



Construindo qualidade de vida

Divulgação de Resultados

1T14

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS

1T14

Teleconferência em Português:

09 de maio de 2014
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Telefone: +55 (11) 3728-5971
Senha: EZTEC
Replay: +55 (11) 3127-4999
Senha: 32924474

Teleconferência em Inglês:

09 de maio de 2014
11h30 (horário de Brasília)
10h30 (US EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Senha: EZTEC
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10043786

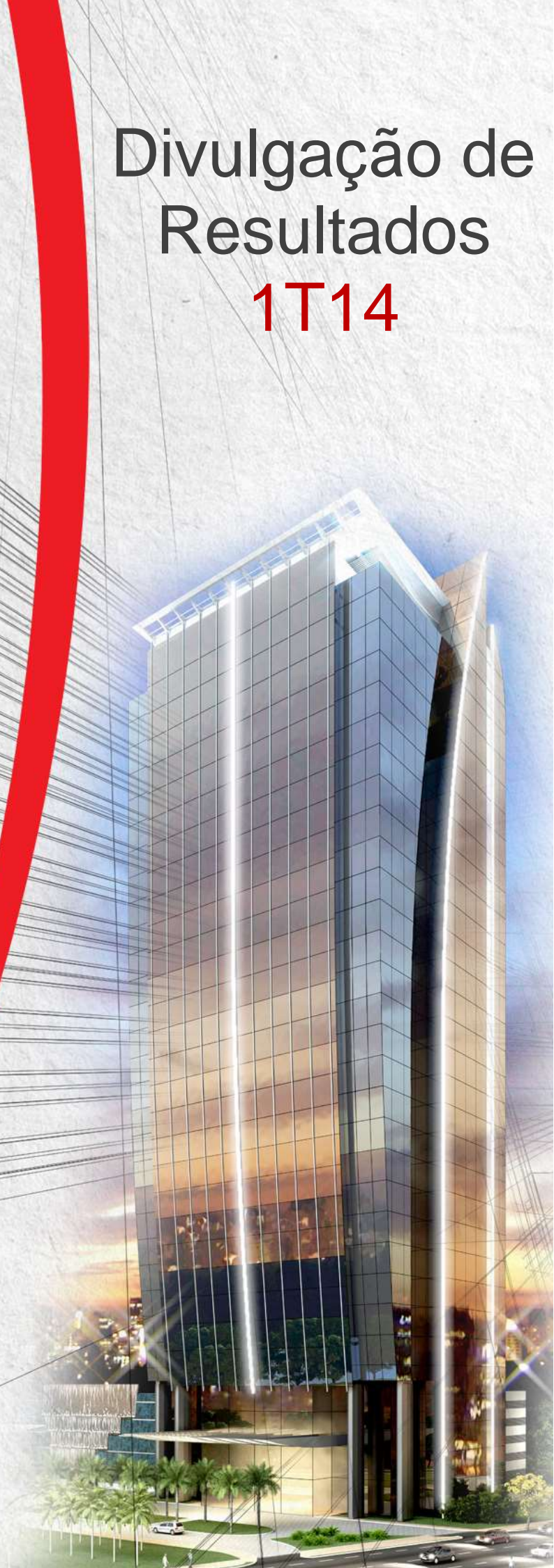
Contate RI:

A. Emílio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores
Tel.: +55 (11) 5056-8313
ri@eztec.com.br
www.eztec.com.br/ri

EZTEC S.A.

ON (Bovespa: EZTC3)
Cotação: R\$25,55
No. de ações: 146.724.120
Valor de mercado: R\$3.749MM
Preço de fechamento: 08/05/2014

Para maiores informações
vide página 27.



Lucro Líquido da EZTEC inicia ano em R\$95,5 milhões Margem Bruta fica em 49,6% e Margem REF em 54,1%

São Paulo, 08 de maio de 2014 - A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3), com 35 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 primeiro trimestre de 2014 (1T14). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Milhares de 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).

A partir de 1º de janeiro de 2013, passam a valer as normas IFRS 10 e IFRS 11, que tratam de operações controladas em conjunto. Adotando o normativo CPC 19, uma parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente. Essa adoção não impactará o Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

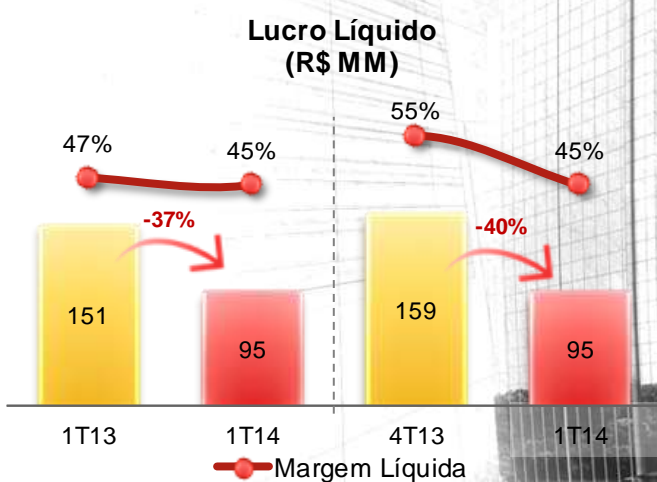
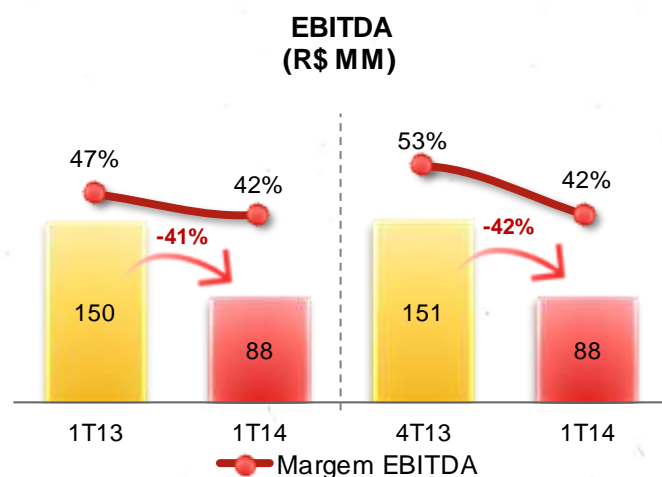
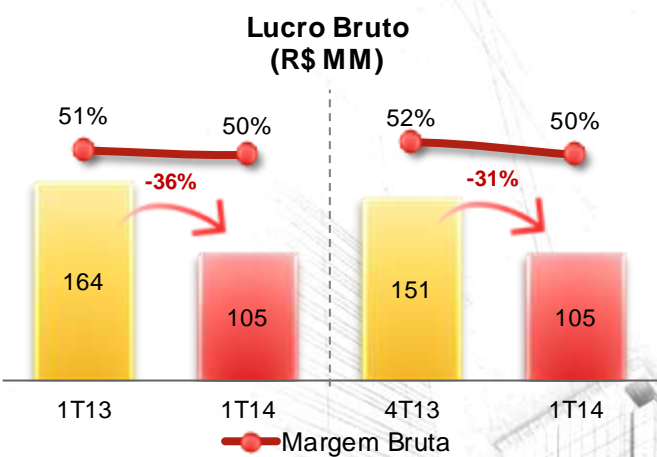
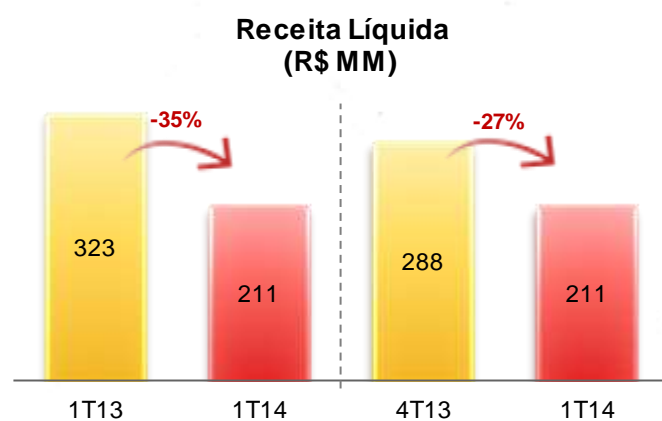
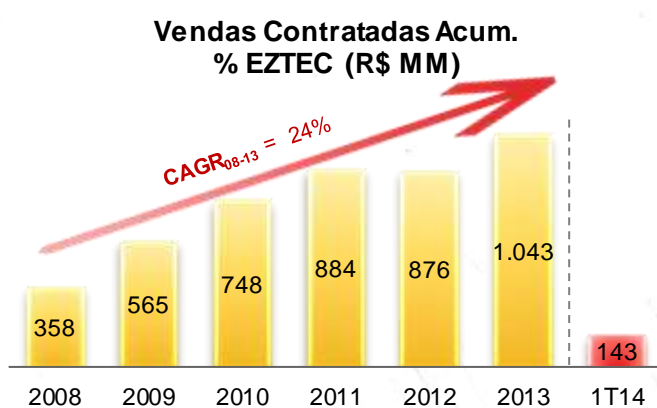
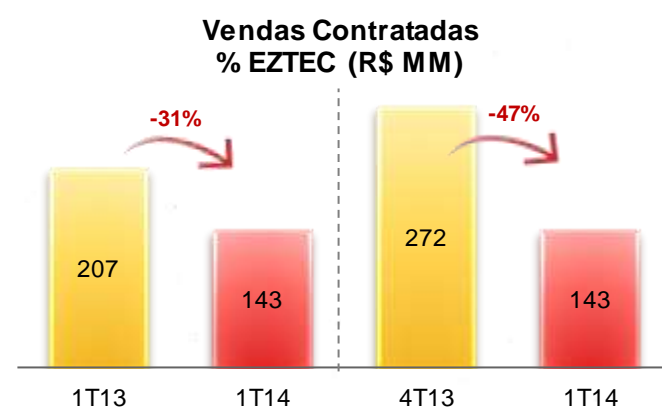
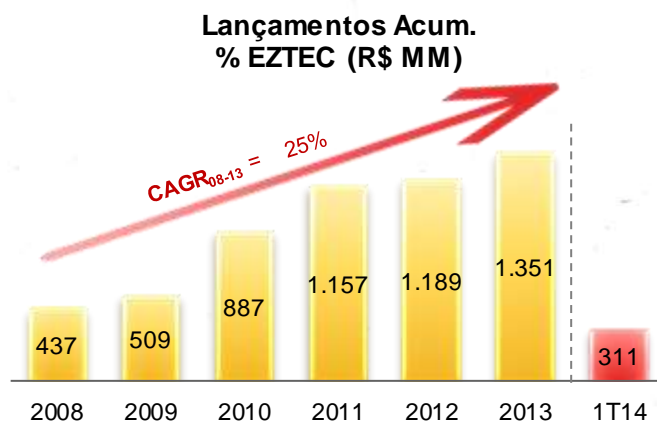
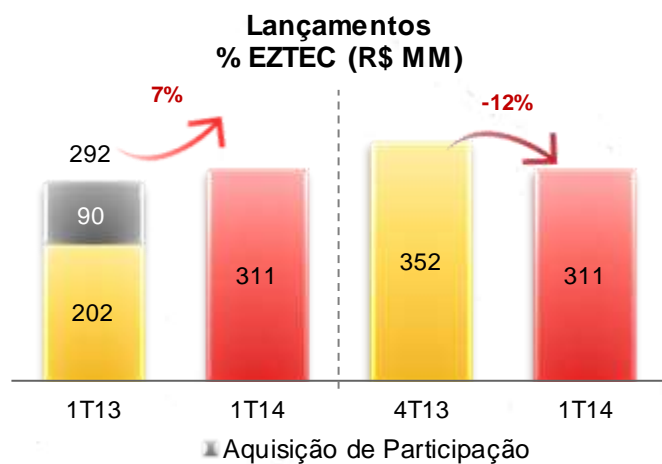
- A **Receita Líquida** atingiu R\$210,8 milhões no 1T14, comparado a R\$323,1 milhões no 1T13;
- O **Lucro Bruto** foi de R\$104,6 milhões no 1T14 para uma **Margem Bruta** de 49,6%, comparado a R\$163,5 milhões no 1T13;
- O **EBITDA** atingiu R\$88,0 milhões no 1T14 com **Margem EBITDA** de 41,8%, contra R\$150,3 milhões no 1T13;
- O **Lucro Líquido**, em 1T14, totalizou R\$95,5 milhões com **Margem Líquida** de 45,3%, representando **ROE Trimestral Anualizado de 19,4%**;
- A EZTEC encerrou o 1T14, com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$257,7 milhões. Descontadas as dívidas de R\$351,5 milhões, provenientes de financiamento SFH (incluindo *EZ Towers*), a Companhia soma uma **Dívida Líquida** de R\$93,9 milhões, além de R\$282,5 milhões em Recebíveis de empreendimentos imobiliários Performados, passíveis de securitização e remunerados a IGP-M + 12% a.a.;
- No 1T14 foram **lançadas as duas últimas fases do empreendimento Cidade Maia**, localizadas em Guarulhos, Região Metropolitana de São Paulo, com unidades de médio padrão. A fase denominada *Botânica* conta com 2 torres residenciais, totalizando 566 apartamentos e R\$182,8 milhões em VGV próprio. A fase denominada *Reserva*, conta com 2 torres residenciais, totalizando 224 unidades e R\$128,5 milhões em VGV EZTEC. Assim, no primeiro trimestre de 2014, a EZTEC lançou **R\$311,2 milhões** em VGV próprio para 790 unidades;
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$142,7 milhões no 1T14, valor líquido de corretagem, distratos e cancelamentos. Destas vendas, é importante destacar a boa performance de vendas de unidades em estoque, sendo R\$130,1 milhões de unidades lançadas em anos anteriores.
- Em 31 de março de 2014, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$5,2 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **12,6%** do VGV.

