



ÁGORA
INVESTIMENTOS

ÁGORA INSIGHTS

Análise de Empresas

EzTec



20/01/2025

Prévia operacional (4T24): Bom progresso na redução de estoque, mas ainda não é um divisor de água

Resumo: No 4T24, a EzTec lançou R\$ 262 milhões em VGV – valor geral de vendas – (% da companhia), queda de 62% frente ao trimestre anterior e de 13% em base anual, por meio de dois projetos: Lindenberg Reserva Paraíso (24% vendido) e Connect João Dias (19% vendido), lançamento que marca o retorno da Eztec ao segmento de baixa renda. Em 2024, os lançamentos totalizaram R\$ 1,6 bilhão (aumento de 62% no comparativo anual). As vendas líquidas totalizaram R\$ 390 milhões em VGV no 3T24 (queda de 22% no trimestre e aumento de 89% em base anual). Em 2024, as vendas totalizaram R\$ 1,7 bilhão (crescimento de 33% em base anual). Enquanto isso, as vendas sobre oferta (VSO) chegaram a 12,7% no trimestre (retração de 2,5 p.p no trimestre e aumento de 7,2 p.p em base anual) e 38,6% nos últimos 12 meses (aumento de 3,6 p.p. frente ao trimestre anterior e 6,3 p.p em base anual). O VSO dos lançamentos totalizou 25,7% (queda de 5,5 p.p no trimestre e crescimento de 20 p.p em base anual).

O estoque total chegou a R\$ 2,7 bilhões (queda de 4% frente ao trimestre anterior e crescimento de 0,8% em base anual), enquanto o estoque concluído totalizou R\$ 625 milhões (retração de 13% no trimestre e 24% em base anual). Analisando o estoque total, 63% está em construção, 14% é de lançamentos e 23% está concluído.

Além disso:

Duas entregas totalizaram R\$ 125 milhões no 4T24: Essas entregas foram Pin Osasco (primeira fase) e Villa Nova Fazendinha. Em 2024, as entregas totalizaram R\$ 468 milhões (queda de 74% em base anual). A 2ª fase do Pin Osasco está prevista para ser entregue no 1T25.

Os distratos totalizaram R\$ 65 milhões em VGV (aumento de 14% no trimestre e 32% em base anual). Esse número representou 14% das vendas brutas (crescimento de 5,1 p.p no trimestre e retração de 4,9 p.p em base anual).

Prévia operacional (4T24):

EzTec R\$ milhões	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24	3T24	4T24	A/A%	T/T%
Lançamentos (% companhia)	469	127	475	85	300	458	188	694	262	-13%	-62%
Vendas Contratadas (% companhi	304	366	419	279	206	291	508	501	390	89%	-22%

Fontes: Bradesco BBI, Companhia

Bruno Mendonça 

José Cataldo 

A ÁGORA tem direito exclusivo de distribuição dos relatórios do Bradesco BBI para pessoas físicas.

Nossa visão: O impacto em nossa tese é neutro. Os principais destaques foram: 1) redução significativa no estoque de unidades prontas (queda de 13% no trimestre e 24% em base anual); 2) um volume razoável de lançamentos no ano (crescimento de 62% em base anual); 3) redução no ritmo de entregas, que totalizaram R\$ 468 milhões no ano (retração de 74% frente ao ano anterior); 4) o estoque ainda estava alto em 19 meses de vendas, mas mostrou progresso (vs. 22 meses no 3T24), e 23% vieram de unidades prontas (R\$ 625 milhões, queda de 24% em base anual). Mesmo assim, não vemos esses resultados como um divisor de águas para nossas estimativas, e ainda vemos a EzTec entregando cerca de 8% de ROE em 2025-26, apoiando nossa recomendação Neutra.



Região Metropolitana (RJ e SP)
4004 8282

Demais Regiões do Brasil
0800 724 8282

Demais Regiões do Brasil
0800 724 8282

ECONOMIA

Dalton Gardimam

Economista – Chefe

Maria Clara W. F. Negrão

Economista, CNPI

RESEARCH ÁGORA

José Francisco Cataldo Ferreira

CNPI – Superintendente de Research

ANÁLISE FUNDAMENTALISTA

Ricardo Faria França

CNPI – Analista de Investimentos

Flávia Andrade Meireles

CNPI – Analista de Investimentos

Wellington Antonio Lourenço

CNPI – Analista de Investimentos

Renato Cesar Chanes

CNPI – Analista de Investimentos

José Ricardo Rosalen

CNPI-P – Analista de Investimentos

Larissa Fidelis Monte

Analista Assistente de Investimentos

ANÁLISE GRÁFICA

Ernani T. Reis

CNPI-T – Analista Gráfico

Henrique Procopio Colla

CNPI-P – Analista de Investimentos

DIRETOR

Ricardo Barbieri de Andrade



Acompanhe nossas redes sociais



Este relatório foi preparado pela equipe de análise de investimentos da Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Ágora), sociedade sob controle indireto do Banco Bradesco S.A. O presente relatório se destina ao uso exclusivo do destinatário, não podendo ser, no todo ou em parte, copiado, reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa sem a expressa autorização da Ágora.

