

**Contate RI:**

**A. Emílio C. Fugazza**

**Hugo G. B. Soares**

**Matheus C. P. Tubarão**

**Pedro T. T. Lourenço**

Tel.: +55 (11) 5056-8313

ri@eztec.com.br

www.eztec.com.br/ri

**EZTEC S.A.**

ON (Bovespa: EZTC3)

Cotação: R\$ 39,30

No. de ações: 227.000.000

Valor de mercado: R\$8.921MM

Data de fechamento: 15/10/2019

Prévia  
Operacional  
de Resultados

3T19



Construindo qualidade de vida

## Venda líquida do 9M19 atinge recorde histórico de R\$1,02 bilhão

Venda líquida ainda excede em 7% o VGV de R\$949 milhões lançado no mesmo período

São Paulo, 15 de outubro de 2019 – A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3; Bloomberg; EZTC3:BZ), anuncia a prévia dos resultados operacionais do terceiro trimestre de 2019 (3T19). Os resultados aqui apresentados são gerenciais e estão sujeitos à revisão da auditoria externa. Os resultados do 3T19 têm divulgação programada para 15 de novembro de 2019, após o fechamento do mercado.

## Lançamentos

No terceiro trimestre do ano a Companhia lançou R\$242 milhões em VGV EZTEC, levando o agregado do ano a 949 milhões – 47% do topo do guidance revisado de lançamentos de 2019. Neste período, a EZTEC lançou dois novos empreendimentos. Em ordem cronológica, [i] Haute Ibirapuera, projeto alto padrão na Zona Sul de São Paulo, na rua Coronel Lisboa próximo à rua Dr. Diogo de Faria; e [ii] a primeira torre do Reserva JB, mega-condomínio de média renda em Osasco.



### Reserva JB (Osasco)

**Localização:** Osasco/SP  
**Lançamento:** Setembro/19  
**Segmento:** Residencial  
**Padrão:** Médio  
**VGV EZTEC:** R\$121,1 MM  
**Área vendida:** 30%  
**Unidades vendidas:** 93/330

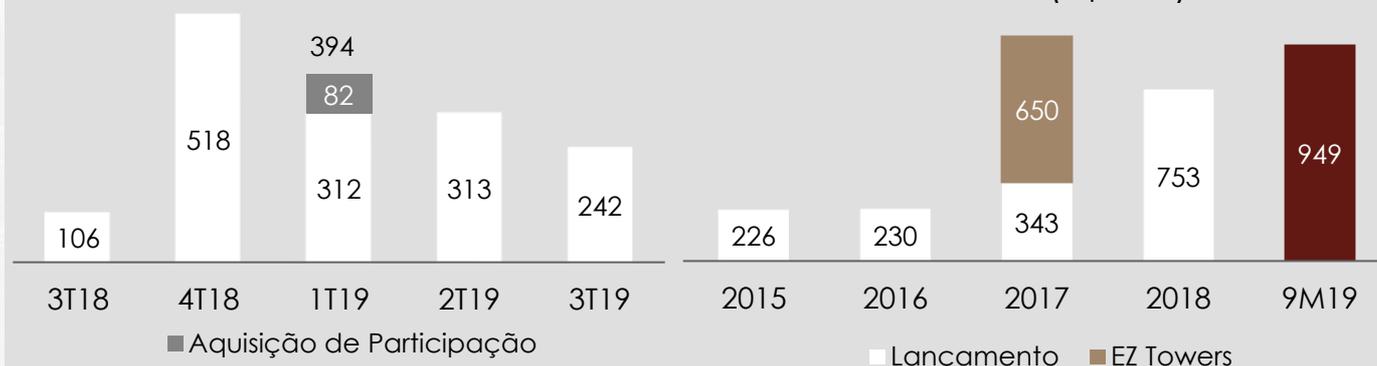
### Haute Ibirapuera (Vila Clementino)

**Localização:** São Paulo/SP  
**Lançamento:** Agosto/19  
**Segmento:** Residencial  
**Padrão:** Alto  
**VGV EZTEC:** R\$120,4 MM  
**Área vendida:** 44%  
**Unidades vendidas:** 25/58



VGV Lançado  
% EZTEC (R\$ MM)

Lançamentos Acum.  
% EZTEC (R\$ MM)



## Guidance de lançamentos



Ao fim de 2018, a EZTEC se comprometeu com um patamar de lançamentos entre R\$1 bilhão e R\$1,5 bilhão em VGV para o ano de 2019. Entretanto, o *guidance* fora revisado com um novo intervalo esperado entre **R\$1,5 bilhão e R\$2,0 bilhões**, tendo alcançado R\$949 milhões de VGV lançado no 9M19.

