

**EZTEC cumpre seus *Guidances* e acumula
Lucro Líquido recorde de R\$243,7 milhões.
Margem Bruta atinge 46,8% e Margem Líquida 38,3%**

São Paulo, 22 de março de 2011 - A **EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3)**, com 32 anos de existência, se destaca como uma das companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do quarto trimestre de 2010 (4T10) e do consolidado do exercício. As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- A **Receita Líquida** da EZTEC no 4T10 totalizou R\$156,2 milhões, crescimento de 26,6% em relação ao 4T09, resultando no ano de 2010 um total de R\$636,4 milhões, crescimento de 25,8% quando comparado a 2009.
- O **Lucro Bruto** no 4T10 foi de R\$76,2 milhões, aumento de 68,8% com relação ao 4T09, atingindo **Margem Bruta** de 48,8%. No acumulado do ano, atingiu R\$297,7 milhões, aumento de 46,2% no comparativo com o ano anterior, resultando em uma Margem Bruta de 46,8%, 6,5 p.p. superior a 2009.
- O **EBITDA** no 4T10 obteve um aumento de 55,2% em relação ao 4T09, atingindo R\$52,6 milhões, com **Margem EBITDA** de 33,7%. Totalizou R\$226,5 milhões em 2010, aumento de 41,8% quando comparado a 2009, representando uma Margem EBITDA de 35,6%, 4,0 p.p. superior à margem do ano anterior.

- O **Lucro Líquido** no 4T10 atingiu R\$62,8 milhões, um crescimento de 81,5% em relação ao 4T09, representando uma **Margem Líquida** de 40,2%. No acumulado do ano totalizou R\$243,7 milhões, representando um lucro por ação de R\$1,701, Margem Líquida de 38,3% e **ROE Anualizado** de 26,7%.
- A EZTEC manteve sua solidez financeira no 4T10, período que se encerrou com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$192,5 milhões. Descontadas as dívidas, todas provenientes de financiamento SFH, a Companhia soma um **Caixa Líquido** de R\$135,1 milhões, além de R\$268,0 milhões em **Recebíveis** de empreendimentos imobiliários **Performados**. Esses recebíveis, passíveis de securitização, são remunerados a IGPM+12% a.a..
- No 4T10 foram **lançados** 3 empreendimentos: os residenciais de médio-alto padrão *Royale Prestige*, na Região Metropolitana de São Paulo e *Art E*, em Jundiá, no interior de São Paulo, além do residencial de médio padrão *Gran Village Vila Formosa*, na cidade de São Paulo. Com isso os lançamentos no trimestre totalizaram um VGV próprio de R\$254,1 milhões, R\$887,1 milhões no acumulado do ano, crescimento de 75,4% em relação ao de 2009. Dessa forma, o volume lançado atinge o topo do *Guidance* previsto para o ano de 2010.
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$202,2 milhões no 4T10, crescimento de 103,3% em relação ao 4T09. As vendas em 2010 totalizaram R\$748,0 milhões, crescimento de 32,4% em relação à 2009. A EZTEC sempre divulga seus resultados de vendas líquidos de corretagem e distratos.
- Em 31 de dezembro de 2010, o **Estoque de Terrenos** totalizou R\$3,8 bilhões em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em 9,5% do VGV.

Destaque	4T10	4T09	Var. %	2010	2009	Var. %
Receita Líquida (R\$ '000)	156.243	123.421	26,6%	636.397	505.978	25,8%
Lucro Bruto (R\$ '000)	76.201	45.134	68,8%	297.668	203.652	46,2%
<i>Margem Bruta</i>	48,8%	36,6%	12,2 p.p.	46,8%	40,2%	6,5 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	62.777	34.591	81,5%	243.734	162.931	49,6%
<i>Margem Líquida</i>	40,2%	28,0%	12,2 p.p.	38,3%	32,2%	6,1 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,438	0,241	81,5%	1,701	1,137	49,6%
EBITDA (R\$ '000)	52.640	33.918	55,2%	226.484	159.677	41,8%
<i>Margem EBITDA</i>	33,7%	27,5%	6,2 p.p.	35,6%	31,6%	4,0 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	3	5	-40,0%	12	10	20,0%
Área Útil Lançada (em mil m ²)	97,8	48,1	103,4%	235,8	115,5	104,2%
Unidades Lançadas	710	721	-1,5%	2.309	1.627	41,9%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	460.416	127.920	259,9%	1.171.616	545.776	114,7%
Participação EZTEC (%)	55%	72%	-16,9 p.p.	76%	93%	-17,0 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	254.136	92.280	175,4%	887.106	505.836	75,4%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	202.237	99.468	103,3%	748.015	564.831	32,4%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

EZTEC S.A.

ON (Bovespa: EZTC3)
R\$13,90/ação em
21.Março.2011
Free Float: 27,5%

A. Emílio C. Fugazza

Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores

Felipe Meira Dias

Gerente de Relações com
Investidores

Pedro Henrique R. Nocetti

Analista de Relações com
Investidores

Contatos RI:

Fone: (55 11) 5056-8328
e-mail: ri@eztec.com.br
site: www.eztec.com.br/ri

Teleconferências

Português

23.março.2011
9h30 (horário de Brasília)
Número: (55 11) 3127-4971
Código: EZTEC

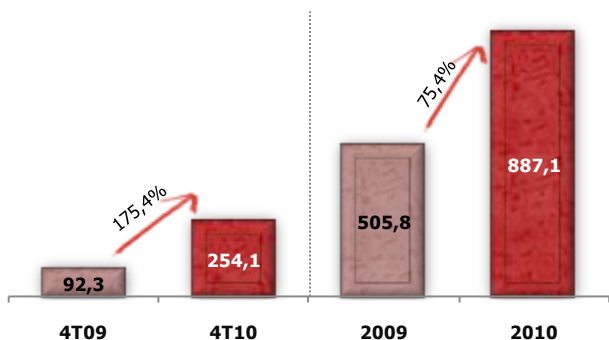
Inglês

23.março.2011
11h00 (horário de Brasília)
Número: (1 412) 317-6776
Código: EZTEC

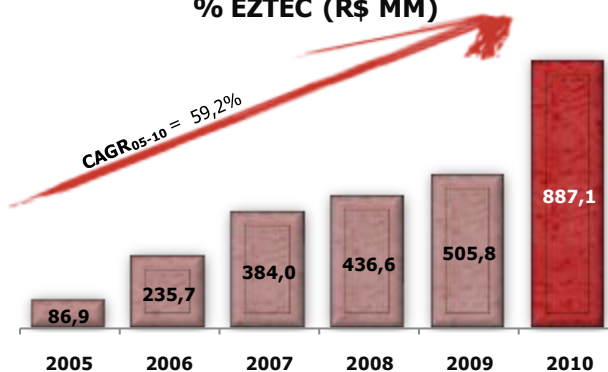
Para maiores informações vide
página 24 deste documento.

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO

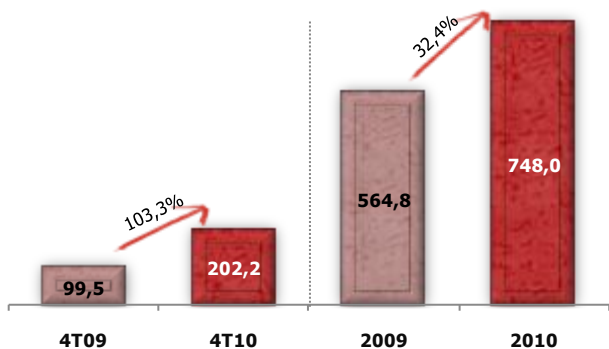
**Lançamentos
% EZTEC (R\$ MM)**



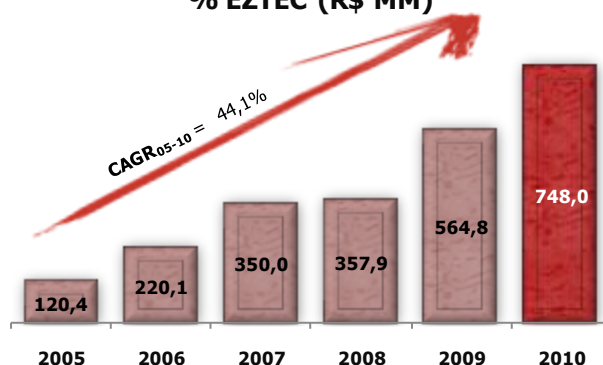
**Lançamentos Acum.
% EZTEC (R\$ MM)**



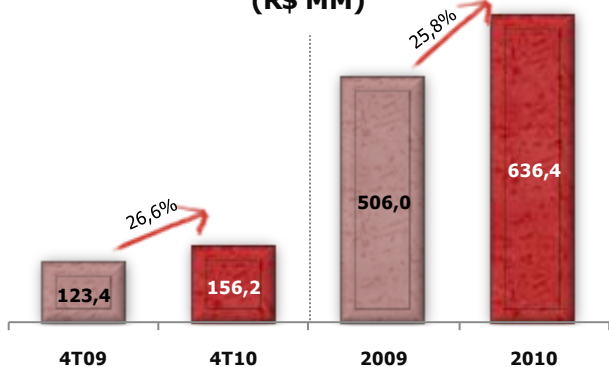
**Vendas Contratadas
% EZTEC (R\$ MM)**



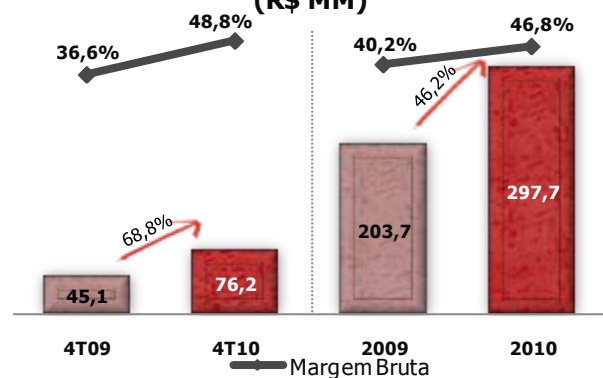
**Vendas Contratadas Acum.
% EZTEC (R\$ MM)**



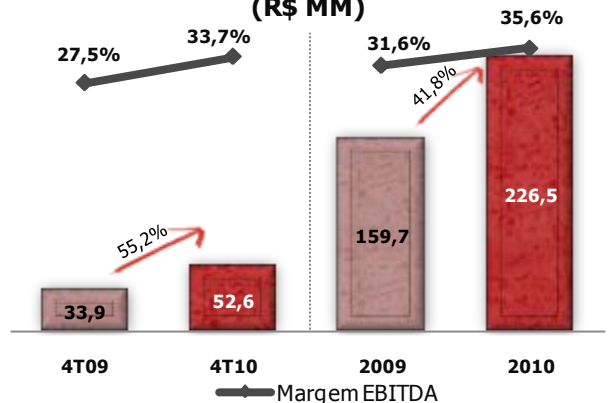
**Receita Líquida
(R\$ MM)**



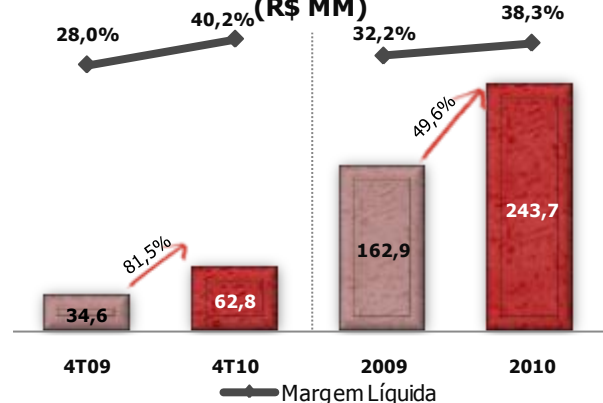
**Lucro Bruto
(R\$ MM)**



**EBITDA
(R\$ MM)**



**Lucro Líquido
(R\$ MM)**



ÍNDICE

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO	2
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	4
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	6
BALANÇO PATRIMONIAL	7
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO	8
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO	9
Receita Líquida	9
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	10
Lucro Bruto	10
Despesas Comerciais e Administrativas	11
Outras Receitas e Despesas Operacionais	12
EBITDA	12
Resultado Financeiro Líquido	12
Imposto de Renda e Contribuição Social	12
Lucro Líquido	13
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	13
Contas a Receber	14
Caixa Líquido e Endividamento	14
INDICADORES OPERACIONAIS	15
Operações	15
Estoque de Terrenos (Land bank)	16
Lançamentos	17
Vendas	18
Unidades em Estoque	20
MERCADO DE CAPITAIS	21
Composição Acionária	21
Dividendos	21
Cobertura de Analistas	21
Ativo Líquido	22
EVENTOS SUBSEQUENTES	23
TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS	24
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	25
ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	26
GLOSSÁRIO	27

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados de 2010, período em que a Companhia demonstrou ao mercado sua capacidade de crescer de forma estruturada com a ampliação de suas margens já diferenciadas.