Destques	1T14	1T13	Var. %	1T14	4T13	Var. %
Receita Líquida (R\$ '000)	210.755	323.114	-34,8%	210.755	287.867	-26,8%
Lucro Bruto (R\$ '000)	104.569	163.503	-36,0%	104.569	150.719	-30,6%
Margem Bruta	49,6%	50,6%	-1,0 p.p.	49,6%	52,4%	-2,7 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	95.457	150.728	-36,7%	95.457	159.490	-40,1%
Margem Líquida	45,3%	46,6%	-1,4 p.p.	45,3%	55,4%	-10,1 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,651	1,027	-36,7%	0,651	1,087	-40,1%
EBITDA (R\$ '000)	88.037	150.265	-41,4%	88.037	151.140	-41,8%
Margem EBITDA	41,8%	46,5%	-4,7 p.p.	41,8%	52,5%	-10,7 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	2	3	-33,3%	2	3	-33,3%
Área Útil Lançada (em mil m ²)	77,2	29,0	166,2%	77,2	86,0	-10,2%
Unidades Lançadas	790	212	272,6%	790	1.179	-33,0%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	444.638	292.137	52,2%	444.638	503.234	-11,6%
Participação EZTEC (%)	70%	100%	-30,0 p.p.	70%	70%	0,0 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	311.247	292.137	6,5%	311.247	352.264	-11,6%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	142.749	206.997	-31,0%	142.749	271.590	-47,4%

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

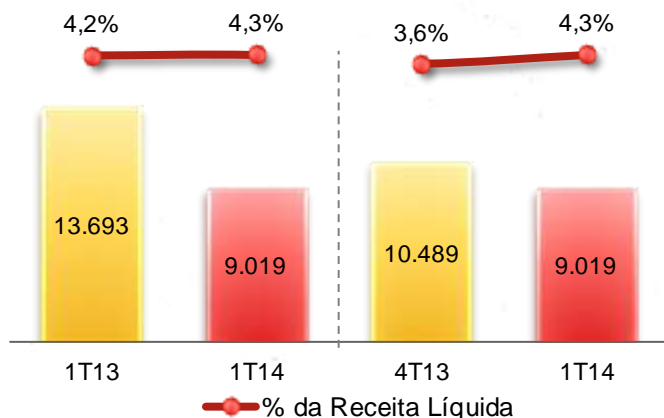
(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

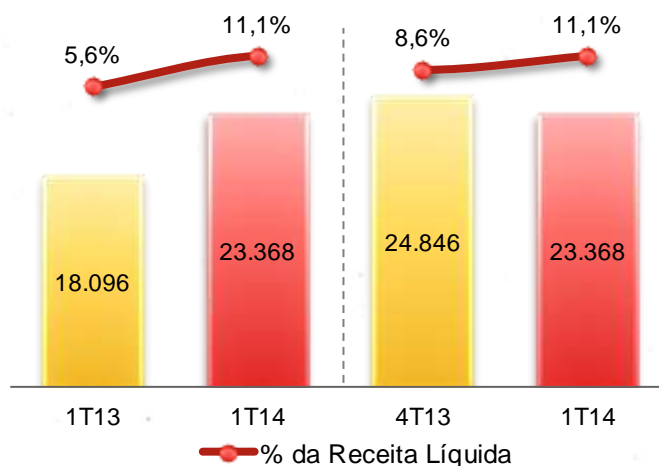


INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II

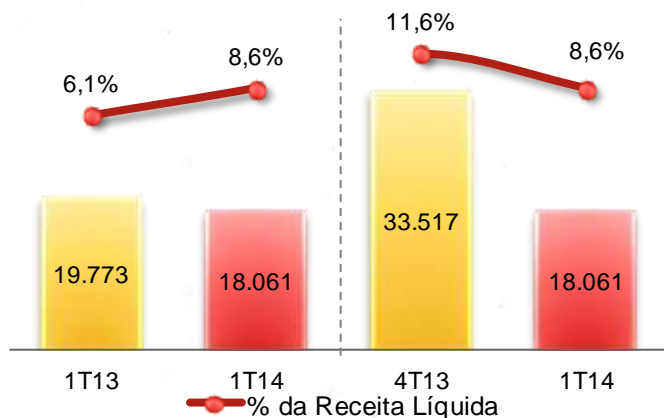
Despesas Comerciais (R\$ Mil)



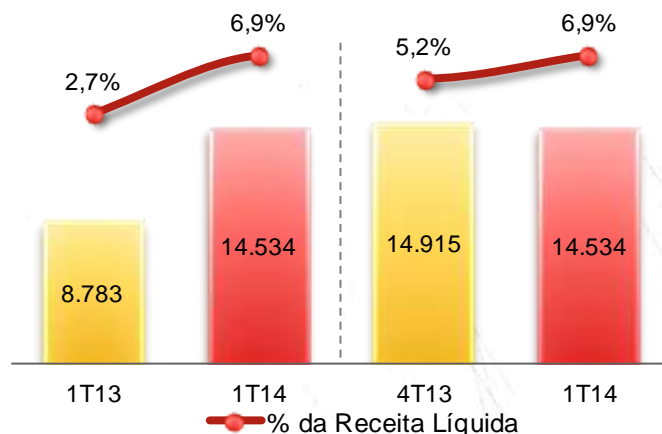
Despesas Administrativas (R\$ Mil)



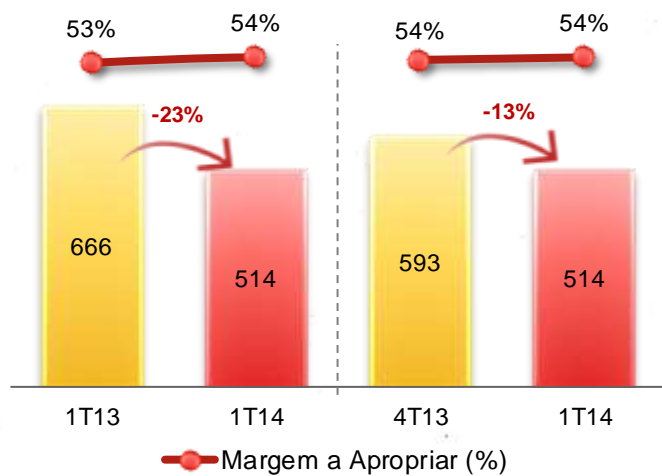
Equivalência Patrimonial (R\$ Mil)



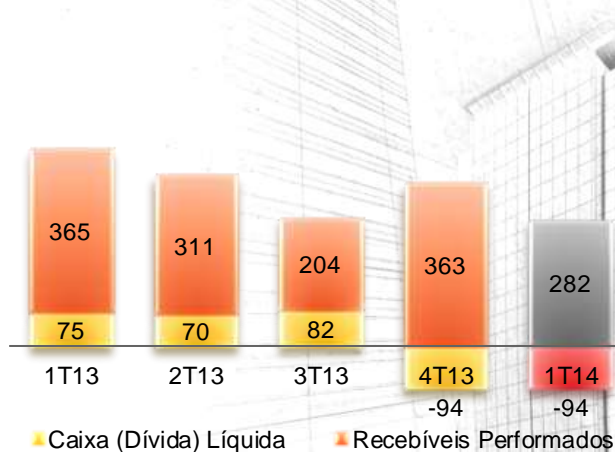
Resultado Financeiro (R\$ Mil)



Resultado a Apropriar (R\$ MM)



Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R\$ MM)



ÍNDICE

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I	3
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II.....	4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO.....	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	8
BALANÇO PATRIMONIAL.....	9
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO.....	10
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO.....	11
Receita Líquida	11
Lucro Bruto	12
Despesas Comerciais e Administrativas	13
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	14
Equivalência Patrimonial	14
Resultado Financeiro Líquido	15
Imposto de Renda e Contribuição Social	15
Lucro Líquido	16
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	16
Contas a Receber.....	17
Caixa Líquido e Endividamento	18
INDICADORES OPERACIONAIS.....	19
Operações	19
Estoque de Terrenos (Land Bank)	20
Lançamentos.....	21
Vendas	21
Unidades em Estoque.....	23
PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS	25
MERCADO DE CAPITAIS	26
Composição Acionária	26
Retorno sobre Patrimônio Líquido.....	26
TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS	27
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	28
ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	29
GLOSSÁRIO.....	30

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2014, que mantém a Companhia entre as mais rentáveis do setor e conferem confiança para seguir sua operação, mesmo em períodos mais desafiadores para fins de incorporação e venda imobiliária.

No 1T14, a estratégia da EZTEC foi focar seus esforços comerciais na venda das unidades em estoque. Desta forma, dos R\$142,7 milhões vendidos no período, líquidos de distratos e corretagem, 91% corresponderam a unidades lançadas até 2013. A manutenção da velocidade de vendas trimestral das unidades em estoque em torno de 11%, nível similar aos observados em trimestres com fortes performances de vendas, demonstra a resiliência dos mercados em que a EZTEC atua, além da qualidade e a liquidez de seus produtos ofertados, junto à força da TEC Vendas, responsável por 74% do volume comercializado. Não somente, esta velocidade de vendas permite uma gestão racional da oferta, sem necessidade de comprometer a rentabilidade de seus produtos.

A Companhia optou por lançar novos projetos ao final do trimestre. As duas novas fases do residencial de médio padrão *Cidade Maia*, localizado em Guarulhos, Região Metropolitana de São Paulo, totalizaram um VGV de R\$311,2 milhões no 1T14, crescimento de 6,5% em relação ao mesmo período de 2013. A EZTEC segue trabalhando no desenvolvimento e aprovação de novos produtos para lançamento, sendo que estão programados, para os próximos meses, os lançamentos de 4 projetos, sendo 3 na cidade de São Paulo: 2 localizados Zona Leste e 1 na Zona Norte, e 1 em Osasco, na Região Metropolitana, que juntos deverão totalizar VGV de, aproximadamente, R\$340 milhões. A administração entende que o patamar operacional observado nos últimos anos é sustentável, tanto do ponto de vista de vendas, observando a liquidez dos produtos lançados nos últimos exercícios; quanto do ponto de vista de gerenciamento da construção destes produtos e da capacidade de gerar novos negócios.

A capacidade de originar novos negócios se demonstra não só em margens reportadas de projetos lançados, mas também através do *landbank* da EZTEC, que encerrou o primeiro trimestre de 2014 com **R\$5,2 bilhões** em VGV próprio, a um custo de aquisição de **12,6%**, sendo que 58% foi adquirido nos últimos 2 exercícios. Em 2013, a EZTEC fez a maior aquisição em potencial de terrenos de sua história e segue buscando, ativamente, a compra de novos terrenos com objetivo de aumentar seu banco de terrenos, de forma a remunerar os recursos da Companhia à taxas similares às vistas nos últimos períodos. A manutenção de um banco de terrenos qualificado e alinhado à estratégia da Companhia permite lançar, durante os próximos anos, projetos distintos, de diversos segmentos e regiões, com flexibilidade para escolher o melhor período, buscando aproveitar das oportunidades de mercado, de forma a capturar o máximo de rentabilidade em cada projeto.

