

# Divulgação de Resultados



# 3T21

## Teleconferência Português

12 de novembro de 2021

10h00 (horário de Brasília)

08h00 (US EST)

Zoom:

<https://us02web.zoom.us/j/88659252617>

ID: 886 5925 2617



## Teleconferência Inglês

12 de novembro de 2021

12h00 (horário de Brasília)

10h00 (US EST)

Zoom:

<https://us02web.zoom.us/j/83165247485>

ID: 831 6524 7485



## Contate RI:

A. Emílio C. Fugazza

Pedro Tadeu T. Lourenço

Giovanna Bittencourt

Ronan Aley

Tel.: +55 (11) 5056-8313

[ri@eztec.com.br](mailto:ri@eztec.com.br)

[www.eztec.com.br/ri](http://www.eztec.com.br/ri)

# EZTC

B3 LISTED NM



## Lucro Líquido trimestral de R\$ 145 MM é o maior desde 2013\*

3T21 registra  
crescimentos nas  
Margens Bruta e Líquida  
atingindo 50% e 49%  
respectivamente

\*Excluindo venda não recorrente das torres do EZ  
TOWERS

**RESULTADO.** Em 9M21 a EZTEC atingiu (i) Receita Líquida de R\$781 milhões, (ii) Lucro Bruto, R\$365 milhões (para uma Margem Bruta de 46,7%), e (iii) Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas Controladores de R\$358 milhões (Margem Líquida de 45,8%);

**OPERAÇÃO.** No 9M21 a EZTEC atingiu (i) Lançamentos de R\$1.416 milhões, (ii) Vendas Líquidas de R\$787 milhões e (iii) Banco de Terrenos com VGV de R\$11,3 bi (além de R\$2,7 bi em opções);

**LIQUIDEZ.** Ao fim do 3T21, a EZTEC atingiu (i) Caixa Líquido de R\$1.012 milhões (queima de R\$37 milhões), (ii) Caixa Bruto de R\$1.030 milhões (Dívida SFH de R\$18,6 milhões), e (iii) Recebíveis Performados de R\$506 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 11 de novembro de 2021 - A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 42 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 terceiro trimestre de 2021 (3T21). 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).

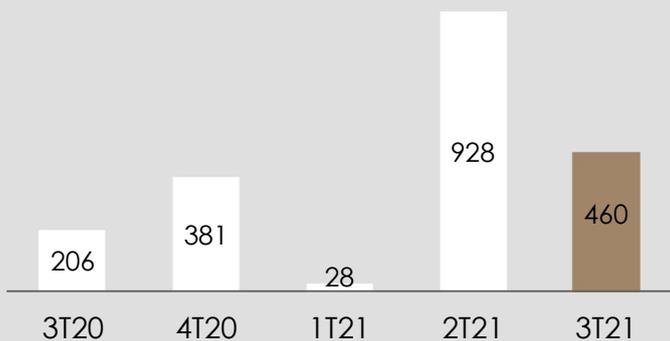
Destaques	3T21	2T21	Var.%	9M21	9M20	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	319.891	310.057	3,2%	839.652	733.324	14,5%
Receita Líquida (R\$ '000)	297.752	288.747	3%	781.468	674.409	16%
Lucro Bruto (R\$ '000)	150.294	131.547	14%	364.633	298.261	22%
Margem Bruta	50,5%	45,6%	4,9 p.p.	46,7%	44,2%	2,4 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	145.247	139.490	4%	357.647	265.561	35%
Margem Líquida	48,8%	48,3%	0,5 p.p.	45,8%	39,4%	6,4 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,64	0,61	5%	1,58	1,17	35%
EBITDA (R\$ '000)	119.138	109.413	9%	267.488	207.911	29%
Margem EBITDA	40,0%	37,9%	2,1 p.p.	34,2%	30,8%	3,4 p.p.
Número de Empreendimentos Lançados	1	2	-50%	4	5	-20%
Área Útil Lançada (m <sup>2</sup> )	35.868	57.444	-38%	102.506	78.633	30%
Unidades Lançadas	276	508	-46%	1.015	1.727	-41%
VGV (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	459.900	927.800	-50%	1.443.900	769.900	88%
Participação EZTEC (%)	100%	100%	0,0 p.p.	98%	100%	-1,9 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	459.900	927.800	-50%	1.415.800	769.900	84%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	266.300	285.512	-7%	787.242	915.080	-14%

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

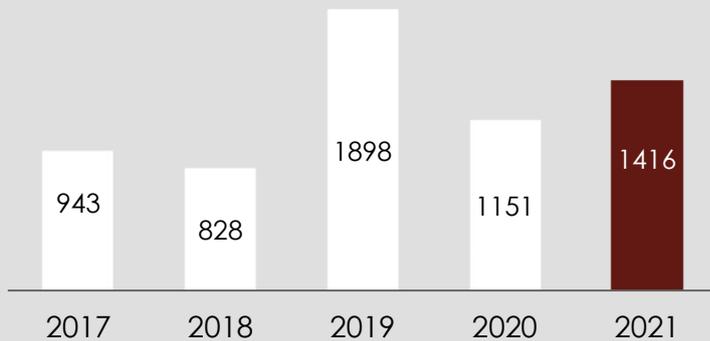
(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

# INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

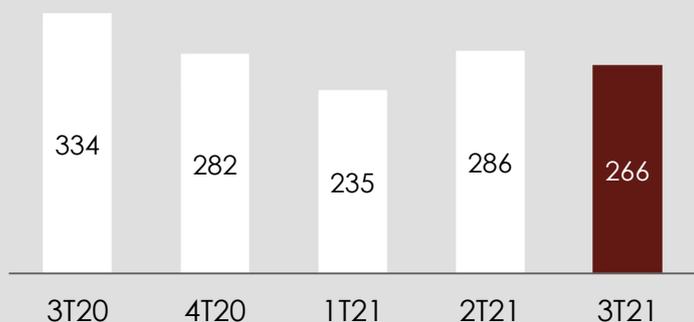
VGV Lançado  
% EZTEC (R\$ MM)



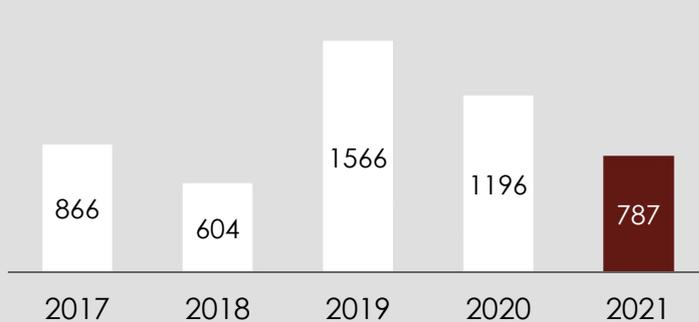
Lançamentos Acumulados  
% EZTEC (R\$ MM)



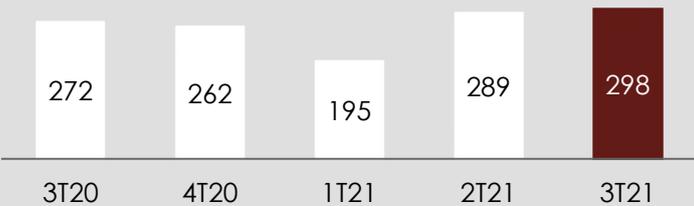
Vendas Líquidas  
% EZTEC (R\$ MM)



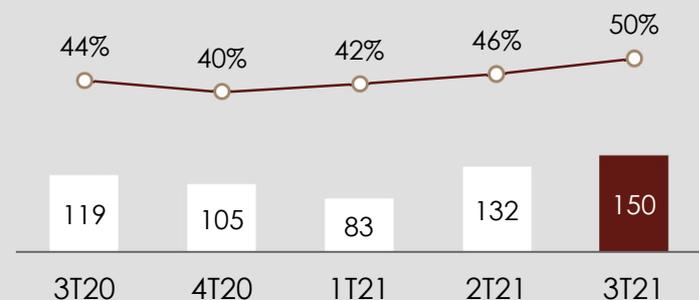
Vendas Líquidas Acumuladas  
% EZTEC (R\$ MM)



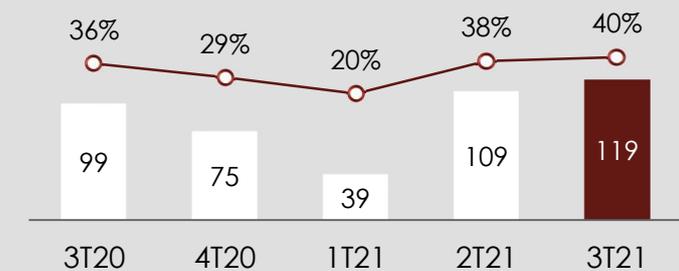
Receita Líquida  
(R\$ MM)



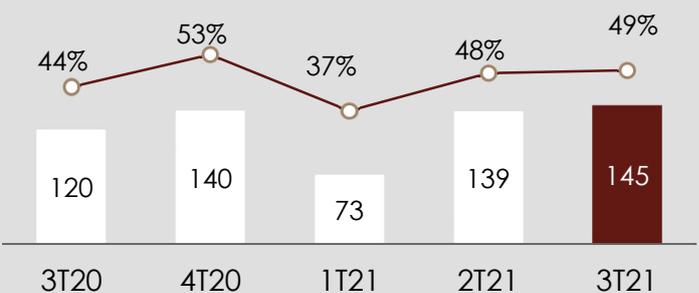
Lucro Bruto  
(R\$ MM)



EBITDA  
(R\$ MM)



Lucro Líquido  
(R\$ MM)



—○— Margem EBITDA

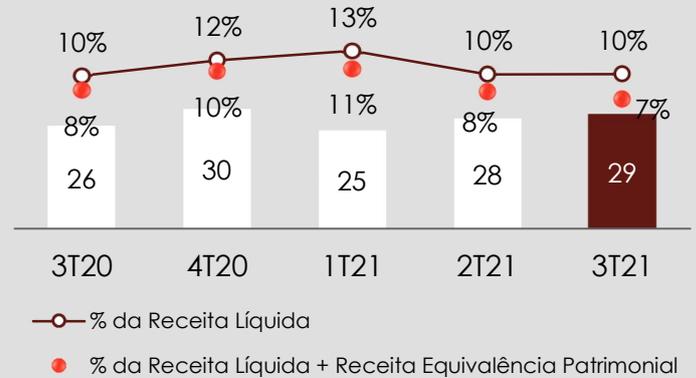
—○— Margem Líquida

# INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

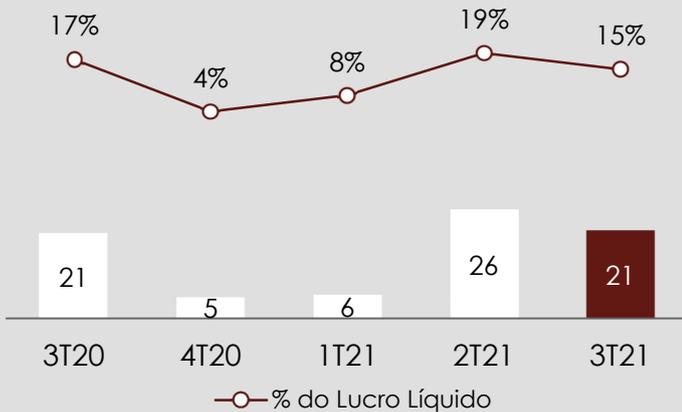
Despesas Comerciais  
(R\$ MM)



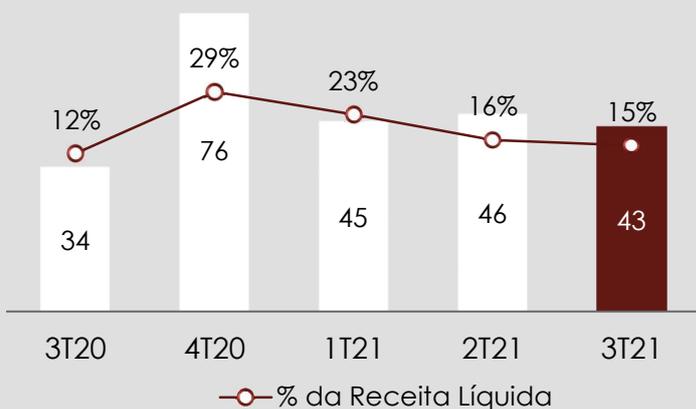
Despesas Administrativas  
(R\$ MM)



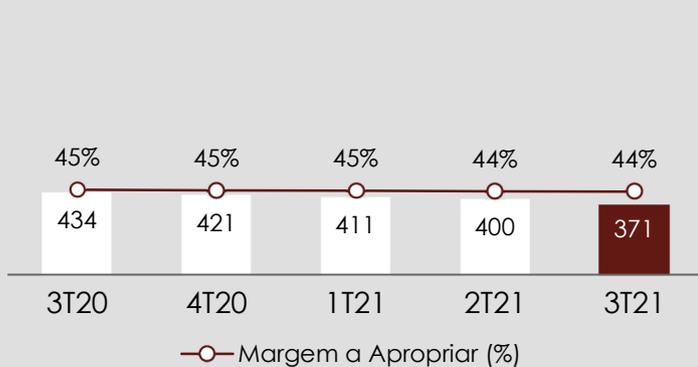
Equivalência Patrimonial  
(R\$ MM)



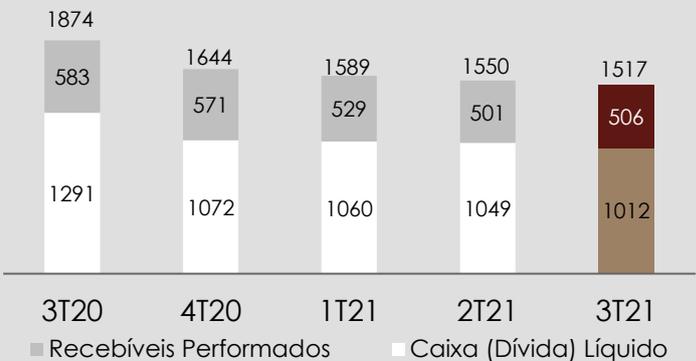
Resultado Financeiro  
(R\$ MM)



Resultado a Apropriar  
(R\$ MM)



Caixa Líquido + Recebíveis Performados  
(R\$ MM)



<b>INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I</b> .....	<b>3</b>
<b>INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I</b> .....	<b>4</b>
<b>COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO</b> .....	<b>6</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS</b> .....	<b>7</b>
<b>BALANÇO PATRIMONIAL</b> .....	<b>8</b>
<b>INFORMAÇÕES POR SEGMENTO</b> .....	<b>9</b>
<b>DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO</b> .....	<b>10</b>
Receita Líquida .....	10
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados .....	11
Lucro Bruto .....	12
Despesas Comerciais e Administrativas .....	12
Despesas Comerciais .....	13
Despesas Administrativas .....	13
Outras Receitas e Despesas Operacionais .....	14
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 .....	21
Retorno sobre Patrimônio Líquido .....	21
<b>INDICADORES OPERACIONAIS</b> .....	<b>22</b>
Operações .....	22
Segmentação de renda .....	22
Estoque de Terrenos (Land Bank) .....	22
Lançamentos .....	24
Vendas e Distratos .....	25
Financiamento .....	28
Entregas .....	29
Estoque .....	30
<b>MERCADOS DE CAPITALIS</b> .....	<b>33</b>
Composição Acionária .....	33
Programa de Recompra de Ações .....	33
Ativo Líquido .....	34
<b>ANEXO: EZ Inc</b> .....	<b>35</b>
<b>ANEXO: FIT CASA</b> .....	<b>38</b>
<b>ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO</b> .....	<b>40</b>
<b>ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO</b> .....	<b>41</b>
<b>ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO</b> .....	<b>42</b>
<b>GLOSSÁRIO</b> .....	<b>44</b>



## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do 3T21, fechando os nove meses de 2021 com margens bruta de 46,7% e líquida de 45,8%. Como destaque na crescente margem bruta que avançou 4,9 p.p. na comparação trimestral e 6,9 p.p. na comparação anual, alcançando um patamar superior aos 50%. Tais incrementos vêm sendo alcançados a despeito da maior morosidade operacional vivida pelo setor decorrido de um cenário macroeconômico menos favorecido, demonstrando que as ponderações estratégicas tomadas pela Companhia têm se traduzido em resultado.

Na parte operacional as entregas dos empreendimentos Vértiz Clube Home Tatuapé, Diogo Ibirapuera, ID Ibirapuera e Le Jardim Ibirapuera marcam o encerramento do hiato de entregas mais volumosas vivido até então. Este trimestre conta com a conclusão de 358 unidades que perfazem um VGV total de R\$313 MM, onde mais de 90% se encontram vendidos. Assim, inicia-se um novo ciclo de entregas dos lançamentos realizados a partir do segundo semestre de 2018 que tende a se tornar cada vez mais expressivo, o possibilita uma maior expectativa de geração de caixa para os próximos anos.

Ainda sobre as entregas é importante notar que tais empreendimentos estão sendo concluídos com economia de obra de 2,75% na média. Esse efeito é consoante ao acompanhamento eficiente dos custos dos projetos da Companhia e os grandes resultados de suas parcerias de longa data. A medida que os demais empreendimentos se aproximam da conclusão torna-se cada vez mais viável a projeção de novas economias.

