

# Reunião Pública EZTEC - Porto Alegre

Marcelo Ernesto Zarzur Antonio Emílio Clemente Fugazza

Novembro 2014





# EZTEC S.A.



EZTC3 (Bovespa) Ticker:

EZTC3 IBRX 100 IMOB IGCT IGC IBRA ITAG IGC-NM INDX SMLL

R\$20,50 / ação Preço:

Atuação: Construção Civíl - foco em projetos residenciais na RMSP

- Market Cap: R\$3,0 bilhões
- Volume Médio Diário Negociado (ADTV): R\$11 milhões
- Dividendos Exercício 2013: R\$139 milhões (R\$0,95 por ação)
- Organograma:
  - Conselho de Administração: 8 membros (4 independentes)
  - Diretoria: 10 membros
  - Conselho Fiscal: 3 membros (1 independente)



# Roteiro da Apresentação

- Mercado RMSP
- Engenharia
- Estratégia
- Rentabilidade





### Evolução e Tamanho atual

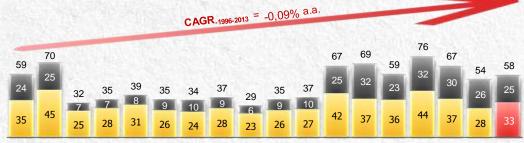
VGV<sup>(2)</sup> Lançado na RMSP (R\$ Bilhões)



1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Participação EZTEC	0,63%	1,33%	1,59%	1,65%	2,89%	3,19%	4,63%	4,63%	4,59%

#### Unidades Lançadas na RMSP (milhares de unidades)



1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013

RMSP exceto SP

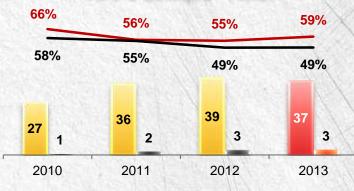
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Participação EZTEC	0,31%	1,70%	2,28%	1,66%	2,76%	2,68%	4,57%	6,38%	5,54%	

São Paulo

(1) Fonte: Lopes Inteligência Imobiliária; (2) Corrigido pelo INCC



#### VSO e Estoque - RMSP



- Estoque Final do Período (mil Unid.)
- Estoque EZTEC Final do Período (mil Unid.)
- ----VSO RMSP
- VSO Setor (Empresas de Capital Aberto)

#### **VSO EZTEC - RMSP**

dez/10

1 Dorm 2 Dorm 3 (1) Fonte: Embraesp; (2) Corrigido pelo INCC

2010	2011	2012	2013
74%	56%	53%	56%
Esto	que por Pe	erfil de Uni	dade
18%	10%	10%	8%
	32%	28%	29%
38%			
		50%	47%
41%	49%	0070	Mile