Sobre a evolução das obras, a EZTEC entregou 3 projetos no 1T14, totalizando mais de 700 unidades. Analisando somente os últimos dois trimestres, foram entregues mais de 1.700 unidades, para um VGV parte EZTEC de R\$868,3 milhões, comprovando novamente a capacidade da engenharia da Companhia em cumprir os orçamentos e garantir a rentabilidade prevista para seus produtos.

Em termos de resultados financeiros, cabe destacar que parte relevante dos resultados da EZTEC vem a partir da evolução das obras. Com o grande volume de obras entregues nos últimos meses e, com os produtos lançados recentemente, mas com obras não iniciadas ou em fase inicial, a receita reconhecida no trimestre foi de R\$210,8 milhões. Deve-se ressaltar que, com um lucro bruto de R\$104,6 milhões, a margem bruta se manteve em níveis elevados e acima das metas históricas da Companhia, em 49,6%. O lucro líquido, deduzidas as despesas operacionais e com um menor resultado vindo de equivalência patrimonial, este também com efeito de menor volume de obras em andamento, alcançou R\$95,5 milhões, para uma margem líquida de 45,3%. Analisando este resultado e comparando com trimestres anteriores, deve-se ressaltar que: [i] o impacto que a venda da Torre A do *EZ Towers* teve sobre o exercício de 2013, principalmente sobre o 1T13, uma vez que, pelo método PoC, 28,6% do resultado foi reconhecido no trimestre da venda, o que para os trimestres seguintes foi de 5% a 9%; [ii] resultados de incorporação imobiliária estão submetidos a variações nos ciclos de vendas e execução de obras, de forma que períodos mais longos tendem a refletir melhor a realidade operacional e financeira de um modelo de negócio e [iii] a EZTEC incrementou, consistentemente, seu volume de lançamentos ano a ano, tendo atingido R\$1,35 bilhão (ex- *EZ Towers*) em 2013, sendo que, dado o regime de contabilização do setor, este reflexo somente será observado em exercícios futuros. Desta forma, a Companhia segue consistente em suas operações e alinhada à estratégia que, ano após ano, permite manter a rentabilidade em níveis elevados.

A Dívida da Companhia, composta, exclusivamente de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), encerrou o trimestre em R\$351,5 milhões, sendo que R\$209,1 milhões correspondem ao financiamento do *EZ Towers*. Ainda assim, a posição de dívida líquida se manteve em R\$93,8 milhões, com R\$282,5 milhões em Recebíveis Performados, remunerados a IGPM + 12% ao ano, que, caso seja necessário, são elegíveis a securitização e conversíveis em Caixa.

Como eventos subsequentes, em Assembléia Geral Ordinária (AGO) realizada em 30 de Abril de 2014, foi aprovado [i] o limite de remuneração global da administração em R\$19,0 milhões para 2014; [ii] o pagamento do montante de R\$139,2 milhões a título de dividendos relativos ao exercício de 2013, representando uma distribuição de aproximadamente R\$0,95 por ação, com data ex-dividendos em 2 de maio, valor esse que será pago integralmente até 30 de novembro de 2014; e [iii] a instalação de Conselho Fiscal durante o período de 1 ano, até a realização da AGO para aprovação das contas do exercício de 2014.

Desta forma, o Conselho Fiscal da EZTEC fica composto da seguinte forma: como titulares, [1] o Sr. Paulo Chede Mattar, [2] o Sr. Flavio Pedro de Moraes Nazarian e [3] o Sr. Jorge Michel Lepeltier, eleito pelos acionistas minoritários; como suplentes, [1] o Sr. Rogério Antonio Eduardo Abinader, [2] o Sr. Sergio Eduardo Saad e [3] o Sr. Massao Fábio Oya.

Assim, esta administração da EZTEC mantém plena confiança em relação ao modelo de negócio e a estratégia adotada, de uma operação sustentável, que mantém plena capacidade de produzir, a longo prazo, resultados consistentes e gerar valor para acionistas, clientes, colaboradores e fornecedores.

Administração EZTEC.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado						
Períodos findos em 31.março	1T14	1T13	Var. %	1T14	4T13	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$						
Receita Operacional Bruta	244.433	342.589	-28,7%	244.433	321.634	-24,0%
(+) Receita de Venda Imóveis	241.883	340.299	-28,9%	241.883	314.489	-23,1%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	2.550	2.290	11,4%	2.550	7.145	-64,3%
Receita Bruta	244.433	342.589	-28,7%	244.433	321.634	-24,0%
Deduções da Receita Bruta	(33.678)	(19.475)	72,9%	(33.678)	(33.767)	-0,3%
(-) Cancelamento de Vendas	(28.814)	(11.656)	147,2%	(28.814)	(26.552)	8,5%
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(4.864)	(7.819)	-37,8%	(4.864)	(7.215)	-32,6%
Receita Líquida	210.755	323.114	-34,8%	210.755	287.867	-26,8%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(106.186)	(159.611)	-33,5%	(106.186)	(137.148)	-22,6%
Lucro Bruto	104.569	163.503	-36,0%	104.569	150.719	-30,6%
<i>Margem Bruta</i>	<i>49,6%</i>	<i>50,6%</i>	<i>-1,0 p.p.</i>	<i>49,6%</i>	<i>52,4%</i>	<i>-2,7 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais	(18.209)	(13.924)	30,8%	(18.209)	2.007	-1007,3%
(-) Despesas Comerciais	(9.019)	(13.693)	-34,1%	(9.019)	(10.489)	-14,0%
(-) Despesas Administrativas	(21.353)	(16.449)	29,8%	(21.353)	(20.699)	3,2%
(-) Honorários da Administração	(2.015)	(1.647)	22,3%	(2.015)	(4.147)	-51,4%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(3.883)	(1.908)	103,5%	(3.883)	3.825	-201,5%
(+) Equivalência Patrimonial	18.061	19.773	-8,7%	18.061	33.517	-46,1%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	86.360	149.579	-42,3%	86.360	152.726	-43,5%
<i>Margem Operacional</i>	<i>41,0%</i>	<i>46,3%</i>	<i>-5,3 p.p.</i>	<i>41,0%</i>	<i>53,1%</i>	<i>-12,1 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	14.534	8.783	65,5%	14.534	14.915	-2,6%
(-) Despesas Financeiras	(460)	(5.235)	-91,2%	(460)	(384)	19,8%
(+) Receitas Financeiras	14.994	14.018	7,0%	14.994	15.299	-2,0%
Resultado Operacional	100.894	158.362	-36,3%	100.894	167.641	-39,8%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	100.894	158.362	-36,3%	100.894	167.641	-39,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(4.905)	(7.106)	-31,0%	(4.905)	(6.975)	-29,7%
(-) Correntes	(4.435)	(4.605)	-3,7%	(4.435)	(4.533)	-2,2%
(-) Diferidos	(470)	(2.501)	-81,2%	(470)	(2.442)	-80,8%
Lucro Líquido	95.989	151.256	-36,5%	95.989	160.666	-40,3%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(532)	(528)	0,8%	(532)	(1.176)	-54,8%
Atribuível aos Acionistas Controladores	95.457	150.728	-36,7%	95.457	159.490	-40,1%
<i>Margem Líquida</i>	<i>45,3%</i>	<i>46,6%</i>	<i>-1,4 p.p.</i>	<i>45,3%</i>	<i>55,4%</i>	<i>-10,1 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. A rubrica **Equivalência Patrimonial** refere-se ao resultado proporcional de empreendimentos cujo controle é compartilhado com outras incorporadoras.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanços Patrimoniais			
Períodos encerrados em 31.março	1T14	2013	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$			
ATIVO	3.006.808	2.849.400	5,5%
CIRCULANTE	1.778.602	1.595.657	11,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	51.400	62.808	-18,2%
Aplicações Financeiras	206.276	136.517	51,1%
Contas a Receber de Clientes	921.326	876.492	5,1%
Provisão para Devedores Duvidosos	0	0	n.a.
Imóveis a Comercializar	585.478	504.611	16,0%
Impostos a Compensar	1.639	1.618	1,3%
Impostos Antecipados	0	0	n.a.
CEPAC	0	0	n.a.
Despesas Antecipadas	0	0	n.a.
Outros Créditos	12.483	13.611	-8,3%
NÃO CIRCULANTE	1.228.206	1.253.743	-2,0%
Contas a Receber de Clientes	384.484	406.026	-5,3%
Imóveis a Comercializar	385.286	394.672	-2,4%
Impostos a Compensar	13.070	17.492	-25,3%
Impostos Antecipados	0	0	n.a.
Partes Relacionadas	4.113	4.173	-1,4%
Títulos a receber	14.618	14.618	0,0%
CEPAC	0	0	n.a.
Despesas Antecipadas	0	0	n.a.
Outros Créditos	18.960	18.484	2,6%
Investimentos	395.974	386.458	2,5%
Imobilizado	5.467	5.644	-3,1%
Intangível	6.234	6.176	0,9%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.006.808	2.849.400	5,5%
CIRCULANTE	412.841	403.572	2,3%
Fornecedores	45.595	54.523	-16,4%
Obrigações Trabalhistas	14.256	11.677	22,1%
Obrigações Fiscais	5.915	5.848	1,1%
Empréstimos e Financiamentos	12.576	20.348	-38,2%
Contas a Pagar	8.489	7.090	19,7%
Provisão para Garantia	4.228	3.952	7,0%
Adiantamento de Clientes	25.098	26.188	-4,2%
Terrenos a Pagar	118.030	98.939	19,3%
Dividendos a Pagar	139.172	139.172	0,0%
Partes Relacionadas	3.858	1.002	285,0%
Impostos com Recolhimento Diferido	35.624	34.833	2,3%
NÃO CIRCULANTE	390.257	335.361	16,4%
Empréstimos e Financiamentos	338.948	272.584	24,3%
Terrenos a Pagar	20.125	31.750	-36,6%
Provisão para Garantia	5.851	5.499	6,4%
Provisão para Contingências	6.542	6.542	0,0%
Impostos com Recolhimento Diferido	16.623	16.438	1,1%
Outros Débitos com Terceiros	2.168	2.548	-14,9%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.203.710	2.110.467	4,4%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	2.196.933	2.101.477	4,5%
Capital Social	1.050.000	1.050.000	0,0%
Reserva de Capital	38.297	38.297	0,0%
Reservas de Lucros	1.013.179	1.013.180	0,0%
Resultado do Período	95.457	0	n.a.
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	6.777	8.990	-24,6%

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	1T14	1T13	Var.%	1T14	1T13	Var.%
Receita Líquida	89.585	182.975	-51,0%	121.170	140.139	-13,5%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(38.510)	(84.311)	-54,3%	(67.676)	(75.300)	-10,1%
Lucro Bruto	51.075	98.664	-48,2%	53.494	64.839	-17,5%
Margem Bruta (%)	57,0%	53,9%	3,1 p.p.	44,1%	46,3%	-2,1 p.p.
Despesas Comerciais	(2.687)	(6.225)	-56,8%	(6.332)	(7.468)	-15,2%

Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	1T14	1T13	Var.%	1T14	1T13	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	537.904	333.877	61,1%	767.906	738.228	4,0%
Imóveis a Comercializar	270.693	178.037	52,0%	700.071	398.912	75,5%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	209.125	23.124	804,4%	142.399	74.522	91,1%
Adiantamento de Clientes	10.187	16.749	-39,2%	14.911	12.168	22,5%