A Companhia registrou recorde de lançamentos em 2010, com crescimento de **75,4%** em relação a 2009. Ao todo foram 12 empreendimentos, totalizando um VGV próprio de R\$887,1 milhões, volume próximo ao topo da projeção divulgada para o ano, na qual a administração se comprometeu com lançamentos na faixa entre R\$700,0 milhões a R\$900,0 milhões em VGV próprio.

As vendas contratadas da EZTEC também registraram um recorde, R\$748,0 milhões, crescimento de **32,4%** em relação ao ano anterior. Destas vendas, destaca-se a comercialização de R\$410,5 milhões (54,9%) pela equipe própria de vendas, a TEC Vendas, atualmente com 345 corretores, os quais auxiliaram na racionalização das despesas comerciais que fecharam o ano em 3,7% das vendas contratadas. Com isso a EZTEC encerra o ano de 2010 com R\$451,1 milhões em unidades em estoque, valor esse que representa 7,2 meses de vendas da Companhia, um dos menores índices do setor.

A conclusão de empreendimentos também foi destaque no ano, totalizando 8 entregas, todas no prazo, dos quais 3 com economias de orçamento superiores a 2,0%, reflexo do rígido controle de custos que as obras da EZTEC são submetidas. Somados, os 8 empreendimentos entregues possuem um VGV próprio de lançamento de R\$414,7 milhões e estão, em média, com 94% de suas unidades vendidas.

Para desenvolvimentos futuros, em 2010 a EZTEC adquiriu 13 novos terrenos, todos bem localizados, adicionando um potencial de R\$926,2 milhões em VGV próprio. Com isso a Companhia recompôs sua capacidade de lançamentos, totalizando um estoque de terrenos (*landbank*) potencial de R\$3,8 bilhões em VGV próprio ao final do 4T10, com custo de aquisição de 9,5% considerando despesas com o aumento de potencial construtivo.

Em reconhecimento à qualidade das operações da EZTEC, em outubro de 2010 a Companhia conquistou o **1º Prêmio PINI Incorporadora do Ano**, organizado pela Editora PINI com o apoio do Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo – NRE Poli-USP. O prêmio considera, além do desempenho econômico-financeiro, o relacionamento da empresa com clientes, funcionários, fornecedores e sua preocupação com a sociedade e o meio ambiente.

Ainda no âmbito da qualidade, em fevereiro de 2011, a Fundação Vanzolini recomendou a EZTEC para receber a **Certificação Nível A do PBQP-H** (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat) e a **Certificação ISO 9001**. Ao longo de 2010 a Companhia reestudou, padronizou e documentou todos os seus processos técnicos, como forma de melhor se estruturar para o crescimento futuro.

Em relação aos destaques financeiros, a EZTEC superou os patamares mínimos de 40% de margem bruta e 30% de margem líquida projetados para o ano, encerrando o exercício com margem bruta de **46,8%** (6,5 p.p. superior a 2009) e margem líquida de **38,3%** (6,1 p.p. superior ao ano anterior). A elevação dos preços dos imóveis durante 2010 aliado ao gerenciamento dos custos e prazos de entrega dos empreendimentos, foram os responsáveis pela elevação das margens em relação ao ano anterior.

Como consequência do crescimento operacional da Companhia, o lucro líquido totalizou o recorde de **R\$243,7 milhões** no ano, aumento de 49,6% em relação a 2009. Esse resultado garante a Companhia entre os maiores Retornos sobre o Patrimônio Líquido (*Return on Equity – ROE*) do setor, com **26,7%** em 2010. A distribuição (*payout*) de 25% do resultado líquido, após as deduções legais, a título de dividendos, totalizará R\$57,9 milhões, sujeito a aprovação em Assembléia de Acionistas a ser realizada em 28 de abril de 2011, representando um dividendo da ordem de R\$0,40/ação.

A solidez financeira característica da EZTEC está novamente refletida nos R\$192,5 milhões de disponibilidade de caixa e aplicações financeiras, que, descontados o endividamento de R\$57,4 milhões (exclusivos de linhas SFH de financiamento a produção), representam um caixa líquido de R\$135,1 milhões. Somado a isso, a Companhia possui R\$268,0 milhões em recebíveis performados, remunerados a IGPM+12% ao ano e passíveis de securitização. Esses recursos serão utilizados para aquisição de novos terrenos, no lançamento de novos projetos e utilização para capital de giro.

Os recorrentes bons resultados apresentados têm aumentado o interesse por informações da parte de fundos nacionais e estrangeiros, resultando em maior acompanhamento da EZTEC por parte de bancos de investimento e corretoras. Dessa forma, atualmente a Companhia conta com as coberturas do Banco do Brasil, Banif, BTG Pactual, Gradual Investimentos, Planner Corretora, Safra e Santander.

Para 2011 a administração da EZTEC reforça sua confiança em relação à estratégia de crescimento, tanto nos segmentos (residencial e comercial), quanto nos padrões de renda (com foco nas classes média até alta) e na exposição geográfica (com foco na Região Metropolitana de São Paulo). Dessa forma, anunciou em fevereiro suas projeções (*guidance*) para o ano, com lançamentos na faixa entre **R\$1,0 bilhão e R\$1,2 bilhão**, mantendo os patamares mínimos de margem bruta de **40%** e margem líquida de **30%**, representando o compromisso de crescimento sustentado por rentabilidade.

Até a data de divulgação desse material, 5 empreendimentos já haviam sido lançados em 2011, totalizando R\$445,7 milhões em VGV próprio ou 40,5% do ponto médio do *guidance* de lançamentos divulgado para o ano. As velocidades de venda nos patamares de 50% a 90% após a primeira semana do lançamento são uma demonstração clara da demanda por imóveis na Região Metropolitana de São Paulo.

Ainda como eventos subseqüentes, com o objetivo de fomentar a liquidez das ações da Companhia, em janeiro de 2011 a EZTEC anunciou fato relevante que prevê a alienação de até 3.441.588 ações mantidas em tesouraria no período de 365 dias. Essas ações foram recompradas ao longo de dois programas de recompra em 2008 e 2009 e tem como preço médio R\$3,10/ação. Até a data de divulgação desse material, 1.085.700 ações já haviam sido alienadas, distribuídas entre 5 fundos, a um preço médio de R\$13,95/ação. Em 2011, as ações da EZTEC estão com uma liquidez R\$3,5 milhões/dia, crescimento de 75,2% em relação a 2010.

Assim, a EZTEC agradece a confiança depositada em seu modelo de negócio e reafirma seu compromisso de estar em 2011, novamente, entre as empresas mais diferenciadas em rentabilidade e solidez.

Cordialmente.

Administração EZTEC.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado						
Períodos findos em 31.dezembro						
	4T10	4T09	Var. %	2010	2009	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$						
Receita Operacional Bruta	169.150	135.176	25,1%	699.300	565.689	23,6%
(+) Receita de Venda Imóveis	168.744	134.241	25,7%	696.501	562.829	23,8%
(+) Receita de Prestação de Serviços	358	891	-59,8%	2.533	2.615	-3,1%
(+) Receita de Locações	48	44	9,1%	266	245	8,6%
Receita Bruta	169.150	135.176	25,1%	699.300	565.689	23,6%
Deduções da Receita Bruta	-12.907	-11.755	9,8%	-62.903	-59.711	5,3%
(-) Cancelamento de Vendas	-6.938	-7.594	-8,6%	-38.678	-42.526	-9,0%
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	-5.969	-4.161	43,5%	-24.225	-17.185	41,0%
Receita Líquida	156.243	123.421	26,6%	636.397	505.978	25,8%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	-80.042	-78.287	2,2%	-338.729	-302.326	12,0%
Lucro Bruto	76.201	45.134	68,8%	297.668	203.652	46,2%
<i>Margem Bruta</i>	<i>48,8%</i>	<i>36,6%</i>	<i>12,2 p.p.</i>	<i>46,8%</i>	<i>40,2%</i>	<i>6,5 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais	-23.582	-11.190	110,7%	-70.491	-44.067	60,0%
(-) Despesas Comerciais	-10.210	-3.835	166,2%	-28.050	-14.616	91,9%
(-) Despesas Administrativas	-10.546	-7.946	32,7%	-37.785	-25.436	48,5%
(-) Honorários da Administração	-1.940	-1.296	49,7%	-5.465	-3.239	68,7%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	-886	-576	53,8%	-2.524	-3.025	-16,6%
(+/-) Eventos Não Recorrentes	0	2.463	-100,0%	3.333	2.249	48,2%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	52.619	33.944	55,0%	227.177	159.585	42,4%
<i>Margem Operacional</i>	<i>33,7%</i>	<i>27,5%</i>	<i>6,2 p.p.</i>	<i>35,7%</i>	<i>31,5%</i>	<i>4,2 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	16.827	4.993	237,0%	40.928	20.402	100,6%
(-) Despesas Financeiras	-865	-273	216,8%	-3.197	-1.480	116,0%
(+) Receitas Financeiras	17.692	5.266	236,0%	44.125	21.882	101,6%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	69.446	38.937	78,4%	268.105	179.987	49,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	-6.302	-4.237	48,7%	-22.643	-16.796	34,8%
(-) Correntes	-6.184	-3.285	88,2%	-18.085	-10.465	72,8%
(-) Diferidos	-118	-952	-87,6%	-4.558	-6.331	-28,0%
Lucro Líquido	63.144	34.700	82,0%	245.462	163.191	50,4%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	-367	-109	236,7%	-1.728	-260	564,6%
Atribuível aos Acionistas Controladores	62.777	34.591	81,5%	243.734	162.931	49,6%
<i>Margem Líquida</i>	<i>40,2%</i>	<i>28,0%</i>	<i>12,2 p.p.</i>	<i>38,3%</i>	<i>32,2%</i>	<i>6,1 p.p.</i>

