Prévia Operacional

4T20

Teleconferência em Português
26 de março de 2021

Teleconferência em Inglês
26 de março de 2021

Contate RI:

A. Emílio C. Fugazza

Hugo Grassi B. Soares

Pedro Tadeu T. Lourenço

Giovanna Dias

Tel.: +55 (11) 5056-8313
ri@eztec.com.br
www.eztec.com.br/ri

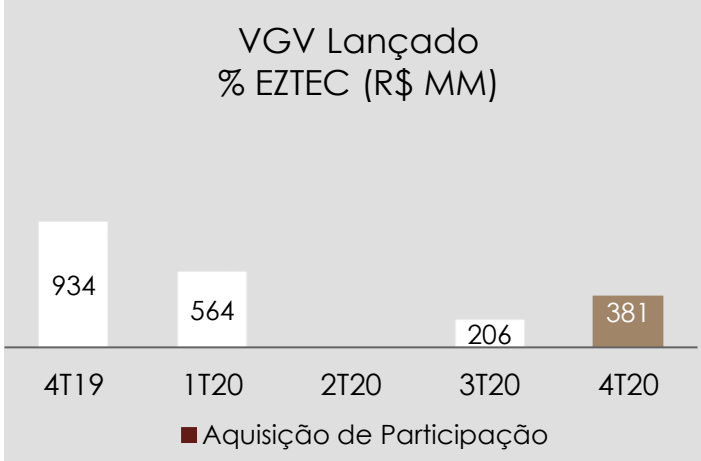
EZTEC S.A.
ON (B3: EZTC3)
Cotação: R$39,39
No. de ações: 227.000.000
Valor de mercado: R$8.942 MM
Data de fechamento: 15/01/2021

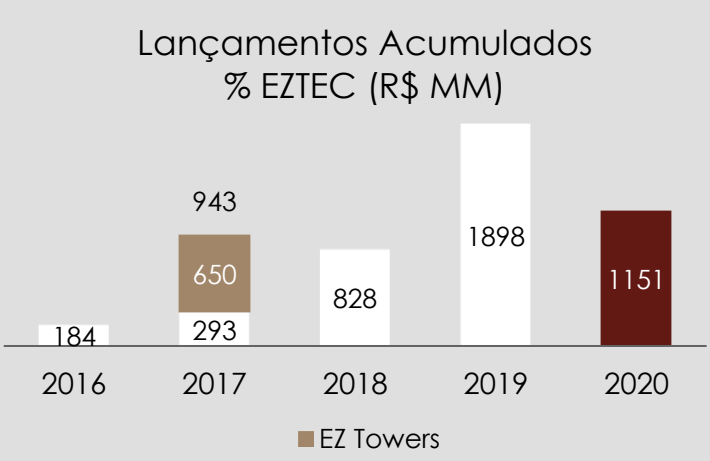
Lançamentos e vendas líquidas no ano de 2020 alcançam R$1,2 bilhão

Vendas brutas no segundo semestre cresceram 11% em relação ao primeiro semestre em 2020

São Paulo, 15 de janeiro de 2021 – A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3; Bloomberg; EZTC3:BZ), anuncia a prévia dos resultados operacionais do quarto trimestre de 2020 (4T20). Os resultados aqui apresentados são gerenciais e estão sujeitos à revisão da auditoria externa. Os resultados do 4T20 têm divulgação programada para 25 de março de 2021, após o fechamento do mercado

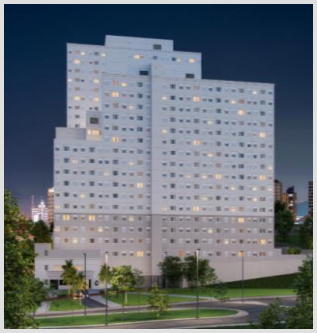
Lançamentos





Em dezembro do 4T20 a Companhia lançou 4 novos empreendimentos em rápida sucessão. Eles foram os seguintes, em ordem cronológica: [i] Fit Casa Estação José Bonifácio, projeto de padrão econômico com unidades que variam de 26 a 36 m²; [ii] Signature by Ott, torre residencial de alto padrão de 50% EZTEC em parceria com a Imoleve, tendo metragens de 120 a 176 m²; [iii] Meu Mundo Estação Mooca, projeto 50% Eztec em parceria com a Cyrela de unidades econômicas com áreas de 24 até 36 m²; e, nas últimas semanas do ano, [iv] o Ereditá Parque da Mooca, projeto 50% com a AguaSanta de médio-alto padrão com unidades de 92 a 130 m².

