

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$ 59,70
No. de ações: 227.000.000
Valor de mercado: R$ 13.552 MM
Data de fechamento: 21/01/2020

Prévia Operacional de Resultados 4T19

EZTEC

Construindo qualidade de vida

Venda líquida atinge R$1,56 bilhão em 2019 e cresce 158% frente a 2018

VGV de lançamentos de R$1,89 bilhão no ano representa escalada de 152% ante 2018

São Paulo, 21 de janeiro de 2020 – A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3; Bloomberg; EZTC3:BZ), anuncia a prévia dos resultados operacionais do quarto trimestre de 2019 (4T19). Os resultados aqui apresentados são gerenciais e estão sujeitos à revisão da auditoria externa. Os resultados do 4T19 têm divulgação programada para 19 de março de 2020, após o fechamento do mercado.

Lançamentos

No quarto trimestre do ano a Companhia lançou R$934 milhões em VGV EZTEC, levando o agregado do ano a 1.898 milhões – 95% do topo do guidance revisado de lançamentos de 2019. Neste período, a EZTEC lançou cinco novos empreendimentos. Em ordem cronológica, [i] EZ Parque da Cidade; [ii] ID Jauaperi; [iii] ID Lisboa; [iv] PIN Internacional; e [v] a segunda torre do projeto Reserva JB, parte do mega-condomínio Jardins do Brasil.



EZ Parque da Cidade (Chácara St. Antônio)

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Alto
VGV EZTEC: R$576,4 MM
% Área vendida: 55%
Unids. vendidas: 140/244



ID Jauaperi (Moema)

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: *Smart Living*
VGV EZTEC: R$36,9 MM
% Área vendida: 39%
Unids. vendidas: 70/169



ID Lisboa (Vila Clementino)

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: *Smart Living*
VGV EZTEC: R$28,7 MM
% Área vendida: 13%
Unids. vendidas: 15/105



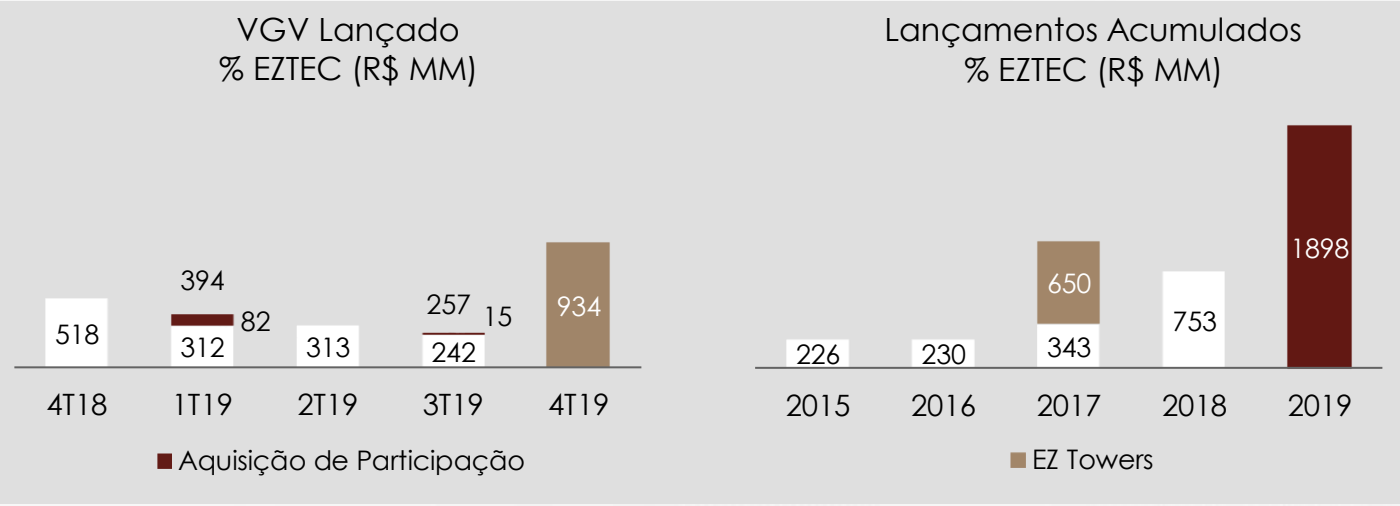
PIN Internacional (Guarulhos)

Localização: Guarulhos/SP
Segmento: Residencial
Padrão: *Econômico*
VGV EZTEC: R$162,6 MM
% Área vendida: 17%
Unids. vendidas: 239/1.416

Reserva JB (F2) (Osasco)

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio
VGV EZTEC: R$ 130,2 MM
% Área vendida (F1+F2): 27%
Unids. vendidas (F1+F2): 184/682





Guidance de lançamentos



Ao fim de 2018, a EZTEC havia se comprometido 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$1,9 bilhão** de VGV lançado em 2019.