*Ao longo desse material, a expressão **Lucro Líquido** refere-se ao **Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas Controladores**. Essa rubrica exclui a participação de incorporadoras minoritárias no resultados das sociedades controladas.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balancos Patrimoniais			
Exercícios Encerrados em 31.dezembro			
	2010	2009	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$			
ATIVO	1.381.471	1.133.161	21,9%
CIRCULANTE	791.574	623.399	27,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	163.326	128.447	27,2%
Aplicações Financeiras	29.180	0	n.a.
Contas a Receber de Clientes	297.710	263.572	13,0%
Provisão para Devedores Duvidosos	-2.231	-2.231	0,0%
Imóveis a Comercializar	236.748	204.238	15,9%
Impostos a Compensar	908	454	100,0%
Impostos Antecipados	437	473	-7,6%
CEPAC	63.844	26.502	140,9%
Despesas Antecipadas	0	91	-100,0%
Outros Créditos	1.652	1.853	-10,8%
NÃO CIRCULANTE	589.897	509.762	15,7%
Contas a Receber de Clientes	397.124	303.457	30,9%
Imóveis a Comercializar	163.536	152.875	7,0%
Impostos a Compensar	12.876	11.035	16,7%
Impostos Antecipados	212	294	-27,9%
Partes Relacionadas	2.398	3.351	-28,4%
CEPAC	0	21.905	-100,0%
Outros Créditos	5.016	12.977	-61,3%
Investimentos	3	3	0,0%
Imobilizado	6.105	1.992	206,5%
Intangível	2.627	1.873	40,3%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.381.471	1.133.161	21,9%
CIRCULANTE	191.164	130.913	46,0%
Fornecedores	11.621	13.946	-16,7%
Obrigações Trabalhistas	6.329	6.315	0,2%
Obrigações Fiscais	5.675	3.289	72,5%
Empréstimos e Financiamentos	24.688	17.557	40,6%
Contas a Pagar	6.050	8.924	-32,2%
Adiantamento de Clientes	22.288	10.995	102,7%
Terrenos a Pagar	31.317	11.014	184,3%
Dividendos a Pagar	57.887	38.696	49,6%
Partes Relacionadas	2.439	2.566	-4,9%
Impostos com Recolhimento Diferido	22.870	17.611	29,9%
NÃO CIRCULANTE	73.665	77.348	-4,8%
Empréstimos e Financiamentos	32.687	49.347	-33,8%
Terrenos a Pagar	10.354	2.855	262,7%
Provisão para Contingências	4.333	4.333	0,0%
Impostos com Recolhimento Diferido	24.980	20.276	23,2%
Aportes para Futuras Incorporações	18	18	0,0%
Outros Débitos com Terceiros	1.293	519	149,1%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.116.642	924.900	20,7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	1.098.520	912.673	20,4%
Capital Social	724.070	724.070	0,0%
Ações em Tesouraria	-10.681	-10.681	0,0%
Reservas de Lucros	385.131	199.284	93,3%
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	18.122	12.227	48,2%

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	2010	2009	Var.%	2010	2009	Var.%
Receita Líquida	96.188	99.267	-3,1%	540.209	406.711	32,8%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(45.827)	(56.913)	-19,5%	(292.902)	(245.413)	19,4%
Lucro Bruto	50.361	42.354	18,9%	247.307	161.298	53,3%
Margem Bruta (%)	52,4%	42,7%	9,7 p.p.	45,8%	39,7%	6,1 p.p.
Despesas Comerciais	(2.763)	(4.895)	-43,6%	(25.287)	(9.721)	160,1%

Balço Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	2010	2009	Var.%	2010	2009	Var.%

ATIVO

Contas a Receber de Clientes	111.231	72.014	54,5%	581.372	492.784	18,0%
Imóveis a Comercializar	91.988	54.748	68,0%	308.296	302.365	2,0%

PASSIVO

Empréstimos e Financiamentos	-	-	n.a.	57.375	66.904	-14,2%
Adiantamento de Clientes	5.298	2.115	150,5%	16.990	8.880	91,3%

Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	2010	2009	Var.%	2010	2009	Var.%

Número de Empreendimentos Lançados	0	3	-100,0%	12	7	71,4%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	0	337.800	-100,0%	1.171.616	207.976	463,3%
Área Útil Lançada (mil m ²)	0,0	50,8	-100,0%	235,8	64,7	264,7%
Unidades Lançadas (unidades)	0	764	-100,0%	2.309	863	167,6%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	0,0	442,1	-100,0%	507,4	241,0	110,6%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²)	0	6.647	-100,0%	4.968	3.217	54,5%
Participação EZTEC (%)	0%	100%	-100,0 p.p.	76%	81%	-5,1 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	0	337.800	-100,0%	887.106	168.036	427,9%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	4.454	327.178	-98,6%	743.560	237.653	212,9%
Vendas Contratadas (unidades)	4	750	-99,5%	2.312	842	174,6%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

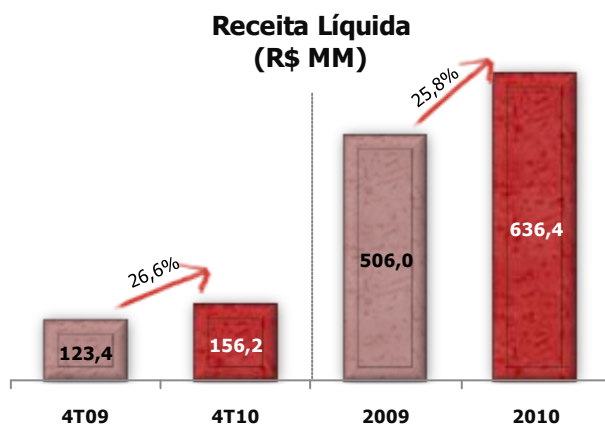
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destques Financeiros		4T10	4T09	Var.%	2010	2009	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	-	169.150	135.176	25,1%	699.300	565.689	23,6%
Receita Líquida (R\$ '000)	<i>pág.09</i>	156.243	123.421	26,6%	636.397	505.978	25,8%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	<i>pág.10</i>	-80.042	-78.287	2,2%	-338.729	-302.326	12,0%
Lucro Bruto (R\$ '000)	<i>pág.10</i>	76.201	45.134	68,8%	297.668	203.652	46,2%
Margem Bruta (%)		48,8%	36,6%	12,2 p.p.	46,8%	40,2%	6,5 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	<i>pág.11</i>	-10.210	-3.835	166,2%	-28.050	-14.616	91,9%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	<i>pág.11</i>	-12.486	-9.242	35,1%	-43.250	-28.675	50,8%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	<i>pág.12</i>	-886	-576	53,8%	-2.524	-3.025	-16,6%
EBITDA (R\$ '000)	<i>pág.12</i>	52.640	33.918	55,2%	226.484	159.677	41,8%
Margem EBITDA (%)		33,7%	27,5%	6,2 p.p.	35,6%	31,6%	4,0 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	<i>pág.12</i>	16.827	4.993	237,0%	40.928	20.402	100,6%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000)	<i>pág.12</i>	-6.302	-4.237	48,7%	-22.643	-16.796	34,8%
Lucro Líquido (R\$ '000)	<i>pág.13</i>	62.777	34.591	81,5%	243.734	162.931	49,6%
Margem Líquida (%)		40,2%	28,0%	12,2 p.p.	38,3%	32,2%	6,1 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,438	0,241	81,5%	1,701	1,137	49,6%

(1) Foram consideradas 143.282.532 ações, deduzindo 3.441.588 ações mantidas em tesouraria pela Companhia no período.

Receita Líquida

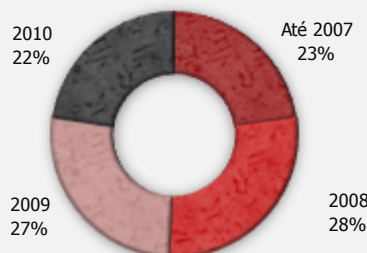
A receita de vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento previsto na Resolução do CFC 963/03 e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12.



A receita líquida da EZTEC no 4T10 totalizou R\$156,2 milhões, crescimento de 26,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultado do maior número de obras em construção e do maior volume de vendas no trimestre. No entanto, ressaltamos que esta receita no 4T10 somente não foi maior devido ao período de férias coletivas para festas de final de ano, além da postergação do reconhecimento dos empreendimentos *Grand Village Vila Formosa* e *Art'E* para o 1T11. No acumulado do ano, a receita líquida totalizou R\$636,4 milhões, crescimento de 25,8%.

Dados Gerenciais - 2010

Receita Líquida por Ano de Lançamento

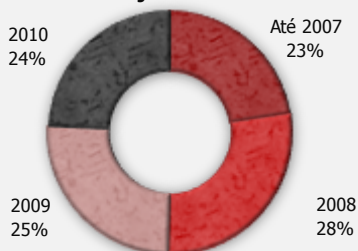


Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

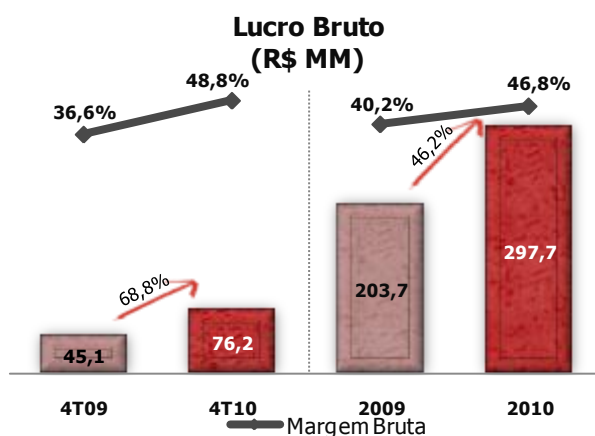
O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto basicamente pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O custo dos imóveis vendidos totalizou R\$80,0 milhões no 4T10 e R\$338,7 milhões em 2010, contra R\$78,3 milhões no 4T09 e R\$302,3 milhões em 2009. Dos custos de imóveis vendidos em 2010, R\$8,3 milhões referem-se a juros de financiamento SFH.

Dados Gerenciais - 2010

Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento



Lucro Bruto



O lucro bruto no 4T10 alcançou R\$76,2 milhões, aumento de 68,8% quando comparado ao mesmo período de 2009, com margem bruta de 48,8%, 12,2 p.p. superior ao 4T09. No acumulado do ano, o lucro bruto apresentou aumento de 46,2%, atingindo R\$297,7 milhões e margem de 46,8%. O crescimento da margem bruta em 2010 é resultado de [i] rígido controle dos custos das obras, que resultou em economia de orçamento em parte dos empreendimentos entregues; [ii] venda significativa de unidades em estoque, principalmente de empreendimentos performados, cujas margens foram beneficiadas pela elevação do preço dos imóveis nos últimos anos; [iii] maior participação no resultado dos empreendimentos lançados a partir de 2009, cujas margens são superiores que a de empreendimentos lançados em anos anteriores e [iv] variação do INCC em 2010, da ordem de 7,8% contra 3,3% em 2009.