No âmbito dos lançamentos a Companhia anunciou em agosto o projeto Arkadio EZ by Ott, empreendimento de alto padrão de R\$ 460 milhões de VGV estimado, localizado no Brooklin próximo ao Eixo Berrini – Chucri Zaidan – Nações Unidas. Mais um projeto em parceria de Art Design com o renomado arquiteto internacional Carlos Ott, o primeiro residencial de classe mundial em São Paulo que mescla unidades convencionais e unidades *long stay*, já mobiliadas para ocupação imediata de locadores.

Importante apontar que após vivermos uma forte inflação nos custos de construção e uma escalada nas taxas de financiamento é esperado que os lançamentos desenhem curvas de vendas mais alongadas e perenes, especialmente quando comparadas com as performances de 2019. Tal efeito já pôde ser sentido no passado pela Companhia com o Reserva JB, em Osasco, que reportou comédidos 22% de vendas nos 3 primeiros meses e, hoje ele se encontra ~90% vendido a mais de 1 ano de sua entrega com uma margem bruta de estoque próxima aos 47%.

Apesar da recente escalada de alguns índices econômicos foi possível observar um recuo sobre o INCC e o IGP-DI nos últimos meses. O primeiro recuo retrata uma redução na pressão sob os custos de construção e volta a trazer repasses inflacionários mais amenos aos preços dos imóveis, além de aliviar as correções no saldo devedor dos clientes de imóveis não performados. O segundo impacta mais diretamente os juros da nossa carteira de Alienação Fiduciária que é, na média, 10,2% + IGP possibilitando que os clientes que estão sendo financiados pela Companhia tenham maior controle do seu saldo devedor.

Finalmente, observando a dinâmica dos preços dos papéis de emissão da Companhia ao longo do trimestre, demos início no dia 23 de agosto um programa de Recompra de Ações no qual já cumprimos integralmente a aquisição do volume proposto, capturando todas das 5.035.897 ações anunciadas. Além disso o Conselho de Administração aprovou, em reunião realizada em 22 de outubro de 2021, conforme Fato Relevante divulgado na mesma data, um novo programa de recompra de 5.035.726 ações que se encontra atualmente em vigor.

### 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

<b>Demonstração de Resultado Consolidado</b> Períodos findos em 30 de setembro Valores expressos em milhares de reais - R\$	<b>3T21</b>	<b>2T21</b>	<b>Var. %</b>	<b>9M21</b>	<b>9M20</b>	<b>Var. %</b>
<i>Receita Operacional Bruta</i>	319.892	310.056	3%	839.652	733.324	14%
(+) Receita de Venda Imóveis	315.024	305.602	3%	825.265	718.266	15%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	4.868	4.454	9%	14.387	15.058	-4%
<b>Receita Bruta</b>	<b>319.892</b>	<b>310.056</b>	<b>3%</b>	<b>839.652</b>	<b>733.324</b>	<b>14%</b>
<i>Deduções da Receita Bruta</i>	-22.140	-21.309	4%	-58.184	-58.915	-1%
(-) Cancelamento de Vendas	(14.919)	(14.399)	4%	(38.734)	(41.828)	-7%
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(7.221)	(6.910)	5%	(19.450)	(17.087)	14%
<b>Receita Líquida</b>	<b>297.752</b>	<b>288.747</b>	<b>3%</b>	<b>781.468</b>	<b>674.409</b>	<b>16%</b>
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(147.458)	(157.200)	-6%	(416.835)	(376.148)	11%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>150.294</b>	<b>131.547</b>	<b>14%</b>	<b>364.633</b>	<b>298.261</b>	<b>22%</b>
<i>Margem Bruta</i>	50,5%	45,6%	4,9 p.p.	46,7%	44,2%	2,4 p.p.
<i>(Despesas) / Receitas Operacionais</i>	-33.745	-25.352	33%	-105.245	-105.850	-1%
(-) Despesas Comerciais	(22.257)	(24.487)	-9%	(66.088)	(58.306)	13%
(-) Despesas Administrativas	(25.086)	(24.479)	2%	(70.795)	(65.047)	9%
(-) Honorários da Administração	(4.190)	(3.836)	9%	(11.836)	(9.206)	29%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(3.646)	1.529	-338%	(2.421)	(985)	146%
(-) Despesas Tributárias	257	(352)	-173%	(7.277)	(7.046)	3%
(+) Equivalência Patrimonial	21.177	26.273	-19%	53.172	34.740	53%
<b>Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros</b>	<b>116.549</b>	<b>106.195</b>	<b>10%</b>	<b>259.388</b>	<b>192.411</b>	<b>35%</b>
<i>Margem Operacional</i>	39,1%	36,8%	2,4 p.p.	33,2%	28,5%	4,7 p.p.
<i>Resultado Financeiro Líquido</i>	43.383	46.367	-6%	134.380	91.847	46%
(-) Despesas Financeiras	(3.695)	(5.783)	-36%	(17.163)	(10.214)	68%
(+) Receitas Financeiras	47.078	52.150	-10%	151.543	102.061	48%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>159.932</b>	<b>152.562</b>	<b>5%</b>	<b>393.768</b>	<b>284.258</b>	<b>39%</b>
<i>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social</i>	159.932	152.562	5%	393.768	284.258	39%
<i>Imposto de Renda e Contribuição Social</i>	-7.709	-6.754	14%	-19.532	-12.995	50%
(-) Correntes	(7.582)	(6.725)	13%	(21.066)	(14.112)	49%
(-) Diferidos	(127)	(29)	338%	1.534	1.117	37%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>152.223</b>	<b>145.808</b>	<b>4%</b>	<b>374.236</b>	<b>271.263</b>	<b>38%</b>
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(6.976)	(6.318)	10%	(16.589)	(5.702)	191%
<b>Atribuível aos Acionistas Controladores</b>	<b>145.247</b>	<b>139.490</b>	<b>4%</b>	<b>357.647</b>	<b>265.561</b>	<b>35%</b>
<i>Margem Líquida</i>	48,8%	48,3%	0,5 p.p.	45,8%	39,4%	6,4 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

<b>Balanços Patrimoniais</b> <b>Períodos encerrados em 30 de setembro</b> Valores expressos em milhares de reais - R\$	3T21	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
<b>ATIVO</b>	<b>5.059.992</b>	<b>4.888.118</b>	<b>4%</b>	<b>5.059.992</b>	<b>4.525.852</b>	<b>12%</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>2.212.807</b>	<b>2.325.359</b>	<b>-5%</b>	<b>2.212.807</b>	<b>2.299.523</b>	<b>-4%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	78.499	77.252	2%	78.499	318.953	-75%
Aplicações Financeiras	951.653	983.283	-3%	951.653	974.925	-2%
Contas a Receber de Clientes	273.738	287.916	-5%	273.738	291.191	-6%
Provisão para Devedores Duvidosos	-2.934	-2.934	0%	-2.934	-4.953	-41%
Imóveis a Comercializar	869.192	929.895	-7%	869.192	704.055	23%
Impostos a Compensar	3.083	3.087	0%	3.083	3.024	2%
Dividendos a receber de controladas em conjunto	0	0	n.a.	0	166	-100%
Outros Créditos	39.576	46.860	-16%	39.576	12.162	225%
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>2.847.185</b>	<b>2.562.759</b>	<b>11%</b>	<b>2.847.185</b>	<b>2.226.329</b>	<b>28%</b>
Contas a Receber de Clientes	879.641	857.735	3%	879.641	841.509	5%
Imóveis a Comercializar	1.373.132	1.128.171	22%	1.373.132	831.292	65%
Impostos a Compensar	31.473	30.085	5%	31.473	34.523	-9%
Partes Relacionadas	0	0	n.a.	0	399	-100%
Títulos a receber	14.726	15.051	-2%	14.726	67.907	-78%
Outros Créditos	89.432	100.723	-11%	89.432	39.651	126%
Ágio em Investimentos	70.858	71.087	0%	70.858	60.653	17%
Investimentos	358.105	342.678	5%	358.105	331.344	8%
Imobilizado	28.742	16.325	76%	28.742	18.396	56%
Intangível	1.076	904	19%	1.076	655	64%
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>5.059.992</b>	<b>4.888.118</b>	<b>4%</b>	<b>5.059.992</b>	<b>4.525.852</b>	<b>12%</b>
<b>CIRCULANTE</b>	<b>343.264</b>	<b>315.209</b>	<b>9%</b>	<b>343.264</b>	<b>340.601</b>	<b>1%</b>
Fornecedores	47.742	57.313	-17%	47.742	29.323	63%
Obrigações Trabalhistas	12.197	8.011	52%	12.197	8.354	46%
Obrigações Fiscais	27.101	24.200	12%	27.101	23.790	14%
Empréstimos e Financiamentos	5.604	0	n.a.	5.604	0	n.a.
Contas a Pagar	45.942	31.361	46%	45.942	23.673	94%
Provisão para Garantia	12.431	11.877	5%	12.431	11.193	11%
Adiantamento de Clientes	142.823	131.865	8%	142.823	89.922	59%
Terrenos a Pagar	35.739	37.586	-5%	35.739	72.802	-51%
Dividendos a Pagar	0	0	n.a.	0	66.757	-100%
Partes Relacionadas	559	409	37%	559	2.024	-72%
Impostos com Recolhimento Diferido	9.732	10.144	-4%	9.732	10.161	-4%
Direitos de uso a pagar	3.394	2.443	39%	3.394	2.602	30%
<b>NÃO CIRCULANTE</b>	<b>248.872</b>	<b>218.070</b>	<b>14%</b>	<b>248.872</b>	<b>97.565</b>	<b>155%</b>
Empréstimos e Financiamentos	12.987	11.144	17%	12.987	2.556	408%
Terrenos a Pagar	170.102	141.732	20%	170.102	26.828	534%
Provisão para Garantia	4.439	4.480	-1%	4.439	3.149	41%
Provisão para Contingências	15.595	15.595	0%	15.595	16.094	-3%
Impostos com Recolhimento Diferido	32.797	31.991	3%	32.797	33.941	-3%
Outros Débitos com Terceiros	2.389	5.622	-58%	2.389	5.622	-58%
Direitos de uso a pagar	10.563	7.506	41%	10.563	9.375	13%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>4.467.856</b>	<b>4.354.839</b>	<b>3%</b>	<b>4.467.856</b>	<b>4.087.686</b>	<b>9%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</b>	<b>4.389.922</b>	<b>4.283.413</b>	<b>2%</b>	<b>4.389.922</b>	<b>4.027.600</b>	<b>9%</b>
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	-38.738	0	n.a.	-38.738	0	n.a.
Reservas de Lucros	1.233.887	1.233.887	0%	1.233.887	924.914	33%
Lucros Acumulados	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Resultado do Período	357.647	212.400	68%	357.647	265.561	35%
Ágio em transações com sócios	-49.414	-49.414	0%	-49.414	-49.415	0%
<b>PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>	<b>77.934</b>	<b>71.426</b>	<b>9%</b>	<b>77.934</b>	<b>60.086</b>	<b>30%</b>

# INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	9M21	9M20	Var.%	9M21	9M20	Var.%
Receita Líquida	17.276	14.169	21,9%	764.192	660.230	15,7%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(7.566)	(2.456)	208,1%	(409.269)	(373.792)	9,5%
Lucro Bruto	9.710	11.723	-17,2%	354.923	286.538	23,9%
Margem Bruta (%)	56,2%	82,7%	-26,5 p.p.	46,4%	43,4%	3,0 p.p.
Despesas Comerciais	(2.585)	(3.689)	-29,9%	(63.503)	(54.617)	16,3%

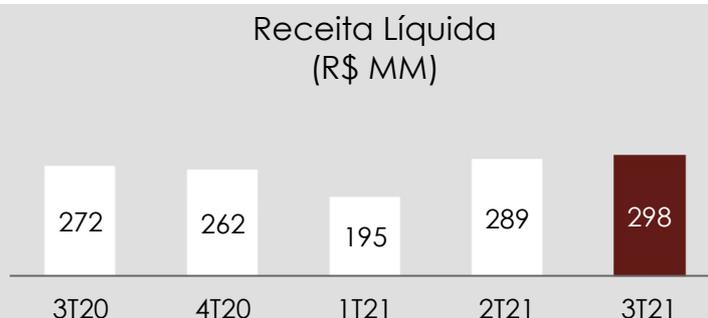
Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	9M21	9M20	Var.%	9M21	1S20	Var.%
<b>ATIVO</b>						
Contas a Receber de Clientes	49.204	53.271	-7,6%	1.101.241	1.074.476	2,5%
Imóveis a Comercializar	858.808	452.929	89,6%	1.383.516	1.082.418	27,8%
<b>PASSIVO</b>						
Empréstimos e Financiamentos	-4.727	0	n/a	0	2.556	-100,0%
Adiantamento de Clientes	0	0	n/a	0	89.922	-100,0%

Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	9M21	9M20	Var.%	9M21	9M20	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	-	-	n/a	4	5	-20,0%
VG V (R\$ '000)	-	-	n/a	1.443.900	769.900	87,5%
Área Útil Lançada (m²)	0	0	n/a	162.710	79.764	104,0%
Unidades Lançadas (unidades)	-	-	n/a	1.015	1.727	-41,2%
Valor Médio dos Lançamentos Vendidos (R\$ '000)	0	0	n/a	1.423	446	219,1%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	-	-	n/a	8.874	9.652	-8,1%
Participação EZTEC	0%	0%	0,0 p.p.	98%	100%	-1,9 p.p.
VG V EZTEC (R\$ '000)	-	-	n/a	1.415.800	769.900	83,9%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	22.107	10.820	104,3%	765.135	905.180	-15,3%
Vendas Contratadas (unidades)	70	42	7,7%	1.298	1.444	-33,6%

# DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

## Receita Líquida

No 3T21 a receita líquida da companhia foi de R\$ 298 milhões, superando a receita do 2T21 em 3%.



### 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.

## Nosso Trimestre

- **O INCC mais ameno nos últimos meses implica em menor desaceleração no reconhecimento do POC.** Observa-se neste trimestre uma queda no INCC mensal. Sendo o custo orçado dos projetos atrelados a este índice, se comparado aos demais trimestres do ano, observa-se um POC mais acentuado. Esse efeito é especialmente sentido em projetos já em fase avançada de construção, onde grande parcela dos custos de construção já foram incorridos.
- **Vendas de estoque pronto e a superação das cláusulas suspensivas do Dream View Sky Resort contribuem para aumento da receita no 3T21.** Dentro da composição da receita neste trimestre vemos a contribuição da venda de unidades performadas que correspondeu a 23% das vendas totais da Companhia. Em especial podemos apontar o volume de R\$32 milhões de vendas no Cidade Maia. Não obstante, é possível pontuar uma pequena contribuição derivada do fim das cláusulas suspensiva e início do reconhecimento do PoC do projeto Dream View Sky Resort lançado no 2T21, cujo registro de incorporação é de 31 de março de 2021.

Mais dados de apoio:

Dados Gerenciais 3T21

Receita Líquida por Padrão



■ Residencial ■ Comercial

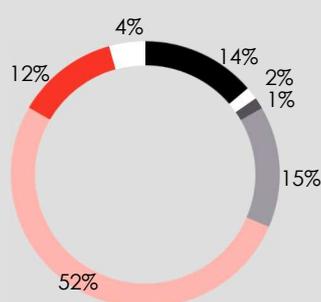
Custo Imóveis Vendidos por Padrão



■ Residencial ■ Comercial

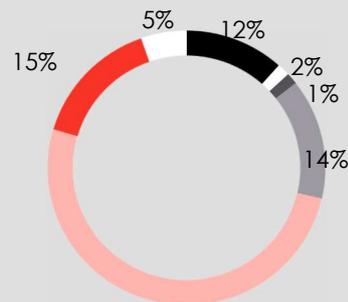
Dados Gerenciais 3T21

Receita Líquida por Ano de Lançamento



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

Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento



## Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O Custo dos Imóveis Vendidos no trimestre foi de R\$147 milhões, 6% menor que o trimestre anterior.

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T21	2T21	Var.%	9M21	9M20	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(143.560)	(152.596)	-5,9%	(405.346)	(366.436)	10,6%
Encargos Financeiros Capitalizados	(1.444)	(2.144)	-32,6%	(4.800)	(6.749)	-28,9%
Manutenção / Garantia	(2.454)	(2.460)	-0,2%	(6.689)	(2.963)	125,8%
<b>Total Custos Mercadorias Vendidas</b>	<b>(147.458)</b>	<b>(157.200)</b>	<b>-6,2%</b>	<b>(416.835)</b>	<b>(376.148)</b>	<b>10,8%</b>

### Conceitos-chave

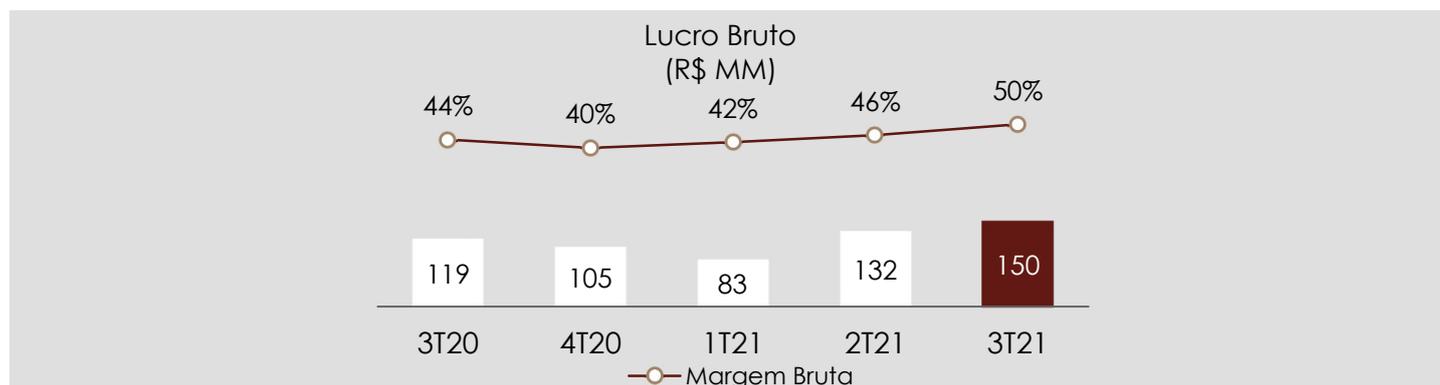
O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados são compostos, basicamente, pelos: [i] custo de terreno; [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação); [iii] custo de construção; [iv] custos e provisões para manutenção; e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH).

