

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.

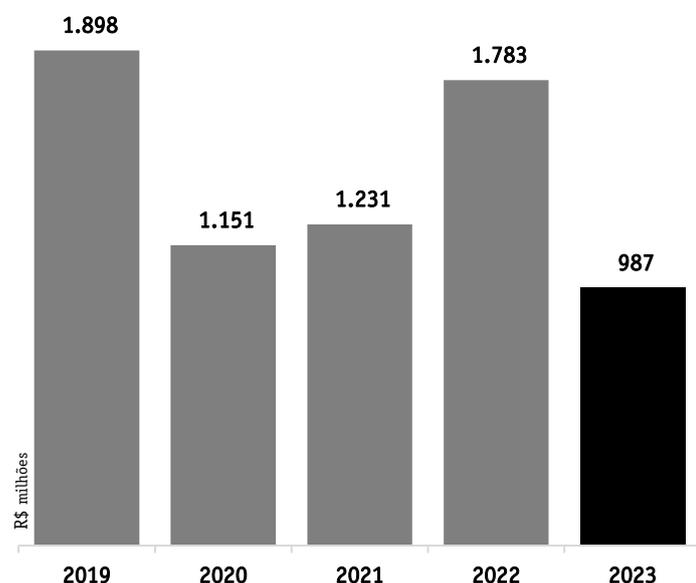
Em 2023 a EZTEC reforçou sua parceria com a CAL, 4 dos 5 lançamentos do ano tiveram a participação da EZCAL. Os lançamentos do ano estão na média aproximadamente 44% vendidos.

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.

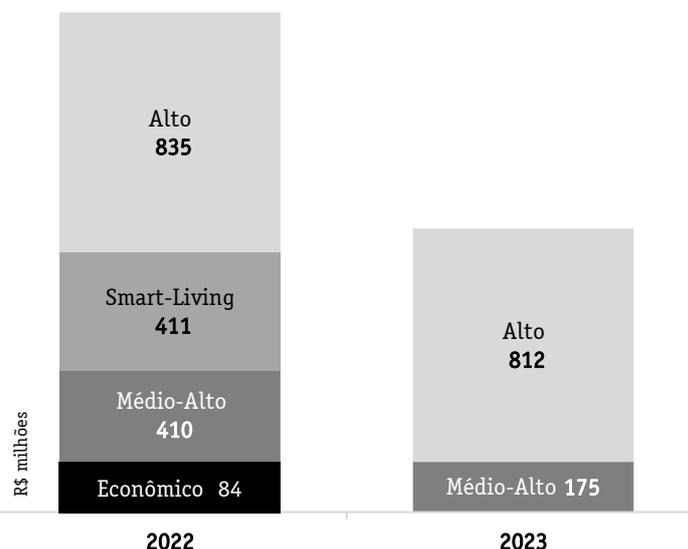
Redução no volume de lançamentos visando apoio a estratégia de redução de estoques

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

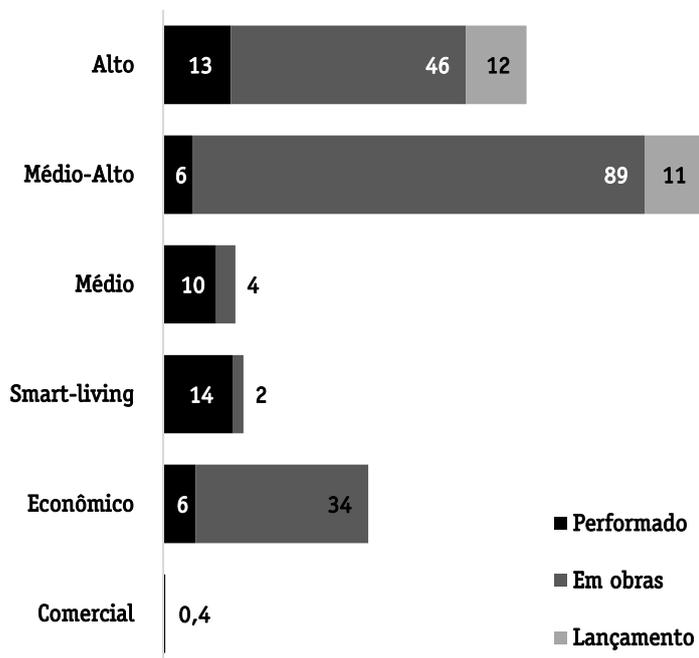
A Companhia conseguiu aumentar as vendas brutas e líquidas, consequentemente aumentando a VSO anual em 2,3 p.p. mesmo com a redução dos lançamentos em mais de 45%. O destaque fica para a venda de estoque “Em Obras”, que aumentou 70% em relação à 2022.

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.

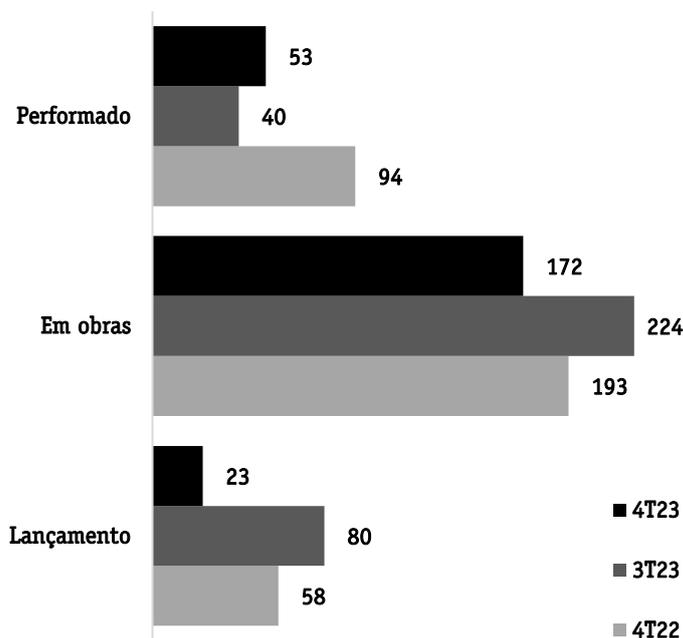
Perfil de vendas brutas (4T23)