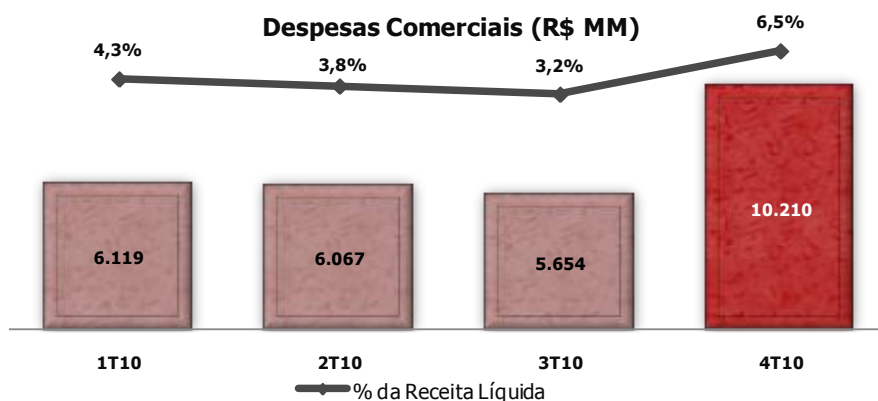
Dessa forma, a EZTEC cumpriu sua projeção (*guidance*) de margem bruta para o exercício de 2010, no qual se comprometia a uma margem bruta mínima de 40%. Conforme divulgado em fato relevante no dia 14 de fevereiro de 2011, a EZTEC renovou suas projeções de margem para o exercício de 2011, mantendo o patamar mínimo de margem bruta em 40%.

Despesas Comerciais e Administrativas

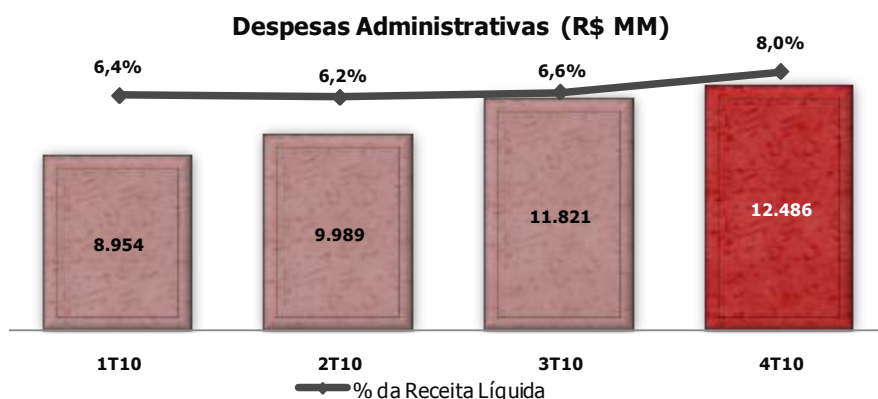
A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das despesas comerciais e administrativas em relação à receita líquida.

Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	4T10	4T09	Var.%	2010	2009	Var.%
Despesas Comerciais	-10.210	-3.835	166,2%	-28.050	-14.616	91,9%
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>6,5%</i>	<i>3,1%</i>	<i>3,4 p.p.</i>	<i>4,4%</i>	<i>2,9%</i>	<i>1,5 p.p.</i>
Despesas Gerais e Administrativas	-12.486	-9.242	35,1%	-43.250	-28.675	50,8%
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>8,0%</i>	<i>7,5%</i>	<i>0,5 p.p.</i>	<i>6,8%</i>	<i>5,7%</i>	<i>1,1 p.p.</i>
Despesas Administrativas	-10.546	-7.946	32,7%	-37.785	-25.436	48,5%
Honorários da Administração	-1.940	-1.296	49,7%	-5.465	-3.239	68,7%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	-22.696	-13.077	73,6%	-71.300	-43.291	64,7%
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>14,5%</i>	<i>10,6%</i>	<i>3,9 p.p.</i>	<i>11,2%</i>	<i>8,6%</i>	<i>2,6 p.p.</i>

As **despesas comerciais** representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva mobília), custos com publicidade e outros gastos referentes ao esforço de divulgação dos empreendimentos. A receita bruta já é reconhecida líquida de despesas de corretagem. **A EZTEC reconhece integralmente todas as despesas comerciais, inclusive de estandes de vendas, diretamente no resultado no momento em que ocorrem.**



Ao longo do 4T10 a despesa comercial totalizou R\$10,2 milhões, crescimento de 80,6% em relação ao trimestre anterior. Além das despesas com publicidade necessárias para a comercialização dos produtos lançados no trimestre, o gasto do 4T10 também contempla a construção de 5 estandes de vendas e unidades decoradas para os lançamentos do 1T11. A relação despesa comercial/receita líquida representou 6,5% no período, aumento de 3,4 p.p. em relação ao 3T10, resultado, além do crescimento nominal das despesas comerciais mencionado acima, de uma menor receita líquida devido a menor evolução financeira das obras em andamento com as férias coletivas de final de ano. Caso seja feita a relação de despesas comerciais/ vendas contratadas, o índice em 2010 representaria 3,7%.



As **despesas gerais e administrativas** totalizaram R\$12,5 milhões no quarto trimestre de 2010, crescimento de 5,6% em relação ao 3T10, em virtude do crescimento das operações da Companhia. O crescimento no índice das despesas administrativas em relação à receita líquida, para 8,0% no 4T10, novamente, deve-se ao menor volume de receita reconhecida no período, com 10 dias úteis a menos que os anteriores devido às festas de final de ano.

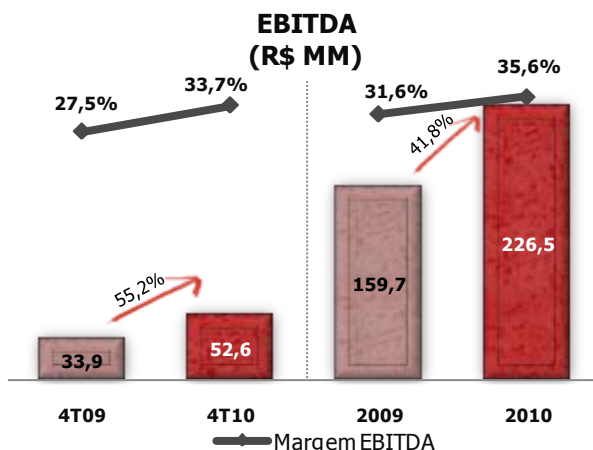
Em 2010, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 21,9% das despesas administrativas e a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 78,1%.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

A conta "Outras Despesas e Receitas Operacionais" em relação à receita líquida é apresentada na tabela abaixo:

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	4T10	4T09	Var.%	2010	2009	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	-886	-576	53,8%	-2.524	-3.025	-16,6%
% da Receita Líquida	0,6%	0,5%	0,1 p.p.	0,4%	0,6%	-0,2 p.p.
Despesas Tributárias	-893	-370	141,4%	-2.499	-1.807	38,3%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	7	-206	-103,4%	-25	-1.218	-97,9%

EBITDA



No 4T10 o EBITDA totalizou R\$52,6 milhões, aumento de 55,2% em relação ao 4T09, resultado do crescimento da receita líquida e da margem bruta em comparação com o mesmo período de 2009. A margem EBITDA, de 33,7%, foi 6,2 p.p. superior com relação ao 4T09. No acumulado do ano, o lucro EBITDA teve um aumento de 41,8% quando comparado a 2009, representando uma margem de 35,6%. O quadro abaixo detalha o cálculo de EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	4T10	4T09	Var.%	2010	2009	Var.%
Lucro Líquido	62.777	34.591	81,5%	243.734	162.931	49,6%
IR/CSLL	6.302	4.237	48,7%	22.643	16.796	34,8%
Resultado Financeiro Líquido	-16.827	-4.993	237,0%	-40.928	-20.402	100,6%
Depreciação	388	83	367,5%	1.035	352	194,0%
EBITDA ⁽¹⁾	52.640	33.918	55,2%	226.484	159.677	41,8%
Margem EBITDA (%)	33,7%	27,5%	6,2 p.p.	35,6%	31,6%	4,0 p.p.

(1) O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido, das despesas de depreciação e amortização. O EBITDA não é linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados. O EBITDA não tem significado padronizado e a definição de EBITDA da EZTEC pode não ser comparável à utilizada por outras companhias.

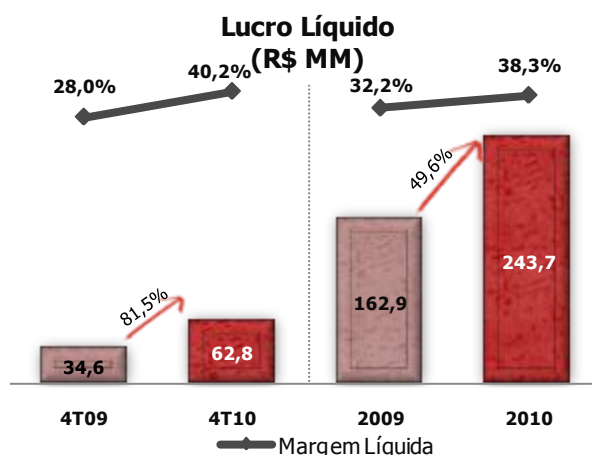
Resultado Financeiro Líquido

No 4T10 o resultado financeiro líquido totalizou R\$16,8 milhões, sendo R\$12,8 milhões referentes aos juros sobre a carteira de recebíveis performados. Para o mesmo período do ano anterior o resultado financeiro líquido foi de R\$5,0 milhões. Este crescimento ocorreu em virtude [i] do aumento do IGPM, que no período variou 3,2%, contra queda de 0,1% no mesmo período do ano anterior e [ii] do maior volume de empreendimentos entregues, o que aumenta a carteira de recebíveis performados e gera maior receita financeira. No acumulado do ano, o resultado financeiro líquido totalizou R\$40,9 milhões, contra R\$20,4 milhões em 2009.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$6,3 milhões no 4T10 contra R\$4,2 milhões no 4T09 e R\$5,8 milhões no 3T10. A EZTEC utiliza do patrimônio de afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota de 6,0% sobre a receita, o mecanismo segrega, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, refletindo em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a margem da companhia e, principalmente, transmitindo aos clientes, bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

Lucro Líquido



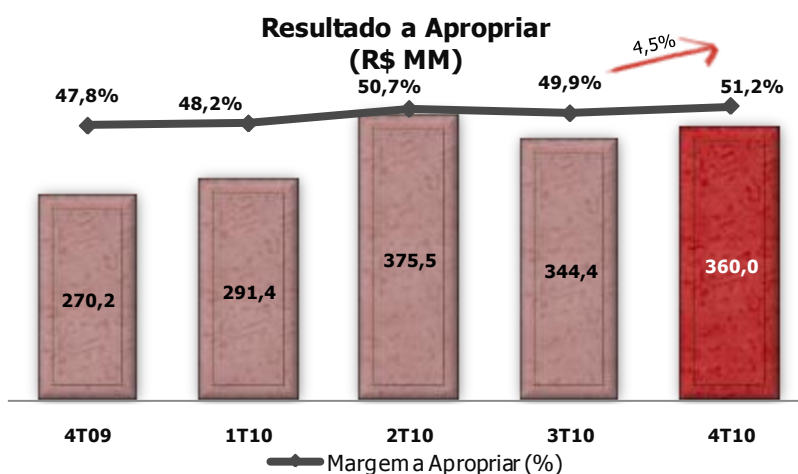
O lucro líquido no 4T10 totalizou R\$62,8 milhões, crescimento de 81,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando em uma margem líquida de 40,2%, 12,2 p.p. superior a do 4T09. Este expressivo crescimento da margem é resultado do aumento da margem bruta, aliado ao crescimento do resultado financeiro, fruto do aumento de caixa e de recebíveis performados devido a entrega de empreendimentos em 2010. O lucro por ação da Companhia em 2010 foi de R\$1,701, crescimento de 49,6% em relação ao apurado em 2009. O índice ROE (*Return on Equity*) anual atingiu 26,7%, um dos mais elevados do setor.