## Contexto

- 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.

## Lucro Bruto

O Lucro Bruto foi de R\$150 milhões no 3T21, para uma Margem Bruta de 50%.



### 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.

## Nosso Trimestre

- A correção do INCC nos saldos a incorrer dos clientes contribuíram para incremento na Margem Bruta.** Nesse trimestre a Companhia pode contar novamente com uma participação considerável das vendas do Cidade Maia, é importante pontuar que neste empreendimento suas unidades operam, em média, com margem bruta acima dos 55%. Soma-se o efeito da correção do INCC que 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. O efeito contrário deste descasamento pôde ser observado no 4T20, época em que a aceleração do INCC impactou negativamente as margens da Companhia.
- 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, 2,75% de economia nos projetos entregues no 3T21.

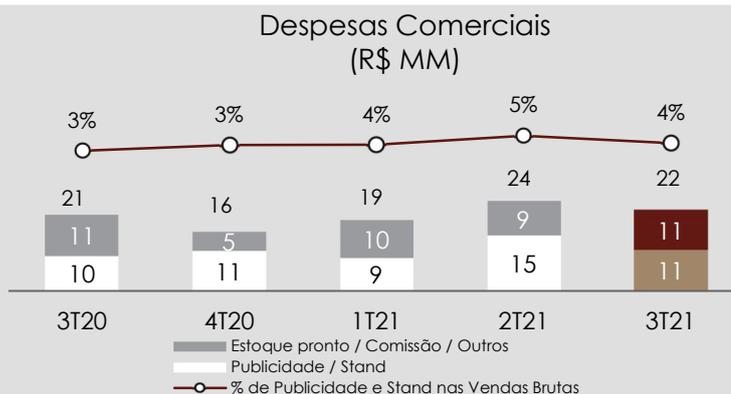
## Despesas Comerciais e Administrativas

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

Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	3T21	2T21	Var.%	9M21	9M20	Var.%
Despesas Comerciais	(22.257)	(24.487)	-9,1%	(66.088)	(58.306)	13,3%
% da Receita Líquida	-7,5%	-8,5%	1,0 p.p.	-8,5%	-8,6%	0,1 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(29.276)	(28.315)	3,4%	(82.631)	(74.253)	11,3%
% da Receita Líquida	-9,8%	-9,8%	0,0 p.p.	-10,6%	-11,0%	0,4 p.p.
Despesas Administrativas	(25.086)	(24.479)	2,5%	(70.795)	(65.047)	8,8%
Honorários da Administração	(4.190)	(3.836)	9,2%	(11.836)	(9.206)	28,6%
<b>Total de Despesas Comerciais e Administrativas</b>	<b>(51.533)</b>	<b>(52.802)</b>	<b>-2,4%</b>	<b>(148.719)</b>	<b>(132.559)</b>	<b>12,2%</b>
% da Receita Líquida	17,3%	18,3%	-1,0 p.p.	19,0%	19,7%	-0,7 p.p.

## Despesas Comerciais

As despesas comerciais neste trimestre foram de R\$22 milhões. Este valor é 8% inferior ao trimestre passado.



### 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 por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T21	2T21	Var.%	9M21	9M20	Var.%
Despesas com Publicidade	(8.245)	(6.136)	34,4%	(18.360)	(15.096)	21,6%
Despesas com "Stand"	(3.115)	(9.028)	-65,5%	(17.261)	(15.013)	15,0%
Despesas com Manutenção de Estoque	(2.618)	(2.696)	-2,9%	(8.822)	(12.686)	-30,5%
Comissões e Outras Despesas*	(8.279)	(6.627)	24,9%	(21.645)	(15.511)	39,5%
<b>Total Despesas Comerciais</b>	<b>(22.257)</b>	<b>(24.487)</b>	<b>-9,1%</b>	<b>(66.088)</b>	<b>(58.306)</b>	<b>13,3%</b>

\* 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\$29 milhões no 3T21. Esse montante representa 10% da receita líquida reconhecida no trimestre, ou mesmo 8% considerando a contribuição de projetos compartilhados.



### 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.

<b>Despesas Gerais e Administrativas por Natureza</b> (Em milhares de reais - R\$)	<b>3T21</b>	<b>2T21</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M21</b>	<b>9M20</b>	<b>Var.%</b>
Despesas com Salários e Encargos	(9.715)	(9.122)	6,5%	(27.513)	(23.944)	14,9%
Despesas com Honorários da Administração	(4.190)	(3.836)	9,2%	(11.836)	(9.206)	28,6%
Despesas com Benefícios e Empregados	(5.129)	(3.101)	65,4%	(10.343)	(8.755)	18,1%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(916)	(827)	10,8%	(2.565)	(2.934)	-12,6%
Despesas com Serviços Prestados	(6.129)	(6.989)	-12,3%	(18.951)	(17.936)	5,7%
Despesas com Conservação de imóveis	(154)	(131)	17,6%	(566)	(558)	1,4%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(757)	(1.079)	-29,8%	(2.650)	(2.276)	16,4%
Despesas com Licenças e Softwares	(726)	(1.664)	-56,4%	(3.068)	(2.570)	19,4%
Demais Despesas	(1.560)	(1.566)	-0,4%	(5.139)	(6.074)	-15,4%
<b>Total Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(29.276)</b>	<b>(28.315)</b>	<b>3,4%</b>	<b>(82.631)</b>	<b>(74.253)</b>	<b>11,3%</b>

## Outras Receitas e Despesas Operacionais

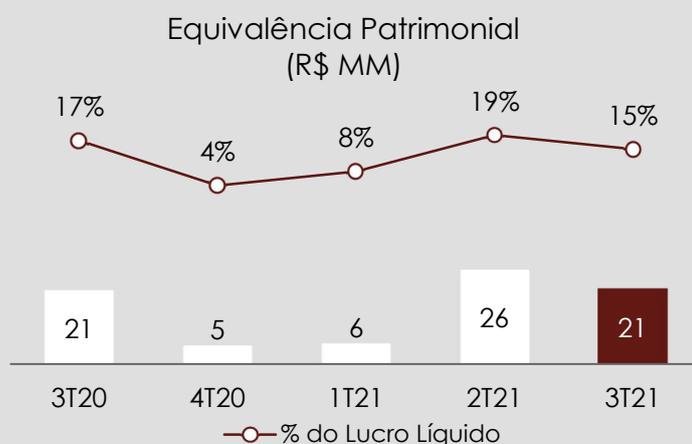
<b>Outras Despesas e Receitas Operacionais</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>3T21</b>	<b>2T21</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M21</b>	<b>9M20</b>	<b>Var.%</b>
<i>Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais</i>	<i>(3.389)</i>	<i>1.177</i>	<i>-388%</i>	<i>(9.737)</i>	<i>(8.145)</i>	<i>19,5%</i>
% da Receita Líquida	-1,1%	0,4%	-1,5 p.p.	-1,2%	-1,2%	0,0 p.p.
Despesas Tributárias	257	(352)	-173,0%	(7.277)	(7.046)	3,3%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(3.646)	1.529	-338,5%	(2.460)	(1.099)	123,8%
<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>21.177</b>	<b>26.273</b>	<b>-19%</b>	<b>53.172</b>	<b>34.740</b>	<b>53,1%</b>
% da Receita Líquida	7,1%	9,1%	-2,0 p.p.	6,8%	5,2%	1,7 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\$21 milhões no trimestre, respondendo por 14,5% do lucro líquido consolidado.



#### 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.

## Nosso Trimestre

- Evolução das obras dos projetos em equivalência lançados no 4T20 passam a elevar resultados desta linha.** 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. Assim, dado o efeito do PoC estes projetos reconhecem, minimamente, os gastos com terrenos. Até a data desta divulgação, estes projetos já acumularam mais de R\$170 milhões de vendas (sempre na participação da EZTEC), em média estes projetos se encontram mais de 60% vendidos.
- Jardins do Brasil se destaca como principal responsável pelo resultado de equivalência.** O projeto Jardins do Brasil, em Osasco, foi responsável por 58% do resultado de equivalência deste trimestre. Tal projeto lançado de maneira faseada, sendo a primeira em 2012 e a mais recente em 2019, se encontra atualmente com apenas 11% de estoque da sua última torre, Reserva JB.

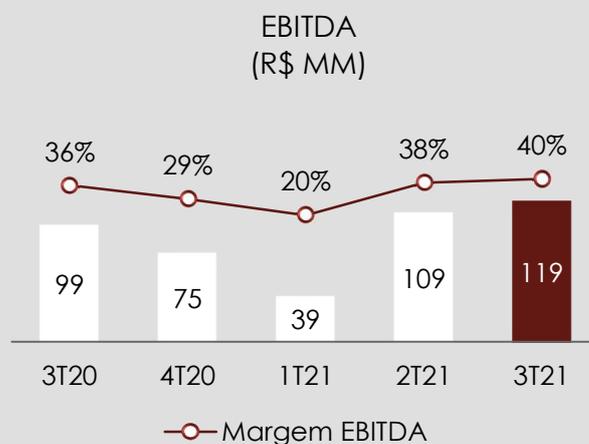
A tabela abaixo detalha a demonstração dos resultados específica para projetos não-controlados, calculando as contribuições de receita e custo ponderadas pela participação da EZTEC em cada um deles:

Demonstração de Resultado de Compartilhadas (Em R\$ MM)	3T21	2T21	Var.%	9M21	9M20	Var.%
<b>Receita Bruta</b>	155,9	85,4	82,7%	200,3	121,6	64,7%
(-) Cancelamento de vendas	(5,7)	(2,2)	158,7%	(7,6)	(5,2)	46,4%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(3,4)	(1,8)	82,5%	(4,4)	(2,5)	73,6%
<b>Receita Líquida</b>	146,8	81,3	80,6%	188,4	114,0	65,3%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(91,6)	(51,0)	79,4%	(118,4)	(67,6)	75,0%
<b>Lucro Bruto</b>	55,3	30,3	82,6%	70,0	46,3	51,1%
Margem Bruta (%)	37,6%	37,2%	0,0 p.p.	37,1%	40,6%	-3,5 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(10,8)	(5,5)	96,6%	(16,3)	(11,5)	41,3%
(-) Cancelamento de vendas	(1,1)	(1,1)	-3,1%	(12,2)	(2,6)	374,0%
(+) Outras Receitas(Despesas) Operacionais	0,4	0,3	15,8%	4,9	0,2	2969,0%
<b>Resultado Financeiro</b>	7,7	3,9	100,3%	11,6	4,7	147,5%
Receitas Financeiras	8,5	4,4	91,1%	12,8	6,9	85,5%
Despesas Financeiras	(0,8)	(0,6)	30,4%	(1,1)	(2,2)	-47,6%
Provisões Sociais	(3,2)	(1,7)	90,6%	(4,0)	(2,5)	63,4%
Participação de Acionistas não controladores	(0,8)	0,2	-604,9%	(0,8)	0,1	-701,2%
<b>Lucro Líquido</b>	47,4	26,3	80,6%	53,2	34,7	53,1%
Margem Líquida (%)	32,32%	32,32%	0,0 p.p.	28,23%	29,82%	-1,6 p.p.

Balço Patrimonial - Compartilhadas (Em R\$ MM)	3T21	2T21	Var.%	9M21	9M20	Var.%
<b>ATIVO</b>	<b>463,3</b>	<b>431,0</b>	<b>7,5%</b>	<b>463,3</b>	<b>351,6</b>	<b>31,8%</b>
<b>Circulante</b>	<b>244,1</b>	<b>235,1</b>	<b>3,8%</b>	<b>244,1</b>	<b>220,0</b>	<b>11,0%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	18,3	22,0	-16,8%	18,3	11,8	54,9%
Contas a Receber de Clientes	30,0	29,0	3,5%	30,0	38,0	-21,0%
Imóveis a Comercializar	57,7	62,4	-7,6%	57,7	70,0	-17,6%
Outros Ativos Circulantes	138,1	121,7	13,5%	138,1	100,2	37,9%
<b>Não Circulante</b>	<b>219,2</b>	<b>195,9</b>	<b>11,9%</b>	<b>219,2</b>	<b>131,6</b>	<b>66,6%</b>
Contas a Receber de Clientes	105,2	89,1	18,0%	105,2	61,2	72,0%
Imóveis a Comercializar	106,4	98,7	7,9%	106,4	62,7	69,7%
Outros Ativos não Circulantes	7,6	8,1	-6,5%	7,6	7,7	-1,4%
<b>PASSIVO</b>	<b>98,3</b>	<b>88,8</b>	<b>11%</b>	<b>98,3</b>	<b>50,6</b>	<b>94%</b>
<b>Circulante</b>	<b>74,9</b>	<b>73,0</b>	<b>3%</b>	<b>74,9</b>	<b>34,8</b>	<b>115%</b>
Empréstimos e Financiamentos	0,8	-	n.a	0,8	-	n.a
Adiantamento de Clientes	54,7	50,8	8%	54,7	19,6	178%
Outros Passivos Circulantes	19,4	22,2	-13%	19,4	15,2	28%
<b>Não Circulante</b>	<b>23,4</b>	<b>15,8</b>	<b>48%</b>	<b>23,4</b>	<b>15,8</b>	<b>48%</b>
Empréstimos e Financiamentos	6,9	-	n.a	6,9	-	n.a
Outros Passivos não Circulantes	16,5	15,8	5%	16,5	15,8	5%

## EBITDA

A Companhia reportou EBITDA de R\$119 milhões no 3T21, frente aos R\$109 milhões observados no 2T21. Assim, a Margem EBITDA evoluiu de 30,8% no 9M20 para 34,2% no 9M21.



### 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:

<b>EBITDA</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>3T21</b>	<b>2T21</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M21</b>	<b>9M20</b>	<b>Var.%</b>
Lucro Líquido	152.223	145.808	4,4%	374.236	271.263	38,0%
Imposto de Renda e Contrib. Social	7.710	6.754	14,2%	19.533	12.996	50,3%
Resultado Financeiro Líquido	(43.383)	(46.367)	-6,4%	(134.380)	(91.847)	46,3%
Depreciação e Amortização	1.145	1.074	6,6%	3.300	8.750	-62,3%
Encargos Financeiros Capitalizados	1.444	2.144	-32,6%	4.800	6.749	-28,9%
<b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>	<b>119.138</b>	<b>109.413</b>	<b>8,9%</b>	<b>267.489</b>	<b>207.911</b>	<b>28,7%</b>
Margem EBITDA (%)	40,0%	37,9%	2,1 p.p.	34,2%	30,8%	3,4 p.p.

## Resultado Financeiro Líquido

Encerramos 3T21 com Resultado Financeiro Líquido de R\$43 milhões. Das receitas financeiras, 27,2% derivam do rendimento do caixa aplicado, enquanto 72,8% advém da carteira de recebíveis.