R\$ milhões



Evolução das vendas brutas por status (4T23)

R\$ milhões



Estoque

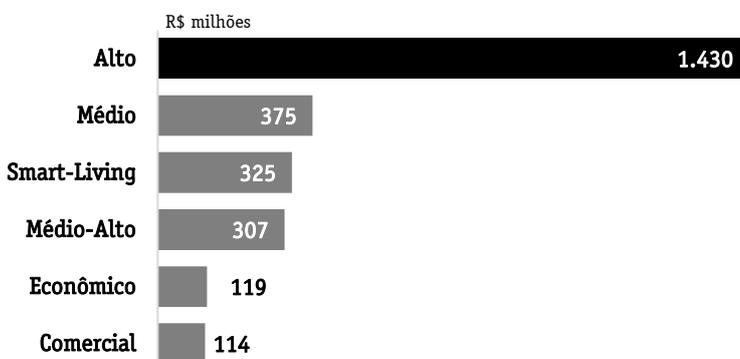
A Companhia encerrou o ano de 2023 com um estoque de R\$ 2,7 bilhões. Desse total 55% são de projetos em obras, e o aumento do estoque pronto se dá pela alta quantidade de entregas (realizadas no 4T23). Se excluir a 2ª fase do Lindenberg Ibirapuera que não está aberta para venda, a Companhia reduziu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

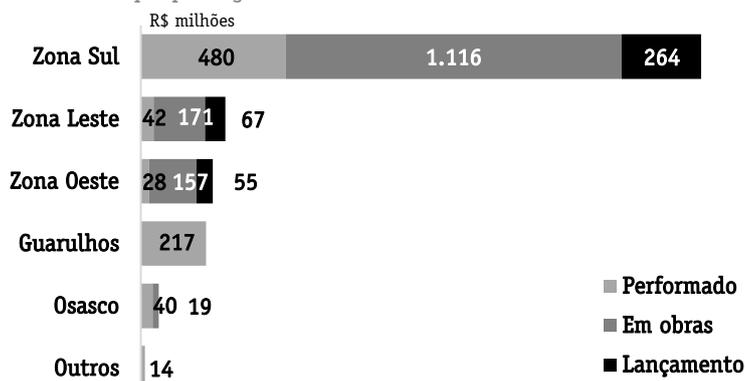
54% do estoque é residencial de alto padrão

VGV do Estoque por padrão - %EZTEC



76% do estoque em construção está na Zona Sul

VGV do Estoque por região - %EZTEC



Entregas

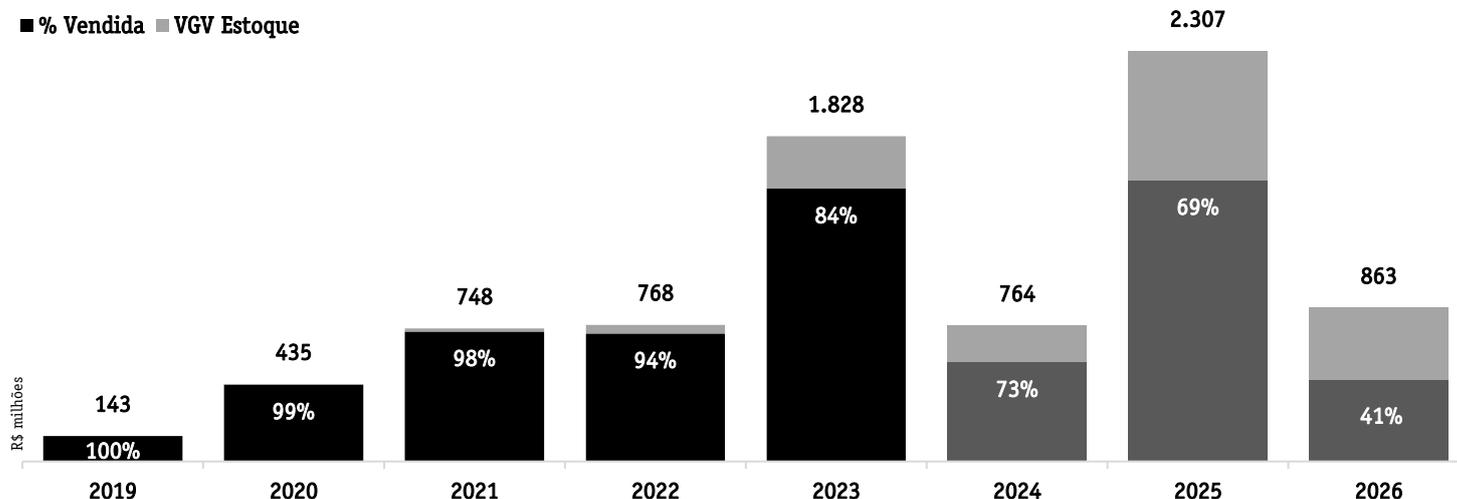
A Companhia entregou mais de R\$ 1,8 bilhão em VGV ao longo de 2023, aumento de 138% se comparado as entregas em 2022. Os projetos, em sua maioria lançados em 2020, já estão 84% vendidos.

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/>