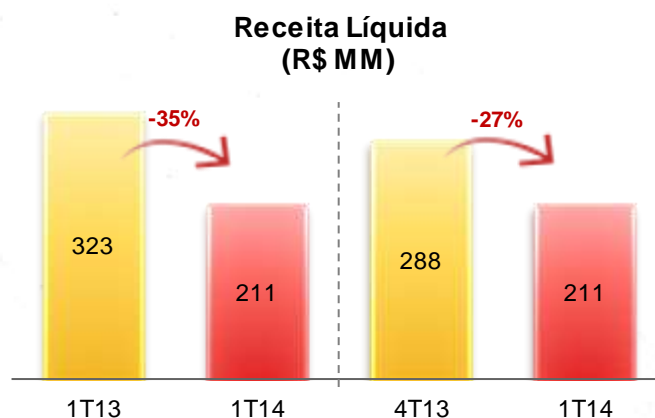
Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	1T14	1T13	Var.%	1T14	1T13	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	0	1	-100,0%	2	3	-33,3%
VGV (R\$ '000)	0	564.000	-100,0%	444.638	292.137	52,2%
Área Útil Lançada (mil m²)	0,0	47,0	-100,0%	77,2	29,0	166,2%
Unidades Lançadas (unidades)	0	1	-100,0%	790	212	272,6%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	0,0	564.000	-100,0%	562,8	1.378,0	-59,2%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	0	12.000	-100,0%	5.761	10.077	-42,8%
Participação EZTEC (%)	0,0%	100,0%	-100,0 p.p.	90,3%	100,0%	-9,7 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000)	0	564.000	-100,0%	401.478	292.137	37,4%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	-652	563.360	-100,1%	143.401	207.636	-30,9%
Vendas Contratadas (unidades)	55	-6	-1016,7%	443	592	-25,2%

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destques Financeiros		1T14	1T13	Var.%	1T14	4T13	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	-	244.433	342.589	-28,7%	244.433	321.634	-24,0%
Receita Líquida (R\$ '000)	pág. 11	210.755	323.114	-34,8%	210.755	287.867	-26,8%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	pág. 12	(106.186)	(159.611)	-33,5%	(106.186)	(137.148)	-22,6%
Lucro Bruto (R\$ '000)	pág. 12	104.569	163.503	-36,0%	104.569	150.719	-30,6%
Margem Bruta (%)		49,6%	50,6%	-1,0 p.p.	49,6%	52,4%	-2,7 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	pág. 13	(9.019)	(13.693)	-34,1%	(9.019)	(10.489)	-14,0%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	pág. 13	(23.368)	(18.096)	29,1%	(23.368)	(24.846)	-5,9%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	pág. 14	(3.883)	(1.908)	103,5%	(3.883)	3.825	-201,5%
Equivalência Patrimonial (R\$ '000)	pág. 14	18.061	19.773	-8,7%	18.061	33.517	-46,1%
EBITDA (R\$ '000)	pág. 15	88.037	150.265	-41,4%	88.037	151.140	-41,8%
Margem EBITDA (%)		41,8%	46,5%	-4,7 p.p.	41,8%	52,5%	-10,7 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	pág. 15	14.534	8.783	65,5%	14.534	14.915	-2,6%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000)	pág. 15	(4.905)	(7.106)	-31,0%	(4.905)	(6.975)	-29,7%
Lucro Líquido (R\$ '000)	pág. 16	95.457	150.728	-36,7%	95.457	159.490	-40,1%
Margem Líquida (%)		45,3%	46,6%	-1,4 p.p.	45,3%	55,4%	-10,1 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,651	1,027	-36,7%	0,651	1,087	-40,1%

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 OCPC 04 e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12.



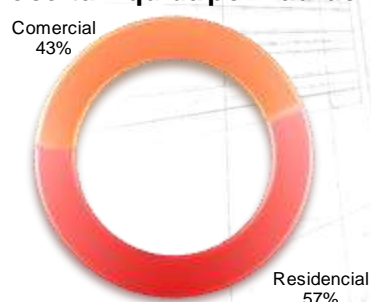
No 1T14, a Receita Líquida atingiu R\$210,8 milhões, redução de 34,8% em relação ao 1T13 e redução de 26,8% contra o 4T13. Observando um menor volume de receita reconhecida no primeiro trimestre de 2014, deve-se apontar: [i] um resultado de vendas inferior no trimestre, a partir da estratégia de priorizar venda de estoques no períodos; e [ii] volume menor de obras em execução, momentaneamente, consequência da entrega de 8 empreendimentos nos últimos 6 meses, sendo que parte dos projetos lançados em 2013 não tiveram suas obras iniciadas. Por ser uma incorporadora que trabalha, preferencialmente, sem o uso de permutas, uma parte relevante da sua receita tem origem na evolução da construção dos projetos. Desta forma, menos obras em execução ou diversas obras em estágios iniciais de construção representam um menor reconhecimento em resultado.

Dados Gerenciais – 1T14

Receita Líquida por Ano de Lançamento



Receita Líquida por Padrão



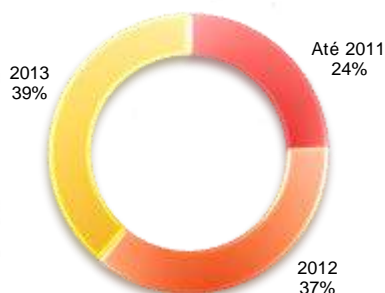
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados são compostos, basicamente, pelo: [i] custo de terreno; [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação); [iii] custo de construção; [iv] custos e provisões para manutenção; e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O Custo dos Imóveis Vendidos totalizou R\$106,2 milhões no 1T14, contra R\$137,1 milhões no 4T13 e R\$159,6 milhões no 1T13. A queda no comparativo com os trimestres anteriores deve-se ao menor volume de obras em andamento. Destaca-se ainda que, no 1T13, foi comercializada a Torre A do *EZ Towers*, reconhecendo, naquele momento, 28,6% de PoC. É importante ressaltar que a EZTEC tem como foco de atuação a cidade e a Região Metropolitana de São Paulo, região para a qual o INCC vem se mostrando um bom indexador da inflação dos custos. Além disso, a Companhia possui um departamento especializado em realizar o planejamento e o controle dos custos, prazos e qualidade dos empreendimentos, sendo que todas as obras são fiscalizadas de forma independente com frequência quinzenal a mensal. As eventuais diferenças orçamentárias identificadas são imediatamente ajustadas na contabilidade, sendo que as economias são consideradas somente no ano de término da obra. Segue abaixo abertura dos custos por natureza:

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T14	1T13	Var.%	1T14	4T13	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(97.052)	(156.733)	-38,1%	(97.052)	(133.213)	-27,1%
Encargos Financeiros Capitalizados	(8.375)	(1.666)	402,7%	(8.375)	(2.874)	191,4%
Manutenção / Garantia	(759)	(1.212)	-37,4%	(759)	(1.061)	-28,5%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(106.186)	(159.611)	-33,5%	(106.186)	(137.148)	-22,6%

Dados Gerenciais – 1T14

Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento

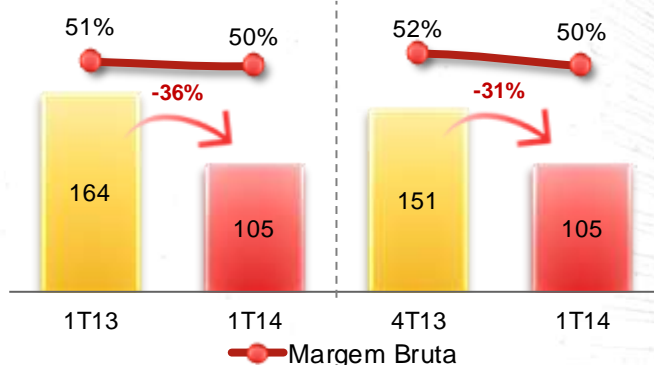


Custo Imóveis Vendidos por Padrão



Lucro Bruto

Lucro Bruto (R\$ MM)



O Lucro Bruto, no 1T14, foi de R\$104,6 milhões, diminuição de 36,0% em relação ao 1T13, para uma Margem Bruta de 49,6%. Conforme explicado anteriormente, um menor resultado de vendas, juntamente ao menor volume de obras em execução, diminuiram a receita e os custos reconhecidos no período, levando a um Lucro Bruto menor. Entretanto, devemos destacar que a margem bruta se mantém em níveis similares aos de períodos anteriores, o que indica a qualidade dos projetos cujos resultados estão sendo reconhecidos, bem como o andamento das obras em linha com o orçamento.

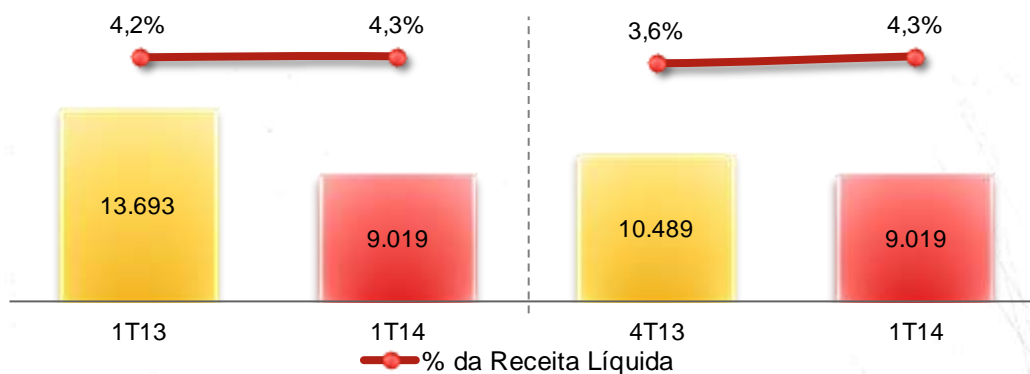
Despesas Comerciais e Administrativas

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\$)						
	1T14	1T13	Var.%	1T14	4T13	Var.%
Despesas Comerciais	(9.019)	(13.693)	-34,1%	(9.019)	(10.489)	-14,0%
% da Receita Líquida	4,3%	4,2%	0,0 p.p.	4,3%	3,6%	0,6 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(23.368)	(18.096)	29,1%	(23.368)	(24.846)	-5,9%
% da Receita Líquida	11,1%	5,6%	5,5 p.p.	11,1%	8,6%	2,5 p.p.
Despesas Administrativas	(21.353)	(16.449)	29,8%	(21.353)	(20.699)	3,2%
Honorários da Administração	(2.015)	(1.647)	22,3%	(2.015)	(4.147)	-51,4%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(32.387)	(31.789)	1,9%	(32.387)	(35.335)	-8,3%
% da Receita Líquida	15,4%	9,8%	5,5 p.p.	15,4%	12,3%	3,1 p.p.

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. Cabe ressaltar que 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 ao momento em que ocorrem.**

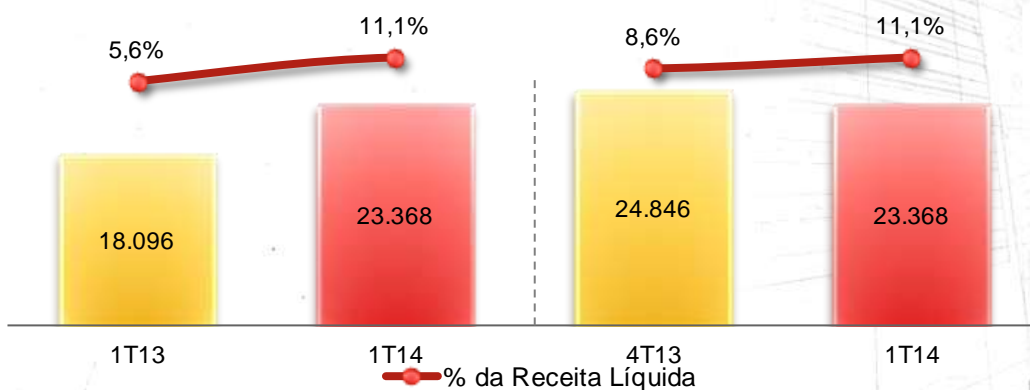
Despesas Comerciais (R\$ Mil)



As despesas comerciais variam conforme a necessidade da Companhia de realizar campanhas ou investir em novos *stands* de vendas para os próximos lançamentos. No 1T14, o incremento na relação Despesa Comercial / Receita Líquida deveu-se a um menor volume de receita reconhecida no período.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)						
	1T14	1T13	Var.%	1T14	4T13	Var.%
Despesas com Publicidade e Outros	(6.013)	(10.151)	-40,8%	(6.013)	(8.967)	-32,9%
Despesas com "Stand"	(3.006)	(3.542)	-15,1%	(3.006)	(1.522)	97,5%
Total Despesas Comerciais	(9.019)	(13.693)	-34,1%	(9.019)	(10.489)	-14,0%

Despesas Administrativas (R\$ Mil)



As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$23,4 milhões no primeiro trimestre de 2014. O índice Despesa Administrativa / Receita Líquida ficou em 11,1% no ano, aumento de 2,5 p.p. em relação a 4T13, devido a um menor volume de receita reconhecida. Apesar das normas IFRS 10 e IFRS 11 e do normativo CPC 19, que fazem com que as Receitas de operações controladas em conjunto com parceiros sejam reconhecidas apenas via Equivalência Patrimonial, as Despesas relativas com esses empreendimentos são reconhecidos de forma integral no resultado da Companhia.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 1T14, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 15,4% das despesas administrativas ao passo que a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 84,6%.