Lançamentos 4T20



Fit Casa
Estação José Bonifácio
Localização: Av. Nagib Farah Maluf/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Padrão Econômico
VGV EZTEC: R$135,1 MM
% Área vendida: 13%*
Unids. vendidas: 116*/894

Signature by Ott

Localização: Av, Armando Ferrentini/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Alto Padrão
VGV EZTEC: R$97,3 MM
% Área vendida: 23%*
Unids. vendidas: 24*/104

Meu Mundo
Estação Mooca
Localização: Av. Presidente Wilson/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Padrão Econômico
VGV EZTEC: R$77,5 MM
Área vendida: 7%*
Unids. vendidas: 56*/774

Ereditá
Parque da Mooca
Localização: Rua Barão de Monte Santo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio-Alto
VGV EZTEC: R$70,9 MM
Área vendida: 0%*
Unids. vendidas: 1*/136

*Dados gerenciais atualizados em 15/01/21

Cabe mencionar que o projeto Eredità - Parque da Mooca obteve seu Registro de Incorporação no final de dezembro de 2020 tendo realizado somente venda interna. Dado este fato as vendas do projeto começarão a ocorrer com maior volume em janeiro de 2021 e, uma vez tendo maior volume, deverá ser publicado o comunicado de lançamento deste empreendimento.

Lançamentos 2020

A Companhia conclui o ano de 2020 tendo lançado os seguintes projetos:

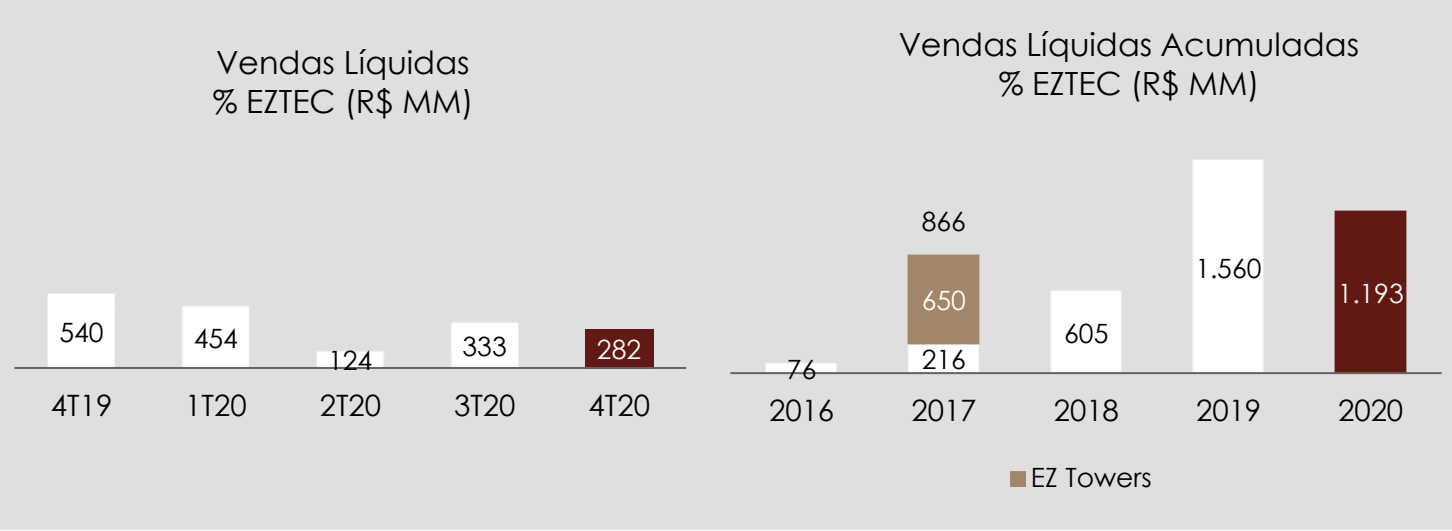
Empreendimento	% EZ Atual	Trimestre Lançamento	Previsão Conclusão	Região	Padrão	# Unidades Lançadas	VGV Total 100% (R$ MM)	VGV EZTEC (R$ MM)
Fit Casa Alto do Ipiranga	100,00%	1T20	Nov/22	Zona Sul	Econômico	370	80,9	80,9
Air Brooklin	100,00%	1T20	Dez/23	Zona Sul	Smart-living	663	364,6	364,6
Z. Ibirapuera	100,00%	1T20	Jan/23	Zona Sul	Smart-living	174	118,6	118,6
Total 1T20 (3)						**1.207**	**564,1**	**564,1**
Gran Maia Giardino	100,00%	3T20	Set/23	Guarulhos	Médio	322	101,6	101,6
Gran Maia Piazza	100,00%	3T20	Set/23	Guarulhos	Médio	192	104,2	104,2
Total 3T20 (2)						**514**	**205,8**	**205,8**
Fit Casa Estação José Bonifácio	100,00%	4T20	Nov/23	Zona Leste	Econômico	894	135,1	135,1
Signature by Ott	50,00%	4T20	Abr/24	Zona Sul	Alto	104	194,5	97,3
Meu Mundo Estação Mooca	50,00%	4T20	Out/23	Zona Leste	Econômico	774	155,1	77,5
Eredità Parque da Mooca	50,00%	4T20	Nov/23	Zona Leste	Médio-Alto	136	141,8	70,9
Total 4T20 (4)						**1908**	**626,5**	**380,8**
Total 2020 (9)						**3.629**	**1.396,4**	**1.150,7**