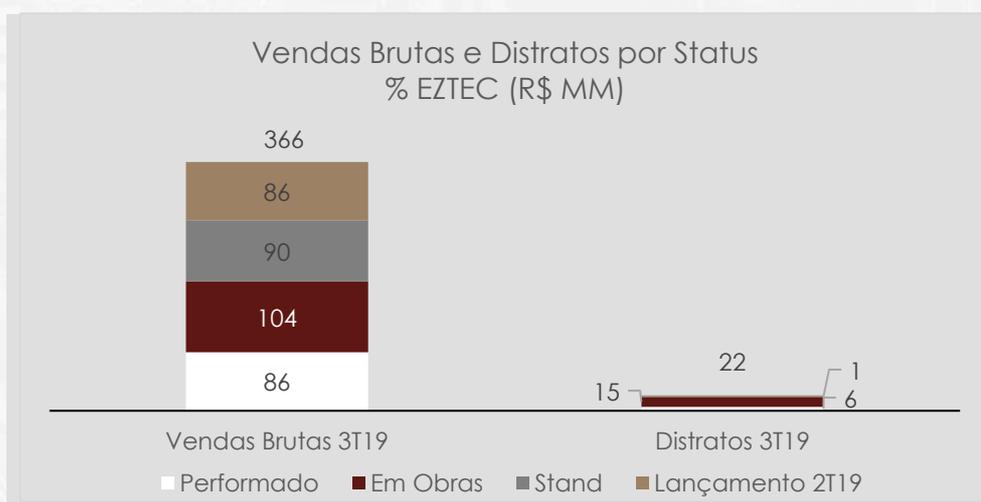
Como evento subsequente, A Companhia lançou, já no 4T19, o EZ Parque da Cidade, com VGV de **R\$576,4 milhões**. O projeto é o maior e mais relevante lançamento residencial do ano, respondendo sozinho por 29% do VGV previsto no topo do *guidance* de lançamentos de 2019. Com ele, a Companhia atinge o limite inferior do *guidance*, com **R\$1.525 milhões** de VGV lançado no ano até então.

O lançamento da EZTEC consiste de duas torres residenciais, inseridas no Complexo Parque da Cidade, no eixo de desenvolvimento da Av. Chucri Zaidan, na Zona Sul da cidade de São Paulo. Até a data da confecção deste documento, **34% das 244** unidades do EZ Parque da Cidade já se encontravam vendidas.