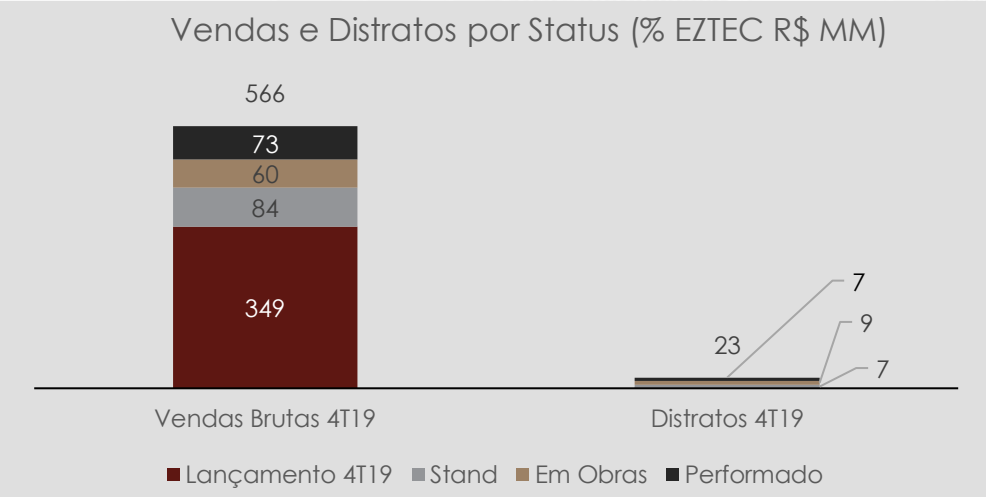
Já para 2020 a meta da Companhia é realizar um volume de lançamentos entre **R$2,0 bilhões e R$2,5 bilhões** em VGV. Como fato subsequente a Eztec realizou o lançamento do **Fit Casa Alto do Ipiranga**, empreendimento de perfil econômico na Zona Leste da Cidade. O projeto possui VGV de R$80,9 milhões de reais.

Vendas e Distratos

A performance de vendas no ano de 2019 **estabeleceu um novo recorde para a Companhia**, tendo vendido mais do que em qualquer ano de sua história – superou em 8% o recorde de 2013 mesmo que com os devidos ajustes à inflação, ex-EZ Towers. O **R$1,56 bilhão** vendido no ano ainda **superou em 158%** o valor apurado em 2018.

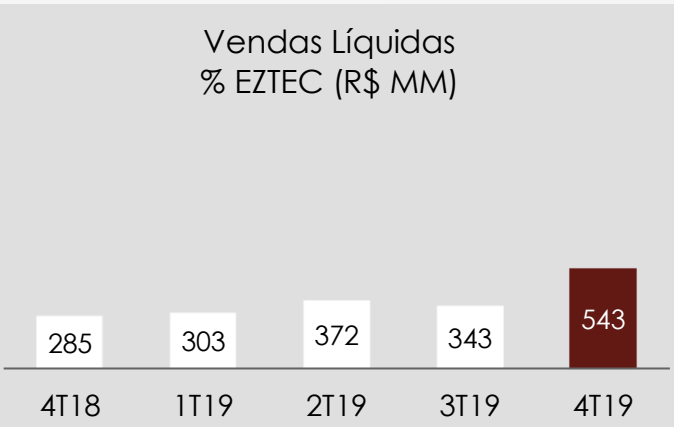
Já no quarto trimestre de 2019, a Companhia conseguiu produzir vendas líquidas de **R$542,8 milhões** – decompostas entre **R$566,1 milhões** de vendas brutas e **R$23,2 milhões** de distratos. Este resultado implica em um aumento de 58,5% em relação às vendas líquidas do 3T19, impulsionado pelo lançamento mais significativo do ano, o EZ Parque da Cidade. Outra contribuição relevante veio do maior portfólio de produtos da Companhia, que vem se ampliando desde a retomada de lançamentos ao fim de 2018. Os projetos lançados em trimestres passados seguem apresentando fôlego de vendas (capturadas nas linhas *Stand* ou *Em Obras*), reafirmando o momento amplamente comprador que vive o mercado imobiliário de São Paulo.

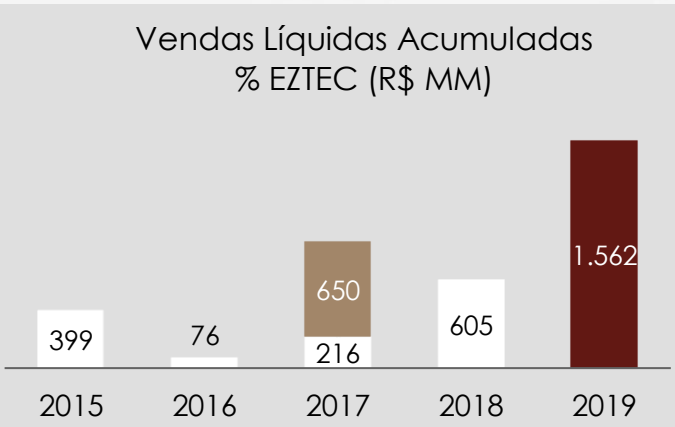
No estoque pronto, a leve retração das vendas reflete a exaustão do estoque pronto ainda disponível para venda. Nesse contexto, o maior volume escoado foi no mega-condomíno Cidade Maia, de Guarulhos, que respondeu sozinho por aproximadamente metade das vendas de unidades prontas do trimestre. No 4T19 o Cidade Maia teve venda líquida de 69 unidades, estabelecendo o maior montante vendido (bruto e líquido) desde o primeiro semestre de 2015, 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.