Guidance de Lançamentos

Ainda no começo do 4T20 a EZTEC emitiu Fato Relevante anunciando um guidance de lançamentos para o biênio 2020-2021, com expectativa de VGV de R$4 bilhões a R$4,5 bilhões, considerando somente lançamentos residenciais. Uma vez encerrado o exercício de 2020 com R$1,2 bilhões lançados, este mesmo guidance implica em uma expectativa para 2021 de R$2,8 bilhões a R$3,3 bilhões.

Vendas e Distratos

As vendas líquidas do 4T20 foram de R$282,3 milhões decompostas em R$ 317,2 milhões em vendas brutas, e distratos de R$34,9 milhões. Desta forma a Companhia finaliza seu ano de 2020 tendo realizado R$1.193 milhões em vendas líquidas.



Os 4 lançamentos do 4T20 foram realizados ao final de trimestre, de forma que nenhum deles individualmente teve mais do que 1 mês de vendas continuadas antes do início das férias coletivas da EZTEC, que se estendeu à sua imobiliária interna além do time administrativo. Assim, levando em consideração o momento dos lançamentos, a companhia teve estreito tempo hábil para que eles impactassem mais fortemente as vendas do trimestre.

Além do mencionado acima para os lançamentos dentro do programa Casa Verde Amarela (CVA), antigo Minha Casa Minha Vida, é de se esperar que a curva de vendas não seja acentuada no momento da largada e, sim, mais linearizada ao longo do tempo. Isso porque na EZTEC estas vendas só são contabilizadas uma vez que é oficializado o repasse na planta, que envolve um trâmite burocrático para a aprovação do crédito de cada cliente junto à CEF. Vide o caso do Fit Casa Brás, por exemplo, que vendeu somente 7% de suas unidades no mês do lançamento, mas que sustentou em torno de 10% de vendas por trimestre ao longo dos 6 trimestres subsequentes.

Fora do CVA, a Companhia também entende que, por vezes, não há qualquer urgência para maximizar as vendas no curto prazo quando, mais adiante, há uma perspectiva visível de crescimento de preço por se realizar. Essa percepção faz com que a Companhia contenha esforços excessivos de publicidade em ativos estratégicos. Além disso, faz com que a Companhia perceba oportunidades quanto a distratos em projetos como EZ Parque da Cidade, Pátrio Ibirapuera e Air Brooklin, que juntos concentraram 48% do trimestre. Estes projetos foram sucessos de vendas, com mais de 70% das unidades vendidas atualmente, onde o preço de tabela já avançou para muito além do preço original das unidades distratadas.