A distribuição desse relatório é realizada somente com o objetivo de prover informações e não representa uma oferta ou recomendação de qualquer valor mobiliário. As informações contidas neste relatório são consideradas confiáveis na data de sua publicação, entretanto, não representam por parte da Ágora garantia de exatidão dos dados factuais utilizados. As opiniões, estimativas, projeções e premissas relevantes contidas neste relatório são baseadas no julgamento dos analistas de investimento envolvidos na sua elaboração e são limitadas às companhias e aos ativos objetos de sua análise nos termos da Resolução CVM nº 20, e estão, portanto, sujeitas a modificações sem aviso prévio.

Declarações dos analistas de investimento envolvidos na elaboração deste relatório nos termos do art. 21 da Resolução CVM nº 20:

Os analistas de investimento declaram que as opiniões contidas neste relatório refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais sobre o comportamento dos valores mobiliários objeto desse relatório, e que foram elaboradas de forma totalmente independente e autônoma, inclusive em relação à Ágora e demais empresas do grupo Bradesco.

A remuneração dos analistas de investimento está, direta ou indiretamente, influenciada pelo resultado proveniente dos negócios e operações financeiras realizadas pela Ágora.

Consulte os riscos da operação e compatibilidade com o seu perfil antes de investir. Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Declarações nos termos do Art. 22 da Resolução Nº 20, referentes às empresas cobertas pelos analistas de investimento da Ágora CTVM:

O Bradesco BBI tem participação societária e interesses econômicos relevantes na empresa Cosan Dez Participações S.A., uma empresa gerenciada pela Cosan S.A. O Banco Bradesco S.A. detentor do Bradesco BBI e da Ágora CTVM, tem participação acionária indireta em Log Commercial Properties, Vitru e Zamp S.A.

Ágora, Bradesco BBI e demais empresas do grupo Bradesco têm interesses financeiros e comerciais relevantes em relação ao emissor ou aos valores mobiliários objeto de análise.

O Bradesco BBI pode prestar serviços relacionados a assessoria financeira/M&A para a(s) companhia(s) mencionada(s) neste relatório.

Bradesco BBI está participando como coordenador nas Ofertas Públicas de Valores Mobiliários de CIA Saneamento Básico de São Paulo - SABESP e IOCHPE-MAXION S.A.

Nos últimos 12 meses, o Bradesco BBI participou como coordenador nas ofertas públicas de distribuição de títulos e valores mobiliários das companhias e/ou prestou serviços de outra natureza para as seguintes empresas: Ânima Educação S.A., Ambipar S.A., Americanas S.A., Assaí S.A., Auren Energia S.A., B3 S.A., Boa Safra S.A., Brisanet S.A., C&A Modas S.A., CCR S.A., Cognia S.A., Cosan S.A., Ecorodovias S.A., Eletrobras S.A., Eletromidia S.A., Energisa S.A., Eneva S.A., Engie S.A., GPA S.A., Grupo Casas Bahia S.A., Hapvida S.A., Hypera S.A., Iochpe Maxion S.A., Localiza S.A., Movida S.A., Multiplan S.A., MRV S.A., Oceanpact S.A., Pague Menos S.A., RD S.A., Rede D'Or S.A., Sabesp S.A., Tupy S.A., VALE S.A., VAMOS S.A., Vibra Energia S.A., Vitru S.A. e Yduqs S.A.

Nos últimos 12 meses, a Ágora CTVM participou, como instituição intermediária, das ofertas públicas de títulos e valores mobiliários das companhias: Ânima Educação S.A., Ambipar S.A., Assaí S.A., Auren Energia S.A., B3 S.A., Boa Safra S.A., Brisanet S.A., C&A Modas S.A., CCR S.A., Cemig S.A., Cognia S.A., Cosan S.A., CSN S.A., Ecorodovias S.A., Eletrobrás S.A., Eletromidia S.A., Eneva S.A., Engie S.A., GPA S.A., Grupo Casas Bahia S.A., Hapvida S.A., Hypera S.A., Iochpe Maxion S.A., Jalles Machado S.A., Localiza S.A., Movida S.A., Multiplan S.A., MRV S.A., Oceanpact S.A., Pague Menos S.A., RD S.A., Rede D'Or S.A., Sabesp S.A., Santos Brasil S.A., Tupy S.A., VALE S.A., VAMOS S.A., Vibra Energia S.A., Vitru S.A. e Yduqs S.A.

A Ágora CTVM recebe remuneração por serviços prestados como formador de mercado de ações da AMBIPAR Participações e Empreendimentos S.A., Enjoei S.A. e Fomento Economico Mexicano FEMSA (FMXB34).