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T14	1T13	Var. %	1T14	4T13	Var. %
Despesas com Salários e Encargos ⁽¹⁾	(9.349)	(6.972)	34,1%	(9.349)	(11.428)	-18,2%
Despesas com Benefícios e Empregados	(3.385)	(2.487)	36,1%	(3.385)	(3.202)	5,7%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(914)	(958)	-4,6%	(914)	(866)	5,5%
Despesas com Serviços Prestados	(6.727)	(4.322)	55,6%	(6.727)	(5.724)	17,5%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(433)	(561)	-22,8%	(433)	(717)	-39,6%
Despesas com Conservação de imóveis	(129)	(244)	-47,1%	(129)	(109)	18,3%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(461)	(915)	-49,6%	(461)	(343)	34,4%
Demais Despesas	(1.970)	(1.637)	20,3%	(1.970)	(2.457)	-19,8%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(23.368)	(18.096)	29,1%	(23.368)	(24.846)	-5,9%

(1) Inclui Honorários da Administração.

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\$)	1T14	1T13	Var. %	1T14	4T13	Var. %
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	(3.883)	(1.908)	104%	(3.883)	3.825	-201,5%
% da Receita Líquida	1,8%	0,6%	1,3 p.p.	1,8%	1,3%	0,5 p.p.
Despesas Tributárias	(2.577)	(2.200)	17,1%	(2.577)	(2.094)	23,1%
Provisão para Contingências	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Outras Despesas e Receitas Operacionais	-1.306	292	-547,3%	-1.306	5.919	-122,1%
Equivalência Patrimonial	18.061	19.773	-9%	18.061	33.517	-46,1%
% da Receita Líquida	8,6%	6,1%	2,5 p.p.	8,6%	11,6%	-3,1 p.p.

As Despesas Tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes a Terrenos ou a Unidades em Estoque.

Equivalência Patrimonial

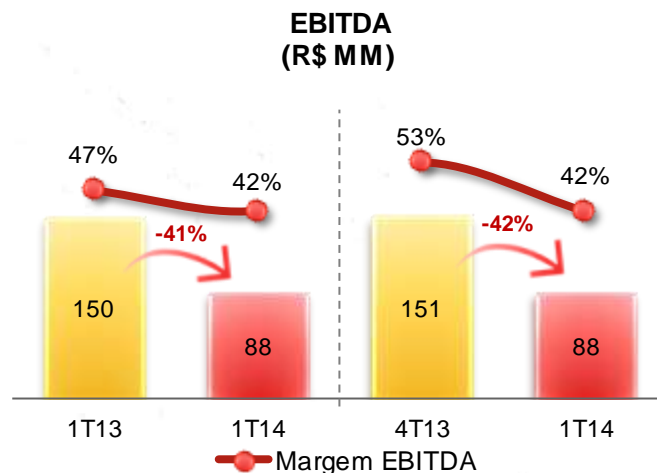
Em 2013, as normas do IFRS 10 e 11, que tratam de operações controladas em conjunto, entraram em vigor. Adotando-se o normativo CPC 19, a parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela EZTEC.

A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela EZTEC.

A tabela abaixo demonstra a soma dos resultados líquidos proporcionais de empreendimentos não-controlados pela Companhia, resultado de Equivalência Patrimonial:

Demonstração de Resultado Compartilhadas (Em R\$ MM)	1T14	1T13	Var. %	1T14	4T13	Var. %
Receita Bruta	90,3	58,7	53,8%	90,3	107,2	-15,8%
(-) Cancelamento de vendas	12,7	5,2	144,9%	12,7	5,1	149,1%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	1,8	1,2	52,3%	1,8	2,5	-27,0%
Receita Líquida	75,7	52,3	44,9%	75,7	99,6	-24,0%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	46,3	28,4	62,8%	46,3	56,4	-17,9%
Lucro Bruto	29,4	23,8	23,5%	29,4	43,2	-31,9%
Margem Bruta (%)	38,8%	45,6%	-6,7 p.p.	38,8%	43,4%	-4,5 p.p.
(-) Despesas Comerciais	8,6	2,7	221,6%	8,6	8,0	7,7%
Lucro Líquido	18,1	19,8	-8,7%	18,1	33,5	-46,1%
Margem Líquida (%)	23,9%	37,8%	-14,0 p.p.	23,9%	33,7%	-9,8 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida)	56,3%	47,6%	8,7 p.p.	56,3%	57,1%	-0,8 p.p.

EBITDA



Em 1T14 o EBITDA atingiu R\$88,0 milhões, diminuição de 41,8% em relação ao 4T13, com margem EBITDA de 41,8%. O decréscimo no Lucro EBITDA, conforme explicado anteriormente, deve-se ao menor volume de receita sendo reconhecida. O quadro abaixo detalha o cálculo do EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	1T14	1T13	Var.%	1T14	4T13	Var.%
Lucro Líquido	95.457	150.728	-36,7%	95.457	159.490	-40,1%
IR/CSLL	4.905	7.106	-31,0%	4.905	6.975	-29,7%
Resultado Financeiro Líquido	(14.534)	(8.783)	65,5%	(14.534)	(14.915)	-2,6%
Depreciação	2.209	1.214	82,0%	2.209	(410)	-638,8%
EBITDA ⁽¹⁾	88.037	150.265	-41,4%	88.037	151.140	-41,8%
Margem EBITDA (%)	41,8%	46,5%	-4,7 p.p.	41,8%	52,5%	-10,7 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, incluindo amortização de ágio de mais valia.

Resultado Financeiro Líquido

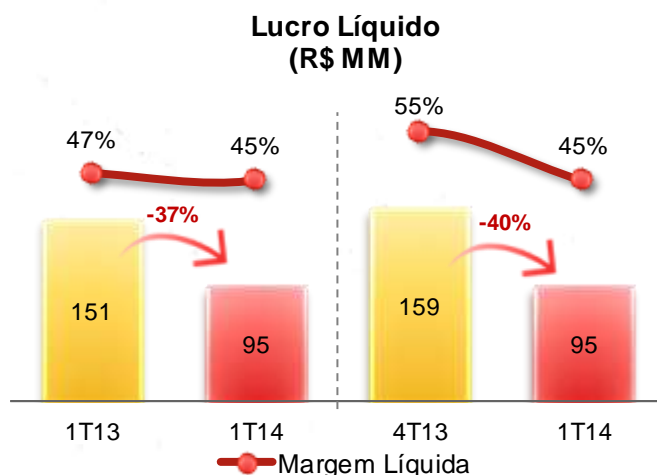
No 1T14, o Resultado Financeiro Líquido totalizou R\$14,5 milhões, sendo R\$9,3 milhões de receita referentes aos Juros sobre a Carteira de Recebíveis Performados, dados a entrega de projetos no trimestre. Para o mesmo período do ano anterior o Resultado Financeiro Líquido foi de R\$8,8 milhões.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T14	1T13	Var.%	1T14	4T13	Var.%
Receitas Financeiras						
Receita Financeira	4.142	2.017	105,4%	4.142	5.002	-17,2%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	9.309	11.155	-16,5%	9.309	8.888	4,7%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.543	846	82,4%	1.543	1.409	9,5%
Total Receitas Financeiras	14.994	14.018	7,0%	14.994	15.299	-2,0%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(184)	(4.959)	-96,3%	(184)	(149)	23,5%
Outras	(276)	(276)	0,0%	(276)	(235)	17,4%
Total Despesas Financeiras	(460)	(5.235)	-91,2%	(460)	(384)	19,8%
Resultado Financeiro Líquido	14.534	8.783	65,5%	14.534	14.915	-2,6%

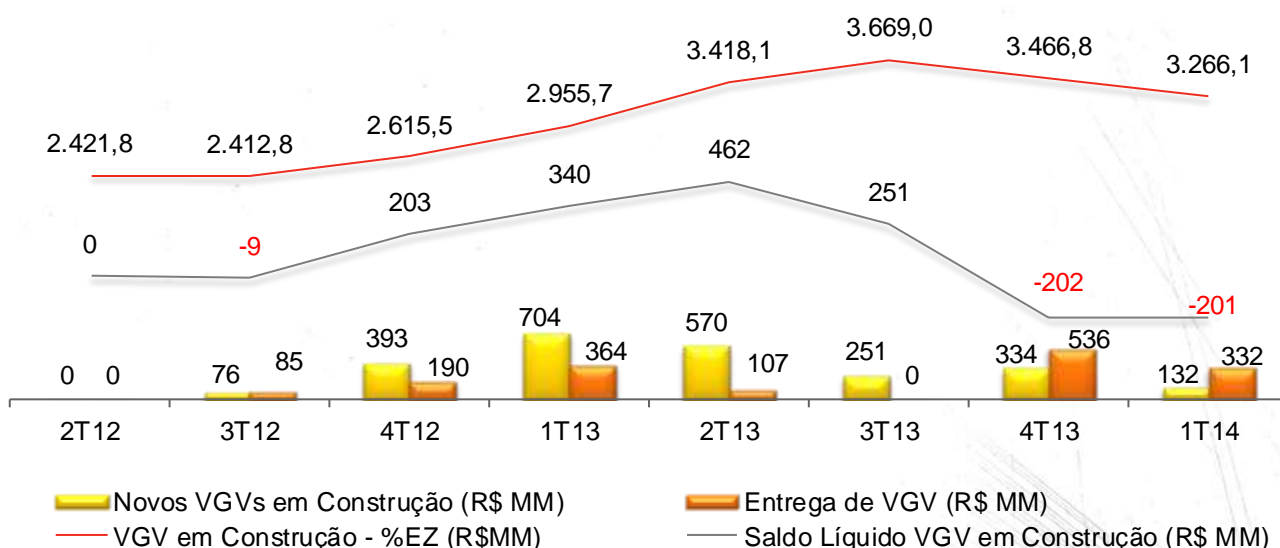
Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$4,9 milhões no 1T14 contra R\$7,1 milhões no 1T13. A EZTEC utiliza do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a Receita, o mecanismo de segregar, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, reflete em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a margem da Companhia e, principalmente, gerando benefícios indiretos ao transmitir aos clientes, bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

Lucro Líquido



O Lucro Líquido, no 1T14, totalizou R\$95,5 milhões, diminuição de 40,1% em relação ao 4T13 e diminuição de 36,7% em relação ao 1T13, com Margem Líquida de 45,3%. Conforme mencionado anteriormente, a Companhia entregou 8 projetos (3 em equivalência e 5 consolidados) nos últimos 6 meses que, quando lançados, somavam quase R\$870 milhões em VGV parte EZTEC. Desta forma, o menor volume de lucro líquido deve-se a: [i] um volume de receita menor sendo reconhecido, resultado da entrega de projetos, sem a reposição da receita com as novas obras; e [ii] não diluição das despesas comerciais e administrativas, em níveis similares aos reportados em resultados anteriores e adequadas ao patamar da Companhia, inclusive nos períodos em que o reconhecimento de resultado é menor. O gráfico abaixo demonstra a evolução, trimestre a trimestre, do VGV EZTEC em construção:



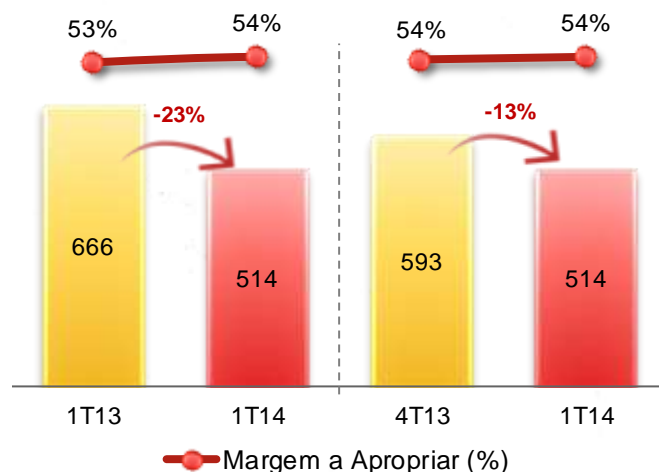
Cabe ainda destacar dois aspectos: [i] obras em fase inicial possuem menos atividades de construção simultâneas, o que acarreta em menor reconhecimento de resultados em um primeiro momento; e [ii] no primeiro trimestre de 2013, foi reconhecida a venda da Torre A do EZ Towers, no valor de R\$564 milhões, com reconhecimento de resultados proporcionais ao % de todo o custo incorrido do projeto até aquele momento.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$514,5 milhões no 1T14. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada em 54,1%, sobre a parcela de produtos vendidos e não construídos ainda:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas (Em milhares de Reais - R\$)	1T14	4T13	Var.%	1T14	1T13	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	877.464	1.018.667	-13,9%	877.464	1.148.640	-23,6%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	30.426	31.229	-2,6%	30.426	31.743	-4,1%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	43.741	55.468	-21,1%	43.741	73.801	-40,7%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(437.159)	(512.584)	-14,7%	(437.159)	(588.088)	-25,7%
Resultado a Apropriar	514.472	592.780	-13,2%	514.472	666.096	-22,8%
Margem a Apropriar (%)	54,1%	53,6%	0,4 p.p.	54,1%	53,1%	1,0 p.p.

