

Prévia Operacional | 4T23



Vista em perspectiva - Air Brooklyn

Destaques:

- Em 2023 a Companhia entregou **mais de R\$ 1,8 bilhões** (%EZ), aproximadamente 84% vendidos. O 4T23 foi responsável por R\$ 1,3 bilhões, 71% das entregas do ano.
- Vendas brutas foram de **R\$ 1.492 milhões em 2023**, valor 4% maior que 2022. Destaque para venda de projetos em obra que apresentou **aumento de 70%** no período.
- Em 2023 a Companhia optou por **concentrar seus esforços comerciais para reduzir o estoque** (em construção e pronto).

Lançamentos

A Companhia lançou R\$ 987 milhões em 2023 (%EZTEC). A redução em comparação ao ano passado se dá pela estratégia de focar os seus esforços comerciais na venda de unidades prontas e em construção.

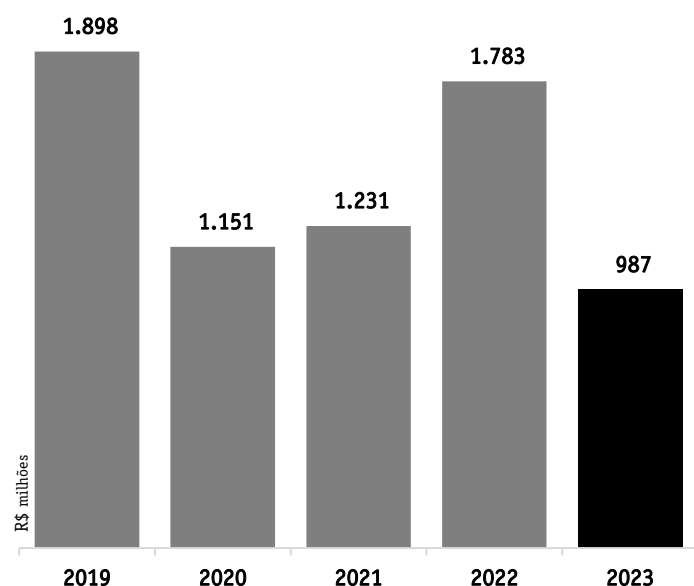
Em 2023 a EZTEC reforçou sua parceria com a CAL, 4 dos 5 lançamentos do ano tiveram a participação da EZCAL. Os lançamentos do ano estão na média aproximadamente 44% vendidos.

| INFORMAÇÃO DOS LANÇAMENTOS | %EZTEC | SPE | Resultado | Cláusula Suspensiva | Região | Localização | Padrão | Entrega Prevista | # Unidades Lançadas | Área Priv. de Uni. Lançadas (m ²) | Área privativa vendida (%) | VGW %EZ (R\$ MM) |
|---|--------|--------------|--------------|---------------------|-----------|-------------|------------|------------------|---------------------|---|----------------------------|------------------|
| 1T | | | | | | | | | 136 | 13.459 | 63,9% | 127,0 |
| Jota Vila Mariana | 50% | Gregório | Equivalência | Não | Cidade SP | Zona Sul | Alto | 2T26 | 136 | 13.459 | 63,9% | 127,0 |
| 2T | | | | | | | | | 167 | 29.551 | 51,8% | 475,0 |
| East Blue | 100% | Jacareí | Consolidado | Não | Cidade SP | Zona Leste | Médio-Alto | 2T26 | 123 | 16.587 | 67,3% | 175,0 |
| Lindenberg Ibirapuera - Art Tower | 90% | Caldas Novas | Consolidado | Sim | Cidade SP | Zona Sul | Alto | 2T26 | 44 | 12.964 | 33,8% | 300,0 |
| 3T | | | | | | | | | 41 | 8.448 | 36,8% | 85,0 |
| Lindenberg Alto de Pinheiros | 50% | EZCAL 1 | Equivalência | Sim | Cidade SP | Zona Oeste | Alto | 3T26 | 41 | 8.448 | 36,8% | 85,0 |
| 4T | | | | | | | | | 44 | 12.964 | 4,3% | 300,0 |
| Lindenberg Ibirapuera - Design Tower ¹ | 90% | Caldas Novas | Consolidado | 0 | Cidade SP | Zona Sul | Alto | 2T26 | 44 | 12.964 | 4,3% ² | 300,0 |
| ACUMULADO ANO | | | | | | | | | 388 | 64.422 | 43,8% | 987,0 |

¹ A Companhia optou por fazer o "lançamento" da segunda torre do Lindenberg Ibirapuera, mesmo sem a abertura das vendas, pois a partir do 4T23 a receita do empreendimento passará a ser reconhecida. ² As vendas dessa torre para o público geral ainda não foram abertas, previsão de início para o 1S24, uma unidade foi vendida dada a uma negociação prévia com o cliente.