10%

dez/11

12%

dez/12

2 Dorm 3 Dorm 4 Dorm

17%

dez/13

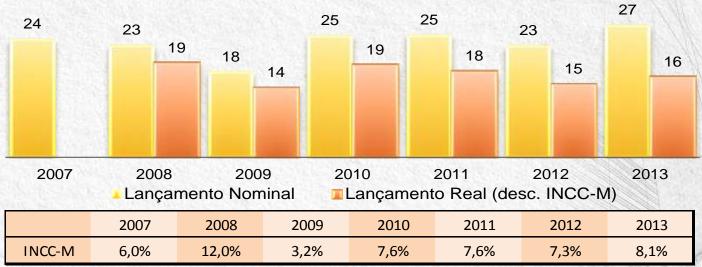


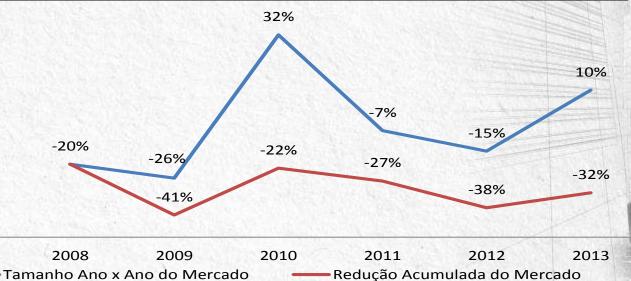
2007

# **Mercado RMSP:**

#### **Crescimento Real**

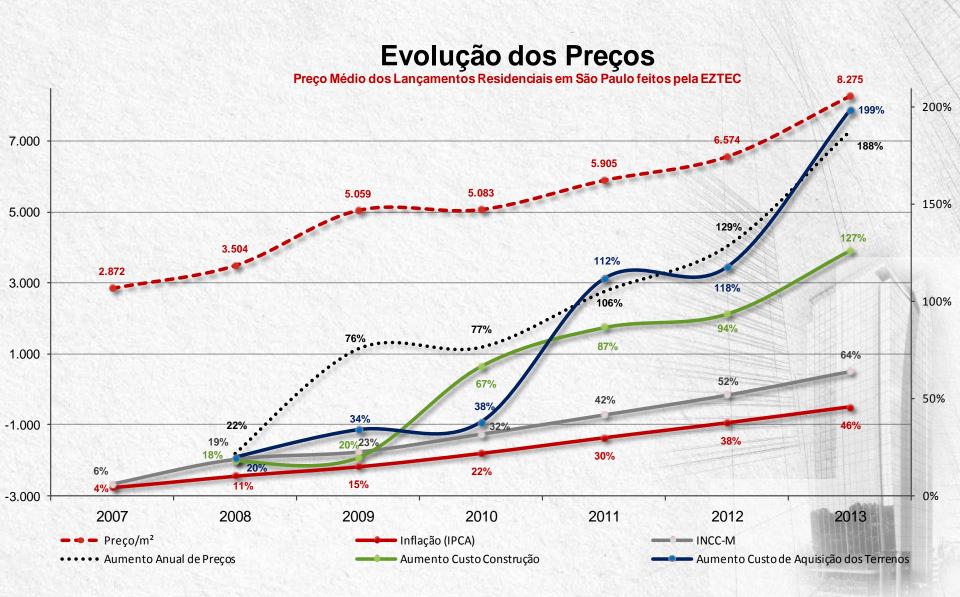
### Lançamentos (R\$ Bilhões) Cidade SP e RMSP





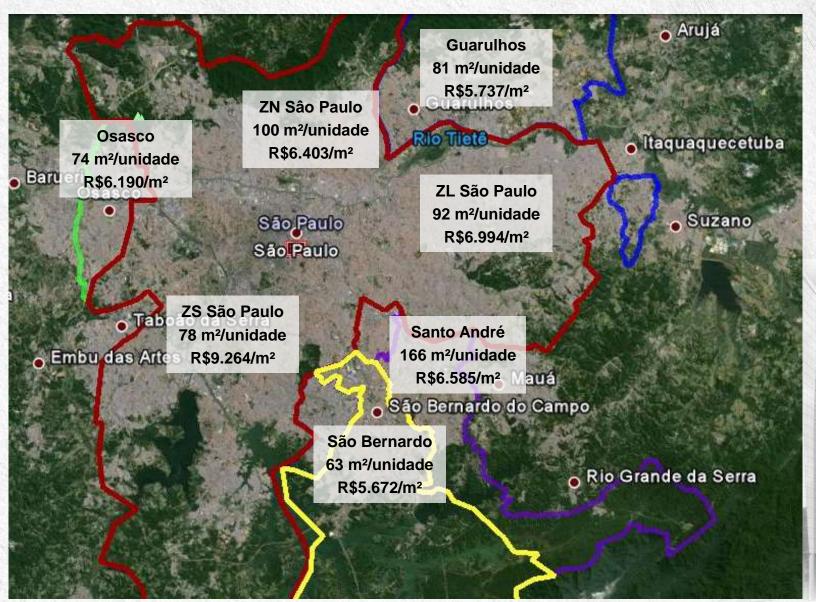


## Evolução de Preços e Custos





### Preço Médio EZTEC 2014: São Paulo X RMSP





### Rentabilidade Mínima Necessária da Operação

Modelo sem Alavancagem de Terreno Crescimento Custos 2007-2013:

Terrenos\*: 20,0% a.a.

Custos de Obra\*: 12,9% a.a.

Custo Ponderado: 14,8% a.a.

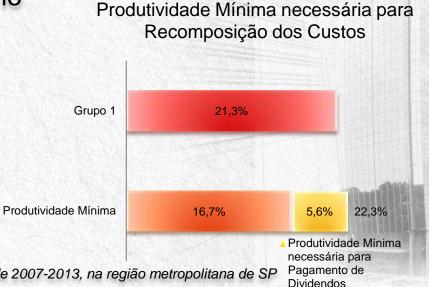


Modelo com Alavancagem de Terreno Crescimento Custos 2007-2013:

Terrenos\*\*: 27,1% a.a.

Custos de Obra\*: 12,9% a.a.

Custo Ponderado: 16,7% a.a.



<sup>\*</sup>Baseado em crescimento dos custos vividos pela EZTEC, entre os anos de 2007-2013, na região metropolitana de SP \*\*Taxa de Alavancagem: CDI (11%a.a.) + 2%a.a.



