresa Fit Casa; mas, desde já, os dados desta sessão já contemplam todos os projetos da linha Fit Casa, de maneira pró-forma.

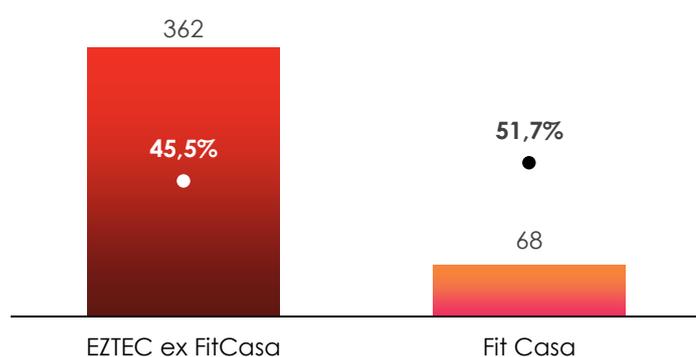
Essa sessão abrange os seguintes lançamentos, em ordem cronológica: [i] Fit Casa Brás (sob a SPE Sinco), [ii] Fit Casa Rio Bonito (Tupy) [iii] PIN Internacional (Cabreúva), [iv] Fit Casa Alto do Ipiranga (Arizona) [v], Fit Casa José Bonifácio (Bartira) e [vi] Meu Mundo Estação Mooca (Iracema).

Balanco Patrimonial - Fit Casa (Em R\$ milhões)	4T21	3T21	Var.%	2021	2020	Var.%
ATIVO	435,8	401,2	8,6%	435,8	351,6	23,9%
Circulante	200,0	193,5	3,3%	200,0	170,6	17,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	43,0	46,8	-8,1%	43,0	32,1	34,1%
Contas a Receber de Clientes	45,1	27,1	66,3%	45,1	23,3	93,8%
Imóveis a Comercializar	102,9	112,3	-8,3%	102,9	110,2	-6,6%
Outros Ativos Circulantes	8,9	7,3	22,1%	8,9	4,9	80,1%
Não Circulante	235,8	207,6	13,6%	235,8	181,1	30,3%
Contas a Receber de Clientes	56,6	60,9	-7,0%	56,6	46,2	22,7%
Imóveis a Comercializar	175,5	142,8	22,9%	175,5	131,1	33,9%
Outros Ativos não Circulantes	3,7	3,9	-4,5%	3,7	3,8	-2,0%
PASSIVO	36,4	33,1	10%	36,4	28,2	29%
Circulante	33,7	29,9	13%	33,7	20,9	61%
Empréstimos e Financiamentos	0,6	0,8	-31%	0,6	-	n.a
Adiantamento de Clientes	8,6	15,5	-44%	8,6	12,2	-29%
Outros Passivos Circulantes	24,5	13,6	80%	24,5	8,8	180%
Não Circulante	2,7	3,2	-15%	2,7	7,3	-63%
Empréstimos e Financiamentos	0,0	-	n.a	0,0	-	n.a
Outros Passivos não Circulantes	2,7	3,2	-15%	2,7	7,3	-63%