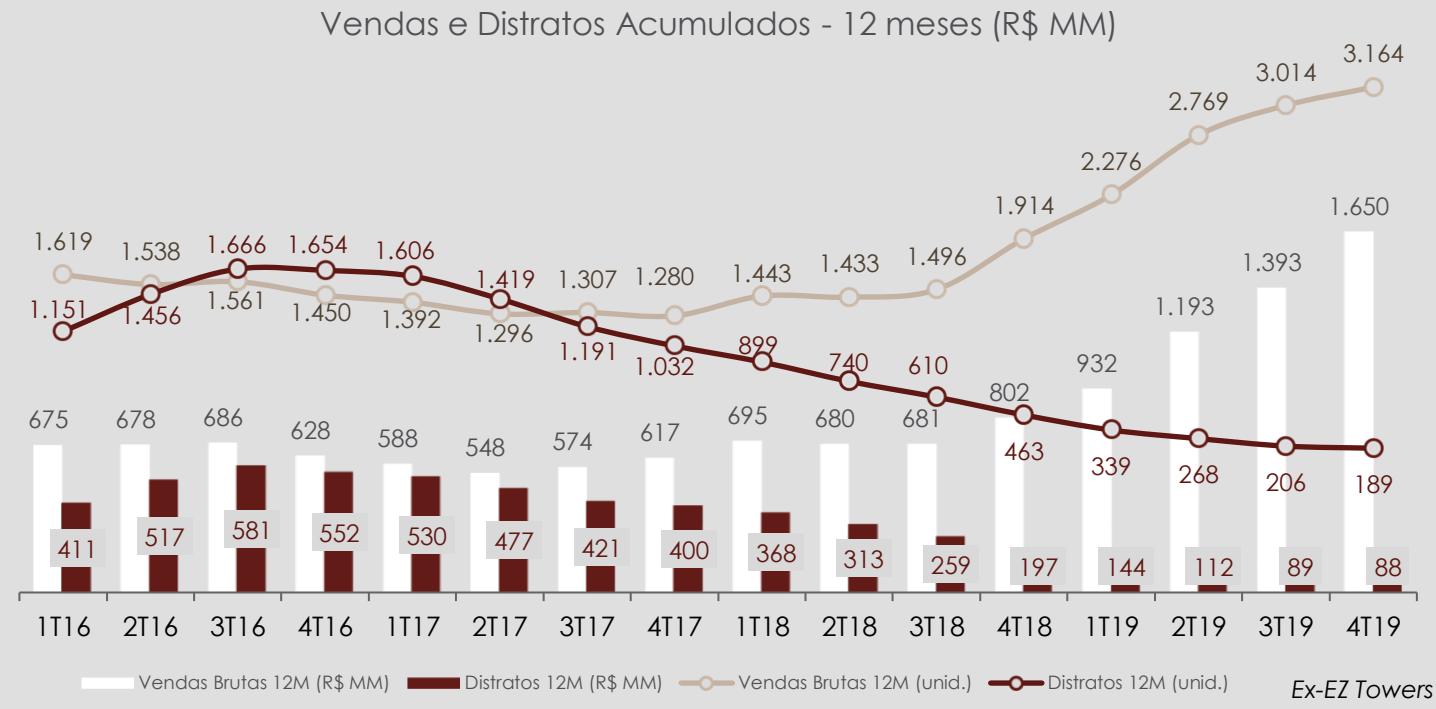
Note que a categoria *lançamentos* foi subdivida entre lançamentos do 4T19 e *stand*. Esta segmentação se dá a partir das premissas abaixo (com os exemplos de maior destaque comercial no 4T19):

- Lançamentos 4T19: empreendimentos lançados no trimestre;
  (EZ Parque da Cidade, ID Jauaperi, ID Lisboa, PIN Internacional e Reserva JB F2)
- Stand: empreendimentos lançados em trimestres anteriores, mas ainda sem construção iniciada;
  (Haute Ibirapuera,Vivid Perdizes, Reserva JB F1, etc.)
- Em Obras: empreendimentos com obras iniciadas;
  (Z .Pinheiros, Fit Casa Brás, Le Jardin Ibirapuera, etc.)
- Performado: empreendimentos concluídos, a partir da emissão do *Habite-se*.
  (Cidade Maia, Jardins do Brasil, Prime House Bussocaba, 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**:

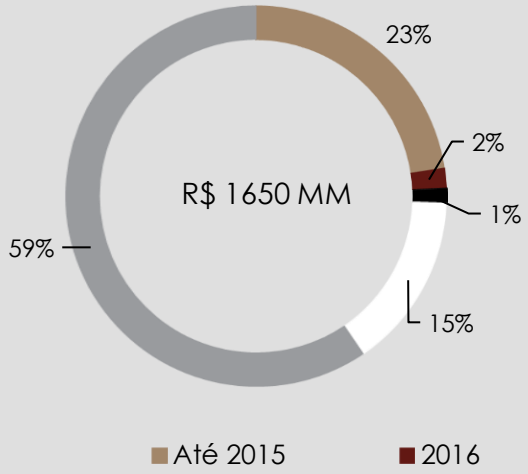


Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), ex-EZ Towers, ponderado pela participação da EZTEC, índice que reflete a liquidez dos produtos originados:

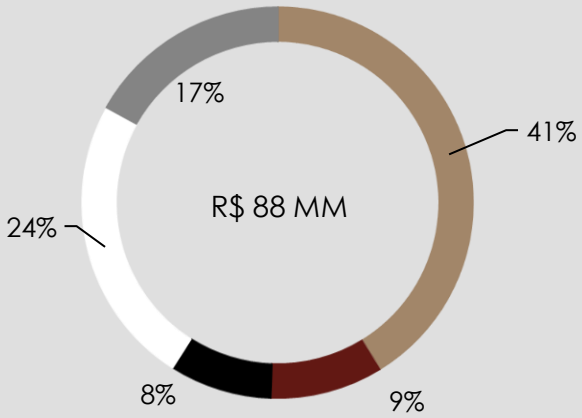
VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	4T19	4T18	2019	2018
+ Estoque Inicial (m²)	173.863	179.839	202.834	197.868
+ Lançamentos no período (m²)	105.622	57.627	52.990	82.751
= Estoque + Lançamento (m²)	**279.485**	**237.466**	**255.824**	**280.619**
- Vendas Contratadas no período (m²)	57.372	34.632	42.779	77.785
Vendas Brutas no período (m²)	60.359	38.395	45.933	109.491
Distratos no período (m²)	-2.987	-3.763	-3.154	-31.706
= Estoque Final (m²)	**222.113**	**202.834**	**213.045**	**202.834**
VSO Líquida (%)	*20,5%*	*14,6%*	*16,7%*	*27,7%*
VSO Bruta (%)	*21,6%*	*16,2%*	*18,0%*	*39,0%*