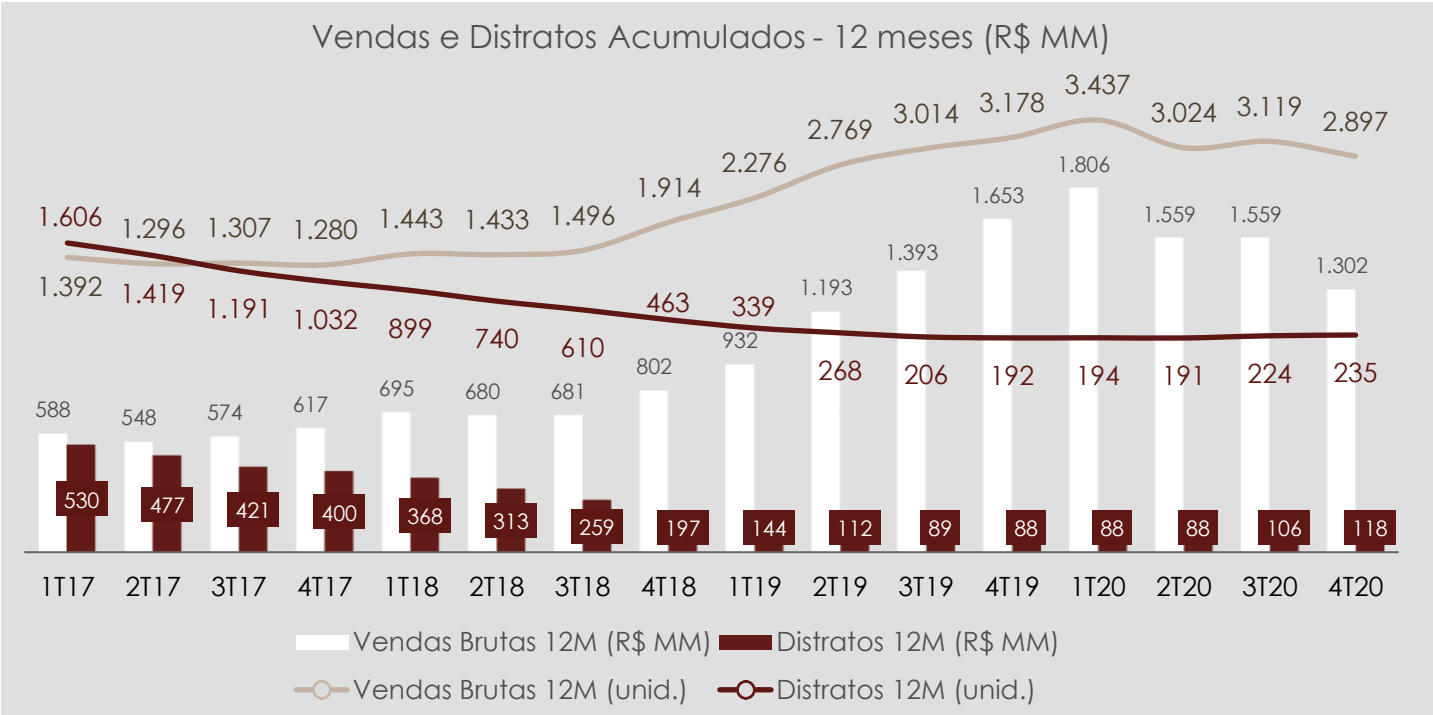
O ano de 2020 trouxe soluções para o financiamento e redução nas taxas de juros que auxiliaram a mitigar o impacto da pandemia na performance das vendas. A nova modalidade atrelada à poupança por parte do Itaú e do Bradesco, oferecendo taxas de 3,99% + poupança + TR sujeitas a um LTV generoso de 90% é empolgante, principalmente, para a média renda, pois implica em uma primeira parcela mais enxuta que, por sua vez, empurra o cliente para apartamentos maiores e mais condizentes com as suas aspirações. Por exemplo, uma família de renda mensal de R$11 mil já poderia comprar um apartamento de ~R$300 mil com uma taxa de 7%+TR; e passa a poder comprar um de ~R$350 mil dado o mesmo comprometimento de renda.

Enquanto isso, a alta renda se posicionou mais proativamente, uma vez que o cenário de juros baixo permitiu uma migração de capital alocado em investimentos da renda fixa para a economia real em busca de melhores formas de rentabilização. Este cenário favoreceu ao longo do ano vendas de empreendimentos como Air Brooklin, EZ Parque da Cidade, Signature by Ott, Z Ibirapuera e outros onde a perspectiva de rentabilidade é mais proeminente.