# Roteiro da Apresentação

- Mercado RMSP
- Engenharia
- Estratégia
- Rentabilidade



Centro Empresarial Jardins do Brasil



# **Engenharia:**

# Entregas 9M14 - R\$772,5 mi



#### Up Home Jd. Prudência

Segmento: Residencial

Padrão: Médio-Ato

Lançamento: Fevereiro/2011 VGV EZTEC: R\$61,1 milhões

Margem Bruta Realizada: 49%



#### **Neo Corporate Offices**

Segmento: Comercial

Padrão: Salas

Lançamento: Janeiro/2011 VGV EZTEC: R\$182,0 milhões Margem Bruta Realizada: 64%



#### **Trend**

Segmento: Comercial

Padrão: Salas

Lançamento: Fevereiro/2011 VGV EZTEC: R\$89,3 milhões

Margem Bruta Realizada: 61%



#### **Quality House Sacomã**

Segmento: Residencial

Padrão: Médio

Lançamento: Fevereiro/2011 VGV EZTEC: R\$60,4 milhões

Margem Bruta Realizada: 46%



#### **Royale Tresor**

Segmento: Residencial

Padrão: Médio

Lançamento: Março/2011 VGV EZTEC: R\$79,3 milhões

Margem Bruta Realizada: 40%



#### **Neo Offices**

Segmento: Comercial

Padrão: Salas

**Lançamento:** Fevereiro/2012 **VGV EZTEC:** R\$40,8 milhões

Margem Bruta Realizada: 45%



#### Vida Bella 2

Segmento: Residencial Padrão: Econômico

Lançamento: Dezembro/2011 VGV EZTEC: R\$35.3 milhões

Margem Bruta Realizada: 47%



#### **Still Vila Mascote**

Segmento: Residencial

Padrão: Alto

Lançamento: Junho/2011

VGV EZTEC: R\$37,1 milhões Margem Bruta Realizada: 45%



#### **Supéria Pinheiros**

Segmento: Comercial

Padrão: Salas

Lançamento: Junho/2011

VGV EZTEC: R\$67,0 milhões Margem Bruta Realizada: 61%



#### **Chateau Monet**

Segmento: Residencial

Padrão: Médio-Alto

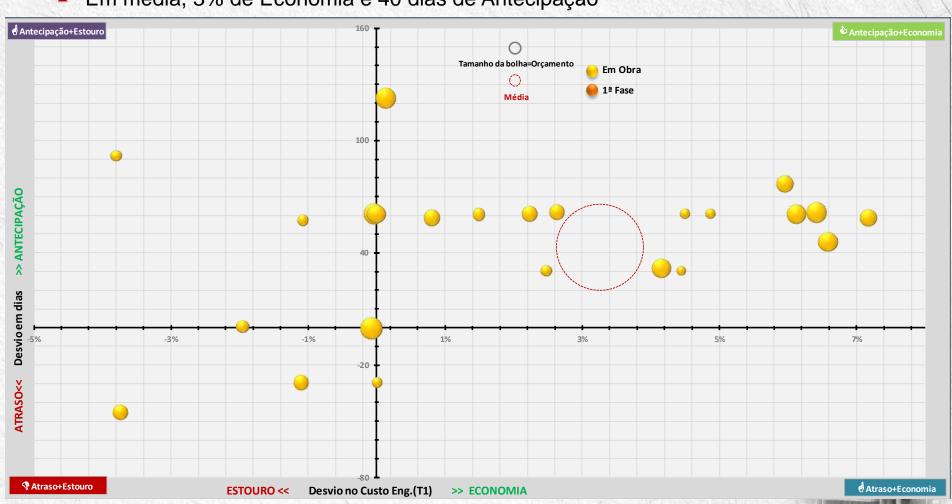
Lançamento: Junho/2011 VGV EZTEC: R\$120,2 milhões

Margem Bruta Realizada: 52%



# **Engenharia:**Controle de Custos e Entregas

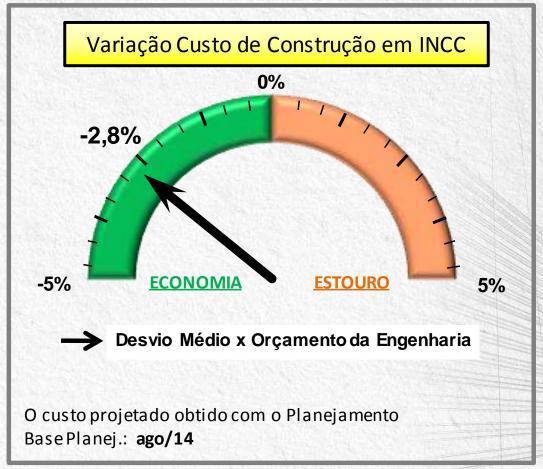
- Acompanhamento Quinzenal das Obras em Andamento:
  - 75% das obras com Antecipação e Economia
  - Em média, 3% de Economia e 40 dias de Antecipação