Demonstração de Resultado - Fit Casa (Em R\$ milhões)	4T21	3T21	Var.%	2021	2020	Var.%
Receita Bruta	26,2	22,5	16,4%	95,5	74,7	27,9%
(-) Cancelamento de vendas	(1,1)	(1,0)	8,6%	(4,3)	(2,6)	69,1%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(0,5)	(0,5)	7,8%	(1,9)	(1,5)	25,5%
Receita Líquida	24,7	21,1	16,9%	89,3	70,6	26,5%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(10,8)	(9,9)	9,1%	(43,1)	(38,4)	12,1%
Lucro Bruto	13,9	11,2	23,8%	46,2	32,2	43,6%
Margem Bruta (%)	56,3%	53,1%	3,1 p.p.	51,7%	45,5%	6,2 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(1,9)	(1,5)	23,5%	(6,3)	(4,7)	35,3%
(-) Despesas Administrativas	(0,6)	(0,5)	11,4%	(3,1)	(2,7)	15,1%
Equivalencia Patrimonial	14,5	9,1	59,2%	33,1	17,0	94,5%
Outras Receitas (Despesas)	-	0,0	n/a	0,0	0,0	-70,0%
Resultado Operacional antes dos Efeitos Financeiros	26,0	18,3	41,8%	69,8	41,8	67,1%
Margem Operacional (%)	105,3%	53,1%	52,2 p.p.	51,7%	45,5%	6,2 p.p.
Resultado Financeiro	0,27	0,14	98,9%	0,41	1,17	-64,7%
Receitas Financeiras	0,28	0,20	40,3%	0,61	1,25	-50,9%
Despesas Financeiras	(0,01)	(0,06)	-83,8%	(0,20)	(0,08)	142,3%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contr. Social	26,2	0,7	3830,3%	0,9	1,6	-42,7%
Provisões Sociais	(0,5)	(0,5)	19,5%	(1,9)	(1,4)	29,2%
Participação de Acionistas não controladores	0,0	0,0	-77,0%	0,0	0,1	-63,1%
Lucro Líquido	25,7	18,0	42,7%	68,4	41,6	64,3%
Margem Líquida (%)	10,5%	85,4%	-74,9 p.p.	76,6%	59,0%	17,7 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida) ⁽¹⁾	14,56%	6,05%	8,5 p.p.	7,14%	4,45%	2,7 p.p.

Lucro Líquido e Margem Bruta Aj.

R\$ milhões



Cálculo do Retorno Sobre o Patrimônio (ROE)

R\$ milhões e %

Patrimônio Líquido (2020)	323
Resultado (2021)	68
ROE	21,2%

Empreendimento

% FITCASA

Arizona Incorporadora Ltda	99,99%
Bartira Incorporadora Ltda.	99,99%
Belem Incorporadora Ltda	99,99%
Belo Vale Incorporadora Ltda	99,99%
Bergamo Incorporadora Ltda	99,99%
Banco de Projetos Granja Viana Ltda.	60,00%
Hannover Incorporadora Ltda	99,99%
Itabaiana Incorporadora Ltda	99,99%
Lagoa Grande Incorporadora Ltda	99,99%
Montes Claros Incorporadora Ltda	99,99%
Pirassununga Incorporadora Ltda	99,99%
Pirituba Incorporadora Ltda	75,00%
Sarandi Incorporadora Ltda	99,99%
Sinco S.P. Empreend. E Part. Ltda	70,00%
Tupi Incorporadora Ltda	99,99%
Cabreuva Incorporadora Ltda	60,00%
Iracema Incorporadora Ltda	50,00%
Criciuma Incorporadora Ltda	80,00%
Normandia Incorporadora Ltda	80,00%

ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

Períodos findos em 31. de dezembro

Valores expressos em milhares de reais - R\$

2021

Lucro Líquido	452.137
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(227.537)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	(6.283)
Variação Monetária e juros, líquidos	(183.535)
Provisão de crédito duvidoso e provisão de distratos	5.269
Amortizações de ágio mais valia	1.198
Depreciações e Amortizações	3.634
Equivalência Patrimonial	(76.521)
Provisão para Contingências	(344)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	26.087
Baixa de Imobilizado	2.959
Participação de Minoritários	-
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(342.613)
Contas a Receber de Clientes	236.635
Imóveis a Comercializar	(586.054)
Aquisição CEPAC	-
Despesas Antecipadas	-
Demais Ativos	6.806
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	127.005
Adiantamento de Clientes	73.756
Juros Pagos	(2.092)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(31.687)
Fornecedores	3.139
Dividendo Recebido de controladas	20.906
Outros Passivos	62.984
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	8.992
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	167.583
Aplicações Financeiras	(1.600.379)
Resgate de títulos financeiros	1.808.389
Ágio na Aquisição de Investimentos	(8.000)
Aquisição de Investimentos	(38.435)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(34.563)
Redução de capital recebida de controladas e controladas em conjunto	40.571
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	167.583
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	(191.881)
Partes relacionadas	112
Dividendos Pagos	(96.238)
Captação de Empréstimos e Financiamentos	29.738
Aumento de capital social com emissão de ações	-
Caixa recebido de aquisição de controle	-
Recompra de ações de própria emissão	(115.533)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(1.414)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(8.546)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	(191.881)
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	(15.306)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	77.351
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	62.045

ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	12/2020	03/2021	06/2021	09/2021	12/2021
2013					
Le Premier Paraíso	100%	100%	100%	100%	100%
Premiatto Sacomã	100%	100%	100%	100%	100%
Splendor Vila Mariana	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Mark	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Mantiqueira	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Centro Empresarial	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Quality House Ana Costa	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Alameda	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Jardim	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Praça	100%	100%	100%	100%	100%
2014					
Cidade Maia - Botânica	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Maia - Reserva	100%	100%	100%	100%	100%
Magnífico Mooca	100%	100%	100%	100%	100%
San Felipe - Palazzo	100%	100%	100%	100%	100%
San Felipe - Giardino	100%	100%	100%	100%	100%
Prime House Bussocaba	100%	100%	100%	100%	100%
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	100%	100%	100%	100%
Legittimo Santana	100%	100%	100%	100%	100%
2015					
Splendor Ipiranga	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Vila Carrão	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Atlântica	100%	100%	100%	100%	100%
2016					
Le Premier Moema	100%	100%	100%	100%	100%
Splendor Brooklin	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
2017					
Legittimo Vila Romana	100%	100%	100%	100%	100%
In Design Liberdade	100%	100%	100%	100%	100%
Verace Brooklin	100%	100%	100%	100%	100%
Clima São Francisco	100%	100%	100%	100%	100%
2018					
Z.Cotovia	100%	100%	100%	100%	100%
Vértiz Tatuapé	82%	89%	94%	100%	100%
Diogo & ID Ibirapuera	78%	84%	90%	100%	100%
Sky House	70%	78%	87%	95%	100%
Fit Casa Brás	72%	78%	85%	90%	100%
Z.Pinheiros	68%	74%	81%	87%	92%
2019					
Vértiz Vila Mascote	69%	79%	89%	97%	100%
Le Jardin Ibirapuera	82%	90%	94%	100%	100%
Fit Casa Rio Bonito	69%	77%	84%	92%	100%
Pátrio Ibirapuera	54%	58%	63%	72%	80%
Artis Jardim Prudência	49%	58%	68%	78%	83%
Haute Ibirapuera	49%	51%	55%	63%	70%
Vivid Perdizes	55%	63%	73%	82%	90%
EZ Parque da Cidade	48%	49%	54%	59%	60%
Jardins do Brasil - Reserva JB	24%	30%	37%	45%	52%
2020					
Air Brooklin	39%	42%	43%	47%	50%
Fit Casa Alto do Ipiranga	43%	50%	58%	65%	73%
Z Ibirapuera	43%	47%	51%	61%	69%
Piazza Gran Maia	21%	21%	25%	31%	41%
Giardino Gran Maia	0%	20%	26%	34%	44%
Signature	0%	0%	26%	26%	29%
Eredità	0%	0%	23%	23%	26%
Fit Casa Estação José Bonifácio	0%	0%	14%	17%	21%
2021					
Dream View Sky Resort e Fit Estação Oratório	0%	0%	0%	18%	19%
Ez Infinity	0%	0%	0%	0%	45%

ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada ¹
2007					
Evidence	mar-07	set-10	50%	100%	41.637
Clima Bothanico	mar-07	dez-09 e mar-10	100%	100%	148.784
Vert	mar-07	fev-10	100%	100%	51.772
Clima do Bosque	jun-07	mar-10	100%	100%	85.355
Sports Village Ipiranga	set-07	jul-10	100%	100%	93.520
Quality House Lapa	out-07	nov-10	100%	100%	101.277
Ville de France	out-07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	100%	53.678
2008					
Clima do Parque	mar-08	set-10	100%	100%	151.379
Bell'Acqua	abr-08	out-10	100%	99%	45.139
Prime House Vila Mascote	jun-08	abr-11	100%	100%	57.815
Splendor Square	jun-08	fev-11	100%	100%	82.958
Premiatto	jun-08	jul-11	50%	100%	75.933
Mundeo	jun-08	out-10	100%	100%	26.495
Splendor Klabin	set-08	mar-11	90%	100%	48.143
Vidabella 1	out-08	jun-10	50%	100%	7.254
Chácara Sant'Anna	nov-08	ago-11	50%	100%	77.487
2009					
Supéria Moema	mar-09	set-11	100%	100%	73.240
Capital Corporate Office	mai-09	nov-12	100%	100%	330.349
Le Premier Ibirapuera Parc	jun-09	jun-12	100%	100%	88.443
Vidabella 2	jul-09	jun-10	50%	100%	33.860
Supéria Paraíso	ago-09	nov-11	100%	100%	66.056
Vidabella 3	out-09	mar-11	50%	100%	9.905
Vidabella 4	out-09	mar-11	50%	100%	9.951
Vidabella 5	out-09	mar-11	50%	100%	9.989
Reserva do Bosque	out-09	mai-12	50%	100%	29.670
Quality House Jd. Prudência	nov-09	set-12	100%	100%	74.399
2010					
Gran Village Club	jan-10	dez-12	100%	100%	118.390
Clima Mascote	fev-10	dez-12	100%	100%	105.559
Massimo Residence	mar-10	set-12	50%	100%	34.880
Up Home	abr-10	jan-13	100%	100%	0
Quinta do Horto	mai-10	fev-13	100%	100%	81.446
Prime House Sacomã	mai-10	mai-13	100%	100%	51.381
Sky	jun-10	out-13	90%	100%	169.686
Varanda Tremembé	jun-10	abr-13	100%	100%	77.854
Sophis	set-10	out-13	100%	100%	119.263
Royale Prestige	out-10	set-13	60%	100%	175.723
Art'E	out-10	nov-13	50%	100%	71.761
Gran Village Vila Formosa	nov-10	dez-13	100%	100%	122.151
2011					
NeoCorporate Offices	jan-11	fev-14	100%	94%	186.891
Up Home Jd. Prudência	fev-11	jan-14	100%	100%	74.642
Trend Paulista Offices	fev-11	dez-13	100%	100%	184.185
Quality House Sacomã	fev-11	fev-14	100%	100%	76.589
Royale Tresor	mar-11	mar-14	80%	100%	133.801
Supéria Pinheiros	jun-11	ago-14	100%	100%	59.716
Chateau Monet	jun-11	ago-14	100%	100%	145.243
Still Vila Mascote	jun-11	nov-14	50%	100%	39.948
Sophis Santana	set-11	set-14	100%	100%	135.888
Royale Merit	nov-11	mar-15	80%	100%	121.839
Vidabella 6 a 10	dez-11	Set-13 e Set-14	60%	100%	40.632
Up Home Vila Carrão	dez-11	jan-15	100%	100%	89.019
Vivart Tremembé	dez-11	ago-14	100%	100%	69.736
Gran Village São Bernardo	dez-11	dez-14	100%	100%	198.917
2012					
Neo Offices	fev-12	mar-14	100%	98%	39.678
Bosque Ventura	mar-12	ago-15	85%	99%	168.646
Terraço do Horto	mai-12	ago-12	100%	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	jun-12	mar-15	100%	100%	68.226
In Design	jun-12	jul-15	100%	100%	116.054
The View	jul-12	abr-12	100%	100%	97.985
Green Work	jul-12	abr-15	100%	97%	131.838
Up Home Santana	ago-12	ago-15	100%	100%	50.709
Chácara Cantareira	set-12	jan-16	100%	100%	177.634
Prime House São Bernardo	set-12	out-15	100%	100%	167.078