<b>Resultado Financeiro por Natureza</b> (Em milhares de reais - R\$)	<b>3T21</b>	<b>2T21</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M21</b>	<b>9M20</b>	<b>Var.%</b>
Receitas Financeiras						
Rendimento de Aplicações Financeiras	12.819	7.910	62,1%	25.732	27.173	-5,3%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	33.046	42.919	-23,0%	122.155	72.185	69,2%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.213	1.321	-8,2%	3.656	2.704	35,2%
Total Receitas Financeiras	47.078	52.150	-9,7%	151.543	102.061	48,5%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(496)	(677)	-26,7%	(1.538)	(1.591)	-3,4%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(3.146)	(5.058)	-37,8%	(15.482)	(8.457)	83,1%
Outras	(53)	(48)	10,4%	(143)	(166)	-13,6%
Total Despesas Financeiras	(3.695)	(5.783)	-36,1%	(17.163)	(10.214)	68,0%
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>43.383</b>	<b>46.367</b>	<b>-6,4%</b>	<b>134.380</b>	<b>91.848</b>	<b>46,3%</b>

### Conceitos-chave

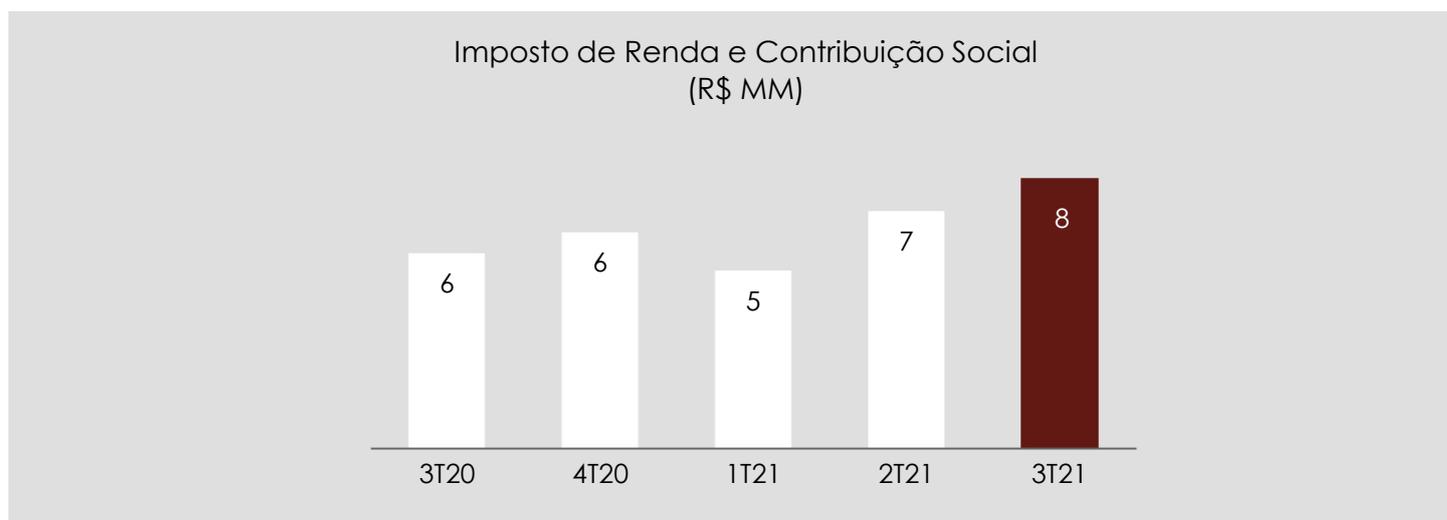
A linha de Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes captura, sobremaneira, o rendimento da carteira de recebíveis performados sob Alienação Fiduciária, onde a própria Companhia financia o saldo devedor do cliente após a entrega, através de um financiamento atrelado ao IGP-DI. Cabe a consideração 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.

## Nosso Trimestre

- **Resultado financeiro retrocede junto ao IGP-DI defasado em 2 meses, ainda muito acima da média histórica.** O resultado financeiro da Companhia deriva principalmente da carteira de financiamento direto sob Alienação Fiduciária, remunerado a uma taxa média de 10,2%+IGP-DI. Porém essa incidência da inflação ocorre com defasagem de 2 meses. O período de referência para a incidência no 3T21 foi de maio/21 a julho/21, com IGP-DI tendo variado 5%. Esse patamar é inferior ao referente do 2T21, de fevereiro/21 a abril/21, que variou 7,3%.
- **Rendimento de aplicações financeiras vêm ganhando mais relevância a 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 3T21 a variação do CDI foi de cerca de 1,25%.

## Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social corrente e diferido de R\$8 milhões no 3T21.

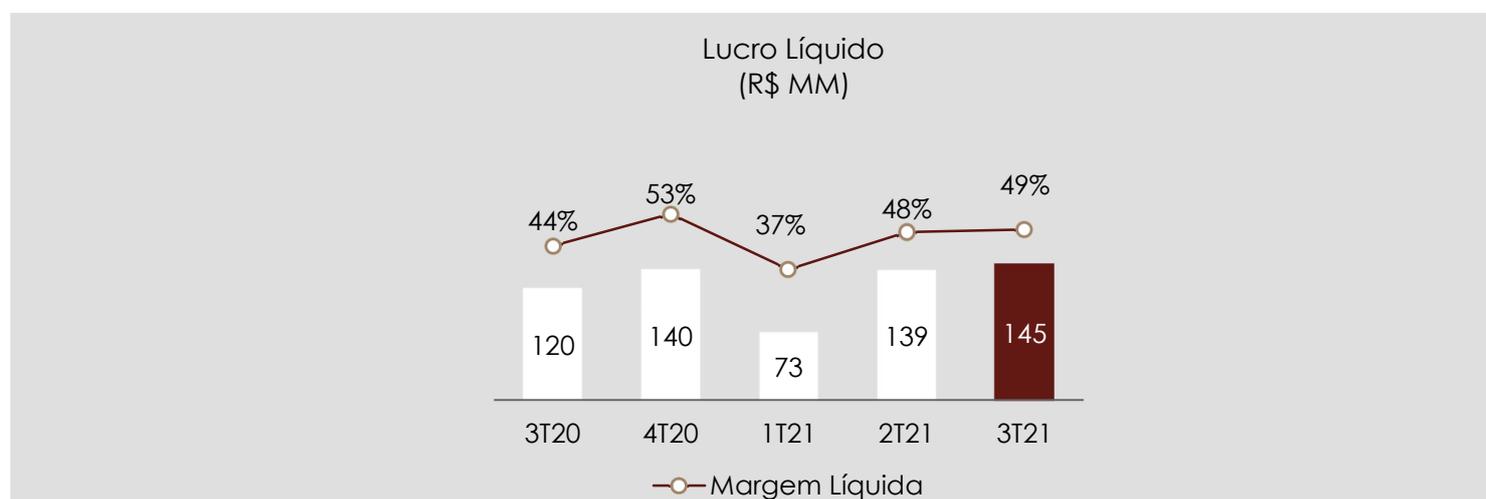


### Conceitos-chave

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 no 3T21 totalizou R\$145 milhões e uma Margem Líquida de 49%.



## Nosso Trimestre

- **Lucro líquido do trimestre é majoritariamente composto pelos resultados operacionais da Companhia.** Como observado na seção de EBITDA a Companhia continua contando com uma maior escalada nos resultados de sua operação. Este efeito permitiu que o lucro líquido estivesse superior ao patamar reportado no 4T20 e superior ao trimestre passado.

## Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$371 milhões no 3T21. A Margem a Apropriar do trimestre foi de 44%.

### Resultado a Apropriar (R\$ MM)



#### 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.

## Nosso Trimestre

- Manutenção da margem a apropriar em 44% diante de pressão inflacionária é testamento 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 3T21, sobre o orçamento a incorrer das unidades vendidas até o 3T21. 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\$)	3T21	2T21	Var.%	9M21	9M20	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	801.920	870.818	-7,9%	801.920	923.865	-13,2%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	11.733	12.957	-9,4%	11.733	17.742	-33,9%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	25.443	19.365	31,4%	25.443	31.607	-19,5%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(468.539)	(503.282)	-6,9%	(468.539)	(525.495)	-10,8%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>370.557</b>	<b>399.858</b>	<b>-7,3%</b>	<b>370.557</b>	<b>447.719</b>	<b>-17,2%</b>
<b>Margem a Apropriar (%)</b>	<b>44,2%</b>	<b>44,3%</b>	<b>-0,1 p.p.</b>	<b>44,2%</b>	<b>46,0%</b>	<b>-1,8 p.p.</b>

### Equivalência:

Receitas e Resultados a Apropriar de Equivalência (Em milhares de Reais - R\$)	3T21	2T21	Var.%	9M21	9M20	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	603.659	573.980	5,2%	603.659	228.856	163,8%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	2.559	1.895	35,0%	2.559	1.028	149,0%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	8.289	7.845	5,7%	8.289	3.568	132,3%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(377.509)	(358.273)	5,4%	(377.509)	(136.140)	177,3%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>236.999</b>	<b>225.448</b>	<b>5,1%</b>	<b>236.999</b>	<b>97.312</b>	<b>143,5%</b>
<b>Margem a Apropriar (%)</b>	<b>39,3%</b>	<b>39,3%</b>	<b>0,0 p.p.</b>	<b>39,3%</b>	<b>42,5%</b>	<b>-3,3 p.p.</b>

## Contas a Receber

Ao final do 3T21 registramos um total de R\$1.802 milhões de contas a receber. Destes, 28% advém de projetos com o certificado Habite-se emitido; para os demais 72%, a construção ainda não foi concluída.

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	9M21	9M20	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	1.143.403	1.119.112	2,2%
Clientes por Incorpor. de Imóveis – Obras Concluídas <sup>(1)</sup>	505.840	582.643	-13,2%
Clientes por Incorpor. de Imóveis – Obras em Construção <sup>(2)</sup>	637.563	536.469	18,8%
Contas a Receber (Não Realizado) <sup>(3)</sup>	801.920	923.865	-13,2%
Adiantamento de Clientes <sup>(4)</sup>	(142.823)	(89.922)	58,8%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>1.802.500</b>	<b>1.953.055</b>	<b>-7,7%</b>

### 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.

## Contexto

- **Em 30 de setembro de 2021, a Carteira de Recebíveis, excluídas Contas a Receber de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$1.143 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\$421 MM 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 3T21 com Caixa Bruto de R\$1.031 milhões e Dívida Bruta de R\$18,6 milhões. O Caixa Líquido resultante de R\$1.012 milhões implica em queima de R\$37 milhões no 3T21.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	3T21	2T21	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	5.604	0	
Endividamento de Longo Prazo	12.987	11.144	16,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(78.499)	(77.252)	1,6%
Aplicações Financeiras	(951.653)	(983.283)	-3,2%
<b>Dívida (Caixa) Líquido</b>	<b>(1.011.561)</b>	<b>(1.049.391)</b>	<b>-3,6%</b>
Geração de Caixa	(37.830)	(10.955)	245,3%
Dividendos Pagos	-	96.238	-100,0%
<b>Geração de Caixa Ex Dividendos</b>	<b>(37.830)</b>	<b>85.283</b>	<b>-144,4%</b>

### 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.

## Nosso Trimestre

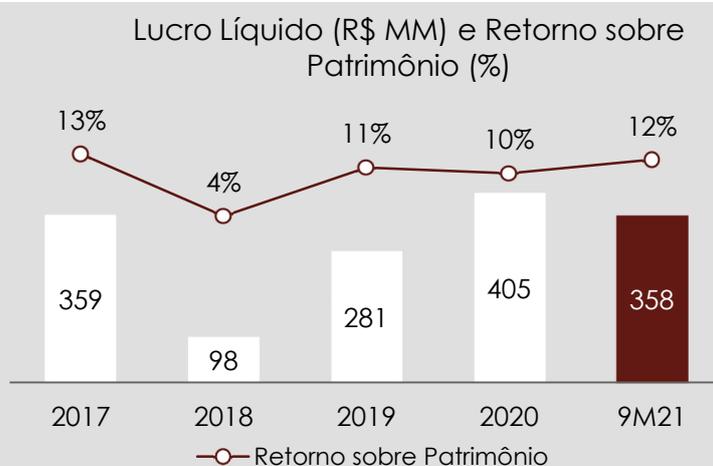
- Se não fossem os R\$39 milhões pagos em aquisição de ações de própria emissão da Companhia, a variação de caixa seria positiva. Uma vez iniciado o programa de recompra de ações, a Companhia até a data do fechamento deste trimestre havia adquirido 1.642.600 papéis dos 5.035.897 que havia anunciado. Para tanto, desembolsou um capital de R\$ 38,7 MM.

## Contexto

- Entregas realizadas este trimestre só deve impactar o caixa a partir do 4T21. Uma vez que é realizado a entrega das chaves de um projeto, é iniciado o processo de repasse dos saldos devedores dos clientes que vão ou para os bancos comerciais, ou para nossa carteira de alienação fiduciária. Tal processo de repasse aos bancos comerciais não ocorre de maneira instantânea, sendo assim, o montante financeiro esperado será refletido apenas no próximo trimestre.

## Retorno sobre Patrimônio Líquido

O valor calculado para o Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE) da EZTEC no 9M21 é de 11,9%.



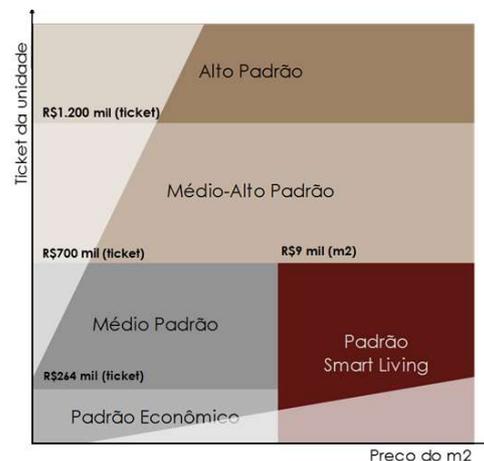
# INDICADORES OPERACIONAIS

## Operações

A EZTEC possui 380 funcionários administrativos, além de 2.855 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 30 de setembro de 2021, a EZTEC possuía 20 obras em andamento (contando o Esther Towers).

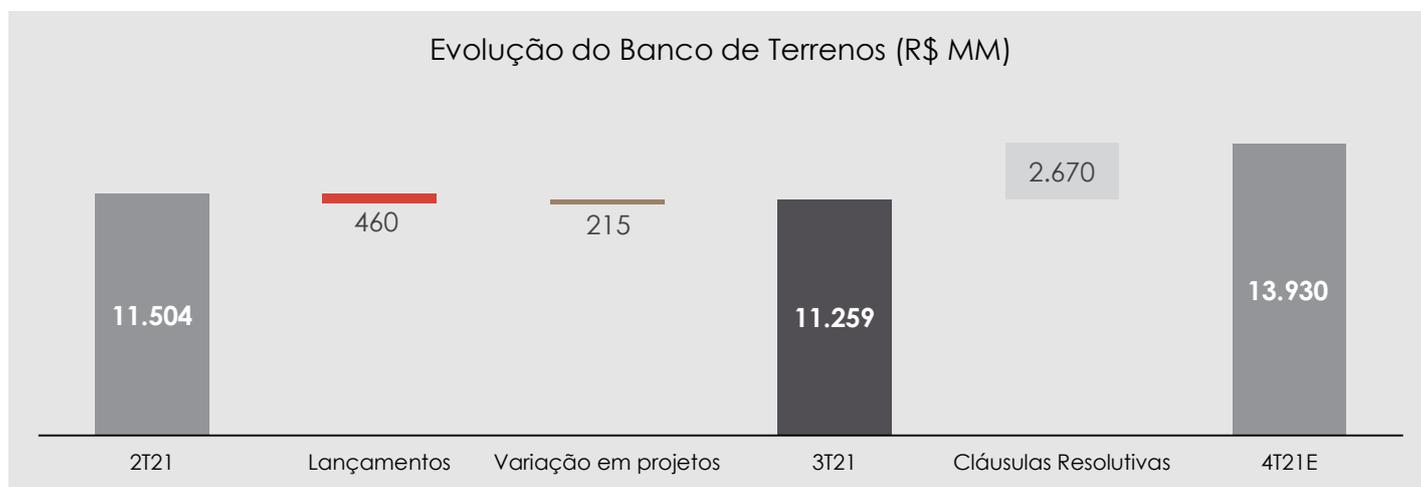
## Segmentação de renda

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 (Land Bank)

Ao fim do 3T21, a Companhia contava com 59 terrenos com R\$11,3 bilhões de VGV potencial atribuído.



## Nosso Trimestre

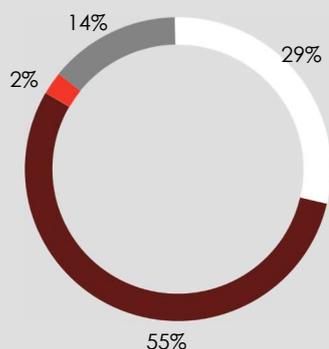
- Sem aquisições, manutenção de VGV se dá por calibragem de premissas de preço devido a inflação.** A Companhia está confortável com seu banco de terrenos atual, não havendo nenhuma aquisição relevantes no 3T21. Parte do decréscimo devido aos R\$460 MM lançados foi amenizado por um ganho de VGV nos projetos associado a uma correção dos preços oriunda da inflação (INCC) no período.

## Contexto

- Manutenção de um Landbank residencial equivalente a cerca mais de 3 anos de lançamentos em R\$2,5 bilhões.** A soma total do VGV dos terrenos residenciais da Companhia está em aproximadamente R\$7,4 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.