Dados Gerenciais (2019)

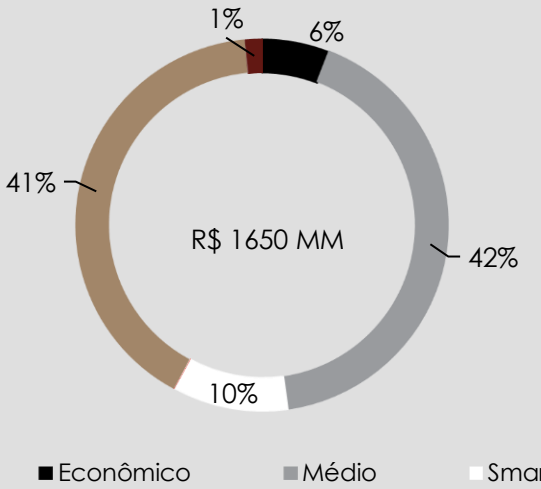
Vendas Brutas por Ano de Lançamento
(% do VGV próprio)



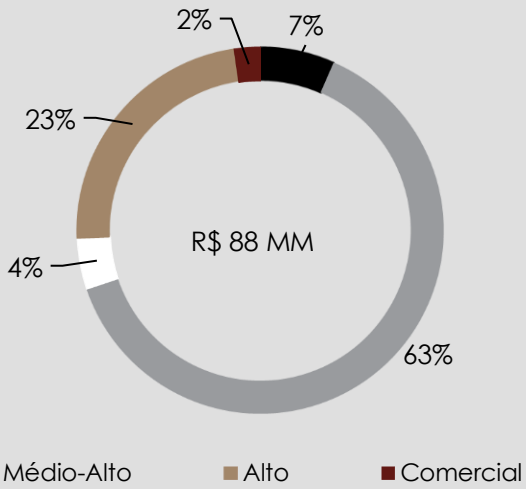
Distratos por Ano de Lançamento
(% do VGV próprio)



Vendas Brutas por Padrão
(% do VGV Próprio)



Distratos por Padrão
(% do VGV próprio)



Contate RI:

A. Emilio C. Fugazza

Hugo G. B. Soares

Matheus C. P. Tubarão

Pedro T. T. Lourenço

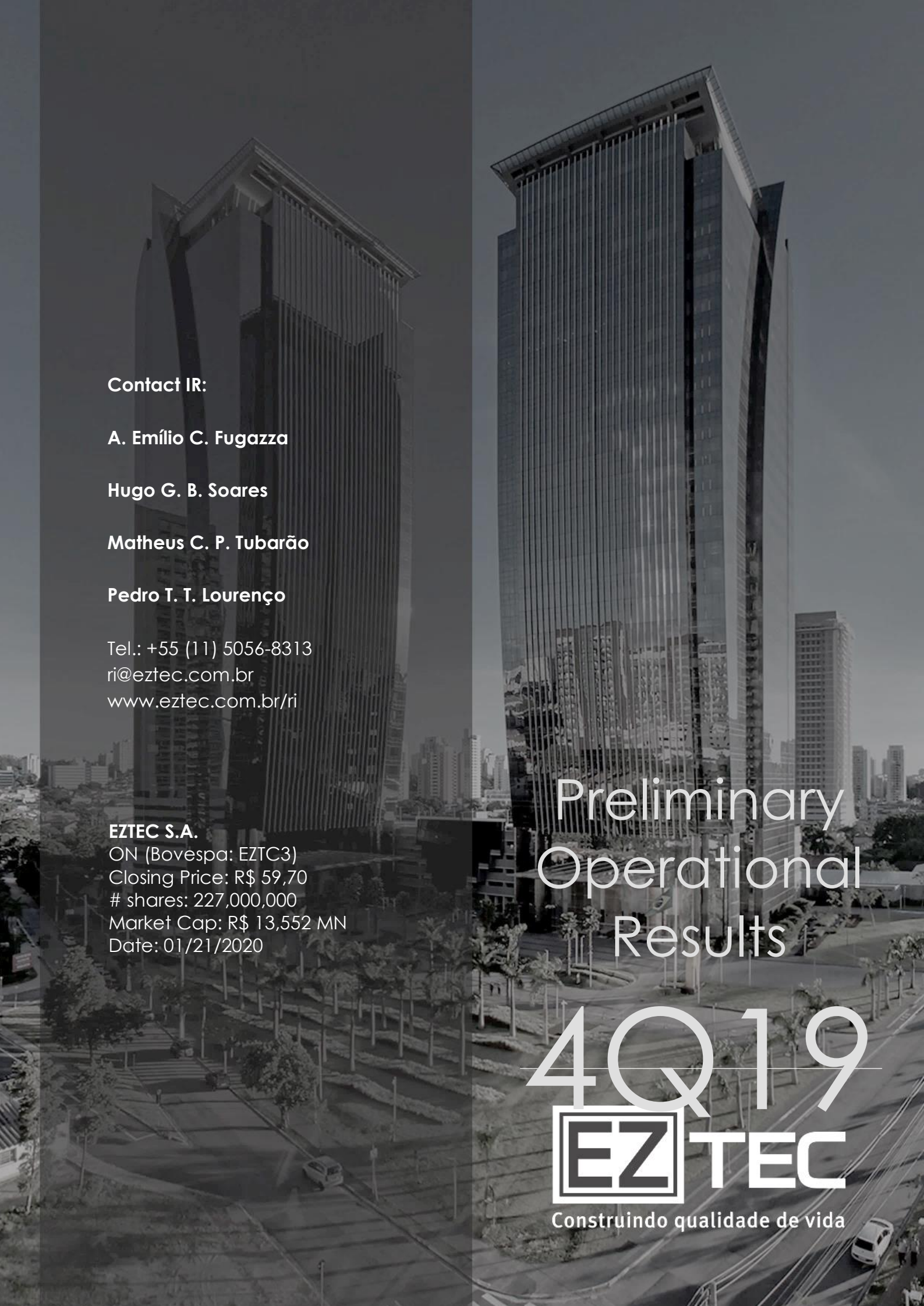
ri@eztec.com.br
Tel.: (55) (11) 5056-8313