Parque Ventura	out-12	jan-16	85%	99%	213.998
Jardins do Brasil - Abrolhos	out-12	jan-16	76%	100%	197.388
Jardins do Brasil - Amazônia	out-12	jan-16	76%	100%	237.461
Brasilião	nov-12	set-15	90%	100%	76.309
Dez Cantareira	dez-12	abr-15	50%	100%	23.201
2013					
EZ Towers	jan-00	dez-15	100%	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	mar-13	fev-16	100%	100%	94.808
Premiatto Sacomã	fev-13	jan-16	100%	100%	62.275
Splendor Vila Mariana	mar-13	out-15	100%	100%	72.447
EZ Mark	mai-13	fev-16	100%	65%	218.030
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun-13	nov-16	76%	100%	196.007
Jardins do Brasil - Centro Empresarial	jun-13	set-16	76%	90%	171.365
Massimo Vila Mascote	set-13	set-16	100%	100%	140.317
Quality House Ana Costa	set-13	fev-17	100%	100%	122.986
Cidade Maia - Alameda	dez-13	mar-17	100%	96%	142.520
Cidade Maia - Jardim	dez-13	mar-17	100%	73%	151.681
Cidade Maia - Praça	dez-13	mar-17	100%	91%	236.347
2014					
Cidade Maia - Botanica	mar-14	ago-17	100%	74%	250.847
Cidade Maia - Reserva	mar-14	nov-17	100%	92%	197.091
Magnífico Mooca	mai-14	set-17	63%	100%	67.279
San Felipe - Palazzo	jun-14	ago-17	100%	100%	53.424
San Felipe - Giardino	jun-14	ago-17	100%	100%	103.607
Prime House Bussocaba	out-14	nov-17	100%	100%	197.651
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul-14	jan-18	100%	96%	128.902
Legítimo Santana	dez-14	set-17	100%	100%	60.049
2015					
Splendor Ipiranga	fev-15	abr-18	100%	100%	81.800
Massimo Vila Carrão	abr-15	abr-18	100%	100%	53.593
Jardins do Brasil - Atlântica	jun-15	set-18	76%	100%	219.975
2016					
Le Premier Moema	mar-16	ago-19	50%	95%	51.263
Splendor Brooklin	mai-16	set-19	100%	98%	96.374
Up Home vila Mascote	out-16	jan-20	100%	97%	62.990
2017					
Legítimo Vila Romana	abr-17	mar-20	100%	100%	55.146
In Design Liberdade	ago-17	jul-20	100%	87%	64.469
Verace Brooklin	out-17	set-20	100%	98%	93.286
Clima São Francisco	nov-17	out-20	100%	99%	72.071
2018					
Z.Cotovia	mar-18	jan-21	100%	94%	100.893
Vertiz Tatuapé	set-18	ago-21	100%	100%	128.925
Sky House Chácara Santo Antônio	out-18	set-21	100%	57%	47.636
Fit Casa Brás	out-18	set-19	70%	93%	135.074
Diogo & ID Ibirapuera	out-18	ago-21	100%	99%	152.067
Z.Pinheiros	nov-18	mar-22	100%	80%	165.226
2019					
Le Jardim Ibirapuera	jan-19	ago-21	100%	64%	50.487
Vertiz Vila Mascote	jan-19	set-21	100%	96%	115.833
Fit Casa Rio Bonito	mar-19	mai-22	100%	98%	157.252
Vivid Perdizes	mai-19	jun-22	100%	71%	48.124
Pátrio Ibirapuera	jun-19	nov-22	70%	98%	198.766
Artis Jardim Prudência	jun-19	jul-22	100%	86%	40.994
Haute Ibirapuera	ago-19	set-22	100%	95%	104.081
Jardins do Brasil - Reserva JB	ago-19	jun-23	76%	90%	143.576
EZ Parque da Cidade	set-19	abr-23	100%	87%	344.858
2020					
Air Brooklin	fev-20	dez-23	100%	76%	144.756
Fit Casa Alto do Ipiranga	jan-20	nov-22	100%	62%	43.456
Z.Ibirapuera	mar-20	jan-23	100%	47%	44.288
Giardino Gran Maia	set-20	set-23	100%	27%	12.776
Piazza Gran Maia	set-20	set-23	100%	70%	36.668
Fit Casa Estação José Bonifácio	dez-20	nov-23	100%	32%	12.127
Signature	dez-20	abr-24	50%	63%	24.631
Eredità	dez-20	nov-23	50%	84%	16.825
2021					
Dream View Sky Resort	abr-21	dez-24	100%	36%	17.475
EZ Infinity	jun-21	mai-25	100%	5%	11.686