## Vendas e Distratos

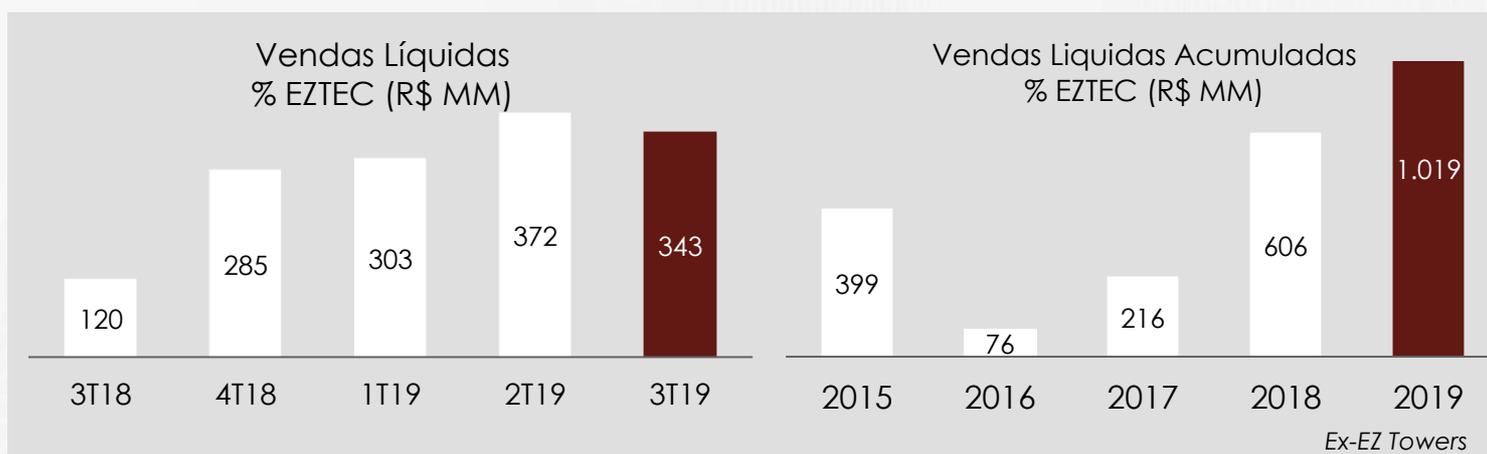
No terceiro trimestre de 2019, a Companhia conseguiu produzir vendas líquidas de **R\$343,2 milhões** – decompostas entre **R\$365,7 milhões** de vendas brutas e **R\$22,5 milhões** de distratos. Este resultado implica em uma queda de 7,8% em relação as vendas líquidas do 2T19 na esteira de um volume menor de lançamentos no trimestre. Ainda assim, na medida em que a Companhia acumula projetos lançados desde o começo do ciclo, no 4T18, ela passa a ter uma contribuição crescente de vendas vinda de lançamentos de trimestres anteriores, capturados nas linhas Stand e Em Obras. Ou seja, embora a Companhia tenha lançado um volume relativamente baixo no 3T19 – enquanto concentrava esforços nos preparativos do EZ Parque da Cidade –, ela contou com uma contribuição continuada, por ordem de importância, do Pátrio Ibirapuera, Z.Pinheiros, Fit Casa Rio Bonito, Fit Casa Brás, entre outros.

No estoque pronto, a maior volume escoado foi no mega-condomínio Cidade Maia, de Guarulhos, que respondeu sozinho por um terço das vendas de unidades prontas do trimestre. Ao longo do trimestre, o Cidade Maia teve venda líquida de 60 unidades, repetindo assim o recorde do 2T19, mesmo que a base de estoque disponível subjacente venha retraindo. Isso reafirma a trajetória ascendente da VSO deste projeto que, hoje, ainda concentra o maior volume de estoque pronto da Companhia.