Assim, a EZTEC também cumpriu sua projeção (*guidance*) de margem líquida para o exercício de 2010, no qual se comprometia com um patamar mínimo de 30%. Conforme divulgado em fato relevante no dia 14 de fevereiro de 2011, a EZTEC renovou suas projeções de margem para o exercício de 2011, mantendo uma margem líquida mínima de 30%.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os resultados a apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$360,0 milhões no 4T10 em comparação a R\$344,4 milhões reportados no 3T10. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas (Em milhares de Reais - R\$)	4T10	3T10	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	603.652	598.153	0,9%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	29.503	26.643	10,7%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	69.850	64.846	7,7%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	-342.986	-345.223	-0,6%
Resultado a Apropriar	360.019	344.419	4,5%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>51,2%</i>	<i>49,9%</i>	<i>1,3 p.p.</i>



Contas a Receber

Os créditos a receber de clientes são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos residenciais e comerciais, sendo que o valor do saldo devedor dos contratos é atualizado em conformidade com suas respectivas cláusulas e a provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída considerando os riscos envolvidos e avaliação criteriosa da Administração.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período na rubrica de receita de venda de imóveis até a entrega das chaves, e como receita financeira (juros ativos) após a entrega das chaves.

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	4T10	3T10	Var.%
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	692.603	694.978	-0,3%
Circulante	295.479	333.989	-11,5%
Não-Circulante	397.124	360.989	10,0%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	603.652	598.153	0,9%
Circulante	150.030	111.561	34,5%
Não-Circulante	453.622	486.592	-6,8%
Total Contas a Receber	1.296.255	1.293.131	0,2%

Em 31 de dezembro de 2010 a carteira de recebíveis, excluídas receitas de serviços prestados e provisões, totalizava R\$1.276,4 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 2,5% da carteira. Dos valores vencidos em 31 de dezembro de 2010, aproximadamente 83% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repass") de seu saldo devedor.

O total de recebíveis performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$268,0 milhões, remunerados a IGPM+12% ao ano.

A seguir é demonstrado o cálculo da nossa conta de recebíveis:

Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$)	4T10	3T10	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	694.998	697.124	-0,3%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	268.016	279.029	-3,9%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	426.982	418.095	2,1%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	603.652	598.153	0,9%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	-22.288	-17.260	29,1%
Total Recebíveis	1.276.362	1.278.017	-0,1%

(1) A Companhia financia até 80% do preço da unidade para seus clientes quando o empreendimento é entregue. O contas a receber de unidades concluídas é atualizado monetariamente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano e contabilizadas no resultado do período na rubrica "Receitas Financeiras".

(2) Representado pelos valores a receber das vendas em função da evolução financeira da obra (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "Receita de Venda de Imóveis", até a entrega das chaves.

(3) Representado pelos valores a receber das vendas ainda não reconhecidas no balanço em virtude do critério de reconhecimento de receita pela evolução financeira (PoC). Os montantes referentes à atualização monetária são registrados no resultado do período na rubrica "receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves.

(4) Os valores a receber de clientes, decorrentes das vendas de unidades em construção, são apresentados em virtude do mesmo percentual de realização, sendo os recebimentos superiores ao reconhecimento da receita, metodologia PoC, registrados no passivo circulante como adiantamento de clientes.

Caixa Líquido e Endividamento

O caixa líquido da Companhia ao final do 4T10 totalizou R\$135,1 milhões, um crescimento de 72,0% comparado aos R\$78,6 milhões no 3T10, resultado da entrega de empreendimentos e conseqüente repasse por parte dos clientes que optaram pelo financiamento bancário. O saldo de disponibilidades no 4T10 totalizou R\$192,5 milhões, um crescimento de 43,3% comparado aos R\$134,3 milhões no 3T10. Os recursos estão aplicados em um fundo de investimento em quotas exclusivo (EZTEC FIM), com rentabilidade acumulada de 100,8% do CDI em 2010.

A EZTEC possui endividamento somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,3%+TR ao ano até 12,5%+TR ao ano.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	4T10	3T10	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	24.688	7.080	248,7%
Endividamento de Longo Prazo	32.687	48.679	-32,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	-163.326	-134.335	21,6%
Aplicações Financeiras	-29.180	0	n.a.
Dívida (Caixa) Líquido	-135.131	-78.576	72,0%

INDICADORES OPERACIONAIS

Desempenho Operacional	4T10	4T09	Var.%	2010	2009	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	3	5	-40,0%	12	10	20,0%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	460.416	127.920	259,9%	1.171.616	545.776	114,7%
Área Útil Lançada (mil m ²)	97,8	48,1	103,4%	235,8	115,5	104,2%
Unidades Lançadas (unidades)	710	721	-1,5%	2.309	1.627	41,9%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	648,5	177,4	265,5%	507,4	335,4	51,3%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²)	4.708	2.661	76,9%	4.968	4.726	5,1%
Participação EZTEC (%)	55%	72%	-16,9 p.p.	76%	93%	-17,0 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	254.136	92.280	175,4%	887.106	505.836	75,4%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	202.237	99.468	103,3%	748.015	564.831	32,4%
Vendas Contratadas (unidades)	368	397	-7,3%	2.316	1.592	45,5%

(1) É o VGV total, independentemente do percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

Operações

A EZTEC adota um modelo de negócio totalmente integrado, sendo dividida em 3 unidades de negócios: **Incorporação**, que prospecta e desenvolve empreendimentos que atendam aos critérios de rentabilidade da Companhia; **Engenharia e Construção**, que garante a qualidade na execução dos empreendimentos, a entrega no prazo e o controle dos custos; e **Imobiliária**, cuja equipe de corretores é responsável pela manutenção das fortes velocidades de venda dos empreendimentos da Companhia. A EZTEC também disponibiliza aos seus clientes a alternativa de financiamento direto em prazos de até 120 meses, com índice de correção a IGPM+12,0% ao ano após chaves.

A EZTEC acredita no modelo verticalizado, que possibilita eficiência na negociação com seus fornecedores, flexibilidade na criação de produtos e excelência operacional e maior controle nos processos de incorporação e construção.

A Companhia possui uma equipe interna de desenvolvimento, que cria os produtos EZTEC, atendendo a necessidade de seus clientes, trabalhando em conjunto com os demais departamentos de incorporação de forma a antecipar tendências, aproveitar ao máximo a área disponível, com responsabilidade social e ambiental, de forma a gerar valor e permitir uma melhor precificação dos produtos. A equipe própria de desenvolvimento de produtos ainda permite economia, uma vez que reduz gastos com a contratação de escritórios terceiros.



Quality House Lapa



Evidence

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 103 colaboradores, além de mais de 1.300 operários em seus canteiros de obra, dos quais 572 próprios, que permitem a execução e entrega de todos os empreendimentos com os controles e qualidade necessários, e dentro dos prazos programados. Por ter como foco a Região Metropolitana de São Paulo, a EZTEC mantém parcerias de longo prazo com seus fornecedores de materiais e de serviços, o que não só auxilia na manutenção dos prazos, como reduz os efeitos da inflação nos custos de construção.

Com exceção dos empreendimentos *Varanda Tremembé*, *Sophis*, *Royale Prestige*, *Art'E*, *Gran Village Vila Formosa* e os empreendimentos lançados em 2011, a EZTEC já iniciou a construção de todos os demais projetos. Dessa forma a Companhia possui 24 obras em andamento, sendo 14 obras próprias e 10 obras terceirizadas com nossas parcerias, totalizando 4.010 unidades em construção.

Neste quarto trimestre de 2010, a EZTEC entregou 2 empreendimentos: os residenciais de médio padrão *Quality House Lapa* e *Evidence*. Os 2 empreendimentos, quando lançados, possuíam um VGV de R\$107,5 milhões e estão com, em média, 96% de suas unidades comercializadas. Além disso, o empreendimento Vidabella, com VGV próprio de lançamento de R\$22,0 milhões e 99% de suas unidades vendidas, já conta com 12 de seus 30 blocos entregues, correspondentes às duas primeiras fases do empreendimento. As demais fases possuem entrega programada para Junho de 2011.

Segue abaixo maiores informações sobre os empreendimentos performados em 2010:



Vidabella

Empreendimento	Data de Lançamento	VGV Total Lanç. (R\$ MM)	% Partic. EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	Total Unidades	% Vendido Unidades
Evidence	mar/07	67,6	50%	33,8	144	92%
Clima do Bosque	jun/07	64,8	100%	64,8	208	92%
Sports Village Ipiranga	set/07	64,8	100%	64,8	276	98%
Quality House Lapa	out/07	73,7	100%	73,7	288	99%
Ville de France	abr/06	24,2	50%	12,1	216	92%
Clima do Parque	mar/08	109,9	100%	109,9	336	93%
Bell'Acqua	abr/08	33,4	100%	33,4	152	88%
Mundeo	jun/08	22,1	100%	22,1	84	100%
Total		460,5		414,7	1.704,0	94%

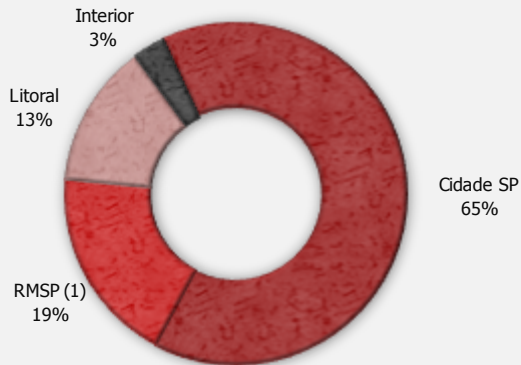
Estoque de Terrenos (Land bank)

Em 31 de dezembro de 2010, o **estoque de terrenos** totalizou R\$3,8 bilhões em VGV próprio. No quarto trimestre de 2010, foram adquiridos 3 novos terrenos (Arroio Grande e Cotovia em São Paulo e Lafit em Jundiaí), além de ter ampliado alguns terrenos adquiridos em trimestres anteriores. Com isso, no acumulado do ano, a EZTEC adquiriu 13 terrenos, totalizando um VGV próprio, passível de ampliação, de R\$926,2 milhões e adquiridos a um custo médio de 10,5% do VGV. A Companhia mantém como foco empreendimentos residenciais de médio e médio-alto padrão na Cidade de São Paulo, interior e Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Maiores detalhes sobre a localização dos terrenos e empreendimentos da EZTEC pode ser obtido no site www.eztec.com.br/ri, na seção "Mapa de Empreendimentos".

Em busca por projetos que mantenham as margens diferenciadas da Companhia, foram avaliadas ao longo de 2010 mais de 1.600 novas áreas, das quais 150 evoluíram para uma análise mais criteriosa (passando por processos de estudos de viabilidade técnica e financeira) culminando com a aquisição dos 13 terrenos acima mencionados. É importante ressaltar que os terrenos não adquiridos ficam cadastrados no banco de dados da Companhia e são re-analisados todas as vezes que surgem novos fatos que possam alterar suas premissas.