ANEXO IV: ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Lançamento	Total Unidades Lançadas	Unidades em Estoque (Unid.)	Vagas e outros em estoque (Unid.)	Estoque total (R\$ MIL)
Performado					
Bell'Acqua	abr/08	152	1	0	R\$ 607
Premiatto	jun/08	424	0	1	R\$ 20
Supéria Moema	mar/09	153	0	6	R\$ 180
Capital Corporate Office	mai/09	450	0	8	R\$ 240
Supéria Paraíso	ago/09	160	0	10	R\$ 300
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	0	3	R\$ 120
Massimo Residence	mar/10	108	0	1	R\$ 20
Up Home	abr/10	156	0	1	R\$ 28
Sky	jun/10	314	0	1	R\$ 36
NeoCorporate Offices	jan/11	297	18	122	R\$ 18.820
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	0	1	R\$ 40
Trend Paulista Offices	fev/11	252	0	52	R\$ 1.560
Royale Tresor	mar/11	240	0	1	R\$ 32
Supéria Pinheiros	jun/11	108	0	6	R\$ 180
Chateau Monet	jun/11	163	1	1	R\$ 1.008
Still Vila Mascote	jun/11	150	0	6	R\$ 120
Royale Merit	nov/11	160	1	0	R\$ 1.211
Vivart Tremembé	dez/11	158	1	1	R\$ 633
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	1	0	R\$ 490
Neo Offices	fev/12	96	2	3	R\$ 790
Bosque Ventura	mar/12	450	9	1	R\$ 3.587
In Design	jun/12	422	2	16	R\$ 914
Green Work	jul/12	378	14	79	R\$ 7.407
Parque Ventura	out/12	508	9	0	R\$ 3.564
Brasiliano	nov/12	162	0	2	R\$ 72
Premiatto Sacomã	fev/13	138	3	7	R\$ 1.617
EZ Mark	mai/13	323	112	127	R\$ 105.281
Centro Empresarial Jardins do Brasil	jun/13	848	90	23	R\$ 19.791
Quality House Ana Costa	set/13	238	0	3	R\$ 120
Cidade Maia - Alameda	dez/13	448	21	1	R\$ 8.863
Cidade Maia - Praça	dez/13	451	44	25	R\$ 23.497
Cidade Maia - Jardim	dez/13	280	79	23	R\$ 49.132
Cidade Maia - Botânica	mar/14	566	156	10	R\$ 80.567
Cidade Maia - Reserva	mar/14	224	19	5	R\$ 19.918
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	108	4	2	R\$ 6.644
Prime House Parque Bussocaba	out/14	568	2	0	R\$ 700
Legítimo Santana	dez/14	70	0	1	R\$ 50
Splendor Ipiranga	fev/15	44	0	3	R\$ 150
Massimo Vila Carrão	abr/15	66	0	1	R\$ 40
Le Premier Moema	mar/16	38	2	1	R\$ 3.388
Splendor Brooklin	mai/16	42	1	2	R\$ 2.917
Up Home Vila Mascote	out/16	129	4	1	R\$ 2.285
In Design Liberdade	ago/17	114	15	4	R\$ 11.460
Verace Brooklin	out/17	48	1	5	R\$ 2.651
Clima São Francisco	nov/17	106	1	8	R\$ 6.549
Z.Cotovia	mar/18	199	12	0	R\$ 9.324
Vertiz Tatupapé	set/18	200	1	4	R\$ 781
Sky House	out/18	115	50	1	R\$ 40.150
Fit Casa Brás	out/18	979	66	0	R\$ 10.391
Diogo Ibirapuera	out/18	136	2	0	R\$ 4.722
Vertiz Vila Mascote	jan/19	168	7	8	R\$ 5.940
Le Jardim Ibirapuera	jan/19	22	8	1	R\$ 34.878
Fit Casa Rio Bonito	mar/19	560	10	7	R\$ 3.137
Sub-Total Performado		13.485	769	595	496.924
Em Obras					
Z.Pinheiros	nov/18	386	78	34	R\$ 32.421
Vivid Perdizes	mai/19	102	30	0	R\$ 23.849
Pátrio Ibirapuera	jun/19	54	1	54	R\$ 23.531
Artis Jardim Prudência	jun/19	92	13	0	R\$ 9.035
Haute Ibirapuera	ago/19	57	3	33	R\$ 20.073
Jardins do Brasil - Reserva JB	ago/19	682	69	17	R\$ 39.435
EZ Parque da Cidade	set/19	244	31	20	R\$ 103.277
Pin Internacional	nov/19	1416	366	0	R\$ 44.802
Fit Casa Alto do Ipiranga	jan/20	370	140	0	R\$ 34.160
Air Brooklin	fev/20	663	162	6	R\$ 138.360
Z.Ibirapuera	mar/20	172	92	30	R\$ 70.733
Giardino Gran Maia	set/20	322	235	3	R\$ 87.851
Piazza Gran Maia	set/20	192	58	7	R\$ 34.293
Fit Casa Estação José Bonifácio	dez/20	894	605	0	R\$ 102.909
Signature	dez/20	104	38	89	R\$ 56.901
Meu Mundo Estação Mooca	dez/20	774	400	44	R\$ 47.180
Eredità	dez/20	136	22	3	R\$ 19.376
Dream View Sky Resort	abr/21	420	269	87	R\$ 186.851
EZ Infinity	jun/21	88	84	2	R\$ 612.013
Sub-Total em Obras		7.168	2.696	429	1.687.052
Lançamento					
Arkadio	ago/21	276	208	39	R\$ 352.449
Unique Green	dez/21	442	223	49	R\$ 178.124
In Design Ipiranga	dez/21	150	149	0	R\$ 62.641
Pin Osasco	dez/21	351	329	0	R\$ 47.044
Sub-Total Lançamentos		1.219	909	88	640.258
Total		21.872	4.374	1.112	2.824.234