# **Engenharia:**

### **Controle de Custos e Economias**



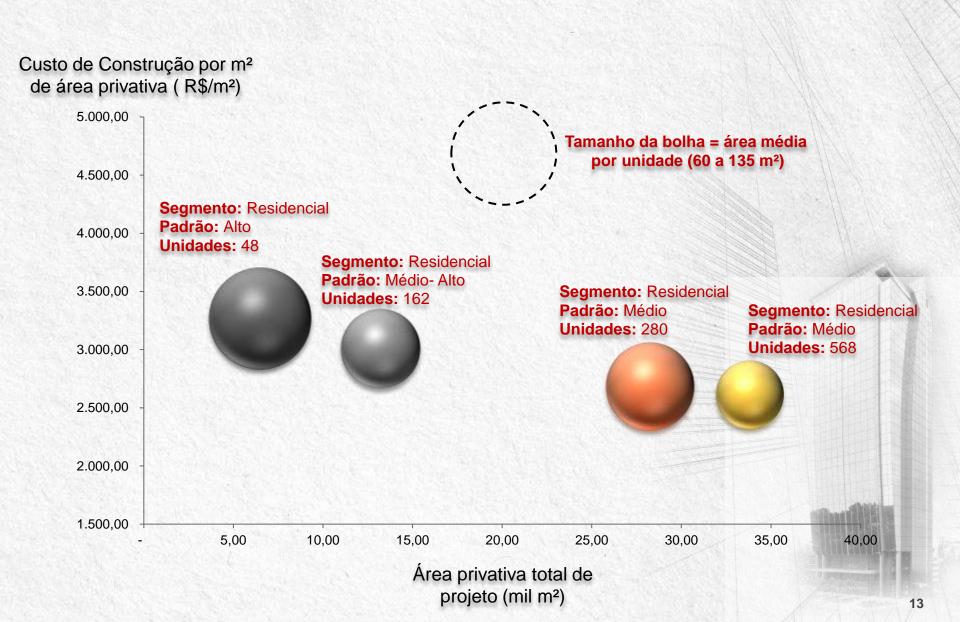
### Engenharia de Grande Escala na Construção:

- Canteiros: 31 canteiros ativos, 8.858 unidades
- Área Construída: 1,2 milhão m² (quase 6 estádios Grêmio Arena em construção simultânea)
- Área Privativa: 655 mil m²
- Número de Operários: 4.600 operários próprios e terceirizados



# **Engenharia:**

## Custo Médio de Produção por perfil de produto EZTEC





# EZ Towers – A história de um sucesso: Terreno 2007





Terreno 2007 – Após Doação





Terreno 2008 – com Infra-Estrutura





Terreno Fevereiro 2009 – Pronto para Lançamento





# **EZ Towers - A história de um sucesso:** Projeto Capital Corporate Offices - 2009



Segmento: Comercial

Padrão: Salas Comerciais

Lançamento: Maio/2009

VGV EZTEC: R\$235,4 milhão

Entrega: Janeiro/2013

Margem Bruta Realizada: 58%



## **Projeto NeoCorporate Offices - 2011**



Segmento: Comercial

Padrão: Salas Comerciais

Lançamento: Janeiro/2011

VGV EZTEC: R\$182,0 milhão

Entrega: Março/2014

Margem Bruta Realizada: 64%



**Projeto EZ Towers - 2012** 







Segmento: Comercial

Padrão: Corporativo

Área BOMA: 94,000 m²

Área Construída: 163.217 m²

Altura: 150 m

Vagas de Garagem: 2.856





Clique AQUI para ver o Vídeo



**Novembro 2014** 

#### Heliponto:

Montagem da estrutura Finalizada

#### Fachada:

Cobertura de vidro no 28° andar

#### Instalações:

Parte elétrica, hidráulica, ar condicionado e cerâmica e banheiros em andamento.

#### Área Externa:

Finalizando a plantação da grama



#### Instalações:

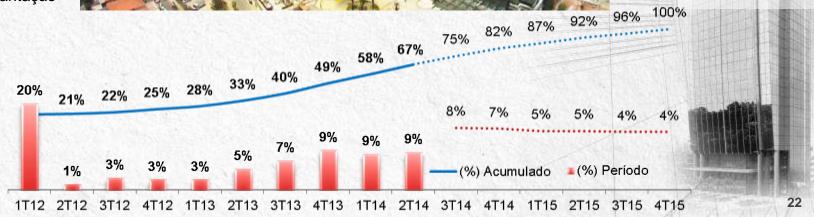
 Execução dos testes das instalações.
 Instalações da iluminação interna