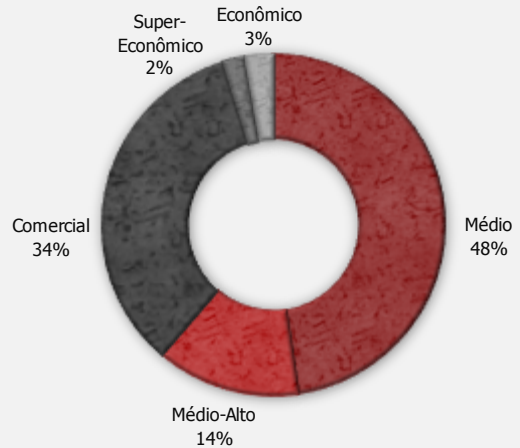
Os critérios de viabilidade financeira para a aquisição de terrenos permanecem os mesmos desde antes do IPO e a necessidade por rentabilidade elevada não representa um "luxo" da EZTEC, mas sim uma exigência do negócio de permanecer atuando e crescendo no mercado em que atua. A Região Metropolitana de São Paulo é um dos mercados brasileiros mais rentáveis, devido a uma combinação de: [i] elevada renda per capita (concentra cerca de 10% da população brasileira e aproximadamente 20% do PIB nacional); [ii] crescimento orgânico e capacidade de atração populacional; [iii] possibilidade de mobilidade social pela geração de renda e; [iv] escassez de oferta de novos produtos (limitado pelo rigoroso processo de aprovação de novos empreendimentos na região). Conseqüentemente, os preços dos terrenos também são os mais elevados e na maior parte das vezes exige o pagamento em dinheiro, inviabilizando a permuta. Dessa forma, caso a EZTEC operasse com uma rentabilidade inferior a valorização do preço dos terrenos nesta região, o retorno gerado pela entrega de empreendimentos já lançados seria insuficiente para, após remunerar seus acionistas, recomprar terrenos para recompor a capacidade de lançamentos com o mesmo potencial de VGV e, muito menos, para permitir um crescimento da Companhia.

**Alocação de Terrenos por Região
% do VGV Próprio**

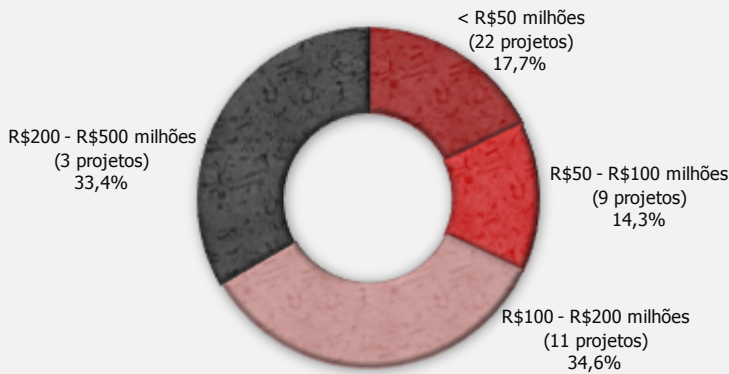


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

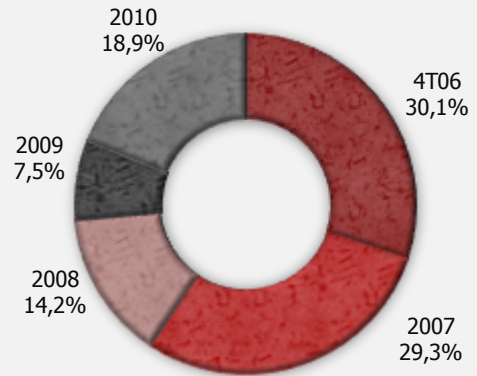
**Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio**



**Alocação dos Projetos por Tamanho
% do VGV Próprio**



**Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio**

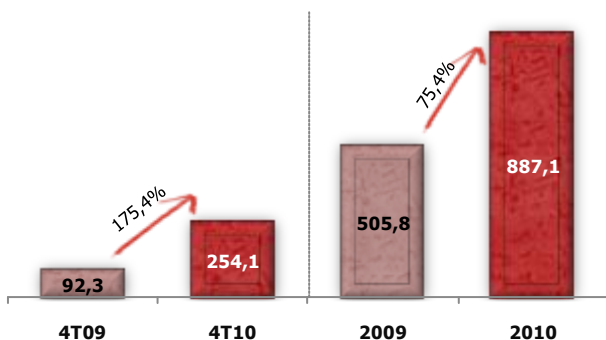


O custo médio do *land bank*, incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo, é de 9,5% do VGV e 85,4% dos custos de aquisição dos terrenos da Companhia já foram pagos.

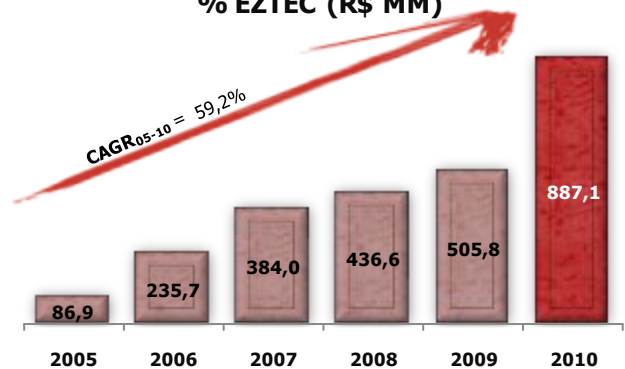
Lançamentos

No 4T10 foram lançados os residenciais de médio-alto padrão *Royale Prestige*, em Santo André, na Região Metropolitana de São Paulo e *Art'E*, em Jundiá, além do residencial de médio padrão *Gran Village Vila Formosa* na cidade de São Paulo. Com isso os lançamentos totalizaram R\$254,1 milhões no 4T10, crescimento de 175,4% em relação ao 4T09.

**Lançamentos
% EZTEC (R\$ MM)**



**Lançamentos Acum.
% EZTEC (R\$ MM)**



Conforme divulgado em fato relevante no dia 08 de março de 2010 ("guidance"), a EZTEC projetava um volume de lançamentos para 2010 na faixa de R\$700,0 milhões a R\$900,0 milhões, desta forma o volume de R\$887,1 milhões lançado representou o cumprimento do topo do Guidance. Para o ano de 2011, a EZTEC projeta lançamentos na faixa de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão.

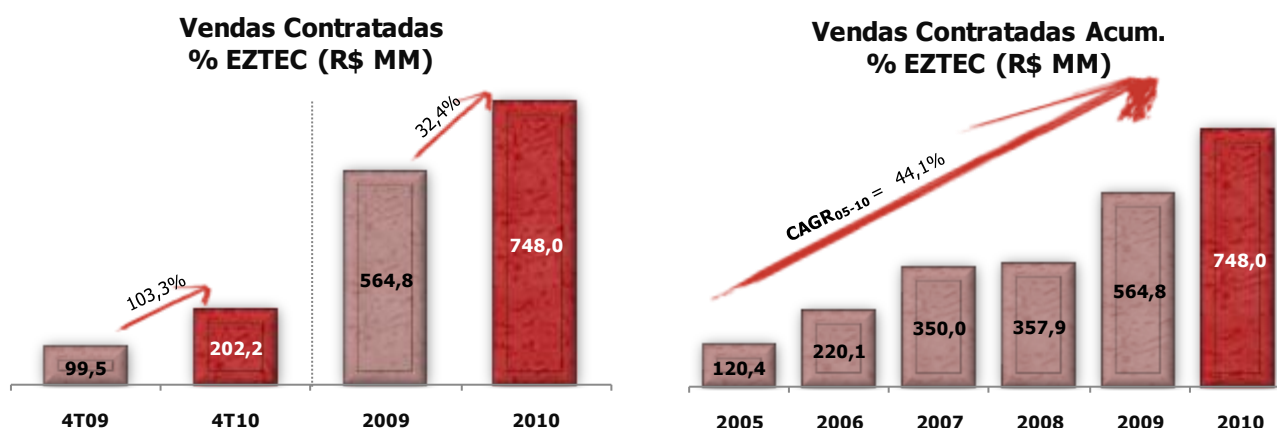
A tabela abaixo fornece informações dos empreendimentos imobiliários lançados em 2010:

Empreendimento	Terreno	Região	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	% Vendido	Segmento	Padrão
1T10									
Gran Village Club	P. Arlindo Vieira	Cidade SP	324	90,6	100%	90,6	99%	Residencial	Médio
Clima Mascote	Tebas	Cidade SP	176	77,6	100%	77,6	89%	Residencial	Médio
Massimo Residence	Jundiaí II	Interior	108	57,6	50%	28,8	81%	Residencial	Médio
2T10									
Up Home	Aurora Alegretti	Cidade SP	156	63,7	100%	63,7	83%	Residencial	Médio-Alto
Quinta do Horto	Santa Inês	Cidade SP	119	65,0	100%	65,0	77%	Residencial	Médio-Alto
Prime House Sacomã	Alencar Araripe	Cidade SP	184	38,6	100%	38,6	90%	Residencial	Médio
Sky	Campo Belo	Cidade SP	314	151,8	90%	136,6	73%	Residencial	Alto
Varanda Tremembé	Sez. Fagundes	Cidade SP	192	68,5	50%	34,3	90%	Residencial	Médio
3T10									
Sophis	Chibarás	Cidade SP	26	97,8	100%	97,8	88%	Residencial	Alto
4T10									
Royale Prestige	Pereira Barreto	RMSP	240	237,1	40%	94,8	45%	Residencial	Médio-Alto
Art'E	Jundiaí III	Interior	162	128,1	50%	64,0	19%	Residencial	Médio-Alto
Gran Village Vila Form	João XXIII	Cidade SP	308	95,3	100%	95,3	28%	Residencial	Médio
Total			2.309	1.171,6	76%	887,1	69%		

A EZTEC disponibiliza em seu site de Relações com Investidores (www.eztec.com.br/ri), seção Histórico de Lançamentos, informações sobre os lançamentos realizados desde 2005. Com esta iniciativa a Companhia busca manter seus investidores e clientes informados sobre as características de cada empreendimento lançado.

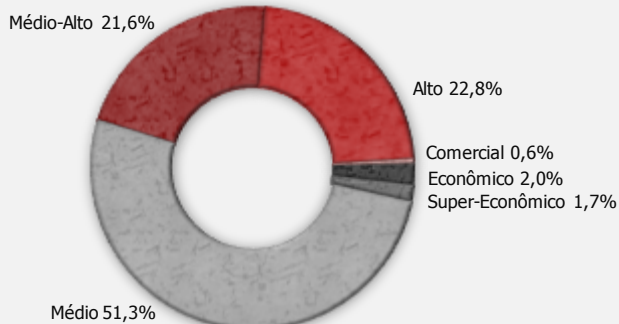
Vendas

No 4T10 as vendas contratadas, participação EZTEC, totalizaram R\$202,2 milhões, crescimento de 103,3% em relação ao 4T09. No acumulado do ano, a EZTEC comercializou R\$748,0 milhões, crescimento de 32,4% em relação ao 2009. Das vendas contratadas no ano, destaque para a comercialização de R\$161,4 milhões de unidades lançadas em anos anteriores, as quais colaboraram para a elevação das margens apresentadas pela Companhia.