Note que a categoria *lançamentos* foi subdivida entre lançamentos do 4T20 e *stand*. Esta segmentação se dá a partir das premissas abaixo (com os exemplos de maior destaque comercial no trimestre):

- Lançamentos 4T20: empreendimentos lançados no trimestre;
  (Signature by Ott, Fit Casa Estação José Bonifácio, Meu Mundo Estação Mooca e Eredità Parque da Mooca)
- Stand: empreendimentos lançados em trimestres anteriores, com construção não iniciada ou iniciada durante o trimestre;
  (Gran Maia Giardino, Pin Internacional e Gran Maia Piazza)
- Em Obras: empreendimentos com obras iniciadas;
  (EZ Parque da Cidade, Jardins do Brasil – Reserva JB, Air Brooklin, Fit Casa Alto do Ipiranga, Fit Casa Brás, etc)
- Performado: empreendimentos concluídos, a partir da emissão do *Habite-se*.
  (Up Home Vila Mascote, Splendor Brooklin, Cidade Maia – Botânica, Verace Brooklin, Cidade Maia – Reserva, etc)

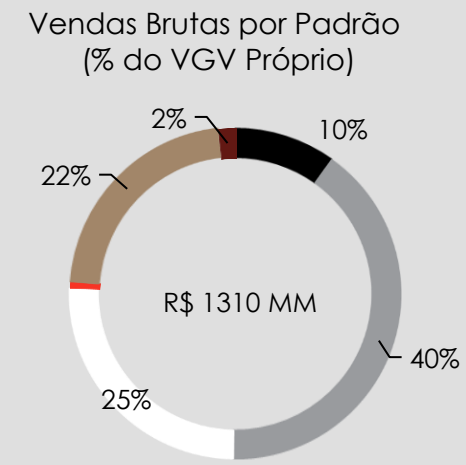
Orientada para transparência e dando continuidade às informações prestadas nos últimos trimestres, podem ser observadas no gráfico abaixo, as vendas brutas e distratos acumulados em 12 meses, onde observa-se:

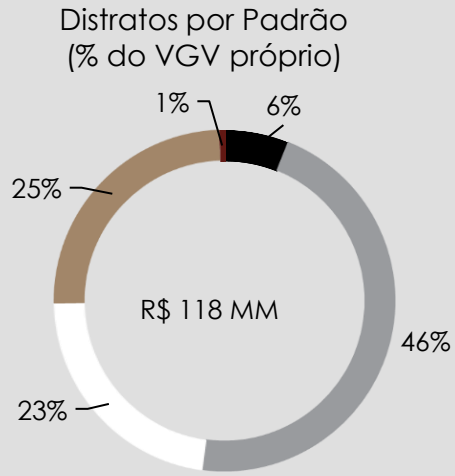


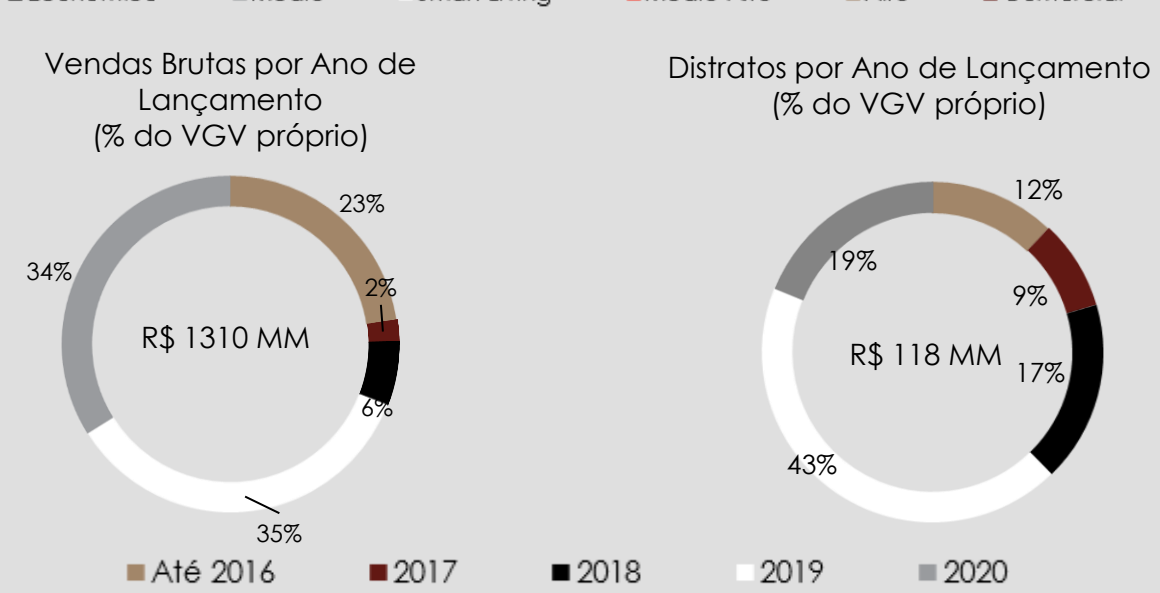
Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), ponderado pela participação da EZTEC, índice que reflete a liquidez dos produtos originados:

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	4T20	4T19	2020	2019
+ Estoque Inicial (m²)	195.032	248.559	223.207	202.822
+ Lançamentos no período (m²)	71.110	31.389	148.889	204.506
Lançamentos no período (m²)	71.110	30.513	149.743	191.565
Aquisição de Participação (m²)	0	875	-854	12.941
= Estoque + Lançamento (m²)	**266.142**	**279.947**	**372.096**	**407.328**
- Vendas Contratadas no período (m²)	34.878	56.740	140.832	184.121
Vendas Brutas no período (m²)	38.618	59.728	154.590	196.466
Distratos no período (m²)	-3.740	-2.987	-13.758	-12.345
= Estoque Final (m²)	**231.264**	**223.207**	**231.264**	**223.207**
VSO Líquida (%)	*13,1%*	*20,3%*	*37,8%*	*45,2%*
VSO Bruta (%)	*14,5%*	*21,3%*	*41,5%*	*48,2%*

Dados Gerenciais (4T20)







Entregas (4T20)

A companhia entregou um empreendimento no 4T20, o Clima São Francisco. Os projetos entregues no ano totalizaram 451 unidades e um VGV de lançamento de R$ 329,6 milhões, tal qual explicitado na tabela abaixo:

Empreendimento	% EZ Atual	Trimestre Entrega	Região	Segmento	# Unidades Lançadas	VGV Total 100% (R$ MM)	VGV EZTEC (R$ MM)
Up Home Vila Mascote	100,00%	1T20	Zona Sul	Residencial	129	61,3	61,3
Legittimo Vila Romana	100,00%	1T20	Zona Oeste	Residencial	54	49,5	49,5
Total 1T20					**183**	**110,8**	**110,8**
In Design Liberdade	100,00%	3T20	Zona Sul	Residencial	114	67,8	67,8
Verace Brooklin	100,00%	3T20	Zona Sul	Residencial	48	82,3	82,3
Total 3T20					**162**	**150,1**	**150,1**
Clima São Francisco	100,00%	4T20	Zona Oeste	Residencial	106	68,7	82,3
Total 4T20					**106**	**68,7**	**82,3**
Total 2020					**451**	**329,6**	**329,6**

EZ Incorporações Comerciais (EZ Inc)

Em dezembro a CVM concedeu a EZ Inc o registro de Companhia Aberta categoria "A". Este registro traz consigo novas obrigações e permite uma maior agilidade quanto a burocracia envolvida num eventual registro de abertura de capital. Hoje, a companhia está com a análise da oferta suspensa podendo ser restituída a qualquer tempo dentro do prazo de 90 dias úteis contados a partir da solicitação de suspensão.

Cabe observar que a EZ Inc segue desenvolvendo seu projetos tendo iniciado as obras do empreendimento comercial Air Brooklin no 4T20. Assim, a companhia passou a possuir ao final do trimestre dois projetos em fase de construção – Esther Towers e Air Brooklin.

Contate RI:
A. Emilio C. Fugazza
Hugo Grassi B. Soares
Pedro Tadeu T. Lourenço
Giovanna Dias
ri@eztec.com.br
Tel.: (55) (11) 5056-8313

BRASIL BOLSA BALCÃO

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