### Lobby Térreo:

Finalizando Polimento do piso, instalação dos lustres e catracas

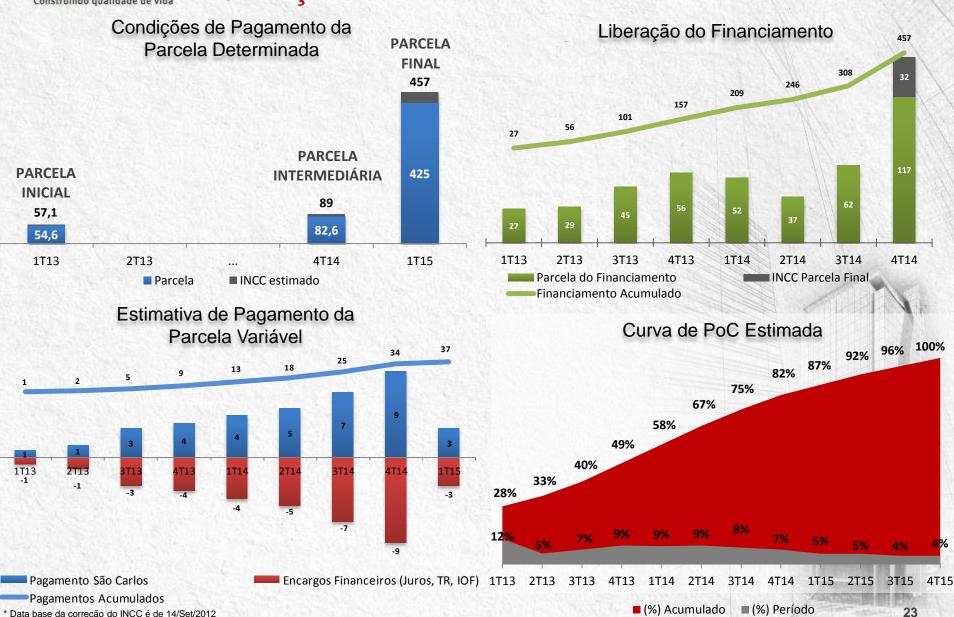
#### Garagem:

Finalizando piso da garagem e demarcação das vagas





### Condições da Venda



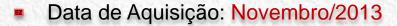
<sup>\*</sup> Data base da correção do INCC é de 14/Set/2012

\*\* Todas os números apresentados nesse slide são baseados em estimativas e não representam *guidance* de resultados