Resultado a Apropriar (R\$ MM)



●— Margem a Apropriar (%)

No gráfico anterior, a variação trimestral da margem decorre do *mix* de produtos (residencial e comercial) em cada período. Portanto, o atual patamar de Margem REF indica tendência da Margem Bruta futura da operação Companhia, podendo variar conforme a participação dos segmentos lançados em cada período. É importante notar a regularidade da Margem REF da EZTEC e a sua proximidade com as Margens Brutas apresentadas ao longo dos trimestres.

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\$)	1T14	4T13	Var. %
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.305.810	1.282.518	1,8%
Circulante	921.326	876.492	5,1%
Não-Circulante	384.484	406.026	-5,3%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	852.366	992.479	-14,1%
Circulante	431.410	492.594	-12,4%
Não-Circulante	420.956	499.885	-15,8%
Total Contas a Receber	2.158.176	2.274.997	-5,1%

Em 31 de março de 2014, a Carteira de Recebíveis, excluídas Receitas de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$2.133,0 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 5,99% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 1T14, aproximadamente 83,5% referem-se a clientes que estão na fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação (“repass”) de seu saldo devedor de empreendimentos entregues nos últimos dois trimestres.

Os Recebíveis Performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$282,5 milhões, remunerados a IGP-M +12% ao ano, refletindo o repasse às instituições financeiras das unidades entregues em trimestres anteriores.

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

Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$)	1T14	4T13	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	1.305.771	1.280.657	2,0%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	282.498	362.753	-22,1%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção	1.023.273	917.904	11,5%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	852.366	992.479	-14,1%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(25.098)	(26.188)	-4,2%
Total Recebíveis	2.133.039	2.246.948	-5,1%

(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 volume de Dívida da Companhia, composta, exclusivamente, de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), manteve-se estável desde o fechamento do ano anterior. Ao final do primeiro trimestre de 2014, a Companhia tinha em torno de 11 mil unidades em execução; aumentando o volume de dívida relacionada a construção de projetos. Além disso, ao longo do 1T14, a EZTEC avançou na construção do projeto corporativo EZ Towers, que encerrou o trimestre com financiamento tomado da ordem de R\$209 milhões. Vale lembrar que, sendo o perfil de dívida exclusivamente oriundo de linhas do SFH, a Companhia opera com dívidas cujas taxas de juros chegam a ser, aproximadamente, 2 pontos percentuais mais baixas que a taxa básica de juros SELIC atual.

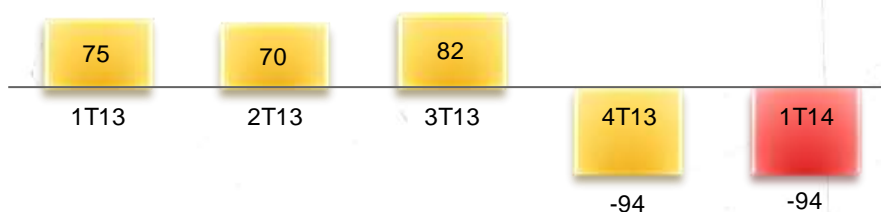
Assim, a Companhia encerrou o primeiro trimestre de 2014 com **Dívida Líquida de R\$93,8 milhões**. O fato de estar com posição de Dívida Líquida **não implica em nenhuma mudança no modelo de negócios da Companhia**, mas apenas uma consequência do momento operacional e do volume de compra de terrenos, sem permutas, feito pela Companhia em 2013. Se fosse possível desconsiderar a dívida de construção do projeto *EZ Towers*, uma vez que ela será assumida integralmente pela São Carlos após a entrega da Torre A, a EZTEC teria apresentado um Caixa Líquido de R\$115,2 milhões.

É importante apontar que a liquidez da EZTEC se encontra em posição confortável, com R\$282,5 milhões em Recebíveis Performados, remunerados a IGPM + 12% ao ano que, caso seja necessário, são elegíveis a securitização e convertidos em Caixa a qualquer momento, caso seja do interesse da Companhia, além de possuir disponibilidades de R\$257,7 milhões ao final do 1T14.

A EZTEC possui endividamento somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,9% + TR ao ano até 10,5% + TR ao ano.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	1T14	4T13	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	12.576	20.348	-38,2%
Endividamento de Longo Prazo	338.948	272.584	24,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(51.400)	(62.808)	-18,2%
Aplicações Financeiras	(206.276)	(136.517)	51,1%
Dívida (Caixa) Líquido	93.848	93.607	0,3%

Caixa Líquido (R\$ MM)



INDICADORES OPERACIONAIS

Desempenho Operacional (Ex-EZ Towers)	1T14	1T13	Var.%	1T14	4T13	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	2	3	-33,3%	2	3	-33,3%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	444.638	201.906	120,2%	444.638	503.234	-11,6%
Área Útil Lançada (mil m²)	77,2	24,0	221,3%	77,2	86,0	-10,2%
Unidades Lançadas (unidades)	790	212	272,6%	790	1.179	-33,0%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	562,8	952,4	-40,9%	562,8	426,8	31,9%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	5.761	8.404	-31,5%	5.761	5.853	-1,6%
Participação EZTEC (%)	70%	100%	-30,0 p.p.	70%	70%	0,0 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	311.247	201.906	54,2%	311.247	352.264	-11,6%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	142.749	206.997	-31,0%	142.749	271.590	-47,4%
Vendas Contratadas (unidades)	498	585	-14,9%	498	926	-46,2%

(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: **Incorporação**, que prospecta, idealiza, projeta e aprova 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% ao ano após chaves.

A EZTEC acredita no modelo verticalizado, que possibilita eficiência na negociação com seus fornecedores, flexibilidade na criação de produtos, 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 às necessidades de seus clientes e trabalhando em conjunto com os demais departamentos de incorporação. Antecipando tendências, aproveitando ao máximo a área disponível à construção, com responsabilidade social e ambiental, a equipe própria gera valor ao empreendimento e permite uma melhor precificação dos produtos. Além disso, a equipe própria de desenvolvimento de produtos permite economia de custos, uma vez que reduz gastos com a contratação de escritórios terceiros.

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 143 colaboradores, além de 4.798 operários, próprios e terceirizados, em seus canteiros de obra, 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 escassez de mão-de-obra e da inflação nos custos de construção.

Em 31 de março de 2014, a EZTEC possuía 32 obras em andamento, sendo 24 obras próprias e 8 obras terceirizadas com nossos parceiros, totalizando 10.938 unidades em construção.

A tabela abaixo detalha os empreendimentos performados pela Companhia em 1T14:

Empreendimento	Data de Lançamento	VGV Total Lanç. (R\$ MM)	% Partic. EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	Total Unidades	% Vendido Unidades
NeoCorporate Offices	jan/11	182,0	100%	182,0	297	81%
Up Home Jd. Prudência	fev/11	61,1	100%	61,1	156	99%
Trend Paulista Offices	fev/11	178,5	50%	89,3	252	90%
Total		421,6		332,4	705	88%

Estoque de Terrenos (Land Bank)

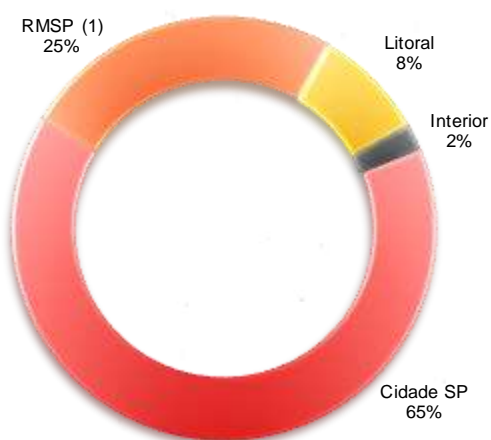
Em 31 de março de 2014, o **Estoque de Terrenos** (ex-EZ Towers) totalizou R\$5,2 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *landbank*, incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo, é de 12,6% do VGV. Neste trimestre, a EZTEC se concentrou na ampliação de terrenos já existentes.

Deve-se destacar que o VGV potencial do *landbank* não inclui a Torre B do EZ Towers, destacada no cálculo do NAV no valor de R\$636 milhões.

Para 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".

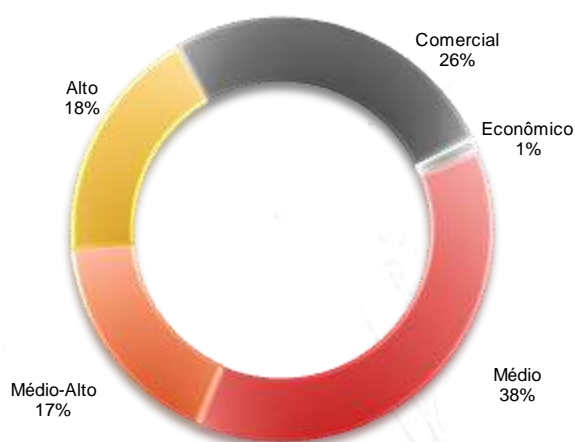
Dados Gerenciais 1T14

Alocação de Terrenos por Região % do VGV Próprio

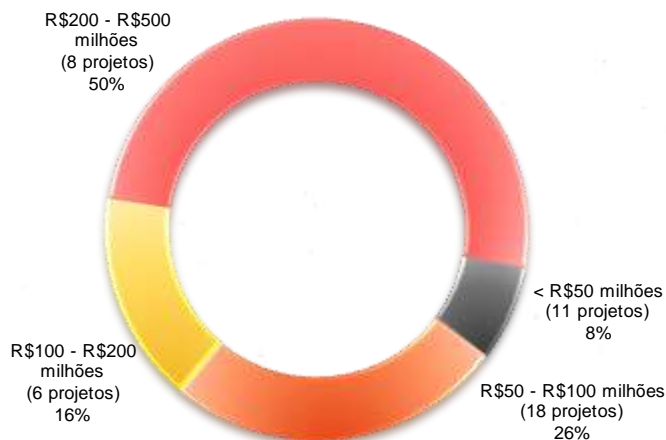


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

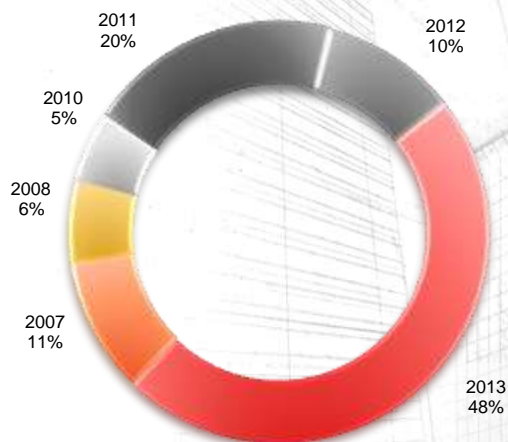
Alocação de Terrenos por Padrão % do VGV Próprio