EZTEC3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

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



Contact IR:

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)
Closing Price: R$ 59,70
shares: 227,000,000
Market Cap: R$ 13,552 MN
Date: 01/21/2020

Preliminary Operational Results

4Q19

EZTEC

Construindo qualidade de vida

Net sales reach R$1.56 billion in 2019, a 158% increase from 2018

R$1.89 billion in PSV launched for the year represents a 152% uptake from 2018

São Paulo, January 21st, 2020 - EZTEC SA (BOVESPA: EZTC3; Bloomberg: EZTC3: BZ), announces its preliminary operating results for the fourth quarter of 2019 (4Q19). Note that the results presented here have managerial nature and are subject to revision following the external audit. The complete and audited results for 4Q19 are scheduled to be disclosed on March 19th, 2020, after market closure.

Launches

In the fourth quarter of 2019, the Company launched R$934 million in EZTEC's PSV, totaling R$1,898 million for the year – 95% of the upper border for the revised launching guidance. EZTEC has launched five new projects during this period. In chronological order, [i] EZ Parque da Cidade; [ii] ID Jauaperi; [iii] ID Lisboa; [iv] PIN Internacional; and [v] the second tower of Reserva JB, belonging to the mega-condominium Jardins do Brasil.



EZ Parque da Cidade (Chácara St. Antônio)

Location: São Paulo/SP
Segment: Residential
Standard: High-end
EZTEC'S PSV: R$576,4 MN
% Sqm. Sold: 55%
Units sold: 140/244



ID Jauaperi (Moema)

Location: São Paulo/SP
Segment: Residential
Standard: *Smart Living*
EZTEC'S PSV: R$36,9 MN
% Sqm. Sold: 39%
Units sold: 70/169



ID Lisboa (Vila Clementino)

Location: São Paulo/SP
Segment: Residential
Standard: *Smart Living*
EZTEC'S PSV: R$28,7 MN
% Sqm. Sold: 13%
Units sold: 15/105



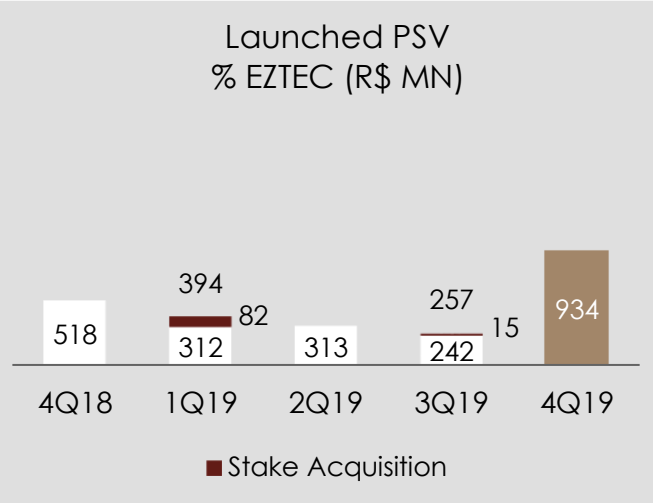
PIN Internacional (Guarulhos)

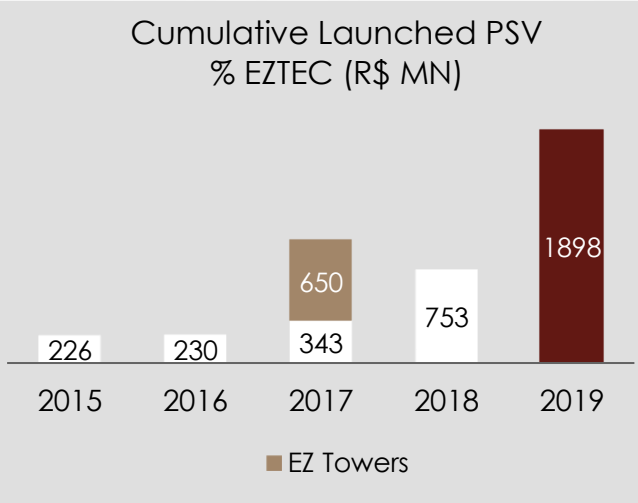
Location: Guarulhos/SP
Segment: Residential
Standard: *Economic*
EZTEC'S PSV: R$162,6 MN
% Sqm. Sold: 17%
Units sold: 239/1.416

Reserva JB F2 (Osasco)

Location: São Paulo/SP
Segment: Residential
Standard: Mid-End
EZTEC'S PSV: R$130,2 MN
% Sqm. Sold (F1+F2): 27%
Units sold (F1+F2): 184/682







Launching Guidance



By the end of 2018, EZTEC committed to a Launching Guidance of R$1 billion to R$1,5 billion in PSV for 2019. Yet, that *guidance* was revised for a range set between **R$1,5 billion and R$2,0 billion** for the year, having effectively hit **R$1.9 billion** in PSV by year-end.