# Novo Terreno: Chucri Zaidan





Área: 17.792 m²

VGV projetado: R\$900 milhões

Custo de Aquisição: ~18% do VGV projetado





# Roteiro da Apresentação

- Mercado RMSP
- Engenharia
- Estratégia
- Rentabilidade

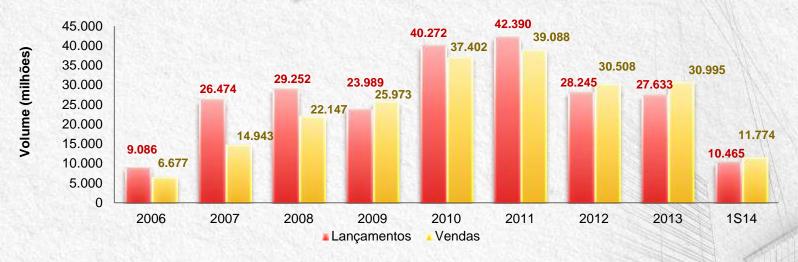




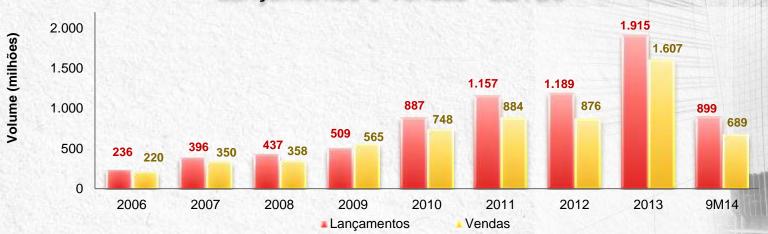


# **Estratégia:**Lançamentos e Vendas

### Lançamentos e Vendas - Setor

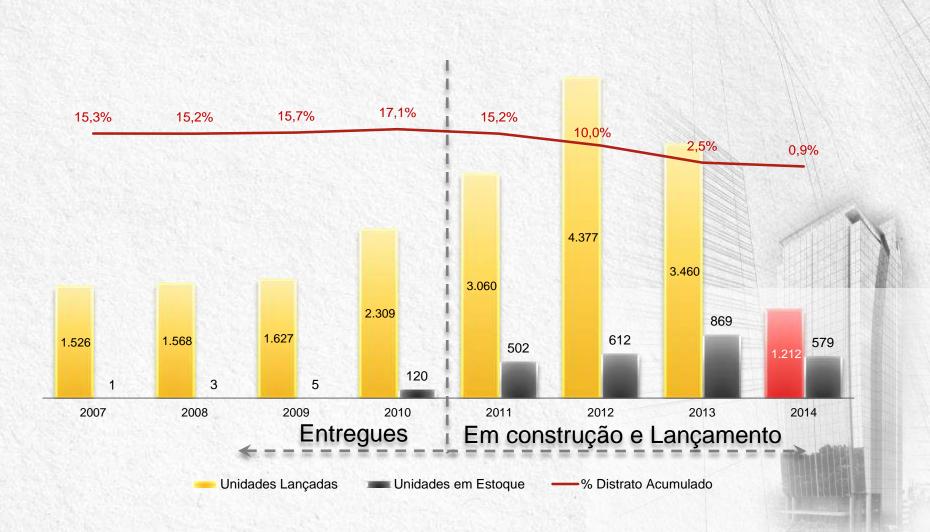


### Lançamentos e Vendas - EZTEC





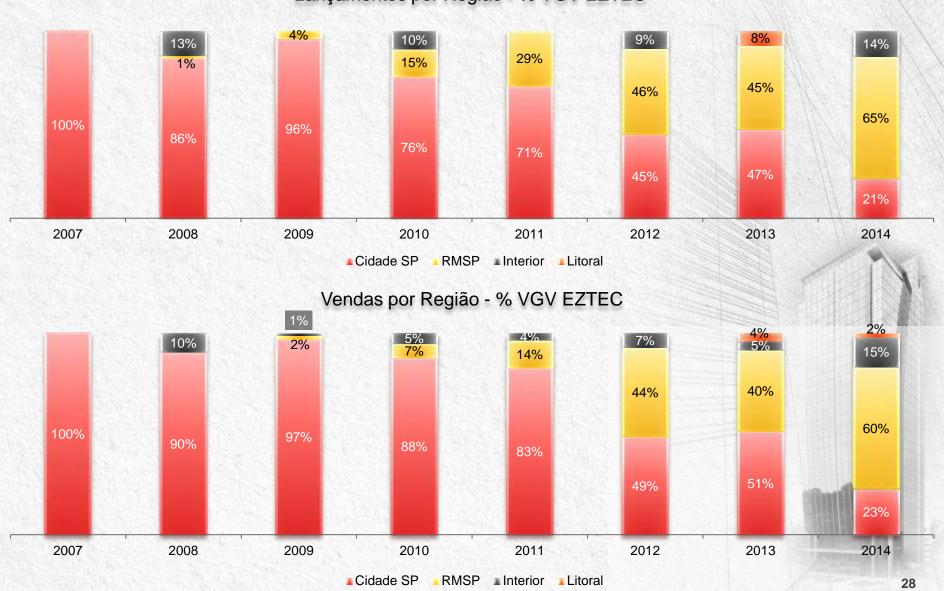
# **Estratégia:**Distratos e Estoques





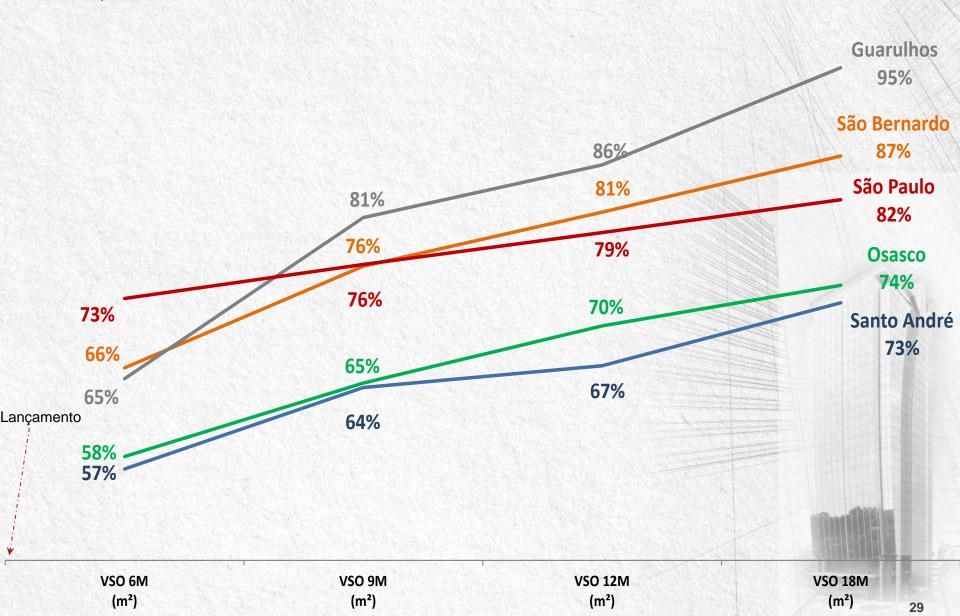
# Estratégia: Produção por Região

Lançamentos por Região - % VGV EZTEC



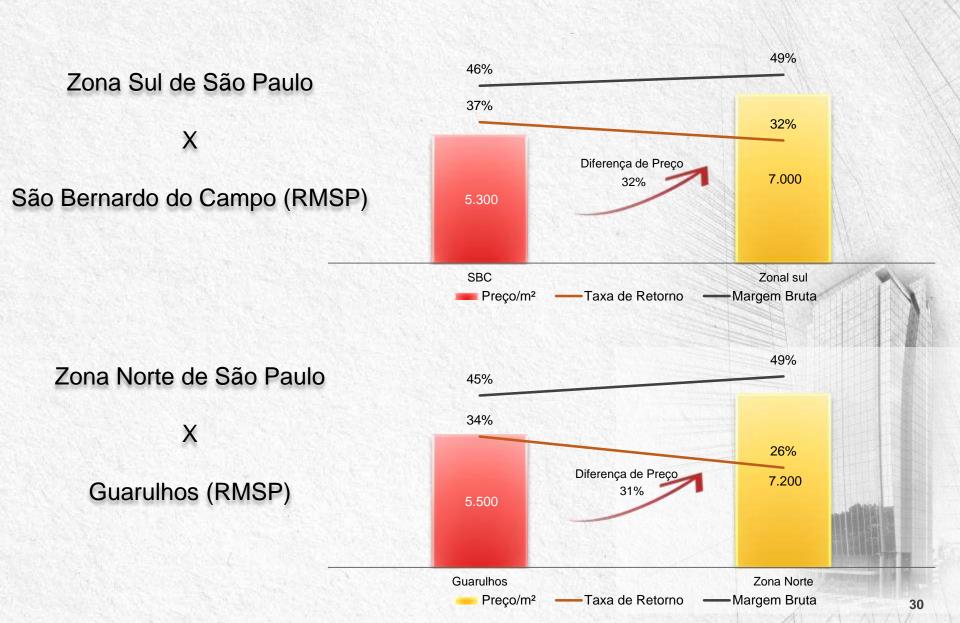