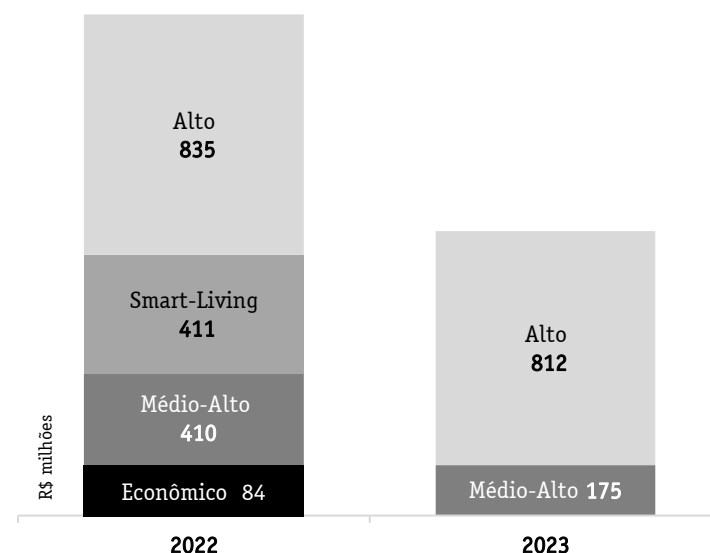
Redução no volume de lançamentos visando apoio a estratégia de redução de estoques

Evolução anual do VGW dos lançamentos %EZ



Dado o cenário, foco em 2023 recaiu sobre os projetos voltados a clientes de maior poder aquisitivo

Comparação entre os perfis dos lançamentos



Vendas Contratadas

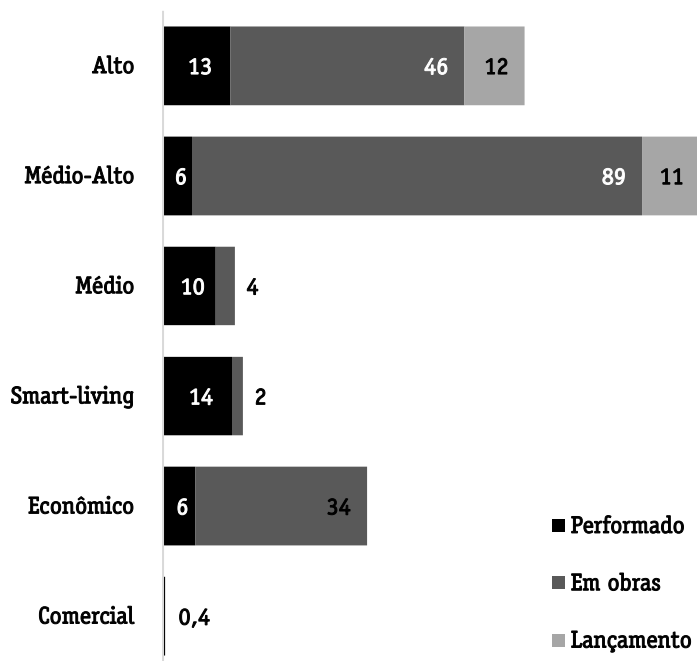
A Companhia conseguiu aumentar as vendas brutas e líquidas, consequentemente aumentando a VSO anual em 2,3 p.p. mesmo com a redução dos lançamentos em mais de 45%. O destaque fica para a venda de estoque “Em Obras”, que aumentou 70% em relação à 2022.

As vendas no trimestre recuaram, porém, dada as entregas, as vendas de unidades prontas aumentaram em relação ao 3T23. Em relação aos distratos do trimestre, 11% foram *downgrades* e 4% *upgrades*.