Vendas Contratadas por Padrão
% do VGV Próprio

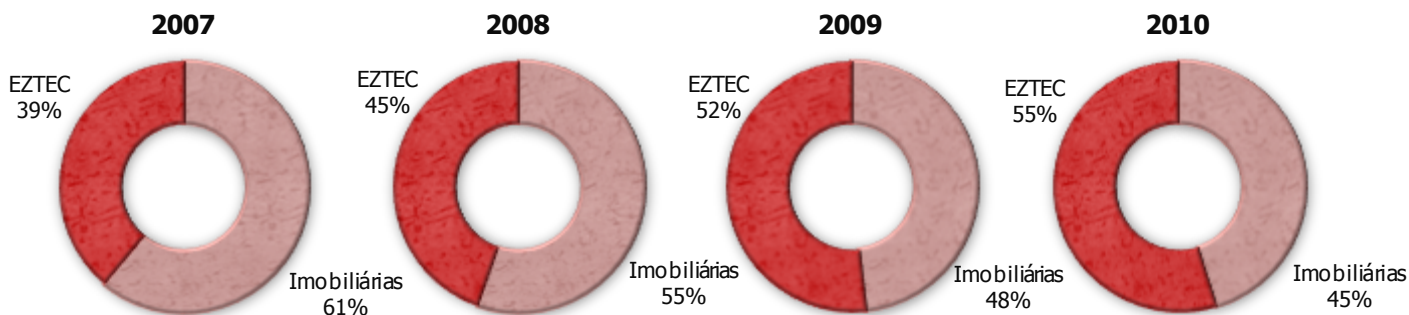
Período Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
4T10	76.982.835	10,3%
3T10	77.968.748	10,4%
2T10	252.116.223	33,7%
1T10	179.513.751	24,0%
4T09	37.600.389	5,0%
3T09	186.467	0,0%
2T09	4.997.529	0,7%
1T09	6.793.831	0,9%
2008	31334.273	4,2%
2007	61264.637	8,2%
2006	18.296.511	2,4%
Até 2005	959.483	0,1%



Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos originados. Com objetivo de eliminar o efeito da valorização do preço de venda no tempo, ocasionando distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas, a EZTEC adota o metro quadrado como medida de estudo do índice VSO.

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	2010
+ Estoque Inicial - Dez/2009 (m²)	93.801
+ Lançamentos no período (m²)	235.812
= Estoque + Lançamento (m²)	329.613
- Vendas no período (m²)	209.327
= Estoque Final (m²)	120.286
VSO (%)	63,5%

Para fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com 345 colaboradores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 54,9% das vendas realizadas em 2010. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável pela venda de 69% das unidades em estoque no ano de 2010; [ii] inteligência de mercado, por captar informações de tendências de consumo para companhia; e [iii] melhor precificação dos produtos, ao melhor conseguir comunicar aos clientes os diferenciais produzidos pela EZTEC. Abaixo, a evolução da participação da equipe exclusiva de vendas EZTEC em relação às empresas imobiliárias contratadas.

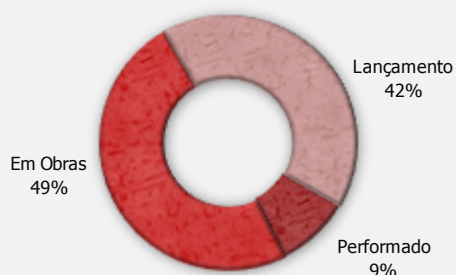


Unidades em Estoque

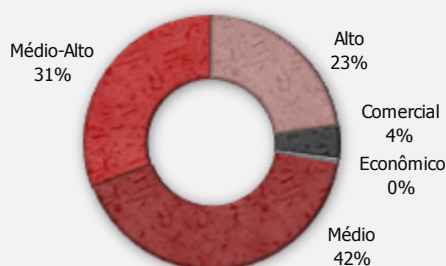
Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
2004 e Anteriores							
Prime House Ipiranga	jun/99	216	99%	2	100%	341.618	0
Modus Vivendi	mar/03	66	95%	3	100%	613.201	0
Quality House Tatuapé	jun/04	349	99%	2	100%	472.687	0
Dream View Tatuapé	nov/04	106	99%	1	100%	709.776	0
2006							
Splendor Vila Mascote	mar/06	92	98%	2	100%	2.333.100	30.000
Splendor Santana	mai/06	72	99%	1	100%	964.750	120.000
Splendor Tatuapé	ago/06	108	96%	4	100%	3.578.880	179.749
Collori	nov/06	312	98%	5	50%	1.176.223	0
Terraço Anália Franco	nov/06	46	96%	2	100%	1.412.092	0
2007							
Evidence	mar/07	144	92%	11	50%	3.371.587	0
Clima Bothanico	mar/07	388	100%	1	100%	433.296	262.229
Vert	mar/07	6	17%	5	100%	39.241.044	0
Clima do Bosque	jun/07	208	92%	16	100%	7.557.264	85.129
Sports Village Ipiranga	set/07	276	98%	6	100%	2.347.372	39.867
Quality House Lapa	out/07	288	99%	2	100%	755.157	180.816
Ville de France	abr/06	216	92%	17	50%	1.543.372	0
2008							
Clima do Parque	mar/08	336	93%	25	100%	12.022.500	167.388
Bell'Acqua	abr/08	152	88%	18	100%	5.432.400	0
Prime House Vila Mascote	jun/08	176	99%	1	100%	406.833	0
Splendor Square	jun/08	112	73%	30	100%	24.876.384	67.488
Premiatto	jun/08	424	81%	82	50%	14.870.677	220.590
Splendor Klabin	set/08	48	90%	5	90%	5.611.541	0
Chácara Sant'Anna	nov/08	140	98%	3	50%	1.590.435	0
2009							
Supéria Moema	mar/09	153	99%	1	100%	720.183	134.976
Capital Corporate Office	out/07	450	97%	15	100%	15.534.330	1.034.476
Le Premier Ibirapuera Parc	abr/06	46	91%	4	100%	9.894.374	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	99%	1	100%	595.489	316.783
Vidabella 3	out/09	96	99%	1	50%	51.143	0
Vidabella 5	out/09	96	99%	1	50%	51.143	0
Reserva do Bosque	out/09	267	96%	11	50%	1.134.954	0
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	88%	20	100%	8.999.277	573.459
2010							
Gran Village Club	jan/10	324	99%	4	100%	1.526.736	164.680
Clima Mascote	fev/10	176	89%	19	100%	11.302.046	315.140
Massimo Residence	mar/10	108	81%	20	50%	5.711.300	386.058
Up Home	abr/10	156	83%	27	100%	11.569.635	404.928
Quinta do Horto	mai/10	119	82%	21	100%	12.059.025	1.008.990
Prime House Sacomã	mai/10	184	90%	18	100%	4.502.318	101.232
Sky	jun/10	314	73%	86	90%	42.025.779	444.655
Varanda Tremembé	jun/10	192	90%	20	50%	3.515.028	118.104
Sophis	set/10	26	88%	3	100%	10.913.280	0
Royale Prestige	out/10	240	45%	132	40%	51.462.787	580.397
Art'E	out/10	162	19%	131	50%	51.366.563	1.417.248
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	28%	222	100%	66.666.750	1.282.272
Total				1.001		441.264.329	9.819.658

Dados Gerenciais Estoque

Estoque por Status da Obra



Estoque por Padrão



MERCADO DE CAPITAIS

Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possui 146.724.120 de ações ordinárias.

Em abril de 2008, a EZTEC aprovou seu 1º programa de recompra de ações, no qual adquiriu 4.451.300 ações ao custo médio de R\$3,72 por ação, das quais 2.562.412 ações foram canceladas, sem redução de capital social, mantendo em tesouraria 1.888.888 ações. Esse programa teve fim em setembro de 2008, segundo as diretrizes da Reunião do Conselho de Administração que, na mesma ocasião, aprovou um novo programa de recompra de ações. Nesse 2º programa, a Companhia adquiriu mais 1.552.700 ações ao custo médio de R\$2,35 por ação. Em 31 de dezembro de 2010 haviam 3.441.588 ações em tesouraria, considerando ambos os programas de recompra, a um custo médio de R\$3,10/ação.

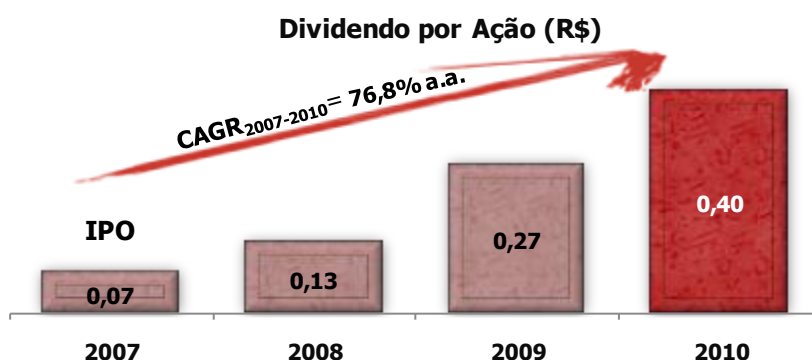
Em 27 de Janeiro de 2011, com o objetivo de aumentar a liquidez das ações, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a alienação das 3.441.588 ações em tesouraria, autorizando a Diretoria a realizar a operação em um prazo de 365 dias. Até 22 de Março de 2011 foram alienadas 1.085.700 ações, a um preço médio de R\$13,95, gerando um ganho de R\$11,8 milhões. Desta forma, a EZTEC apresentava em 22 de Março de 2011 um *free float* de 27,5%, o que corresponde a 40.307.811 ações.

Dividendos

Em Assembléia Geral Ordinária programada para abril de 2011, será proposto a distribuição de R\$57,9 milhões em dividendos referentes aos resultados de 2010. O valor sugerido equivale à R\$0,40 por ação ordinária, o que representa um *dividend yield* de 2,9% considerando o preço de fechamento de R\$13,90/ação em 21 de março de 2010. Conforme Estatuto Social da Companhia, a distribuição de dividendos anual deve respeitar o limite mínimo de 25% do lucro líquido auferido no exercício, ajustado nos termos da lei 6404/76.

Dividendos	2010	2009	2008	2007
Lucro Líquido do Exercício (R\$ '000)	243.734	162.931	102.155	32.623
Ajustes Lei 11.638/07 (R\$ '000)	-	-	(25.577)	13.299
Reserva Legal (R\$ '000)	(12.187)	(8.147)	(3.829)	(2.296)
Dividendos Propostos (R\$ '000)	57.887	38.696	18.187	10.906
Quantidade de Ações (ex-tesouraria) (mil)	143.283	143.283	143.920	149.287
Dividendo por Ação (R\$)⁽¹⁾	0,40400	0,27007	0,12637	0,07306

(1) Dividendo por ação sujeito a alteração devido ao processo de alienação das ações mantidas em tesouraria



Cobertura de Analistas

Ao longo do 4T10, as instituições Banco do Brasil, BTG Pactual e Santander iniciaram a cobertura das ações da EZTEC, todas com "Recomendação de Compra". Em 17 de fevereiro de 2011, o Banif também iniciou a cobertura com "Recomendação de Compra". Dessa forma, atualmente a Companhia conta com 7 coberturas, com um preço alvo médio de R\$19,51/ação, representando uma valorização potencial de 40,4% em relação ao preço de fechamento de 21 de março de 2011.