# Estratégia: VSO São Paulo x RMSP (m²)





# Estratégia: RMSP – Engenharia com escala e rentabilidade





# Estratégia:

### **Banco de Terrenos e Rentabilidade Futura**

#### VGV Adquirido:

- R\$5,2 bi
- 60 projetos:
  - 46 residenciais
  - 14 comerciais

#### Região:

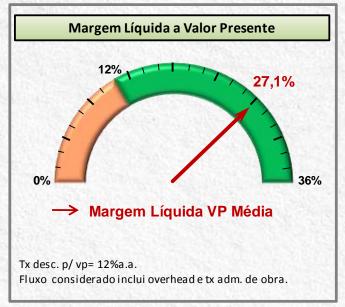
- 37 Cidade de SP
- 13 RMSP
- 10 Litoral e Interior

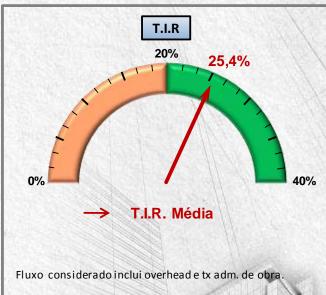
#### Padrão:

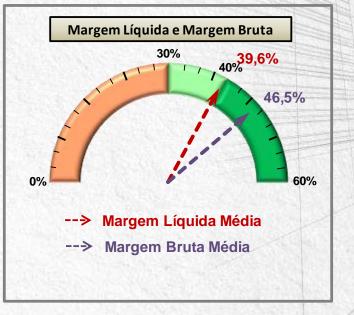
- 76% residencial
- 24% comercial

#### Aquisição:

- 23% antes de 2010
- 15% em 2011
- 10% em 2012
- 48% em 2013
- 4% em 2014





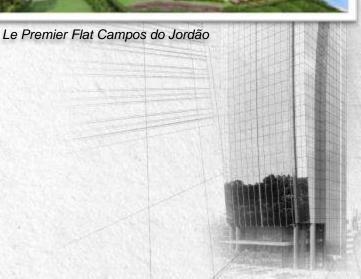




# Roteiro da Apresentação

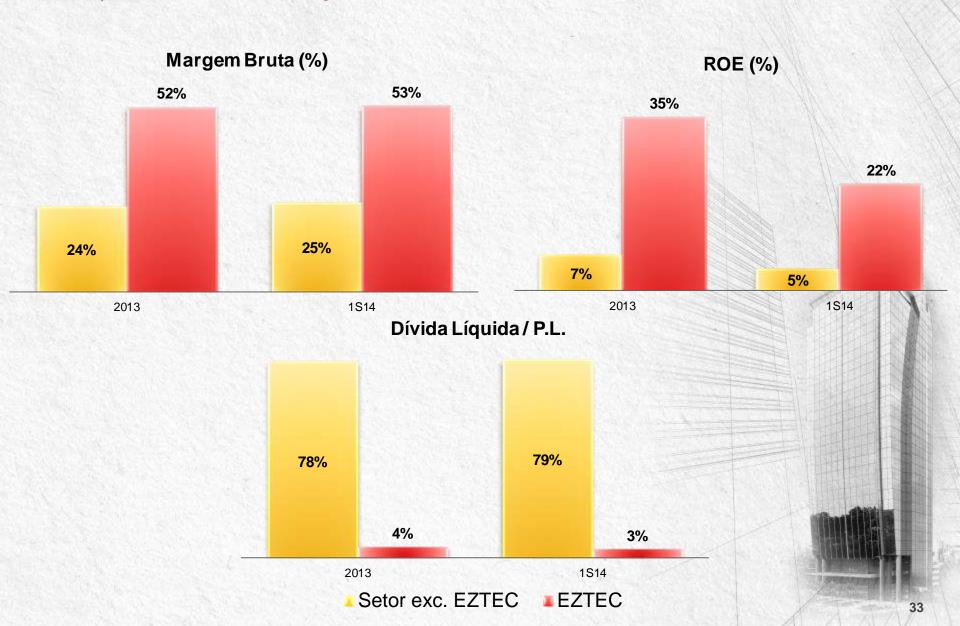
- Mercado RMSP
- Engenharia
- Estratégia
- Rentabilidade