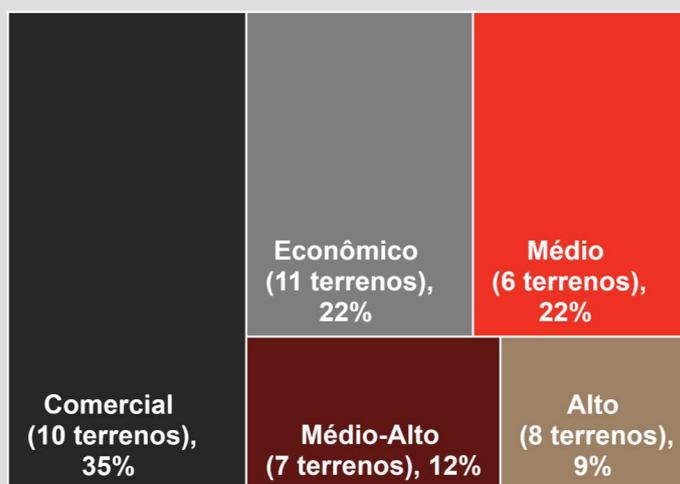
### Mais dados de apoio:

Alocação dos Projetos por Tamanho  
% do VGV Próprio



■ Em desenvolvimento (25 terrenos)	■ R\$50 - R\$100 milhões (4 terrenos)
■ R\$100 - R\$200 milhões (11 terrenos)	■ R\$200 - R\$500 milhões (11 terrenos)
■ > R\$500 milhões (7 terrenos)	

Alocação de Terrenos por Padrão  
% do VGV Próprio



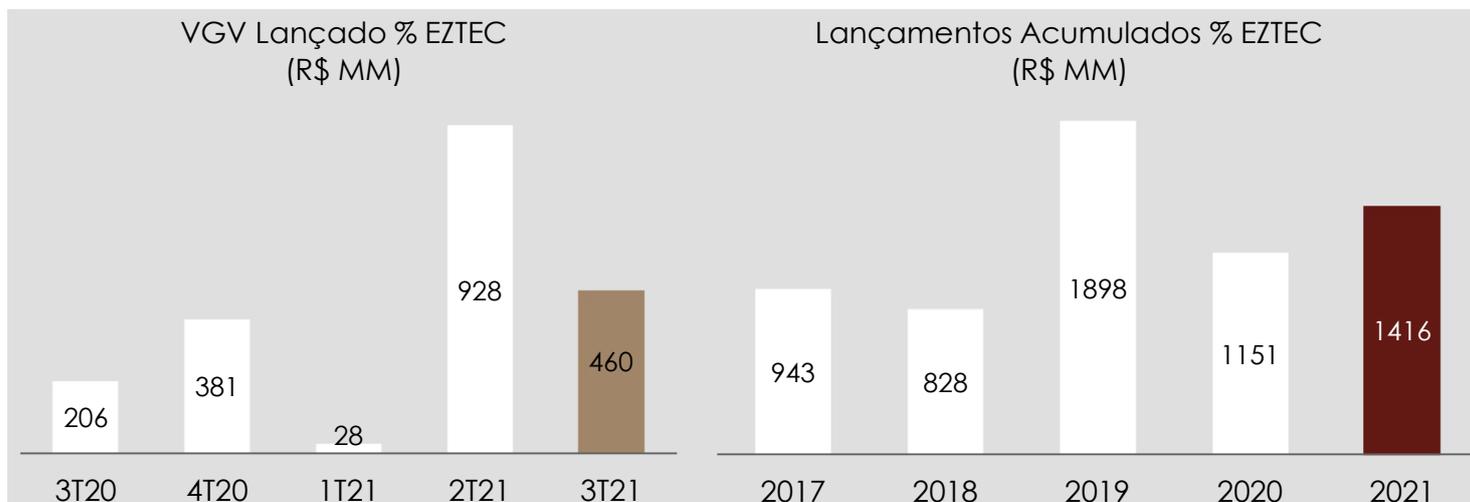
Dados Gerenciais – 3T21

	Comercial	Alto	Médio-Alto	Médio	Econômico	TOTAL
Guarulhos					289	289 (3%)
Osasco			266	220	361	847 (8%)
SBC					180	180 (2%)
Zona Leste			139	605	628	1.373 (12%)
Zona Oeste	158			1.573		1.731 (15%)
Zona Sul	3.689	1.021	977	63	988	6.737 (60%)
Zona Norte					102	102 (1%)
<b>Total</b>	<b>3.847 (34%)</b>	<b>1.021 (9%)</b>	<b>1.382 (12%)</b>	<b>2.461 (22%)</b>	<b>2.549 (23%)</b>	<b>11.259</b>
<b>4T21E</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.556</b>	<b>0</b>	<b>114</b>	<b>13.930</b>

Terrenos por ano Ano de Aquisição	Pré/Pós - IPO						Boom setorial				Contraciclo		Atual	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2018	2019	2020	2021
% VGV EZTEC	0%	0%	14%	0%	0%	2%	2%	0%	17%	11%	6%	16%	33%	0%
Nº de terrenos	3	1	7	2	1	4	2	1	5	3	3	14	12	1

## Lançamentos

No 3T21 a Companhia lançou o Arkadio; Projeto de 276 unidades, resultando em um VGV de lançamento de R\$ 460 milhões.



## Nosso Trimestre

- EZTEC lança Arkadio e atinge aproximadamente R\$1,4 Bi em lançamentos até o 3T21.** Durante o 3T21 a Companhia realizou o lançamento do empreendimento Arkadio EZ by Ott, localizado na Zona Sul da cidade de São Paulo, próximo ao eixo corporativo Berini-Chucrri Zaidan-Nações Unidas, contando com shoppings prestigiados, hotéis de luxo, entre outras facilidades ao seu redor. A torre possui 276 unidades de alto padrão, com áreas que variam de 105 a 180 m<sup>2</sup> gerando um VGV total de cerca de R\$ 460 milhões.

## Lançamentos do 9M21



### ID Paraíso

**Localização:** Av. Fernando Ferrentini, Aclimação /SP  
**Segmento:** Residencial  
**Padrão:** Smart Living  
**VGV EZTEC:** R\$28,1 MM  
**Unids. vendidas:** 146\*/231 (63%)



### Dream View Vila Prudente

**Localização:** Alberto Ramos, Vila Prudente/SP  
**Segmento:** Residencial  
**Padrão:** Médio  
**VGV EZTEC:** R\$252,7 MM  
**Unids. vendidas:** 135\*/420 (32%)



### EZ Infinity

**Localização:** Rua Achilles Masetti, Paraíso /SP  
**Segmento:** Residencial  
**Padrão:** Alto  
**VGV EZTEC:** R\$675,1 MM  
**Unids. vendidas:** 4\*/88 (5%)



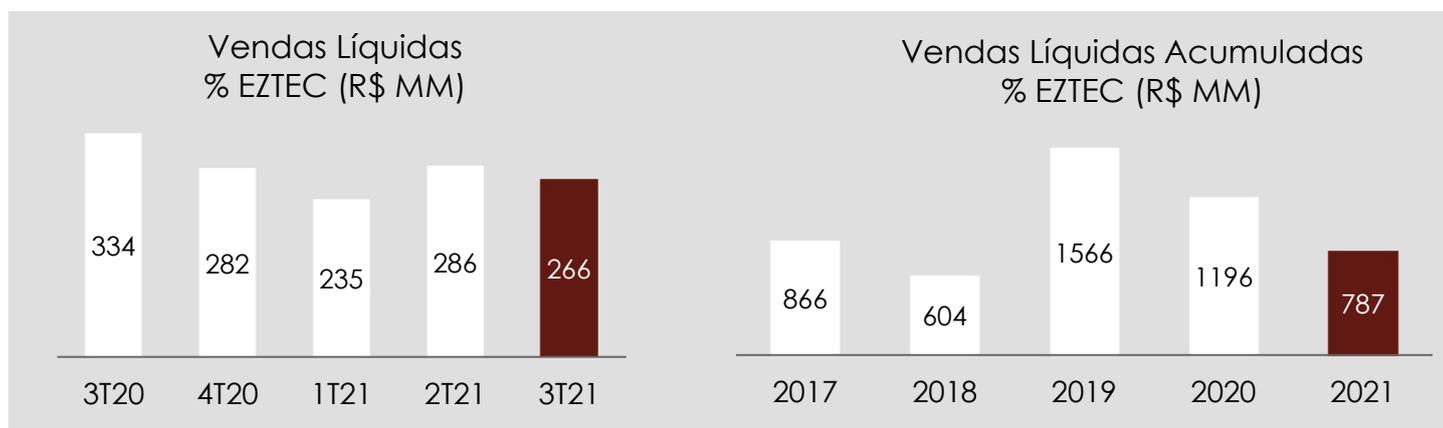
### Arkadio (Chácara Sto Antonio)

**Localização:** Rua Santo Arcádio, Brooklin/SP  
**Segmento:** Residencial  
**Padrão:** Médio Alto  
**VGV EZTEC:** R\$459,9 MM  
**Unids. vendidas:** 50\*/277 (18%)

\*Informações gerenciais atualizadas em 09/11/2021

## Vendas e Distratos

No 3T21, a Companhia conseguiu produzir vendas líquidas de R\$ 266 milhões – decompostas entre cerca de R\$ 299 milhões de vendas brutas e R\$ 32 milhões de distratos.



VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	3T21	3T20	9M21	9M20
Vendas Líquidas (R\$ mil)	266.300	333.776	787.242	914.251
Vendas Brutas (R\$ mil)	298.719	377.391	881.439	1.003.501
Estoque (R\$ mil)	2.598.712	2.204.751	2.598.712	2.204.751
VSO Líquida	9,3%	13,1%	23,3%	29,3%
VSO Bruta	10,3%	14,6%	25,3%	31,3%

## Nosso Trimestre

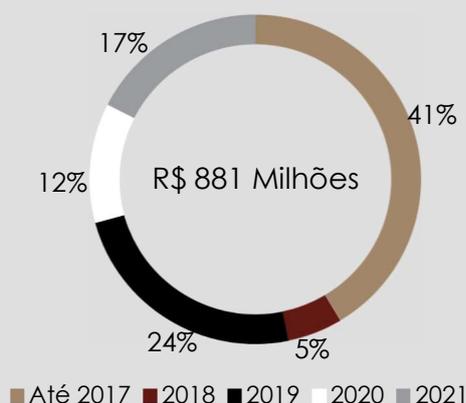
- Volume de vendas líquidas dos lançamentos do ano representaram 43% das vendas do 3T21; Desses, 55% são do Arkadio.** As vendas de lançamentos se tornaram o componente de maior relevância no volume total do 3T21. Tal fato se deve ao menor volume de estoque pronto disponível que vinha tendo um alto escoamento nos trimestres anteriores. No 3T21 as vendas de estoque pronto representaram 23% do total, uma queda de cerca de 10 p.p. em comparação com 2T21. Destaque para o projeto Cidade Maia que corresponde a 56% do volume de vendas de performados, cuja margem bruta do estoque atual varia de 54 a 60%, a depender da torre.
- 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 recuam para R\$ 32 milhões, sendo 33% composto por clientes remanejados.** O volume de distratos recuou de R\$ 39 milhões no 2T21 para 32 milhões no 3T21. Cerca de 33% 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 saldo já pago para outro imóvel em financiamento, de forma que fossem computados simultaneamente um distrato e uma compra. Com isso, a redução do volume de distratos reflete também uma menor pressão sobre os reajustes no saldo devedor dos clientes que vinha sendo pressionado dada a inflação nos trimestres passados.

## Contexto

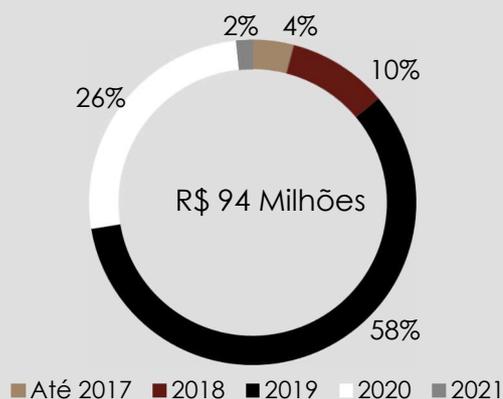
- INCC mensal dá sinais de queda nos meses de julho, agosto e setembro; Mesmo em queda, o INCC acumulado ainda impacta a VSO dos lançamentos.** Ainda que a inflação nos custos de construção apresente uma tendência de queda, seu valor acumulado chegou próximo dos 17% a.a. Sob a ótica do consumidor, esse incremento não é facilmente aceito. Os clientes em potenciais tornam-se receosos em se comprometerem com uma dívida vinculada a esse índice, mantendo uma preferência por unidades performadas. Finalmente, os recentes aumentos da taxa básica de juros reduzem a presença dos investidores que optavam por aplicar seus recursos no mercado imobiliário. Esse perfil de cliente é muitas vezes responsável por uma maior celeridade nas vendas iniciais dos projetos e, se torna mais escasso uma vez que os ativos de renda fixa voltam a apresentar taxas mais atraentes.

Dados Gerenciais - 2021

Vendas Brutas por Ano de Lançamento  
% EZTEC

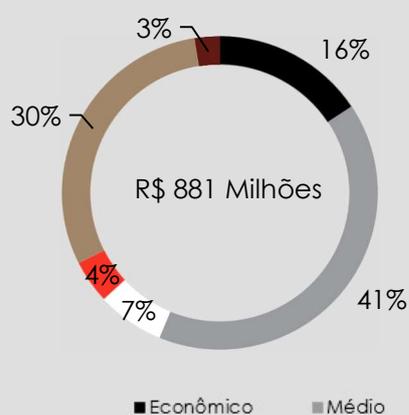


Distratos por Ano de Lançamento  
% EZTEC

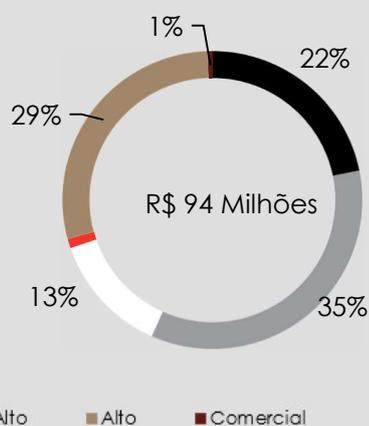


Dados Gerenciais - 2021

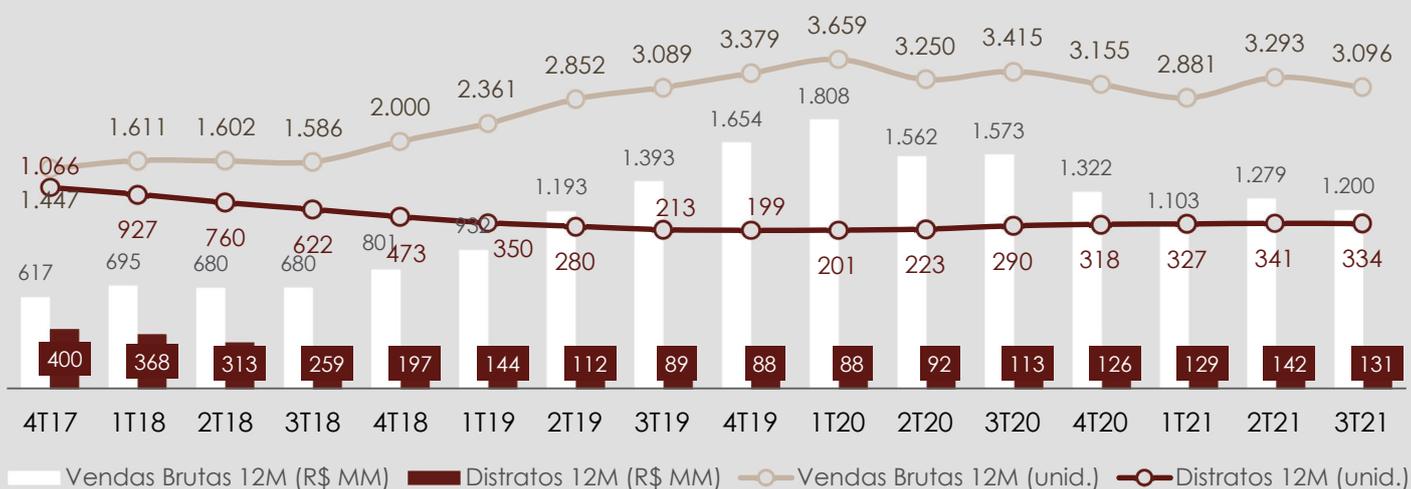
Vendas Brutas por Padrão - % EZTEC



Distratos por Padrão - % EZTEC



### Vendas e Distratos Acumulados - 12 meses (R\$ MM)



### Vendas Líquidas - Consolidado e Equivalência (R\$ MM)

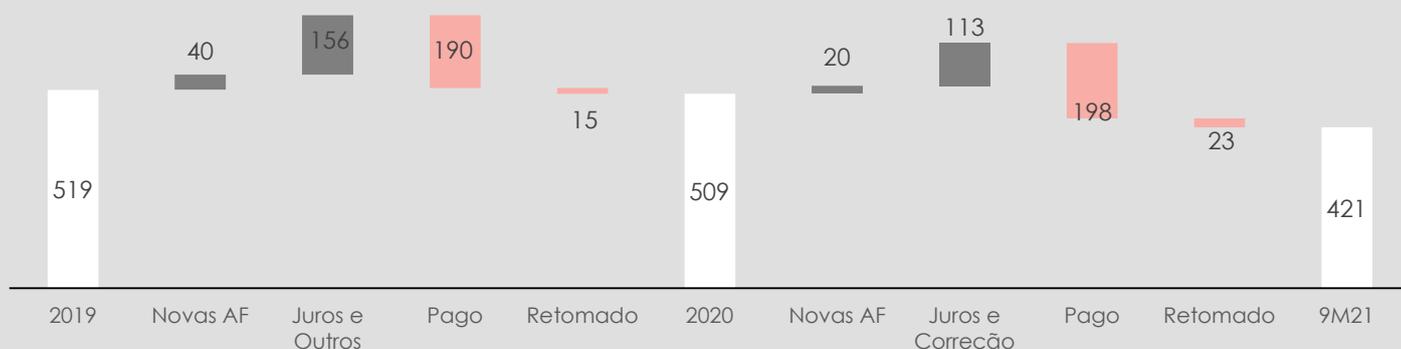


Equivalência	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lançamento	72%	79%	43%	295%	-93%	33%	55%	26%	46%
Performado	2%	5%	44%	-351%	-1705%	63%	28%	19%	7%
Em obras	26%	16%	13%	156%	1897%	4%	17%	55%	47%
Consolidado	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Lançamento	66%	71%	36%	73%	60%	64%	68%	43%	34%
Performado	9%	16%	19%	189%	75%	34%	19%	27%	35%
Em obras	26%	13%	45%	-162%	-35%	3%	14%	30%	31%

## Financiamento

Ao fim do 3T21, o saldo devedor de clientes sob Alienação Fiduciária foi de R\$421 MM, na parte EZTEC. Este valor corresponde a 1.178 unidades financiadas diretamente e com saldo em aberto.