Instituição	Analista	Última Revisão	Posição	Preço Alvo Ação
 Santander	Flávio Queiroz Fabiola Gama	dez. 10	Compra	24,00
 BANIF A força de acreditar	Flávio Conde	fev. 11	Compra	20,60
 BANCO DO BRASIL	Henrique Koch Wesley Pereira Bernabé	dez. 10	Compra	20,00
 BTG PACTUAL	Rodrigo Monteiro André Moreno	nov. 10	Compra	19,00
 GRADUAL	Paulo Esteves	out. 10	Compra	18,00
 Saia	Paulo Renelli Neto	dez. 10	Outperform	17,50
 planner	Ricardo T. Martins Mário R. Mariane	set. 10	Compra	17,50

Ativo Líquido

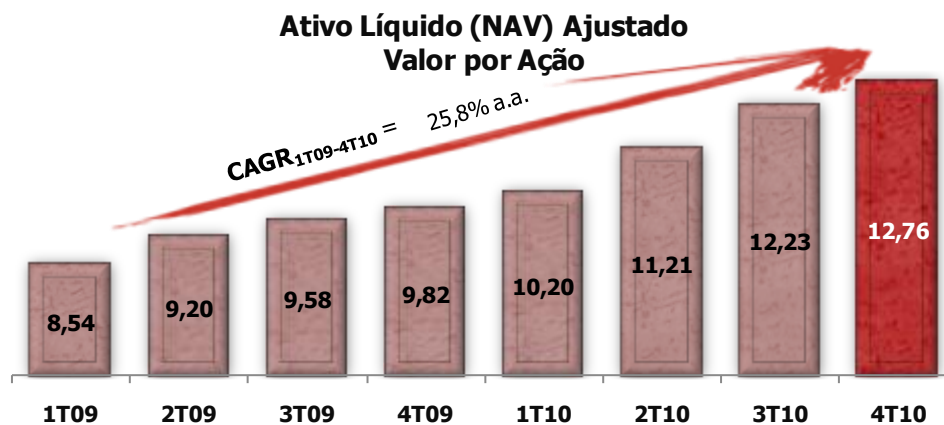
A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese com informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia, ainda não refletido, completamente, nas demonstrações contábeis:

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	4T10	4T09
(+) Caixa (Dívida) Líquido	135.131	61.543
(+) CEPAC	63.844	48.407
(+) Recebíveis	1.276.362	1.048.893
(-) Obrigações de Construção	-480.702	-360.659
(+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾	287.341	253.524
(-) Terrenos a Pagar	-41.671	-13.869
(+) Unidades em Estoque ⁽²⁾	451.084	296.018
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	37.803	0
Ativo Líquido	1.729.192	1.333.857
Total de Ações Considerando Recompra ⁽³⁾	143.283	143.283
Valor por Ação Estimado no Ativo Líquido	12,07	9,31
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	29.503	22.914
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	69.850	49.895
Ativo Líquido Ajustado	1.828.545	1.406.666
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	12,76	9,82

(1) Valor de terrenos a custo de aquisição.

(2) Unidades em estoque em função da tabela de preço vigente.

(3) Para o efeito do estudo, foram excluídas 3.441.588 ações mantidas em tesouraria no período.



EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 14 de fevereiro de 2011, a EZTEC reafirmou seu Guidance de lançamentos para o ano de 2011, de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão em VGV próprio, o que representa um crescimento de 24% em relação ao volume lançado em 2010. Na mesma data, a Companhia adicionou suas projeções de margem bruta e margem líquida para o exercício, sendo estas: patamar mínimo de margem bruta de 40% e patamar mínimo de margem líquida de 30%.

Até o momento desta divulgação, no 1T11, a EZTEC lançou 5 empreendimentos, todos na Região Metropolitana de São Paulo: os comerciais *NeoCorporate*, localizado na região da Berrini e com VGV próprio de R\$182,0 milhões e *Trend Paulista Offices*, próximo ao metrô Ana Rosa e com VGV próprio de 89,3 milhões; o residencial de padrão médio-alto *Up Home Jd. Prudência*, com VGV próprio de R\$61,1 milhões e os residenciais de médio padrão *Quality House Sacomã*, com VGV próprio de R\$60,4 milhões e *Royale Tresor*, com VGV próprio de R\$52,9 milhões. Desta forma, nos primeiros 3 meses de 2011 a Companhia totalizará R\$445,7 milhões em VGV próprio lançados, o que corresponde a 40,5% do ponto médio do Guidance de 2011.



NeoCorporate



Up Home Jd. Prudência



Trend Paulista Offices



Quality House Sacomã



Royale Tresor

TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS

Segue abaixo as informações de acesso para as teleconferências dos resultados do terceiro trimestre:

Teleconferência com Webcast (em português)

Data: 23 de março de 2011
Horário: 09h30 (horário de Brasília)
08h30 (horário de Nova Iorque)
Telefone: (55 11) 3127-4971
Código: EZTEC

Replay: (55 11) 3127-4999
Código: 14972096
Webcast: www.eztec.com.br/ri

Os links de acesso estarão disponíveis no *website* da Companhia (www.eztec.com.br/ri), na seção de Relações com Investidores.

Teleconferência com Webcast (em inglês)

Data: 23 de março de 2011
Horário: 11h00 (horário de Brasília)
10h00 (horário de Nova Iorque)
Telefone: (1 412) 317-6776
Código: EZTEC

Replay: (1 412) 317-0088
Código : 449166# - aperte "1"
Webcast: www.eztec.com.br/ir

Os links de acesso estarão disponíveis no *website* da Companhia (www.eztec.com.br/ir), na seção de Relações com Investidores.

Relacionamento com os Auditores Independentes: Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da sociedade Deloitte Touche Tohmatsu não prestaram durante o exercício de 2010 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Informações como o EBITDA, volume de vendas e VGV lançado não foram revisadas pelos auditores independentes.

Disclaimer: Este comunicado contém considerações futuras referentes às perspectivas do negócio, estimativas de resultados operacionais e financeiros, e às perspectivas de crescimento da EZTEC S.A.. Estas são apenas projeções e, como tal, baseiam-se exclusivamente nas expectativas da administração da EZTEC S.A. em relação ao futuro do negócio e seu contínuo acesso a capitais para financiar o plano de negócios da Companhia. Tais considerações futuras dependem, substancialmente, de mudanças nas condições de mercado, regras governamentais, pressões da concorrência, do desempenho do setor e da economia brasileira, entre outros fatores, além dos riscos apresentados nos documentos de divulgação arquivados pela EZTEC S.A. e estão, portanto, sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

Exercício findo em 31.dezembro.2010

2010

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Lucro Líquido do Exercício	245.462
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	2.757
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	6.631
Reversão de Provisão de CEPAC´s	(3.333)
Variação Monetária e juros, líquidos	(24.219)
Depreciações e Amortizações	1.035
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente e Diferido	22.643
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(125.160)
Contas a Receber de Clientes	(104.373)
Imóveis a Comercializar	14.796
Aquisição CEPAC	(43.157)
Despesas Antecipadas	91
Demais Ativos	7.483
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	(9.815)
Adiantamento de Clientes	11.293
Juros Pagos	(6.380)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(17.034)
Fornecedores	(2.325)
Outros Passivos	4.631
Caixa Aplicado nas Atividades Operacionais	113.244
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	(33.049)
Aplicações Financeiras	(27.148)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(5.901)
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	(33.049)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	(45.316)
Captação de Empréstimos e Financiamentos	58.122
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(68.782)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	4.167
Partes relacionadas	(127)
Dividendos Pagos	(38.696)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	(45.316)
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	34.879
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	128.447
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	163.326

ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada ⁽¹⁾
2006					
Splendor Vila Mascote	mar/06	mai-09 e set-09	100%	98%	72.343
Splendor Santana	mai/06	nov/09	100%	99%	49.557
Splendor Tatuapé	ago/06	out-09 e fev-10	100%	96%	73.862
Collori	nov/06	nov/09	50%	98%	59.551
Terraço Anália Franco	nov/06	nov/09	100%	96%	26.901
2007					
Evidence	mar/07	set/10	50%	92%	36.536
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	139.902
Vert	mar/07	fev/10	100%	17%	5.395
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	92%	75.839
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	98%	86.568
Quality House Lapa	out/07	nov/10	100%	99%	94.532
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	92%	14.380
2008					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	93%	128.706
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	88%	34.437
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	99%	51.315
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	73%	49.006
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	80%	91.904
Mundeo	jun/08	out/10	100%	100%	25.042
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	90%	37.733
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	5.340
Chácara Sant'Anna	nov/08	ago/11	50%	98%	56.381
2009					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	99%	45.279
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	97%	111.335
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	91%	44.914
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	100%	5.387
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	99%	35.558
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	99%	7.359
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	100%	7.304
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	99%	7.244
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	96%	15.418
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	88%	20.373
2010					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	99%	29.281
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	89%	28.705
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	81%	6.919
Up Home	abr/10	jan/13	100%	83%	16.731
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	77%	6.514
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	90%	5.908
Sky	jun/10	out/13	90%	73%	38.720
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	50%	90%	4.429
Sophis	set/10	out/13	100%	88%	29.331
Royale Prestige	out/10	set/13	40%	45%	13.832
Art'E	out/10	nov/13	50%	19%	0
Gran Village Vila Formosa	nov/10	dez/13	100%	28%	0

(1) Considera a receita de venda de imóveis (líquida de distratos), atualização monetária e financeira.

GLOSSÁRIO

Alto Padrão: Unidade com preço de venda acima de R\$7.000,01 por metro quadrado, na data do lançamento.

CEPACs: Instrumentos de captação de recursos pelas prefeituras para financiar obras públicas de urbanização, são adquiridos por empresas interessadas em ampliar o potencial de construção de uma área. Os CEPACs são considerados ativos de renda variável, uma vez que sua rentabilidade está associada à valorização dos espaços urbanos e podem ser negociados no mercado secundário da Bovespa.

Custo de Imóveis Vendidos: Composto pelo custo de terreno, desenvolvimento de projeto (incorporação), custo de construção e despesas relacionadas ao financiamento à produção (SFH).

Land bank: Banco de Terrenos que a EZTEC detém para futuros empreendimentos que poderão ser adquiridos em espécie, utilização do caixa ou através de permuta com unidades do próprio empreendimento.

Médio-Alto Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$5.000,01 e R\$7.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Médio Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$3.500,01 e R\$5.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Método POC (*Percentage of Completion*): De acordo com as práticas contábeis no Brasil, as receitas são reconhecidas através do método contábil de Evolução Financeira da Obra ("PoC"), medindo-se o andamento da obra até sua conclusão em termos de custos reais incorridos em relação ao total de custos orçados.

Padrão Econômico: Unidade com preço de venda entre R\$2.500,01 até R\$3.500,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Padrão Super Econômico: Unidade com preço de venda inferior a R\$2.500,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Receitas de Vendas a Apropriar: Corresponde às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros em função da evolução financeira da obra.

Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar: Em função do reconhecimento de receitas ser decorrente da evolução financeira da obra (Método PoC), as receitas de incorporação de contratos assinados é reconhecida em períodos futuros. Sendo assim, o Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção das unidades a serem reconhecidas em períodos futuros.

ROE (*Return On Equity*): Em português Retorno sobre o Patrimônio Líquido. Indicador financeiro que mede o retorno do capital investido pelos acionistas (patrimônio líquido). Para calculá-lo, basta dividir o lucro líquido da empresa pelo seu patrimônio líquido.

Vendas Contratadas: Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de Unidades prontas ou para entrega futura.

GVV (Valor Geral de Vendas): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento.

GVV EZTEC (Valor Geral de Vendas EZTEC): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à sua participação no empreendimento.