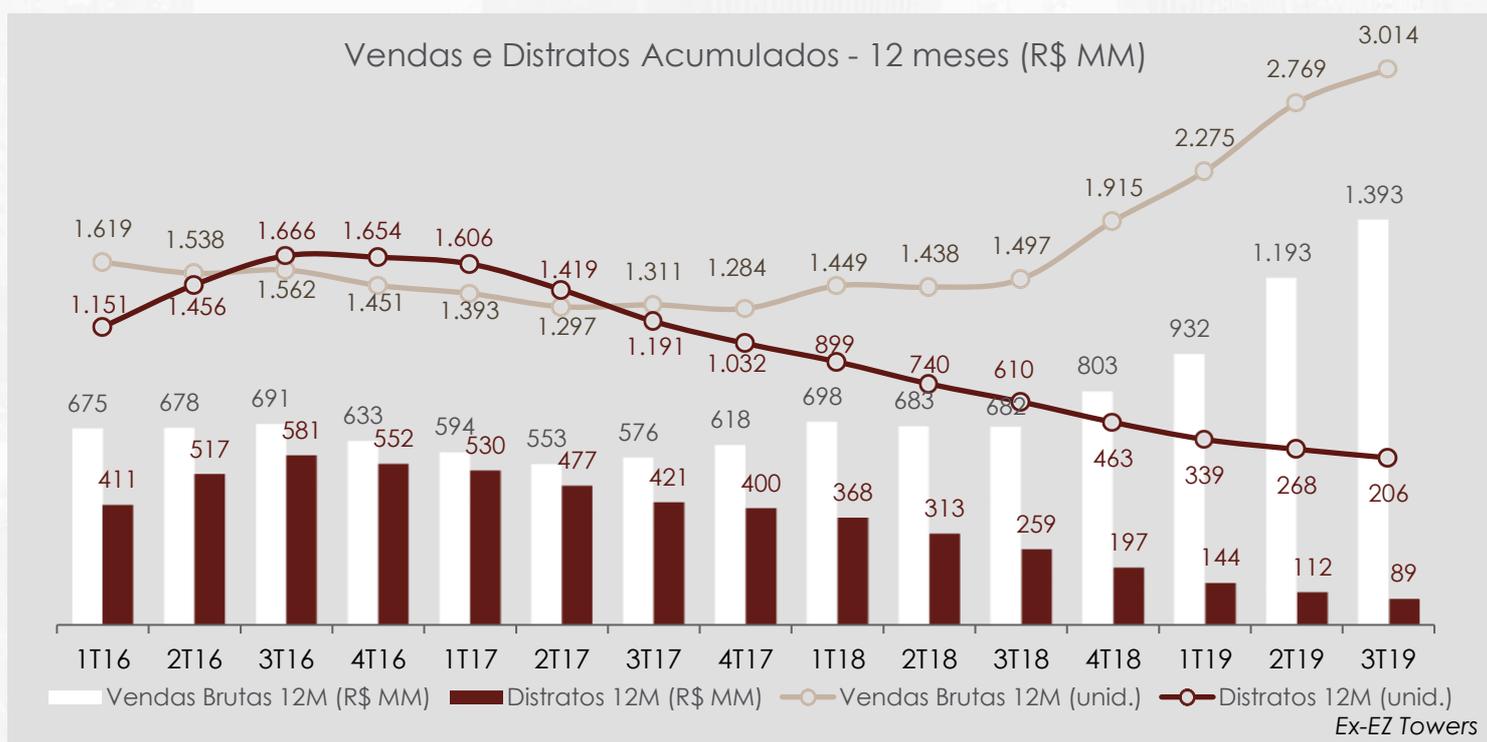


Note que a categoria *lançamentos* foi subdividida entre lançamentos 3T19 e *stand*. Esta segmentação se dá a partir das premissas abaixo (com os exemplos de maior destaque comercial no 3T19):

- Lançamentos 3T19: empreendimentos lançados no trimestre;  
(Haute Ibirapuera e Reserva JB)
- Stand: empreendimentos lançados em trimestres anteriores, mas ainda sem construção iniciada;  
(Pátrio Ibirapuera, Artis Jardim Prudência, Vivid Perdizes e etc.)
- Em Obras: empreendimentos com obras iniciadas;  
(Z .Pinheiros, Fit casa Rio Bonito, Fit Casa Brás, Verace Brooklin e etc.)
- Performado: empreendimentos concluídos, a partir da emissão do Habite-se.  
(Cidade Maia, Jardins do Brasil, EZ Mark, 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 **distratos em patamar já comprimido, frente a vendas brutas em escalada, permitindo ganho de amplitude nas vendas líquidas**:

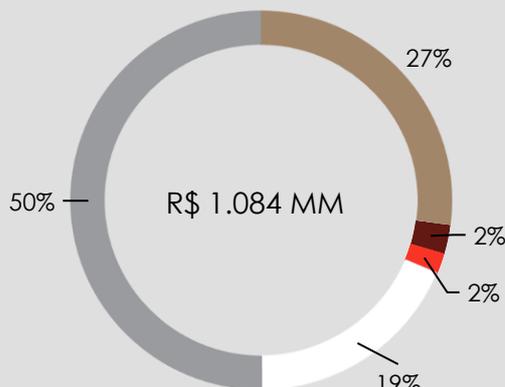


Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), ex-EZ Towers, ponderado pela participação da EZTEC, índice que reflete a liquidez dos produtos originados:

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	3T19	3T18	9M19	9M18
+ Estoque Inicial (m²)	193.141	183.708	202.834	197.868
+ Lançamentos no período (m²)	30.095	15.222	107.444	25.124
<b>= Estoque + Lançamento (m²)</b>	<b>223.236</b>	<b>198.930</b>	<b>310.277</b>	<b>222.992</b>
- Vendas Contratadas no período (m)	40.069	19.091	127.110	43.153
- Vendas Brutas no período (m²)	43.074	26.225	136.439	71.096
- Distratos no período (m²)	-3.005	-7.134	-9.329	-27.943
<b>= Estoque Final (m²)</b>	<b>183.167</b>	<b>179.839</b>	<b>183.167</b>	<b>179.839</b>
VSO Líquida (%)	17,9%	9,6%	41,0%	19,4%
VSO Bruta (%)	19,3%	13,2%	44,0%	31,9%

## Dados Gerenciais (9M19)

Vendas Brutas por Ano de Lançamento (% do VGV próprio)



■ Até 2015

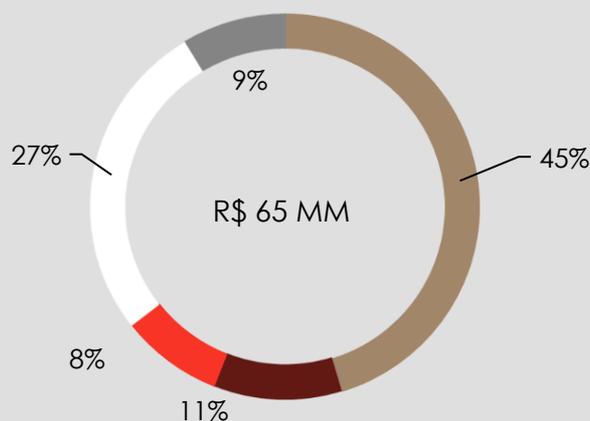
■ 2016

■ 2017

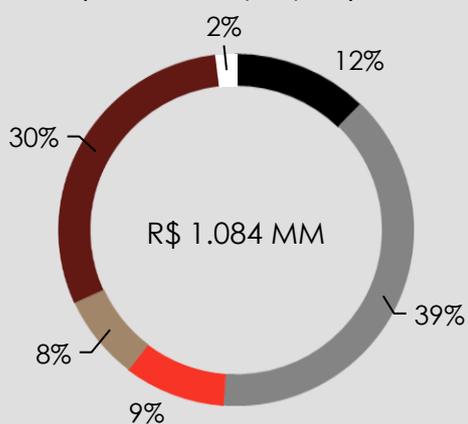
■ 2018

■ 2019

Distratos por Ano de Lançamento (% do VGV próprio)



Vendas Brutas (% do VGV próprio)