Alocação dos Projetos por Tamanho % do VGV Próprio

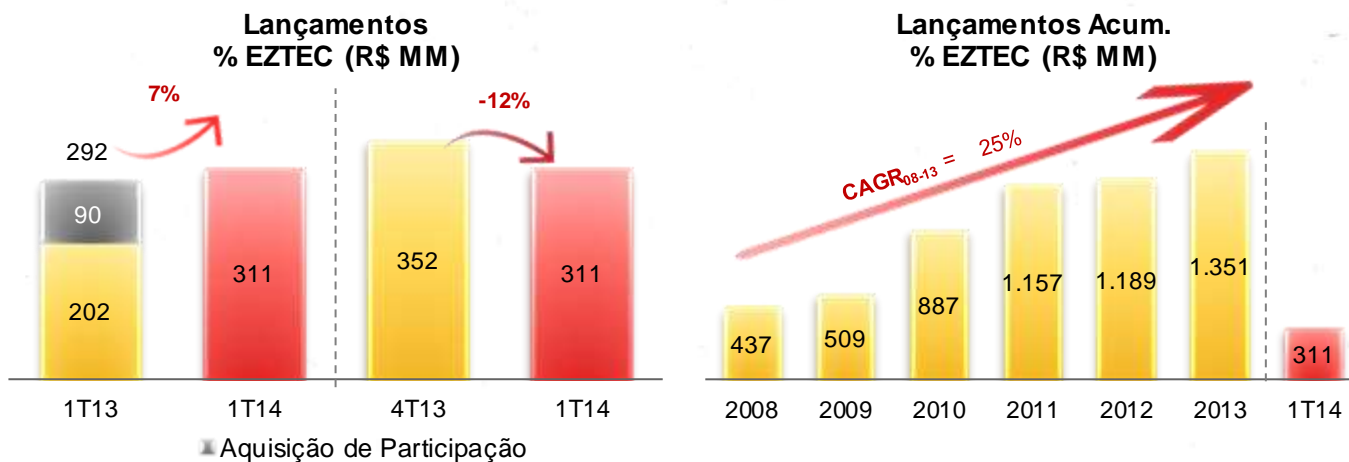


Alocação de Terrenos por Idade % do VGV Próprio



Lançamentos

No 1T14, no dia 27 de março de 2014, a EZTEC lançou as duas últimas fases do empreendimento *Cidade Maia*, localizado em Guarulhos, Região Metropolitana de São Paulo, com unidades de médio padrão. A fase denominada *Botânica* conta com 2 torres residenciais, totalizando 566 apartamentos e R\$182,8 milhões em VGV próprio. A fase denominada *Praça* conta com 2 torres residenciais, totalizando 224 unidades e R\$128,5 milhões em VGV EZTEC. Portanto, no primeiro trimestre de 2014, a Companhia lançou 790 unidades, para um VGV EZTEC de **R\$311,2 milhões**, crescimento de 6,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

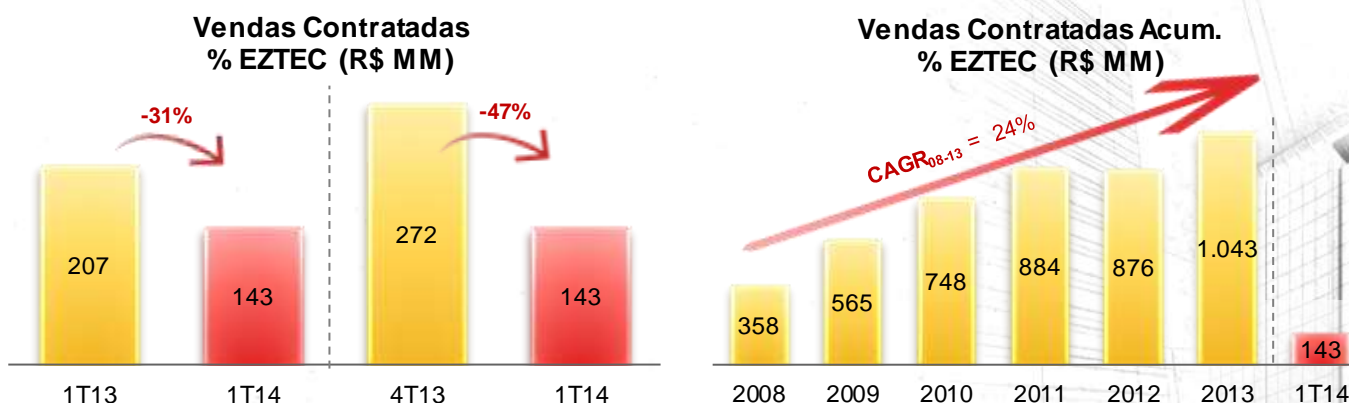


A EZTEC disponibiliza em seu site de Relações com Investidores (www.eztec.com.br/ri), nas seções Histórico de Lançamentos e Empreendimentos EZTEC, informações sobre os lançamentos realizados desde 2005. Com esta iniciativa a Companhia busca manter seus investidores e clientes informados sobre as características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

Vendas

Dentre o portfólio de produtos que a EZTEC desenvolve em São Paulo e Região Metropolitana, o perfil de lançamento dos últimos meses foi o de empreendimentos com elevado número de unidades por projeto. Com rentabilidade e margens acima do *Guidance* da Companhia, o perfil destes empreendimentos, naturalmente, demandam atenção da equipe de vendas para comercialização de suas unidades. Por este motivo, a EZTEC deu tempo necessário à equipe de vendas própria para a comercialização do estoque enquanto preparava, paralelamente, o lançamento de novos projetos para o final do trimestre. Dito isso, o perfil da venda do primeiro trimestre foi, predominantemente, de produtos em estoque. No 1T14, a EZTEC vendeu **R\$142,7 milhões**, sendo 91% referentes à venda de empreendimentos lançados em trimestres anteriores, volume 29% maior que no mesmo período do ano anterior.

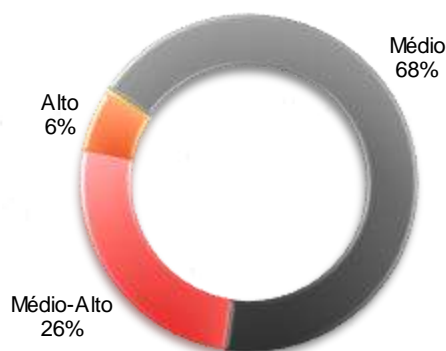
Dados gerenciais apontam que o projeto *Cidade Maia*, considerando tanto as fases lançadas no 4T13 como no 1T14, encontravam-se com 52% de suas unidades vendidas até o fechamento deste documento.



Dados Gerenciais - 1T14

Período Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
1T14	12.645.035	8,9%
4T13	80.074.666	56,1%
3T13	23.641.669	16,6%
2T13	8.852.050	6,2%
1T13	2.311.536	1,6%
2012	11.767.981	8,2%
2011	-8.586.450	-6,0%
2010	12.478.795	8,7%
2009	-754.625	-0,5%
2008	1.014.975	0,7%
2007	0	0,0%
Até 2006	-697.089	-0,5%

Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio

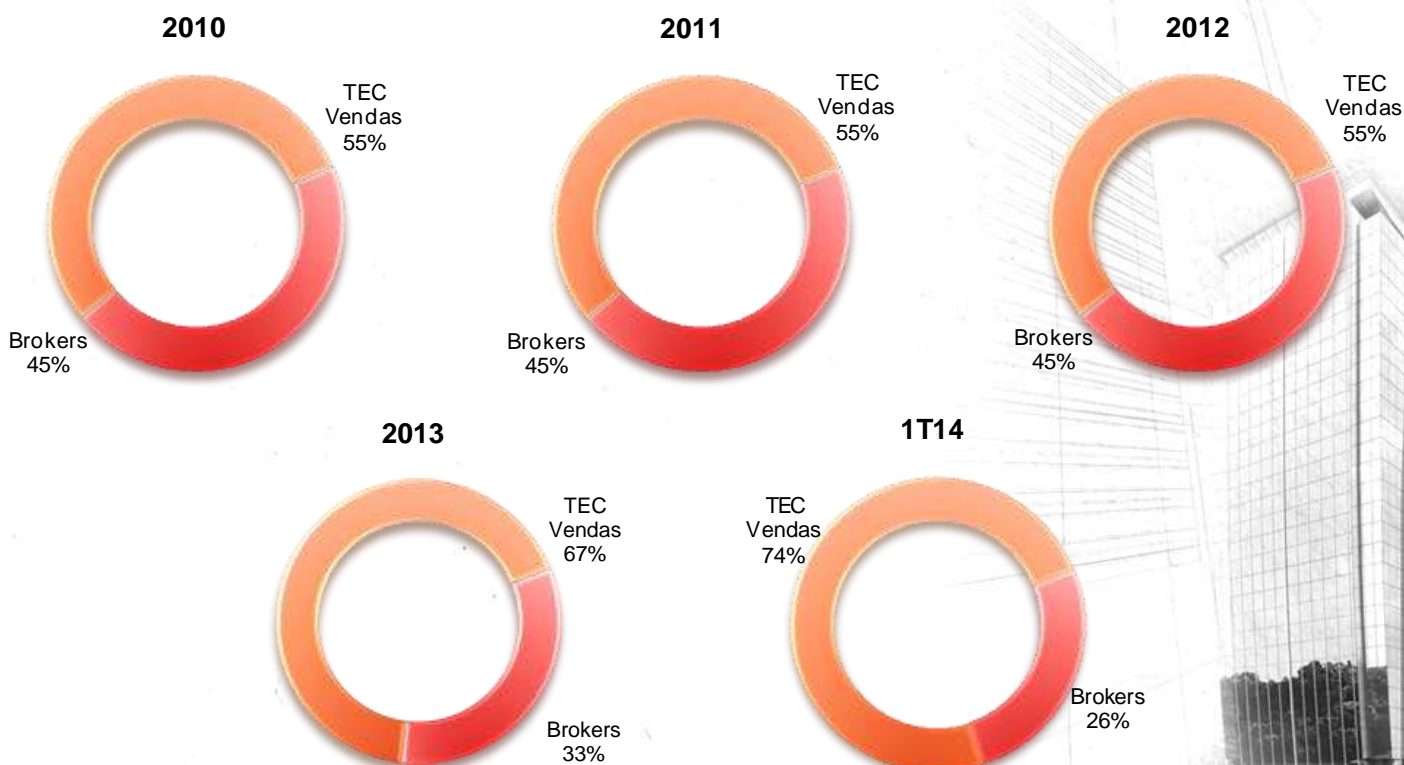


Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos originados. Com objetivo de eliminar o efeito da valorização do preço de venda no tempo, que ocasiona distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas, a EZTEC adota o metro quadrado como medida de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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	1T14	1T13
+ Estoque Inicial (m²)	159.189	152.324
+ Lançamentos no período (m²)	54.030	28.992
= Estoque + Lançamento (m²)	213.219	181.316
- Vendas no período (m²)	23.511	34.353
= Estoque Final (m²)	189.707	146.963
VSO (%)	11,0%	18,9%

*Cálculo do VSO 1T13 excluindo-se a Torre A do EZ Towers

Buscando fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com mais de 1.000 corretores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 73,9% das vendas realizadas no 1T14. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável por praticamente todas as vendas de unidades já entregues; [ii] inteligência de mercado, por captar informações de tendências de consumo para Companhia; e [iii] melhor precificação dos produtos, ao 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.