GLOSSÁRIO

Alto Padrão: Unidade com ticket acima de R\$1.200.000,00.

CEPACs: Instrumentos de captação de recursos pelas prefeituras para financiar obras públicas de urbanização, são adquiridos por empresas interessadas em ampliar o potencial de construção de uma área. Os CEPACs são considerados ativos de renda variável, uma vez que sua rentabilidade está associada à valorização dos espaços urbanos e podem ser negociados no mercado secundário da B3.

Custo de Imóveis Vendidos: Composto pelo custo de terreno, desenvolvimento de projeto (incorporação), custo de construção e despesas relacionadas ao financiamento à produção (SFH).

Land bank: Banco de Terrenos que a EZTEC detém para futuros empreendimentos que poderão ser adquiridos em espécie, utilização do caixa ou através de permuta com unidades do próprio empreendimento.

Médio-Alto Padrão: Unidade com ticket entre R\$700.000,00 e R\$1.200.000,00.

Médio Padrão: Unidade com preço de venda por metro quadrado de até R\$9.000,00 e ticket entre R\$240.000,00 e R\$700.000,00.

Método POC (Percentage of Completion): De acordo com as práticas contábeis no Brasil, as receitas são reconhecidas através do método contábil de Evolução Financeira da Obra ("PoC"), medindo-se o andamento da obra até sua conclusão em termos de custos reais incorridos em relação ao total de custos orçados.

Padrão Econômico Unidade com preço de venda por metro quadrado de até R\$9.000,00 e ticket até R\$264.000,00.

Padrão Smart Living Unidade com preço de venda por metro quadrado a partir de R\$9.000,00 e ticket até R\$700.000,00.

Patrimônio de Afetação: Regime pelo qual o patrimônio do empreendimento permanece segregado do patrimônio do incorporador até a conclusão da obra. O caixa do empreendimento também não é afetado em caso de falência ou insolvência do incorporador. Os empreendimentos submetidos a este regime obtêm um RET (Regime Especial Tributário), com o benefício tributário de uma alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a receita.

Recebíveis Performados: Valores a receber de clientes referentes a unidades concluídas.

Receitas de Vendas a Apropriar: Corresponde às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros em função da evolução financeira da obra.

Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar: Em função do reconhecimento de receitas ser decorrente da evolução financeira da obra (Método PoC), as receitas de incorporação de contratos assinados são reconhecidas em períodos futuros. Sendo assim, o Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção das unidades a serem reconhecidas em períodos futuros.

ROE (Return On Equity): Em português Retorno sobre o Patrimônio Líquido. Indicador financeiro que mede o retorno do capital investido pelos acionistas (patrimônio líquido). Para calculá-lo, basta dividir o lucro líquido da empresa pelo seu patrimônio líquido.

Vendas Contratadas: Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de Unidades prontas ou para entrega futura.

VG (Valor Geral de Vendas): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento.

VG EZTEC (Valor Geral de Vendas EZTEC): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à sua participação no empreendimento.