| | 4T23 | 3T23 | %Var | 4T22 | %Var | 2023 | 2022 | %Var |
|--------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------|----------------|-------------|
| Vendas Brutas (R\$ MM VGV) | 248,1 | 343,6 | -27,8% | 345,8 | -28,3% | 1.492,1 | 1.434,9 | 4,0% |
| Preço Médio/ unidades (R\$ mil) | 542,8 | 538,5 | 0,8% | 504,8 | 7,5% | 613,3 | 503,1 | 21,9% |
| VSO Bruta (%) | 8,5% | 11,4% | -2,9 p.p. | 10,8% | -2,3 p.p. | 35,9% | 33,5% | 2,3 p.p. |
| VSO Bruta Lançamento (%) | 5,7% | 25,5% | -19,8 p.p. | 12,8% | -7,1 p.p. | 45,7% | 60,5% | -14,8 p.p. |
| VSO Bruta Estoque (%) | 9,0% | 10,4% | -1,5 p.p. | 10,5% | -1,6 p.p. | 33,8% | 25,3% | 8,6 p.p. |
| Distratos (R\$ milhões) | 49,1 | 65,1 | -24,6% | 41,4 | 18,4% | 229,3 | 179,9 | 27,4% |
| Vendas Líquidas (R\$ MM VGV) | 199,0 | 278,5 | -28,6% | 304,3 | -34,6% | 1.262,9 | 1.255,0 | 0,6% |
| Lançamento | 23,3 | 79,5 | -70,7% | 58,1 | -59,9% | 323,6 | 592,4 | -45,4% |
| Performado | 40,2 | 26,2 | 53,5% | 84,2 | -52,3% | 189,7 | 222,1 | -14,6% |
| Em obras | 135,5 | 172,8 | -21,6% | 162,0 | -16,3% | 749,6 | 440,5 | 70,2% |
| Número de unidades | 447 | 609 | -26,6% | 636 | -29,7% | 2.408 | 2.875 | -16,2% |
| Distratos/ Vendas Brutas | 19,8% | 18,9% | 0,8 p.p. | 12,0% | 7,8 p.p. | 15,4% | 12,5% | 2,8 p.p. |
| VSO Líquida (%) | 6,9% | 9,5% | -2,6 p.p. | 9,7% | -2,8 p.p. | 32,1% | 30,2% | 1,9 p.p. |
| VSO Líquida UDM (ultimos 12 meses) % | 32,1% | 33,9% | -1,8 p.p. | 30,2% | 1,9 p.p. | 32,1% | 30,2% | 1,9 p.p. |

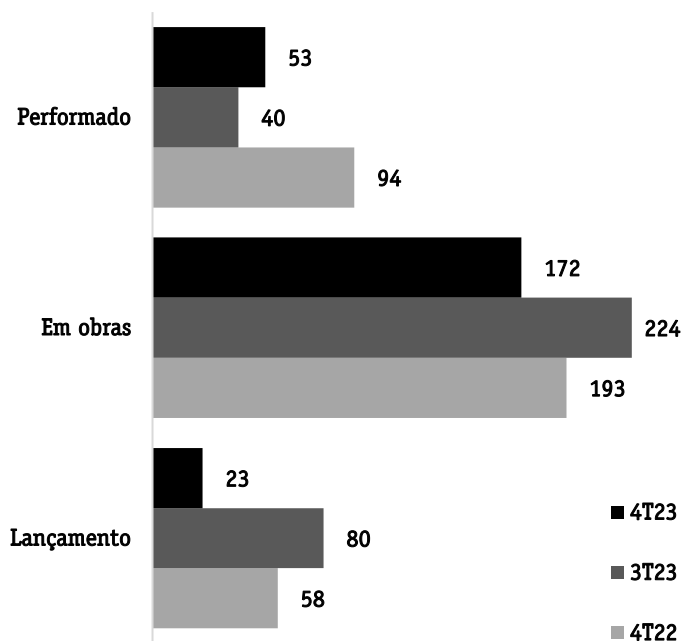
Perfil de vendas brutas (4T23)

R\$ milhões



Evolução das vendas brutas por status (4T23)

R\$ milhões



Estoque

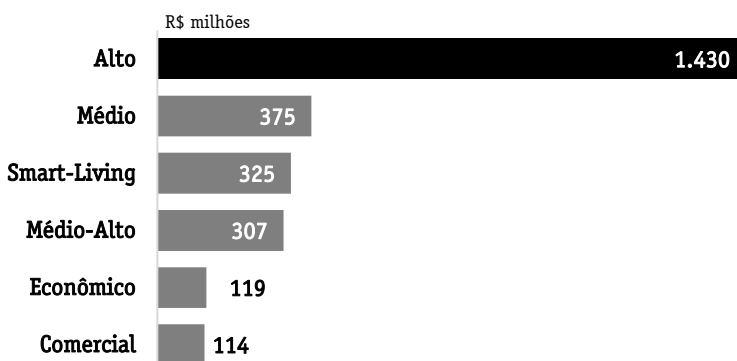
A Companhia encerrou o ano de 2023 com um estoque de R\$ 2,7 bilhões. Desse total 55% são de projetos em obras, e o aumento do estoque pronto se dá pela alta quantidade de entregas (realizadas no 4T23). Se excluir a 2ª fase do Lindenberg Ibirapuera que não está aberta para venda, a Companhia reduziu em quase 17% seu estoque (vs 2022).