Evolução da Carteira de Recebíveis Diretos (R\$MM)



### 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.

## Nosso Trimestre

- **Escalada do IGP-DI conserva o saldo em R\$421 milhões, apesar de originações corresponderem a só 10% do valor pago.** A carteira de Alienação Fiduciária historicamente cumpriu uma função fundamental no escoamento comercial de unidades de estoque pronto, especialmente nos momentos de crise em que os bancos se abstiveram do financiamento ao cliente final. Entretanto, diante de um cenário de *affordability* inédito nos últimos 2 anos, os bancos se tornaram protagonistas, reduzindo a participação da EZTEC a menos de 10% das originações. Quanto aos clientes já encarteirados, estes mantiveram um ritmo de pagamentos acelerado ao longo dos últimos trimestres, típico do perfil desta carteira de baixa *duration*. Ainda assim, a incidência de inflação e juros sobre a carteira estancou parcialmente a queda do saldo devedor, refletindo o IGP-DI em 23,4% no acumulado de 12 meses, além do componente pré-fixado com taxa média de 10,2% ao ano.
- **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 responde por menos de 3% do saldo e, das 1.622 unidades sob financiamento no início do ano, 32 foram retomadas até o 3T21. 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 1.178 ao fim de setembro. Logicamente, esta evasão se deu ao longo dos últimos vários trimestres e se concentrou nos clientes em melhores condições financeiras, gerando uma seleção adversa 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 setembro em cerca de 23% acumulado 12 meses, sinalizando uma melhor perspectiva ao cliente que possui seu saldo devedor atrelado a este índice.

## Entregas

A companhia entregou o correspondente ao VGV de R\$ 313 milhões parte EZTEC, ou um total de 358 unidades. Adicionalmente como evento subsequente houve a entrega de 4 projetos com um VGV parte EZTEC de 435 milhões e 1.822 unidades.

Empreendimento	% EZ Atual	Trimestre Entrega	Região	Tipo	# Unidades Lançadas	VGV Total 100% (R\$ MM)	VGV EZTEC
Z. Cotovia	100,00%	1T21	Zona Sul	Residencial	200	105,5	105,5
<b>Total 1T21</b>					<b>200</b>	<b>105,5</b>	<b>105,5</b>
Vértiz Clube Home Tatuapé	100,00%	3T21	Zona Leste	Residencial	200	106	106
Diogo Ibirapuera e ID Ibirapuera	100,00%	3T21	Zona Sul	Residencial	136	135	135
Le Jardin Ibirapuera	100,00%	3T21	Zona Sul	Residencial	22	72	72
<b>Total 3T21</b>					<b>358</b>	<b>313</b>	<b>313</b>
Fit Casa Brás	70,00%	4T21	Centro	Residencial	979	180	126
Sky House	100,00%	4T21	Zona Sul	Residencial	115	68	68
Vértiz Vila Mascote	100,00%	4T21	Zona Sul	Residencial	168	99	99
Fit Casa Rio Bonito	100,00%	4T21	Zona Sul	Residencial	560	142	142
<b>Total Evento Subsequente</b>					<b>1822</b>	<b>489</b>	<b>435</b>
<b>Total 2021</b>					<b>2.380</b>	<b>908</b>	<b>854</b>

### 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 financiando diretamente parte de seus clientes, o momento da entrega tende a concentrar uma geração de caixa significativa para a Companhia.

## Nosso Trimestre

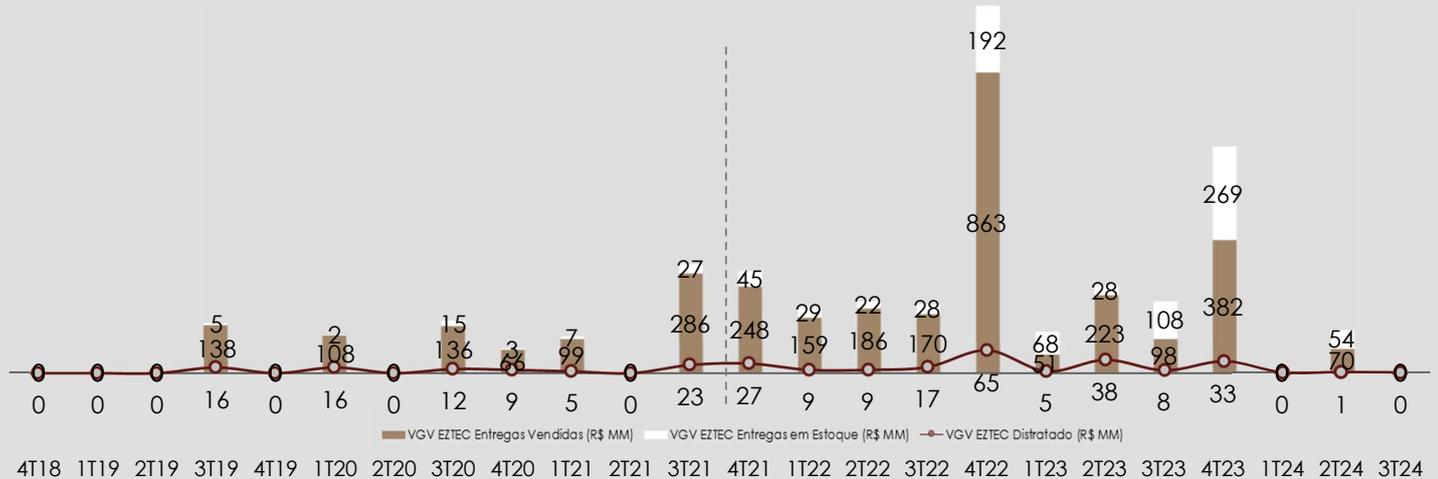
- **Início de novo ciclo de entregas com 3 projetos entregues este trimestre e mais 4 como evento subsequente.** Iniciando um novo ciclo de entregas dos lançamentos do segundo semestre de 2018 adiante, a Companhia entregou o correspondente ao VGV de R\$ 313 milhões parte EZTEC, ou um total de 378 unidades. Adicionalmente como evento subsequente houve a entrega de mais 4 projetos, com um VGV de R\$ 435 MM %EZ, e 1.822 unidades.
- **Entregas possuem 91% de VGV de lançamento vendido, ou seja, apenas 9% formam estoque performado.** Dada a excelente performance de vendas no lançamento, as entregas realizadas em 3T21 não foram impactantes no sentido de geração de estoque performado, uma vez que mais de 90% do seu estoque total em VGV tenha sido vendido. Destaque para Vertiz Tatuapé com 100% das unidades vendida.

## Contexto

- **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.

O gráfico a seguir ilustra o cronograma de entregas da Companhia.

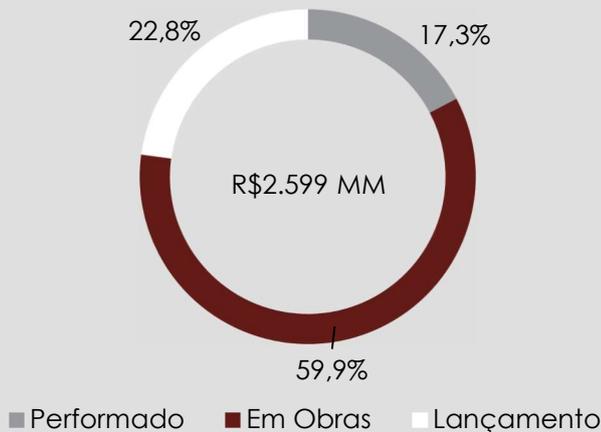
Entregas vs. Distratos (R\$ MM)



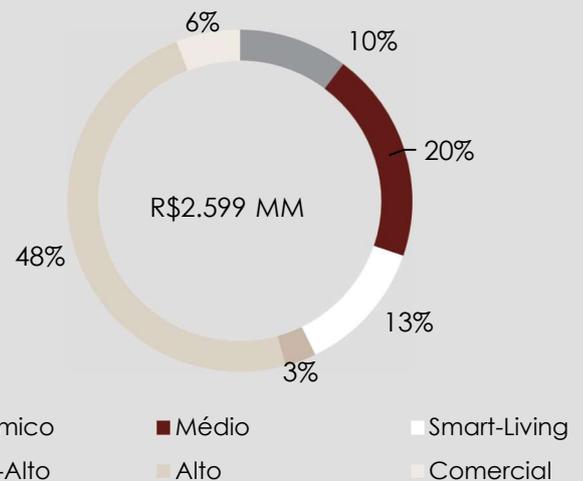
## Estoque

A Companhia fechou o trimestre com um valor de estoque na ordem de R\$ 2.599 milhões.

Estoque por Status de Obra (%EZTEC)



Estoque por Padrão (%EZTEC)



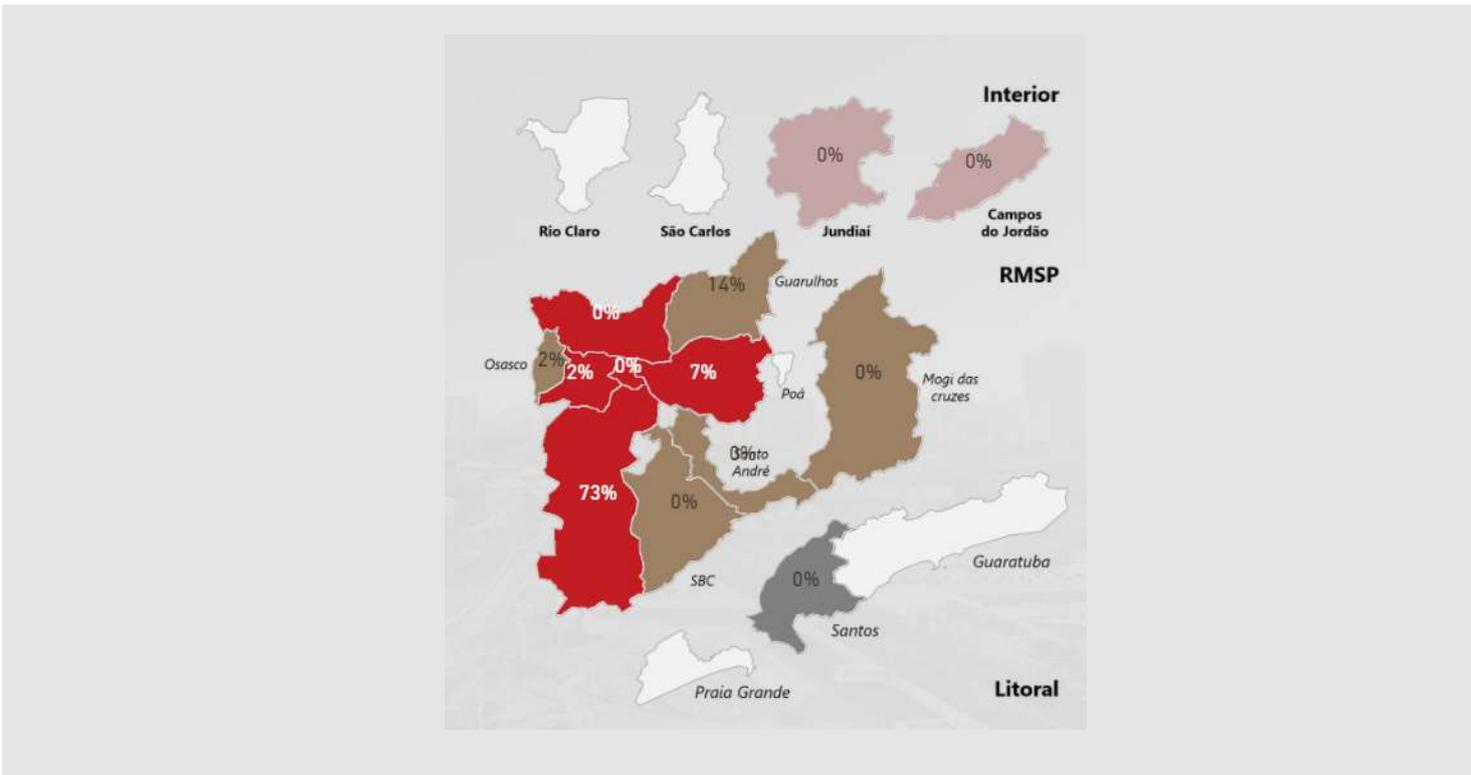
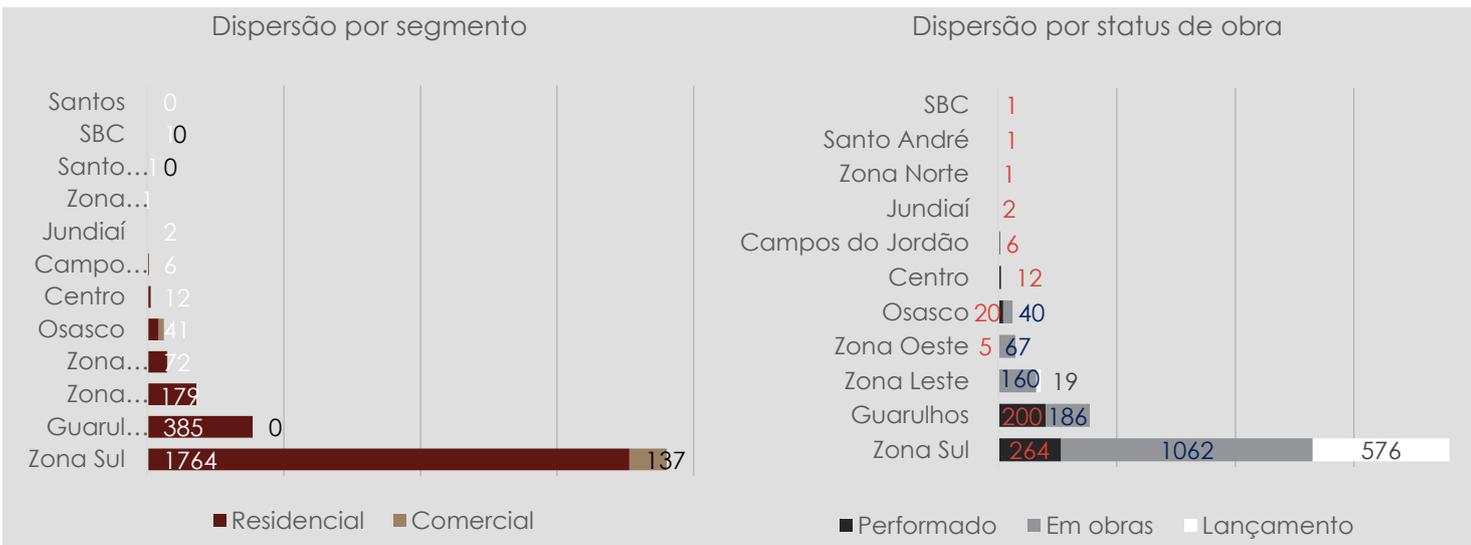
## Nosso Trimestre

- O volume do estoque em lançamento e em obras se tornam cada vez mais significativos uma vez que as VSOs tendem a ser mais fímidas. Conforme exposto na de 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.

### Contexto

- Na ausência de estoque nas novas entregas, o centro de gravidade do estoque pronto se mantém sobre Guarulhos.** Os ganhos de affordability no financiamento têm conferido ganho de tração às vendas do estoque pronto, o que levou ao enxugamento dos principais polos de estoque pronto da Companhia. EM 9M21 houve a entrega dos projetos Z Cotovia, Diogo Ibirapuera, Le Jardin Ibirapuera e Vertiz Tatuapé representando R\$48 milhões do estoque pronto. Assim sendo, ao fim do trimestre, o mega-condomínio Cidade Maia aglomera R\$192 milhões em estoque, ou 39% do estoque residencial performado. Ainda assim, a base disponível de estoque do Cidade Maia segue retraindo sistematicamente.