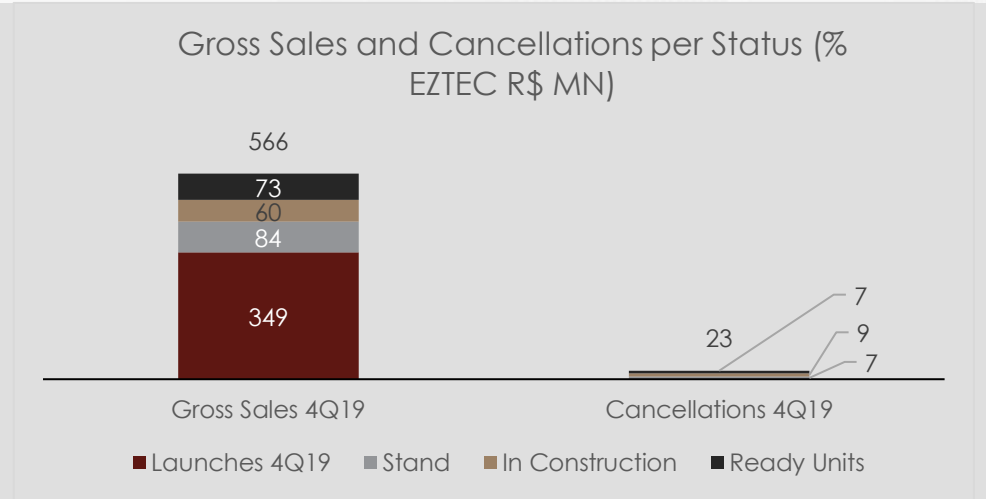
For 2020 the Company's target is to launch between R$2.0 billion and R$2,5 billion in PSV. As a subsequent event, Eztec has launched ***Fit Casa Alto do Ipiranga***, an economic project in the East Zone of the city worth R$80.9 million in PSV.

Salles and Cancellations

Sales performance for the year set a new record for the Company, having sold more than any other year in its history – it has exceeded the 2013 record by 8%, adjusted by inflation, ex-EZ Towers. The R$1.56 billion sold in 2019 represents an 158% increase in the amount accrued in 2018.

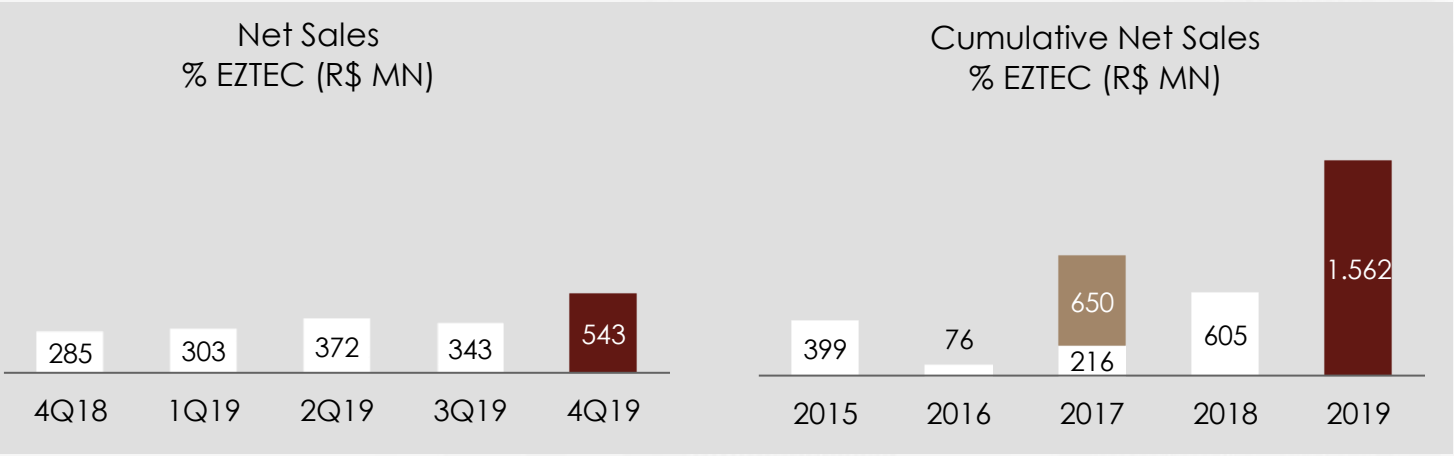
In the fourth quarter of 2019, the Company has performed **R$542.8 MN** in net sales – broken down into **R$566.1 million** in gross sales and **$23.2 million** in cancellations. The net figure implies an 58.5% increase vis a vis 3Q19, propelled by the year's most significant project, EZ Parque da Cidade. Additionally, the quarter has had help from the broadened portfolio of available projects, as the outstanding inventory from projects launched since late 2018 kept pushing sales further. Sales from pojects launched in the past quarters have had a sustained breath going forward (capture in the *Stand* or *In Construction* lines), which reaffirms the positive momentum from buyers throughout the São Paulo real estate market.

In regards to the ready inventory sales, the slight contraction in sales reflect the exhaustion of available ready inventory. In this context, the greatest volume sold was in the Cidade Maia mega-compound, in Guarulhos, which accounted for as much as half of the quarter's ready inventory sales. Over the course of 4Q19, Cidade Maia has had net sales of 69 units, setting a new all-time high for this product (both in terms of gross and net sales) since the first semester of 2015, even while the underlying base of inventory available has continuously shrunk. This feat reaffirms the upward Sales Over Supply trajectory in Cidade Maia, a project that still concentrates the largest volume of ready inventory units in the Company.