| | 4T23 | 3T23 | %Var | 4T22 | %Var |
|---|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Estoque %Eztec (R\$ milhões VGV) | 2.669 | 2.664 | 0,2% | 2.843 | -6,1% |
| Estoque lançamento (VGV) | 385,1 | 148,8 | 158,7% | 397,4 | -3,1% |
| Estoque lançamento (unidades) | 109 | 440 | -75,2% | 205 | -46,8% |
| % Total (VGV) | 14,4% | 5,6% | 8,8 p.p. | 14,0% | 0,5 p.p. |
| Estoque em construção (VGV) | 1.463,3 | 2.085,3 | -29,8% | 1.983,7 | -26,2% |
| Estoque em construção (unidades) | 1.866 | 2.861 | -34,8% | 3.370 | -44,6% |
| % Total (VGV) | 54,8% | 78,3% | -23,4 p.p. | 69,8% | -14,9 p.p. |
| Estoque pronto (VGV) | 820,6 | 430,0 | 90,9% | 462,4 | 77,5% |
| Estoque pronto (unidades) | 898 | 500 | 79,6% | 535 | 67,9% |
| % Total (VGV) | 30,7% | 16,1% | 14,6 p.p. | 16,3% | 14,5 p.p. |
| Preço médio unidades estoque (R\$ mil) | 1.076,4 | 1.426,8 | -24,6% | 1.445,4 | -25,5% |

| Empreendimento | Status |
|--------------------------------------|------------|
| Arkadio | Em obras |
| Chanés Street | Em obras |
| Dream View Sky Resort | Em obras |
| Exalt | Em obras |
| Expression | Em obras |
| Fit Casa Estação José Bonifácio | Em obras |
| Fit Casa Estação Oratório | Em obras |
| Haute Brooklin | Em obras |
| Hub Brooklin | Em obras |
| ID Paraíso | Em obras |
| In Design Ipiranga | Em obras |
| Jota Vila Mariana | Em obras |
| Lindenberg Ibirapuera - Art Tower | Em obras |
| Park Avenue | Em obras |
| Pin Osasco - 1ª Fase | Em obras |
| Pin Osasco - 2ª Fase | Em obras |
| Signature | Em obras |
| Unique Green - 1ª Fase | Em obras |
| Unique Green - 2ª Fase | Em obras |
| Villa Nova Fazendinha | Em obras |
| East Blue | Lançamento |
| Lindenberg Alto de Pinheiros | Lançamento |
| Lindenberg Ibirapuera - Design Tower | Lançamento |

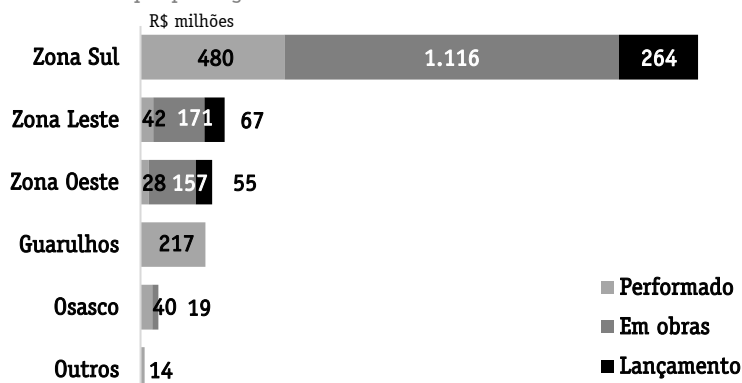
54% do estoque é residencial de alto padrão