## Estoque por empreendimento

Empreendimento	Data de Lançamento	Total Unidades Lançadas	Unidades em Estoque (Unid.)	Vagas e outros em estoque (Unid.)	Estoque total (R\$ MIL)
<b>Performado</b>					
Bell Acqua	abr/08	152	1	0	R\$ 591
Premiatio	jun/08	424	0	1	R\$ 20
Supéria Moema	mar/09	153	1	6	R\$ 773
Capital Corporate Office	mai/09	450	0	8	R\$ 240
Supéria Paraíso	ago/09	160	4	10	R\$ 2.245
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	0	3	R\$ 120
Gran Village Club	jan/10	324	0	0	R\$ 0
Massimo Residence	mar/10	108	1	2	R\$ 700
Up Home	abr/10	156	0	1	R\$ 28
Sky	jun/10	314	0	1	R\$ 36
NeoCorporate Offices	jan/11	297	19	122	R\$ 18.969
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	2	R\$ 64
Supéria Pinheiros	jun/11	108	0	6	R\$ 180
Chateau Monet	jun/11	163	0	1	R\$ 40
Still Vila Mascote	jun/11	150	0	8	R\$ 160
Royale Merit	nov/11	160	1	0	R\$ 1.179
Vivart Tremembé	dez/11	158	1	1	R\$ 618
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	1	0	R\$ 477
Neo Offices	fev/12	96	2	3	R\$ 772
Bosque Ventura	mar/12	450	7	1	R\$ 2.728
In Design	jun/12	422	2	17	R\$ 933
Green Work	jul/12	378	13	79	R\$ 7.008
Chácara Cantareira	set/12	292	0	0	R\$ 0
Parque Ventura	out/12	508	8	0	R\$ 3.114
Brasilião	nov/12	162	0	2	R\$ 72
Premiatio Sacomã	fev/13	138	2	7	R\$ 1.148
Le Premier Paraíso	mar/13	40	1	0	R\$ 3.032
EZ Mark	mai/13	323	114	127	R\$ 103.710
Centro Empresarial Jardins do Brasil	jun/13	848	98	23	R\$ 19.789
Quality House Ana Costa	set/13	238	0	3	R\$ 120
Cidade Maia - Alameda	dez/13	448	19	1	R\$ 7.006
Cidade Maia - Praça	dez/13	451	52	25	R\$ 26.818
Cidade Maia - Jardim	dez/13	280	83	23	R\$ 51.680
Cidade Maia - Botânica	mar/14	566	166	17	R\$ 83.629
Cidade Maia - Reserva	mar/14	224	22	6	R\$ 22.517
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	108	4	2	R\$ 6.470
Prime House Parque Bussocaba	out/14	568	2	0	R\$ 681
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\$ 3.474
Splendor Brooklin	mai/16	42	1	2	R\$ 2.842
Up Home Vila Mascote	out/16	129	5	1	R\$ 2.860
In Design Liberdade	ago/17	114	17	4	R\$ 13.347
Verace Brooklin	out/17	48	2	7	R\$ 5.025
Clima São Francisco	nov/17	106	1	7	R\$ 4.559
Z.Cotovia	mar/18	199	11	0	R\$ 9.153
Vertiz Tatuapé	set/18	200	0	4	R\$ 160
Diogo Ibirapuera	out/18	136	2	0	R\$ 5.004
Le Jardin Ibirapuera	jan/19	22	8	1	R\$ 33.520
<b>Sub-Total Performado</b>		<b>12.319</b>	<b>673</b>	<b>593</b>	<b>R\$ 449.451</b>
<b>Em Construção</b>					
Z.Pinheiros	nov/18	386	79	34	R\$ 43.236
Fit Casa Rio Bonito	mar/19	560	9	7	R\$ 3.057
Vivid Perdizes	mai/19	102	30	0	R\$ 22.584
Pátrio Ibirapuera	jun/19	54	1	55	R\$ 20.106
Artis Jardim Prudência	jun/19	92	12	0	R\$ 8.591
Haute Ibirapuera	ago/19	57	4	38	R\$ 22.995
Jardins do Brasil - Reserva JB	ago/19	682	75	17	R\$ 38.918
EZ Parque da Cidade	set/19	244	36	21	R\$ 109.091
Pin Internacional	nov/19	1416	444	0	R\$ 54.036
Fit Casa Alto do Ipiranga	jan/20	370	153	0	R\$ 36.307
Air Brooklin	fev/20	663	169	6	R\$ 134.493
Z.Ibirapuera	mar/20	172	96	30	R\$ 77.320
Giardino Gran Maia	set/20	322	240	3	R\$ 84.281
Piazza Gran Maia	set/20	192	61	7	R\$ 34.216
Fit Casa Estação José Bonifácio	dez/20	894	634	0	R\$ 106.257
Signature	dez/20	104	43	96	R\$ 60.549
Meu Mundo Estação Mooca	dez/20	774	477	45	R\$ 54.140
EZ Infinity	jun/21	88	85	2	R\$ 588.572
Vertiz Vila Mascote	jan/19	168	6	9	R\$ 4.956
Fit Casa Brás	out/18	979	77	0	R\$ 11.554
Sky House	out/18	115	51	1	R\$ 40.205
<b>Sub-Total em Obras</b>		<b>8434</b>	<b>2782</b>	<b>371</b>	<b>R\$ 1.555.464</b>
<b>Lançamentos</b>					
Ereditá	dez/20	136	25	3	R\$ 19.336
Dream View Sky Resort	abr/21	420	300	11	R\$ 180.501
Arkadio	ago/21	276	240	39	R\$ 393.962
<b>Sub-Total Lançamentos</b>		<b>R\$ 832</b>	<b>R\$ 565</b>	<b>R\$ 53</b>	<b>R\$ 593.799</b>
<b>Total</b>		<b>21.585</b>	<b>4.020</b>	<b>1.017</b>	<b>R\$ 2.598.712</b>

## Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possuía, em 30 de setembro de 2021, 227.000.000 ações ordinárias e um *free float* de 44,7%, que corresponde a 101.469.000 ações.

## 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:

- (a) Encerramento do programa (100% completo);
- (b) 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.

## 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:

<b>Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)</b>	<b>EZTEC 3T21</b>	<b>EZTEC (ex-EZ Inc) 3T21</b>	<b>EZ Inc 3T21</b>
Valor de Face no Balanço	4.113.896	3.341.699	772.197
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	1.030.152	1.010.480	19.672
(-) Dívida Bruta	18.591	13.864	4.727
(-) Dividendos a Pagar	0	0	0
(-) Adiantamento de Clientes	142.823	142.772	51
(-) Terrenos a Pagar (Ex- ajustes AVP)	205.842	78.640	127.201
(+) CEPACs	54.728	43.999	10.730
(+) Outros Títulos a Receber	15.234	15.234	0
(+) Recebíveis Circulantes	270.804	260.733	10.072
(+) Recebíveis Não Circulantes (ex-ajuste AVP)	867.908	849.453	18.455
(+) Imóveis a Comercializar (Estoque e Terrenos)	2.242.324	1.397.076	845.248
<b>Ajustes Off-Balance (Consolidado)</b>	<b>380.352</b>	<b>380.352</b>	<b>0</b>
(+) Receita a apropriar	810.059	810.059	0
(+) Ajustes AVP - Realizado	11.733	11.733	0
(+) Ajustes AVP - Não-Realizado	25.443	25.443	0
(-) Custo Orçado a Incurrir das unds. Vendidas (c/provisão para garantia)	466.883	466.883	0
<b>Ajustes Off-Balance (Equivalência)</b>	<b>236.999</b>	<b>236.999</b>	<b>0</b>
(+) Receita a apropriar	603.659	603.659	0
(+) Ajustes AVP - Realizado	2.559	2.559	0
(+) Ajustes AVP - Não-Realizado	8.289	8.289	0
(-) Custo Orçado a Incurrir das unds. Vendidas (c/provisão para garantia)	377.509	377.509	0
<b>Valor Adicionado do Estoque</b>	<b>1.346.879</b>	<b>1.658.103</b>	<b>73.238</b>
(+) VGV do Estoque Pronto	449.451	296.156	153.295
(+) VGV do Estoque em Construção/Lançamento	2.149.263	2.149.263	0
(+) Vendas sob Efeito de Cláusula Suspensiva (não contabilizadas)	82.055	82.055	0
(-) Imóveis a comercializar (concluídos, construção e encargos)	494.401	421.855	72.546
(-) Custo orçado a incorrer do estoque (c/ provisão garantia)	339.384	338.694	690
(-) Custo orçado total de projetos sob cláusula suspensiva	384.462	384.462	0
(-) Outras despesas (RET)	115.643	108.821	6.822
<b>Valor Adicionado do Landbank</b>	<b>3.878.132</b>	<b>2.513.150</b>	<b>1.364.982</b>
(+) VGV do landbank	11.259.000	7.411.974	3.847.026
(-) Terrenos para novas obras	1.682.374	948.745	733.628
(-) Orçamento de construção estimado (c/ provisão garantia)	4.859.357	3.411.342	1.448.015
(-) Contrapartidas estimadas	119.485	88.376	31.109
(-) Outras despesas (RET e comissão p/ corporativos)	719.652	450.360	269.292
<b>NAV básico</b>	<b>9.956.258</b>	<b>7.745.841</b>	<b>2.210.417</b>
<b>Qtde de Ações Emitidas</b>	<b>227.000.000</b>	<b>227.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
(-) Qtde de ações em Tesouraria	5.035.897	5.035.897	0
<b>NAV básico/ação</b>	<b>R\$ 44,86</b>	<b>R\$ 34,90</b>	<b>R\$ 11,05</b>

\*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.

**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 Portfólio

Portfólio	Status	% Concluído	% Vendido	% Locado	ABL	VG Lançamento
EZ Mark	Operacional	100%	64,10%	25%	19.437	
Neo Corporate Office	Operacional	100%	91,90%	3%	17.758	
Atacadão	Operacional	100%	0%	100%	20.000	
Esther Towers	Em Obras	0%	0%	0%	82.608	1.599
Air Brooklin Comercial	Em Obras	0%	0%	0%	7.503	122
Alves Guimaraes	Banco de Terrenos	0%	0%	0%	9.406	158
Fernandes Moreira	Banco de Terrenos	0%	0%	0%	7.997	125
Pamaris	Banco de Terrenos	0%	0%	0%	15.800	266
Verbo Divino	Banco de Terrenos	0%	0%	0%	47.980	845
Roque Petroni	Banco de Terrenos	0%	0%	0%	37.390	659

## Demonstração do Resultado

### Demonstração de Resultado Consolidado

Períodos findos em setembro de 2021

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	3T21	2T21	Var. %	9M21	9M20*	Var. %
<b>Receita Operacional Bruta</b>	9.012	3.848	134,2%	16.629	12.169	36,7%
(+) Receita de Venda Imóveis	5.706	1.000	470,6%	7.471	3.719	100,9%
(+) Receita de Locações	3.307	2.848	16,1%	9.159	8.450	8,4%
(+) Outras Receitas	-1	0	n.a.	-1	0	n.a.
<b>Receita Bruta</b>	9.012	3.848	134,2%	16.629	12.169	36,7%
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	-313	-187	67,4%	-845	-358	136,0%
(-) Cancelamento de Vendas	0	0	n.a.	0	0	n.a.
(-) Cancelamento de Locação	0	0	n.a.	0	0	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	-313	-187	67,4%	-845	-358	136,0%
<b>Receita Líquida</b>	8.699	3.661	137,6%	15.784	11.811	33,6%
<b>Custos Gerais</b>	-3.461	-362	856,1%	-4.739	-1.727	174,4%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	-3.461	-362	856,1%	-4.739	-1.727	174,4%
(-) Custo das Locações	0	0	n.a.	0	0	n.a.
(-) Outros Custos	0	0	n.a.	0	0	n.a.
<b>Lucro Bruto</b>	5.238	3.299	58,8%	11.045	10.084	9,5%
<b>Margem Bruta</b>	60,2%	90,1%	-29,9 p.p.	70,0%	85,3%	-15,4 p.p.
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais</b>	-5.027	-5.664	-11,2%	-16.104	-3.433	369,1%
(-) Despesas Comerciais	-173	-38	355,3%	-324	-186	74,2%
(-) Despesas com Estoque	-469	-477	-1,7%	-1.384	-1.221	13,3%
(-) Despesas Administrativas	-3.034	-4.113	-26,2%	-8.464	-939	801,4%
(-) Honorários da Administração	-966	-809	19,4%	-2.978	-622	378,8%
(-) Despesas Tributárias	-385	-310	24,2%	-3037	-470	546,2%
(-) Provisões para perdas em investimentos	0	0	n.a.	0	0	n.a.
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	0	83	-100,0%	83	5	1560,0%
(+) Equivalência Patrimonial	0	0	n.a.	0	0	n.a.
<b>Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros</b>	211	-2.365	-108,9%	-5.059	6.651	-176,1%
<b>Margem Operacional</b>	2,4%	-64,6%	67 p.p.	-32,1%	56,3%	-88,4 p.p.
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	2.174	2.384	-8,8%	7.141	3.544	101,5%
(+) Receitas Financeiras	2.210	2.515	-12,1%	7.351	3.634	102,3%
(-) Despesas Financeiras	-36	-131	-72,5%	-210	-90	133,3%
<b>Resultado Operacional</b>	2.385	19	12452,6%	2.082	10.195	-79,6%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social</b>	2.385	19	12452,6%	2.082	10.195	-79,6%
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	-502	-349	43,8%	-1.348	-1.215	10,9%
(-) Correntes	-496	-361	37,4%	-1.274	-921	38,3%
(-) Diferidos	-6	12	-150,0%	-74	-294	-74,8%
<b>Lucro Líquido</b>	1.883	-330	-670,6%	734	8.980	-91,8%
(-) Lucro Atribuível aos Acionistas Não Controladores	0	0	n.a.	0	0	n.a.
<b>Lucro Atribuível aos Acionistas Controladores</b>	1.883	-330	-670,6%	734	8.980	-91,8%
<b>Margem Líquida</b>	21,6%	-9,0%	30,7 p.p.	4,7%	76,0%	-71,4 p.p.

\* Abertura gerencial baseada nas demonstrações combinadas

## Balanço Patrimonial

### Balancos Patrimonial

Períodos findos em setembro de 2021

Valores expressos em milhares de reais - R\$

	3T21	2T21	Var. %	9M21	9M20	Var. %
<b>ATIVO</b>	<b>906.769</b>	<b>870.466</b>	<b>4,2%</b>	<b>906.769</b>	<b>728.189</b>	<b>24,5%</b>
<i>CIRCULANTE</i>	141.855	146.234	-3,0%	141.855	336.165	-57,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.755	2.794	-37,2%	1.755	202.270	-99,1%
Aplicações Financeiras	17.917	25.800	-30,6%	17.917	40.027	-55,2%
Contas a Receber	10.072	7.662	31,5%	10.072	11.257	-10,5%
Imóveis a Comercializar	111.650	107.974	3,4%	111.650	80.365	38,9%
Tributos a Compensar	351	597	-41,2%	351	354	-0,8%
Outros Créditos	110	1.407	-92,2%	110	1.892	-94,2%
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	764.914	724.232	5,6%	764.914	392.024	95,1%
Contas a Receber	18.455	20.017	-7,8%	18.455	19.691	-6,3%
Imóveis a Comercializar	733.598	691.380	6,1%	733.598	359.261	104,2%
Certificado de Potencial Adicional de Construção e outros créditos	10.730	12.835	-16,4%	10.730	13.072	-17,9%
Investimentos	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Outros Créditos	2.131	0	n.a.	2.131	0	n.a.
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>906.769</b>	<b>870.466</b>	<b>4,2%</b>	<b>906.769</b>	<b>728.189</b>	<b>24,5%</b>
<i>CIRCULANTE</i>	38.960	37.845	2,9%	38.960	8.647	350,6%
Empréstimos e Financiamentos	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Fornecedores	8.717	8.260	5,5%	8.717	2.600	235,3%
Obrigações Trabalhistas	769	534	44,0%	769	365	110,7%
Obrigações Fiscais	2.715	2.175	24,8%	2.715	2.217	22,5%
Contas a Pagar	757	1.381	-45,2%	757	757	0,0%
Provisão para Garantia	0	0	n.a.	0	191	-100,0%
Terrenos a Pagar	25.536	25.121	1,7%	25.536	2.240	1040,0%
Dividendos a Pagar	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Tributos com Recolhimento Diferido	466	374	24,6%	466	277	68,2%
Outros Débitos	0	0	n.a.	0	0	n.a.
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	109.480	103.175	6,1%	109.480	3.309	3208,6%
Empréstimos e Financiamentos	4.727	0	n.a.	4.727	0	n.a.
Terrenos a Pagar	101.665	100.002	1,7%	101.665	0	n.a.
Impostos com Recolhimento Diferido	1.088	1.173	-7,2%	1.088	1.309	-16,9%
Outros Débitos com Terceiros	2.000	2.000	0,0%	2.000	2.000	0,0%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>758.329</b>	<b>729.446</b>	<b>3,96%</b>	<b>758.329</b>	<b>716.233</b>	<b>5,88%</b>
<i>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS AÇIONISTAS CONTROLADORES</i>	758.329	729.446	4,0%	758.329	716.233	5,9%
Capital Social	756.005	729.005	3,7%	714.005	714.005	0,0%
Reserva Legal	104	104	0,0%	104	0	n.a.
Reserva de Expansão	1.486	1.486	0,0%	1.486	0	n.a.
Lucros Acumulados	734	-1.149	-163,9%	734	2.228	-67,1%
<b>ATIVO</b>	<b>906.769</b>	<b>870.466</b>	<b>4,2%</b>	<b>906.769</b>	<b>728.189</b>	<b>24,5%</b>