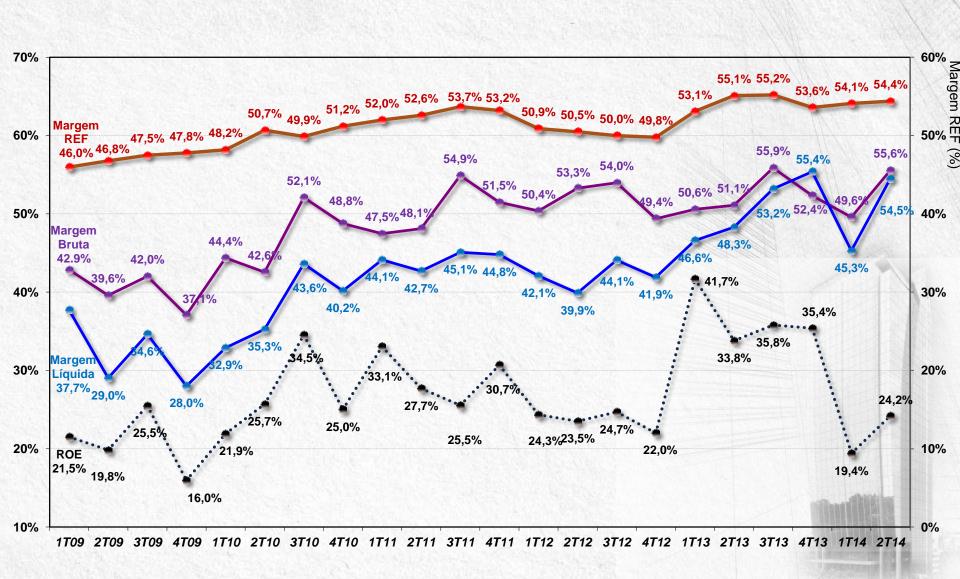


Manutenção de Riqueza - Gestão com Produtividade e Eficiência





#### Consistência de Resultados





#### **Resultados Acumulados**

#### Comparativo de Vendas e Lucro Líquido - Acumulado de 2006 até 2T14 (valores em milhões)





### Ativo Líquido X Preço da Ação



### Cálculo Ativo Líquido (NAV)

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	2T14	2T13
Contabilidade - Controladora	1.709.692	1.824.813
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	332.303	201.493
(-) Dívida Bruta	(410.510)	(131.736)
(-) Dividendos a Pagar	(139.172)	(79.840)
(+) CEPAC	-	75.447
(+) Recebíveis Não Performados	1.677.382	1.984.197
(+) Recebíveis Performados	344.326	310.946
(-) Obrigações de Construção	(620.708)	(922.093)
(+) Terrenos em Estoque (1)	594.225	355.870
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar (2)	(126.780)	(79.797)
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	25.853	36.172
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	32.773	74.154
Estoque Gerencial	2.103.267	1.703.160
(+) Unidades em Estoque (3)	1.362.318	1.067.160
(+) Projeto em Construção EZ Tow ers	636.000	636.000
(+) Vendas em Claúsula Suspensiva	104.948	C
Ativo Líquido Compartilhado	431.150	425.205
Ativo Líquido Ajustado Total	4.244.108	3.953.178
Total de Ações	146.724	146.724
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	28,93	26,94

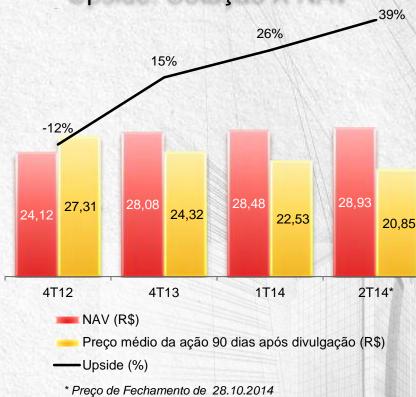
#### LandBank 2T14:

VGV Potencial: R\$5,2 bilhões



Custo Contábil: R\$594,2 MM

### Upside: Cotação X NAV

























### Antônio Emílio Clemente Fugazza

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

### **Pedro Henrique Rocha Nocetti**

Coordenador de Relações com Investidores

### **Erik Rodrigues Kragegaard**

Analista de Relações com Investidores

+55 11 5056 8313

ri@eztec.com.br

www.eztec.com.br/ri



Ações com Governança IGC

Ações com Tag Along ITAG

Indice IMOB

Indice do Setor INDX