VGV do Estoque por padrão - %EZTEC



76% do estoque em construção está na Zona Sul

VGV do Estoque por região - %EZTEC



Entregas

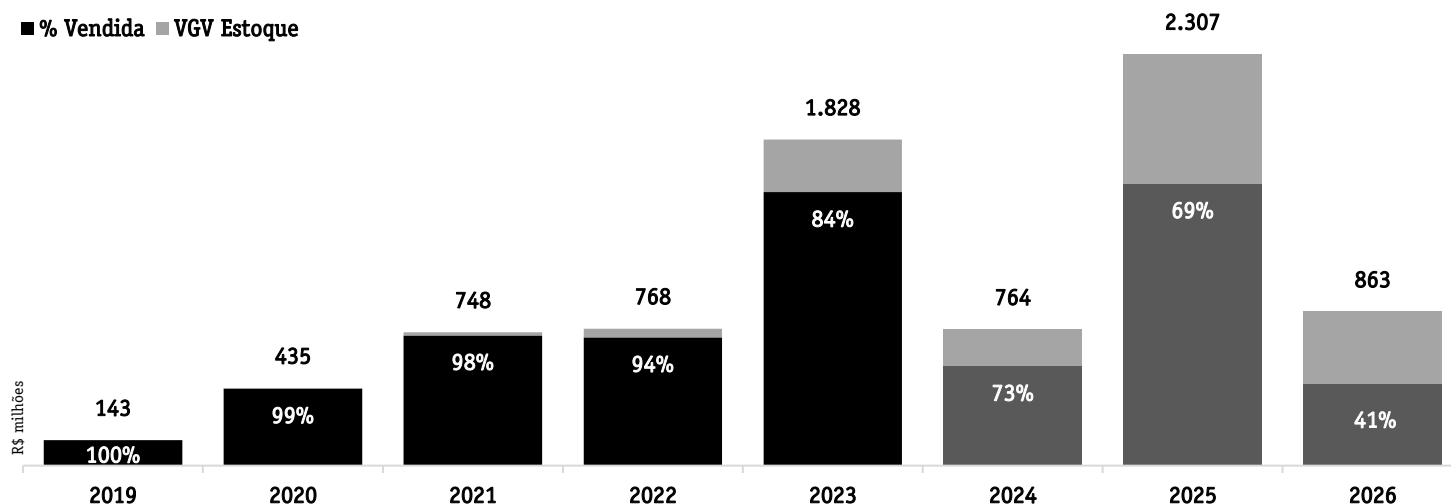
A Companhia entregou mais de R\$ 1,8 bilhão em VGV ao longo de 2023, aumento de 138% se comparado as entregas em 2022. Os projetos, em sua maioria lançados em 2020, já estão 84% vendidos.

Como 71% desta quantidade foi entregue no 4T23, os efeitos financeiros provenientes dos repasses dos clientes, serão observados nos próximos trimestres, dado que a conclusão dos repasses leva em média 3 meses para serem observados.

| CRONOGRAMA DE ENTREGAS | %EZTEC | SPE | Resultado | Área privativa vendida (%) | VGV %EZ (R\$ milhões) |
|--|--------|-----------------|--------------|----------------------------|-----------------------|
| 1T23 | | | | 73,0% | 118,6 |
| Z.Ibirapuera | 100% | Larissa | Consolidado | 73,0% | 118,6 |
| 2T23 | | | | 92,0% | 251,4 |
| Jardins do Brasil - Reserva JB - 1ª Fase | 76% | Phaser | Equivalência | 93,2% | 121,2 |
| Jardins do Brasil - Reserva JB - 2ª Fase | 76% | Phaser | Equivalência | 90,8% | 130,2 |
| 3T23 | | | | 98,8% | 162,6 |
| Pin Internacional | 60% | Cabreúva | Equivalência | 98,8% | 162,6 |
| 4T23 | | | | 76,4% | 1.295,3 |
| EZ Parque da Cidade | 100% | Santa Madalena | Consolidado | 79,8% | 576,4 |
| Eredità | 50% | Dakota | Equivalência | 82,0% | 70,9 |
| Meu Mundo Estação Mooca | 50% | Iracema | Equivalência | 92,1% | 77,6 |
| Giardino Gran Maia | 100% | Pinhal | Consolidado | 30,0% | 101,6 |
| Piazza Gran Maia | 100% | Pinhal | Consolidado | 64,2% | 104,2 |
| Air Brooklin | 100% | Vale do Paraíba | Consolidado | 84,0% | 364,6 |
| ACUMULADO ANO | | | | 83,9% | 1.827,8 |

Alto volume de entregas realizado em para 2023, com 84% das unidades vendidas

Evolução anual do VGV entregue e seu percentual vendido em % da área privativa



Contamos com a sua opinião para continuarmos evoluindo nossos materiais de divulgação!

Para dúvidas, críticas, sugestões e/ou elogios, acesse <https://ri.eztec.com.br/relacoes-com-investidores/contate-o-ri/>