■ Econômico

■ Médio

■ Smart Living

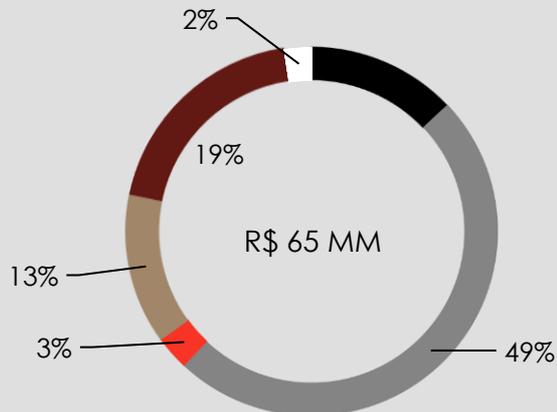
■ Médio-Alto

■ Alto

■ Comercial

■ Corporativo

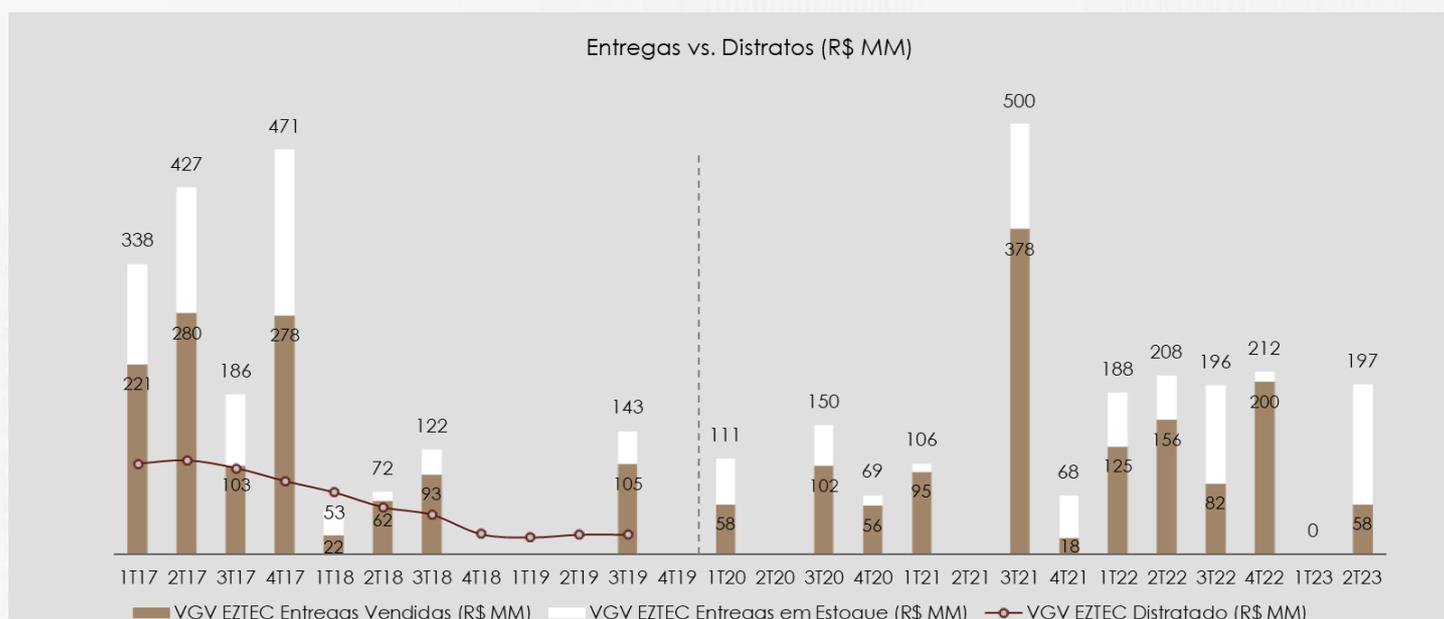
Distratos por Padrão (% do VGV próprio)



## Entregas

No terceiro trimestre de 2019, a EZTEC realizou a entrega de dois empreendimentos: o Le Premier Moema e o Splendor Brooklin. Estes consistem, respectivamente, de 38 e 42 unidades (VGVs de lançamento de R\$ 103,7 milhões com 50% de participação EZTEC, e R\$ 91,5 milhões.). Ao final do trimestre Le Premier Moema se encontrava 84,2% vendido e o Splendor Brooklin 66,7%.

O gráfico abaixo ilustra o cronograma de entregas da Companhia. Nele, a data da entrega de um dado empreendimento é marcada pela obtenção de Habite-se, ou, nos casos em que a construção ainda não foi concluída, pela data de entrega prevista em contrato. É válido ressaltar que a quebra exibida, entre vendido e em estoque, toma por base o percentual vendido dos empreendimentos no trimestre em que são entregues:





Contate RI:

A. Emilio C. Fugazza

Hugo G. B. Soares

Matheus C. P. Tubarão

Pedro T. T. Lourenço

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

Tel.: (55) (11) 5056-8313



Índice Brasil 100 **IBRX 100**

Índice Brasil Amplo BM&FBOVESPA **IBRA**

Índice Small Cap **SMLL**

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado **ITAG**

Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada **IGC**

Índice de Governança Corporativa Trade **IGCT**

Índice do Setor Industrial **INDX**

Índice Imobiliário **IMOB**

Índice Dividendos BM&FBOVESPA **IDIV**