## 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/>), 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\$ MM)	3T21	2T21	Var.%	9M21	9M20	Var.%
<b>ATIVO</b>	<b>401,2</b>	<b>390,9</b>	<b>2,6%</b>	<b>401,2</b>	<b>333,8</b>	<b>20,2%</b>
<b>Circulante</b>	<b>193,5</b>	<b>222,5</b>	<b>-13,0%</b>	<b>193,5</b>	<b>114,4</b>	<b>69,1%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	46,8	46,9	-0,1%	46,8	13,1	258,1%
Contas a Receber de Clientes	27,1	25,1	8,1%	27,1	19,9	36,4%
Imóveis a Comercializar	112,3	144,1	-22,1%	112,3	35,8	213,5%
Outros Ativos Circulantes	7,3	6,5	12,7%	7,3	45,6	-84,0%
<b>Não Circulante</b>	<b>207,6</b>	<b>168,4</b>	<b>23,3%</b>	<b>207,6</b>	<b>219,4</b>	<b>-5,3%</b>
Contas a Receber de Clientes	60,9	57,5	6,0%	60,9	45,9	32,6%
Imóveis a Comercializar	142,8	107,2	33,2%	142,8	170,4	-16,2%
Outros Ativos não Circulantes	3,9	3,7	4,5%	3,9	3,0	30,0%
<b>PASSIVO</b>	<b>33,1</b>	<b>34,9</b>	<b>-5%</b>	<b>33,1</b>	<b>17,7</b>	<b>87%</b>
<b>Circulante</b>	<b>29,9</b>	<b>32,1</b>	<b>-7%</b>	<b>29,9</b>	<b>15,5</b>	<b>94%</b>
Empréstimos e Financiamentos	0,8	-	n.a	0,8	-	n.a
Adiantamento de Clientes	15,5	19,3	-20%	15,5	6,4	144%
Outros Passivos Circulantes	13,6	12,8	6%	13,6	9,1	49%
<b>Não Circulante</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>12%</b>	<b>3,2</b>	<b>2,2</b>	<b>42%</b>
Empréstimos e Financiamentos	-	0,0	-100%	-	-	n.a
Outros Passivos não Circulantes	3,2	2,8	12%	3,2	2,2	42%

<b>Demonstração de Resultado - Fit Casa (Em R\$ MM)</b>	<b>3T21</b>	<b>2T21</b>	<b>Var.%</b>	<b>9M21</b>	<b>9M20</b>	<b>Var.%</b>
<b>Receita Bruta</b>	22,5	27,3	-17,4%	69,3	56,5	22,8%
(-) Cancelamento de vendas	(1,0)	(1,6)	-37,6%	(3,3)	(1,6)	105,5%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(0,5)	(0,6)	-13,8%	(1,4)	(1,2)	21,6%
<b>Receita Líquida</b>	21,1	25,2	-16,2%	64,6	53,7	20,4%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(9,9)	(13,3)	-25,8%	(32,3)	(29,8)	8,6%
<b>Lucro Bruto</b>	11,2	11,8	-5,4%	32,3	23,9	35,0%
<i>Margem Bruta (%)</i>	53,1%	47,1%	6,1 p.p.	50,0%	44,6%	5,4 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(1,5)	(1,3)	15,5%	(4,5)	(3,3)	36,6%
(-) Despesas Administrativas	(0,5)	(0,5)	-8,8%	(2,5)	(1,9)	33,2%
Equivalência Patrimonial	9,1	7,5	22,0%	18,5	16,5	12,6%
Outras Receitas (Despesas)	0,0	0,0	n/a	0,0	0,0	-70,0%
<b>Resultado Operacional antes dos Efeitos Financeiros</b>	18,3	17,5	4,8%	43,9	35,3	24,5%
<i>Margem Operacional (%)</i>	86,8%	47,1%	39,8 p.p.	50,0%	44,6%	5,4 p.p.
<b>Resultado Financeiro</b>	0,14	0,05	149,9%	0,14	0,68	-79,1%
Receitas Financeiras	0,20	0,10	108,7%	0,33	0,73	-54,3%
Despesas Financeiras	(0,06)	(0,04)	54,6%	(0,19)	(0,05)	274,0%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contr. Social</b>	18,4	0,5	3413,0%	0,6	1,1	-42,8%
Provisões Sociais	(0,5)	(0,5)	-8,1%	(1,3)	(1,1)	20,1%
Participação de Acionistas não controladores	0,0	0,0	116,1%	0,0	0,0	164,9%
<b>Lucro Líquido</b>	18,0	17,0	5,7%	42,7	34,8	22,7%
<i>Margem Líquida (%)</i>	85,4%	67,6%	17,7 p.p.	66,1%	64,9%	1,2 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida) <sup>(1)</sup>	6,05%	5,90%	0,1 p.p.	5,47%	5,17%	0,3 p.p.

# ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

<b>Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado</b>	<b>9M21</b>
Períodos findos em 30 de setembro	
Valores expressos em milhares de reais - R\$	
<b>Lucro Líquido</b>	<b>374.236</b>
<b>Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:</b>	<b>-231.098</b>
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	(4.688)
Variação Monetária e juros, líquidos	(198.311)
Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa	-
Amortizações de ágio mais valia	819
Depreciações e Amortizações	2.481
Equivalência Patrimonial	(53.172)
Provisão para Contingências	(679)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	19.532
Baixa de Imobilizado	2.920
Participação de Minoritários	
<b>(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:</b>	<b>-159.512</b>
Contas a Receber de Clientes	146.587
Imóveis a Comercializar	(351.308)
Aquisição CEPAC	-
Despesas Antecipadas	-
Demais Ativos	45.209
<b>Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:</b>	<b>55.734</b>
Adiantamento de Clientes	46.507
Juros Pagos	(1.312)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(24.520)
Fornecedores	1.398
Dividendo Recebido de controladas	16.229
Outros Passivos	17.432
<b>Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais</b>	<b>39.360</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:</b>	<b>73.530</b>
Aplicações Financeiras	(969.780)
Resgate de títulos financeiros	1.093.892
Ágio na Aquisição de Investimentos	(3.195)
Aquisição de Investimentos	(30.717)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(16.670)
<b>Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos</b>	<b>73.530</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:</b>	<b>-111.743</b>
Partes relacionadas	(54)
Dividendos Pagos	(96.238)
Captação de Empréstimos e Financiamentos	17.490
Aumento de capital social com emissão de ações	-
Caixa recebido de aquisição de controle	-
Recompra de ações de própria emissão	(23.095)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(3.668)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(6.178)
<b>Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos</b>	<b>-111.743</b>
<b>Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>1.148</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício</b>	<b>77.351</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício</b>	<b>78.499</b>

## ANEXO II: EVOLUÇÃO FINANCEIRA DO CUSTO

Empreendimento	09/2020	12/2020	03/2021	06/2021	09/2021
<b>2012</b>					
Neo Offices	100%	100%	100%	100%	100%
Bosque Ventura	100%	100%	100%	100%	100%
Terraço do Horto	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Nova Saúde	100%	100%	100%	100%	100%
In Design	100%	100%	100%	100%	100%
The View	100%	100%	100%	100%	100%
Green Work	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home Santana	100%	100%	100%	100%	100%
Chácara Cantareira	100%	100%	100%	100%	100%
Prime House São Bernardo	100%	100%	100%	100%	100%
Parque Ventura	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Abruços	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Amazônia	100%	100%	100%	100%	100%
Brasileiro	100%	100%	100%	100%	100%
Dez Cantareira	100%	100%	100%	100%	100%
<b>2013</b>					
Le Premier Paraíso	100%	100%	100%	100%	100%
Premiatio 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%
<b>2014</b>					
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%
Legítimo Santana	100%	100%	100%	100%	100%
<b>2015</b>					
Splendor Ipiranga	100%	100%	100%	100%	100%
Massimo Vila Carrão	100%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Atlântica	100%	100%	100%	100%	100%
<b>2016</b>					
Le Premier Moema	100%	100%	100%	100%	100%
Splendor Brooklin	100%	100%	100%	100%	100%
Up Home Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
<b>2017</b>					
Legítimo 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	90%	100%	100%	100%	100%
<b>2018</b>					
Z.Cotovia	84%	100%	100%	100%	100%
Vértiz Tatupapé	74%	82%	89%	94%	100%
Diogo & ID Ibirapuera	71%	78%	84%	90%	100%
Sky House	64%	70%	78%	87%	95%
Fit Casa Brás	67%	72%	78%	85%	90%
Z.Pinheiros	62%	68%	74%	81%	87%
<b>2019</b>					
Vértiz Vila Mascote	55%	69%	79%	89%	97%
Le Jardim Ibirapuera	75%	82%	90%	94%	100%
Fit Casa Rio Bonito	61%	69%	77%	84%	92%
Pátrio Ibirapuera	50%	54%	58%	63%	72%
Artis Jardim Prudência	40%	49%	58%	68%	78%
Haute Ibirapuera	45%	49%	51%	55%	63%
Vivid Perdizes	45%	55%	63%	73%	82%
EZ Parque da Cidade	45%	48%	49%	54%	59%
Jardins do Brasil - Reserva JB	22%	24%	30%	37%	45%
<b>2020</b>					
Air Brooklin	38%	39%	42%	43%	47%
Fit Casa Alto do Ipiranga	37%	43%	50%	58%	65%
Z Ibirapuera	42%	43%	47%	51%	61%
Piazza Gran Maia	0%	21%	21%	25%	31%
Giardino Gran Maia	0%	0%	20%	26%	34%
Signature	0%	0%	0%	26%	26%
Ereditá	0%	0%	0%	23%	23%
Fit Casa Estação José Bonifácio	0%	0%	0%	14%	17%
<b>2021</b>					
Dream View Sky Resort	0%	0%	0%	0%	18%

## ANEXO III: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada <sup>1</sup>
<b>2007</b>					
Evidence	mar-07	set-10	50%	100%	41.637
Clima Bothanico	mar-07	dez-09 e mar-10	100%	100%	148.771
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
<b>2008</b>					
Clima do Parque	mar-08	set-10	100%	100%	151.379
Bell'Acqua	abr-08	out-10	99%	100%	45.116
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	jun-11	50%	100%	75.931
Mundeo	jun-08	out-10	100%	100%	26.495
Splendor Klabin	set-08	mar-11	90%	100%	48.122
Vidabella 1	out-08	jun-10	50%	100%	7.254
Chácara Sant'Anna	nov-08	ago-11	50%	100%	77.487
<b>2009</b>					
Supéria Moema	mar-09	set-11	100%	100%	73.221
Capital Corporate Office	mai-09	nov-12	100%	100%	330.080
Le Premier Ibirapuera Parc	jun-09	jun-12	100%	100%	88.443
Vidabella 2	jul-09	jul-10	50%	100%	33.860
Supéria Paraíso	ago-09	nov-11	100%	100%	66.040
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%	74.381
<b>2010</b>					
Gran Village Club	jan-10	dez-12	100%	100%	118.386
Clima Mascote	fev-10	dez-12	100%	100%	105.545
Massimo Residence	mar-10	set-12	50%	100%	34.864
Up Home	abr-10	jan-13	100%	100%	77.770
Quinta do Horto	mai-10	fev-13	100%	100%	81.371
Prime House Sacomã	mai-10	mai-13	100%	100%	51.381
Sky	jun-10	out-13	90%	100%	169.650
Varanda Tremembé	jun-10	abr-13	100%	100%	77.854
Sophis	set-10	out-13	100%	100%	119.200
Royale Prestige	out-10	set-13	60%	100%	175.585
Art'E	out-10	nov-13	50%	100%	71.722
Gran Village Vila Formosa	nov-10	dez-13	100%	100%	122.130
<b>2011</b>					
NeoCorporate Offices	jan-11	fev-14	100%	94%	186.138
Up Home Jd. Prudência	fev-11	jan-14	100%	100%	74.637
Trend Paulista Offices	fev-11	dez-13	100%	100%	184.091
Quality House Sacomã	fev-11	fev-14	100%	100%	76.589
Royale Tresor	mar-11	mar-14	80%	100%	133.711
Supéria Pinheiros	jun-11	ago-14	100%	100%	59.700
Chateau Monet	jun-11	ago-14	100%	100%	145.026
Still Vila Mascote	jun-11	nov-14	50%	100%	39.892
Sophis Santana	set-11	set-14	100%	100%	135.359
Royale Merit	nov-11	mar-15	80%	100%	121.623
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%	88.905
Vivart Tremembé	dez-11	ago-14	100%	100%	69.707
Gran Village São Bernardo	dez-11	dez-14	100%	100%	198.797
<b>2012</b>					
Neo Offices	fev-12	mar-14	100%	98%	39.641
Bosque Ventura	mar-12	ago-15	85%	99%	168.176
Terraço do Horto	mai-12	ago-12	100%	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	jun-12	mar-15	100%	100%	68.159
In Design	jun-12	jul-15	100%	100%	115.753
The View	jul-12	abr-12	100%	100%	97.933
Green Work	jul-12	abr-15	100%	97%	131.652
Up Home Santana	ago-12	ago-15	100%	100%	50.616
Chácara Cantareira	set-12	jan-16	100%	100%	177.356
Prime House São Bernardo	set-12	out-15	100%	100%	166.808
Parque Ventura	out-12	jan-16	85%	99%	213.574
Jardins do Brasil - Abrolhos	out-12	jan-16	76%	100%	197.201
Jardins do Brasil - Amazônia	out-12	jan-16	76%	100%	237.322
Brasiliano	nov-12	set-15	90%	100%	76.271
Dez Cantareira	dez-12	abr-15	50%	100%	23.201
<b>2013</b>					
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%	62.062
Splendor Vila Mariana	mar-13	out-15	100%	100%	72.447
EZ Mark	mai-13	fev-16	100%	65%	215.772
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun-13	nov-16	76%	100%	195.866
Jardins do Brasil - Centro Empresarial	jun-13	set-16	76%	89%	169.222
Massimo Vila Mascote	set-13	set-16	100%	100%	140.012

Quality House Ana Costa	set-13	fev-17	100%	100%	122.599
Cidade Maia - Alameda	dez-13	mar-17	100%	97%	142.263
Cidade Maia - Jardim	dez-13	mar-17	100%	71%	148.300
Cidade Maia - Praça	dez-13	mar-17	100%	89%	230.923
<b>2014</b>					
Cidade Maia - Botanica	mar-14	#N/D	100%	72%	243.504
Cidade Maia - Reserva	mar-14	nov-17	100%	91%	192.987
Magnifico Mooca	mai-14	#N/D	63%	100%	67.236
San Felipe - Palazzo	jun-14	ago-17	100%	100%	53.251
San Felipe - Giardino	jun-14	ago-17	100%	100%	103.392
Prime House Bussocaba	out-14	#N/D	100%	100%	197.177
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul-14	jan-18	100%	96%	128.802
Legítimo Santana	dez-14	set-17	100%	100%	59.842
<b>2015</b>					
Splendor Ipiranga	fev-15	abr-18	100%	100%	81.726
Massimo Vila Carrão	abr-15	abr-18	100%	100%	53.434
Jardins do Brasil - Atlântica	jun-15	set-18	76%	100%	219.711
<b>2016</b>					
Le Premier Moema	mar-16	ago-19	50%	95%	51.263
Splendor Brooklin	mai-16	set-19	100%	98%	96.240
Up Home vila Mascote	out-16	jan-20	100%	96%	62.166
<b>2017</b>					
Legítimo Vila Romana	abr-17	mar-20	100%	100%	55.146
In Design Liberdade	ago-17	jul-20	100%	85%	63.097
Verace Brooklin	out-17	set-20	100%	96%	90.672
Clima São Francisco	nov-17	out-20	100%	99%	73.125
<b>2018</b>					
Z.Cotovia	mar-18	jan-21	100%	94%	101.141
Vertiz Tatupé	set-18	ago-21	100%	100%	128.691
Sky House Chácara Santo Antônio	out-18	set-21	100%	56%	43.366
Fit Casa Brás	out-18	set-19	70%	92%	120.172
Diogo & ID Ibirapuera	out-18	ago-21	100%	99%	151.340
Z.Pinheiros	nov-18	mar-22	100%	80%	155.041
<b>2019</b>					
Le Jardim Ibirapuera	jan-19	ago-21	100%	64%	50.371
Vertiz Vila Mascote	jan-19	set-21	100%	96%	110.714
Fit Casa Rio Bonito	mar-19	mai-22	100%	98%	143.598
Vivid Perdizes	mai-19	jun-22	100%	71%	43.362
Pátrio Ibirapuera	jun-19	nov-22	70%	98%	178.357
Artis Jardim Prudência	jun-19	jul-22	100%	87%	38.224
Haute Ibirapuera	ago-19	set-22	100%	93%	90.530
Jardins do Brasil - Reserva JB	ago-19	jun-23	76%	89%	119.310
EZ Parque da Cidade	set-19	nov-22	100%	85%	322.114
<b>2020</b>					
Air Brooklin	fev-20	dez-23	100%	75%	133.992
Fit Casa Alto do Ipiranga	jan-20	nov-22	100%	59%	36.125
Z.Ibirapuera	mar-20	mar-23	100%	44%	36.301
Giardino Gran Maia	set-20	set-23	100%	25%	9.112
Piazza Gran Maia	set-20	set-23	100%	68%	26.970
Fit Casa Estação José Bonifácio	dez-20	nov-23	100%	29%	8.297
Signature	dez-20	abr-24	50%	59%	20.512
Ereditá	dez-20	nov-23	50%	82%	14.065
<b>2021</b>					
Dream View Sky Resort	abr-21	dez-24	100%	29%	12.873

## 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.

**VGv (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.

**VGv 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.