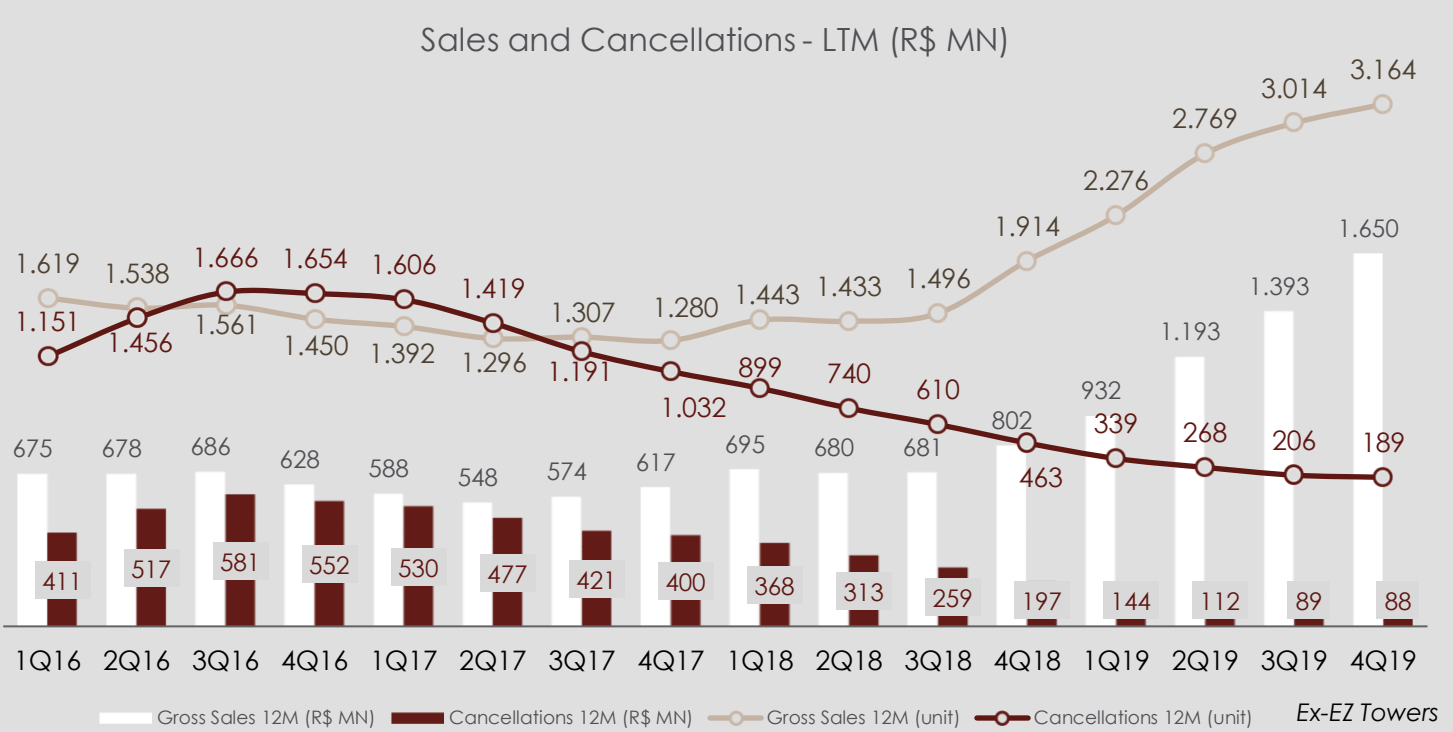


It's worth noting that the former 'launches' category status was subdivided into 'Launches 4Q19' and 'Stand'. This segmentation is based on the assumptions below (accompanied by examples of the quarter's commercial highlights):

- Launches 3Q19: projects launched in the quarter;
  (EZ Parque da Cidade, ID Jauaperi, ID Lisboa, PIN Internacional e Reserva JB F2)
- Stand: projects launched in prior quarters but whose construction is yet to be started;
  (Haute Ibirapuera, Vivid Perdizes, Reserva JB F1, etc.)
- In construction: projects whose construction has started;
  (Z .Pinheiros, Fit Casa Brás, Le Jardin Ibirapuera, etc.)
- Ready units: completed projects with proper housing permit issued.
  (Cidade Maia, Jardins do Brasil, Prime House Bussocaba, etc.)



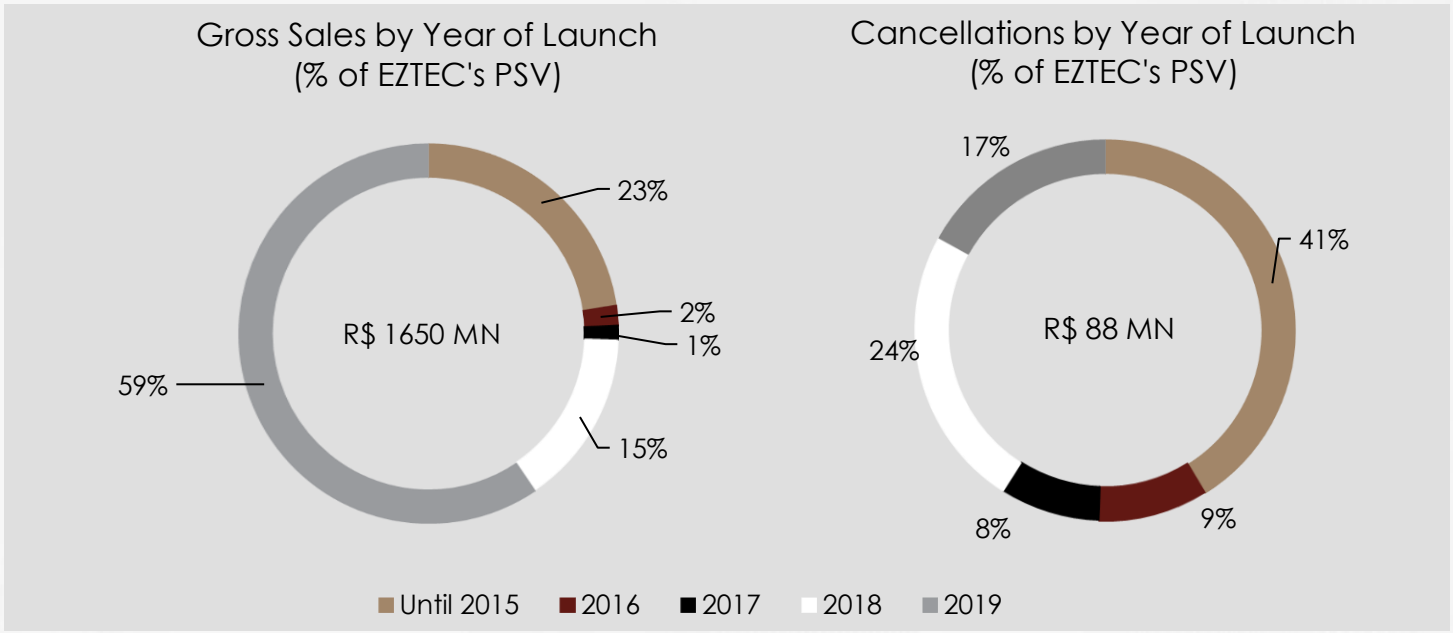
Guided by the transparancy and continuity, the graph below discloses gross sales and cancellation figures, accumulated over 12 months, where one can observe **cancellations at a contained level, against escalating gross sales, allowing for an increasing spread in net sales**:

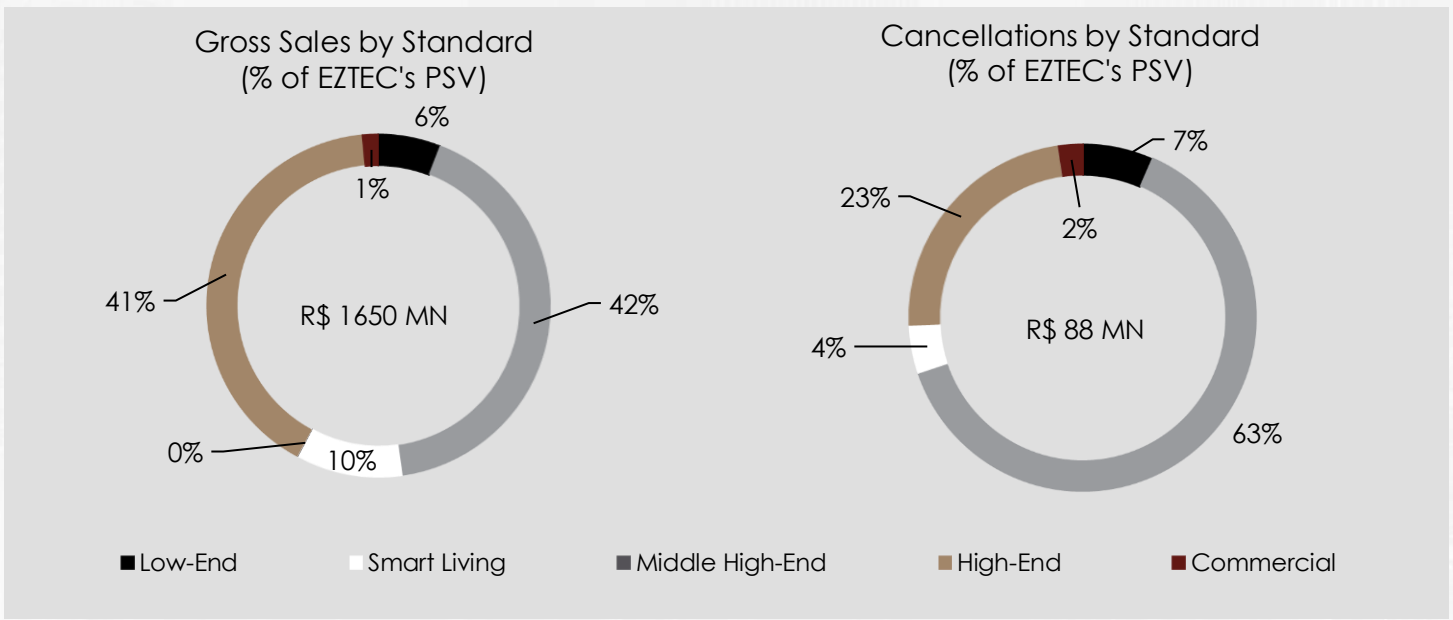


The following chart shows the sales over supply calculations, weighted by EZTEC's participation, highlighting the liquidity of the projects originated by the Company:

SALES OVER SUPPLY	4Q19	4Q18	2019	2018
+ Initial Inventory (m²)	173.863	179.839	202.834	197.868
+ Launches in the period (m²)	105.622	57.627	52.990	82.751
= Inventory + Launches (m²)	**279.485**	**237.466**	**255.824**	**280.619**
- Net Sales in the period (m²)	57.372	34.632	42.779	77.785
Gross Sales in the period (m²)	60.359	38.395	45.933	109.491
Cancellations in the period (m²)	-2.987	-3.763	-3.154	-31.706
= Final Inventory (m²)	**222.113**	**202.834**	**213.045**	**202.834**
Net Sales Over Supply (%)	*20,5%*	*14,6%*	*16,7%*	*27,7%*
Gross Sales Over Supply (%)	*21,6%*	*16,2%*	*18,0%*	*39,0%*

Managerial Figures (2019)





Contate RI:

A. Emilio C. Fugazza

Hugo G. B. Soares

Matheus C. P. Tubarão

Pedro T. T. Lourenço

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

EZTEC3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

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