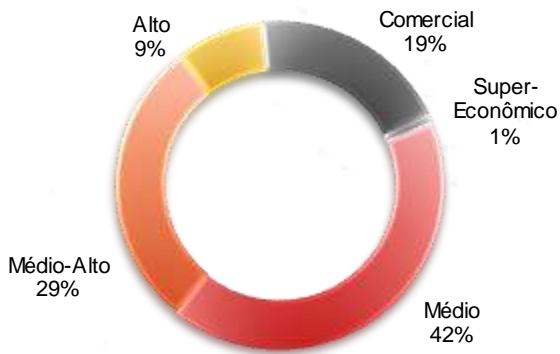


Unidades em Estoque

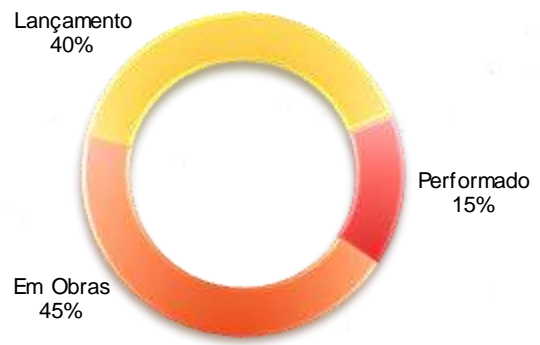
Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
2006							
Splendor Tatuapé	ago/06	108	98%	2	100%	3.267.239	50.225
Terraco Anália Franco	nov/06	46	96%	2	100%	1.753.737	0
2007							
Clima do Bosque	jun/07	208	100%	1	100%	430.860	0
Quality House Lapa	out/07	288	100%	1	100%	563.767	182.268
2008							
Clima do Parque	mar/08	336	100%	1	100%	664.684	0
Bell'Acqua	abr/08	152	97%	4	100%	1.737.880	0
Splendor Square	jun/08	112	99%	1	100%	1.145.209	0
Mundo	jun/08	84	99%	1	100%	559.845	41.383
2009							
Supéria Moema	mar/09	153	99%	2	100%	1.268.684	0
Capital Corporate Office	mai/09	450	99%	3	100%	2.839.513	948.606
Supéria Paraíso	ago/09	160	99%	2	100%	1.063.482	409.890
Vidabella 3	out/09	96	99%	1	60%	94.799	0
Reserva do Bosque	out/09	267	90%	27	50%	3.378.615	0
2010							
Gran Village Club	jan/10	324	99%	4	100%	1.799.237	217.872
Clima Mascote	fev/10	176	95%	9	100%	7.035.776	187.546
Massimo Residence	mar/10	108	94%	6	50%	2.010.487	303.796
Up Home	abr/10	156	97%	5	100%	2.498.058	399.600
Quinta do Horto	mai/10	119	86%	17	100%	11.682.190	1.631.034
Prime House Sacomã	mai/10	184	96%	8	100%	2.338.543	109.113
Sky	jun/10	314	94%	19	90%	11.185.901	526.565
Varanda Tremembé	jun/10	192	98%	4	100%	1.928.871	589.188
Sophis	set/10	26	92%	2	100%	9.993.665	0
Royale Prestige	out/10	240	77%	55	60%	42.806.797	666.000
Art'E	out/10	162	82%	29	50%	13.353.739	379.886
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	88%	37	100%	13.972.365	592.340
2011							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	81%	57	100%	44.986.933	6.592.740
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	99%	1	100%	446.766	166.500
Trend Paulista Offices	fev/11	252	90%	25	50%	11.016.749	448.350
Quality House Sacomã	fev/11	216	97%	6	100%	2.184.766	296.255
Royale Tresor	mar/11	240	82%	44	60%	19.216.743	549.450
Supéria Pinheiros	jun/11	108	91%	10	100%	6.395.931	0
Chateau Monet	jun/11	163	79%	35	100%	28.378.292	466.200
Still Vila Mascote	jun/11	150	66%	51	50%	13.323.648	652.214
Sophis Santana	set/11	50	68%	16	100%	39.350.057	0
Royale Merit	nov/11	160	80%	32	60%	16.276.920	308.904
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	70%	144	60%	11.902.464	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	88%	19	100%	9.945.474	531.015
Vivart Tremembé	dez/11	158	78%	34	100%	13.810.285	366.300
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	91%	42	100%	17.219.309	498.601
2012							
Neo Offices	fev/12	96	92%	8	100%	3.959.594	0
Bosque Ventura	mar/12	450	94%	26	70%	7.976.742	190.365
Massimo Nova Saúde	jun/12	108	89%	12	100%	7.502.174	333.000
In Design	jun/12	422	92%	34	100%	9.092.141	855.000
The View Nova Atlântica	jul/12	200	88%	24	100%	12.602.788	958.008
Green Work	jul/12	369	86%	51	100%	21.459.658	7.926.578
Up Home Santana	ago/12	96	50%	48	100%	24.096.359	0
Chácara Cantareira	set/12	292	78%	64	50%	17.881.524	157.500
Prime House São Bernardo	set/12	508	85%	78	100%	25.675.515	0
Parque Ventura	out/12	508	96%	19	70%	5.730.281	146.697
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	498	70%	149	28%	20.820.369	238.111
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	324	65%	112	28%	29.974.729	112.552
Brasilião	nov/12	162	87%	21	45%	5.106.511	24.789
2013							
Premiatto Sacomã	fev/13	138	82%	25	100%	10.179.245	459.159
Splendor Vila Mariana	mar/13	34	88%	4	100%	8.344.251	0
Le Premier Paraíso	mar/13	40	68%	13	100%	31.070.255	0
EZ Mark	mai/13	323	61%	125	100%	135.624.646	4.549.583
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun/13	498	73%	134	28%	19.315.869	456.522
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre São Paulo	jun/13	424	81%	80	27,5%	6.813.409	0
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre Osasco	jul/13	424	71%	125	27,5%	10.645.951	0
Quality House Ana Costa	set/13	238	50%	120	100%	57.285.378	135.000
Massimo Vila Mascote	set/13	162	55%	73	100%	61.829.448	313.736
Cidade Maia - Jardim	dez/13	280	46%	150	70%	55.965.808	1.103.343
Cidade Maia - Praça	dez/13	451	71%	131	70%	41.457.672	1.557.381
Cidade Maia - Alameda	dez/13	448	69%	139	70%	28.970.512	157.500
2014							
Cidade Maia - Botânica	mar/14	566	4%	541	70%	174.707.253	1.542.510
Cidade Maia - Reserva	mar/14	224	4%	215	70%	123.105.183	1.146.600
Total		16.112		3.280		1.331.021.544	41.392.195

Dados Gerenciais – 1T14

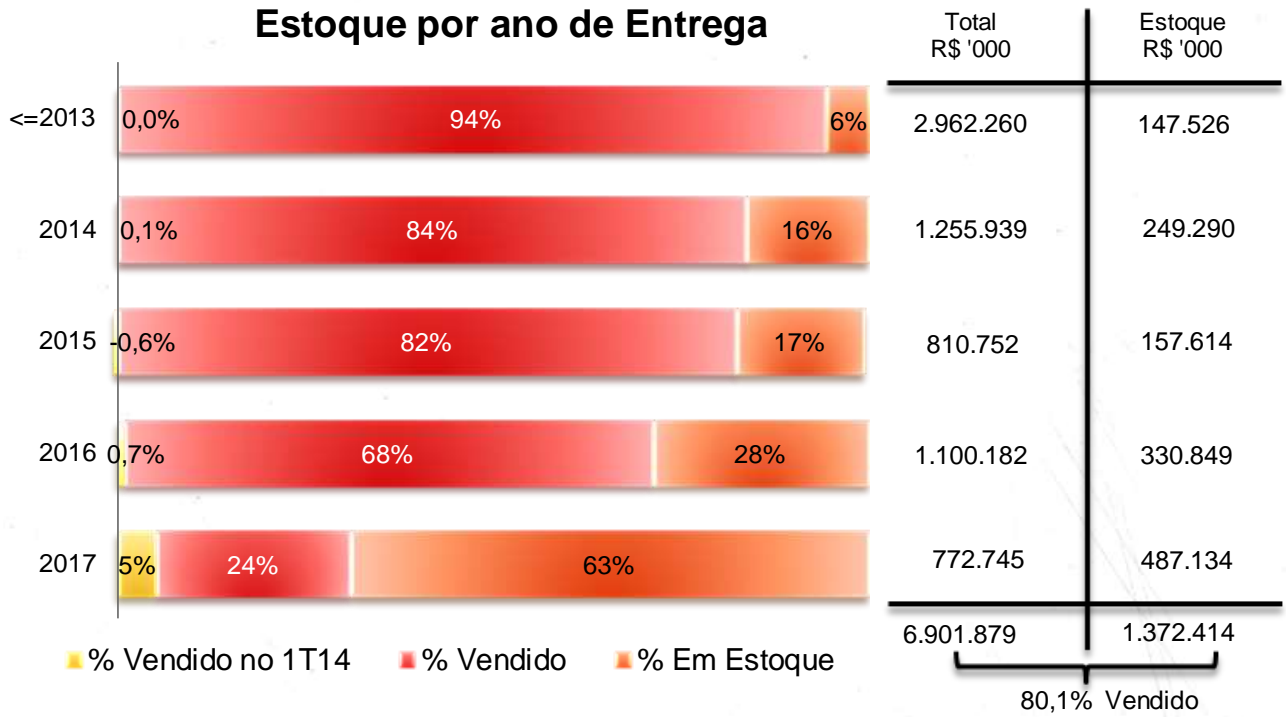
Estoque por Padrão



Estoque por Status da Obra



Estoque por ano de Entrega



PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS

As obras do *EZ Towers*, iniciadas em 2012 seguem seu cronograma conforme o planejado. A entrega da Torre A está planejada para o final de 2014, de forma que o seu comprador já iniciou o processo de vistoria das unidades mais baixas. Em termos de engenharia, neste momento, as obras de estrutura da Torre B foram concluídas. Dessa forma, as instalações da estrutura metálica do heliponto deverão ser iniciadas em breve. As instalações hidráulicas, elétricas, de ar condicionado e da alvenaria estão em andamento na Torre B. Os elevadores da Torre B já foram comprados e devem ter sua instalação iniciada nos próximos meses. Já na Torre A, os vidros da fachada foram instalados até o 30º andar. A torre de água para refrigeração do ar condicionado também foi instalada. Nos próximos meses, metade dos elevadores da Torre A já estarão em funcionamento. Os segundo e terceiro subsolos receberam pintura e instalações elétricas e estão próximos de serem concluídos. Na área externa, as áreas de acesso de pedestres estão recebendo o piso de pedra e acabamento, áreas de paisagismo estão recebendo terra e seu gramado, enquanto a cachoeira decorativa, que se encontra entrada do projeto, está recebendo revestimento. A programação atual contempla a entrega da Torre B em 2015.

Conforme divulgado em 15 de janeiro de 2013, a EZTEC e a São Carlos anunciaram o contrato de Alienação e Aquisição da Torre A do projeto *EZ Towers*, pelo valor de **R\$564 milhões**. A receita da venda está sendo reconhecida desde o 1T13 e de acordo com a evolução da obra, conforme o método PoC (*percentage of completion*), devendo-se descontar os efeitos de Ajuste Valor Presente (AVP). Até 31 de março de 2014, o custo total incorrido para o projeto, considerando a construção das duas torres, era de R\$307,9 milhões.

O formato de pagamento do valor da venda é dividido em dois tipos de parcelas: [i] Parcelas Determinadas corrigidas pelo INCC, sendo que a primeira delas já foi paga ainda no 1T13, no valor de R\$58 milhões; e [ii] em Parcelas Variáveis, relacionadas aos encargos do Financiamento à Construção e que são integralmente assumidas pela São Carlos.

Além do contrato de Compra e Venda, nesta mesma data, foi firmado o Contrato de Financiamento à Construção do projeto, entre EZTEC e São Carlos junto ao Banco Bradesco, no valor total de R\$425 milhões. Esse financiamento **será integralmente assumido pela São Carlos na entrega da escritura da Torre A**, como parte do pagamento da torre, assim como seus respectivos encargos.



Representação Artística



Foto do Canteiro de Obra - EZ Towers em 05 de maio de 2014

MERCADO DE CAPITAIS

Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possui 146.724.120 ações ordinárias e um *free float* de 33,6%, que corresponde a 49.274.699 ações (08 de maio de 2014).

Ativo Líquido

A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese das 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\$)	1T14	4T13
Contabilidade - Controladora	1.732.113	1.713.795
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	257.676	199.325
(-) Dívida Bruta	(351.524)	(292.932)
(-) Dividendos a Pagar	(139.172)	(139.172)
(+) CEPAC	-	-
(+) Recebíveis Não Performados	1.850.541	1.884.195
(+) Recebíveis Performados	282.498	362.753
(-) Obrigações de Construção	(684.634)	(808.104)
(+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾	580.716	551.722
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar ⁽²⁾	(138.155)	(130.689)
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	30.426	31.229
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	43.741	55.468
Estoque Gerencial	2.021.059	1.827.732
(+) Unidades em Estoque ⁽³⁾	1.372.414	1.191.732
(+) Projeto em Construção EZ Towers	636.000	636.000
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	12.645	0
Ativo Líquido Compartilhado	425.431	578.622
Ativo Líquido Ajustado Total	4.178.603	4.120.149
Total de Ações	146.724	146.724
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	28,48	28,08

(1) Valor de terrenos a custo de aquisição.

(2) Contas a pagar pela aquisição de terrenos e aquisição de cotas de participação em projetos.

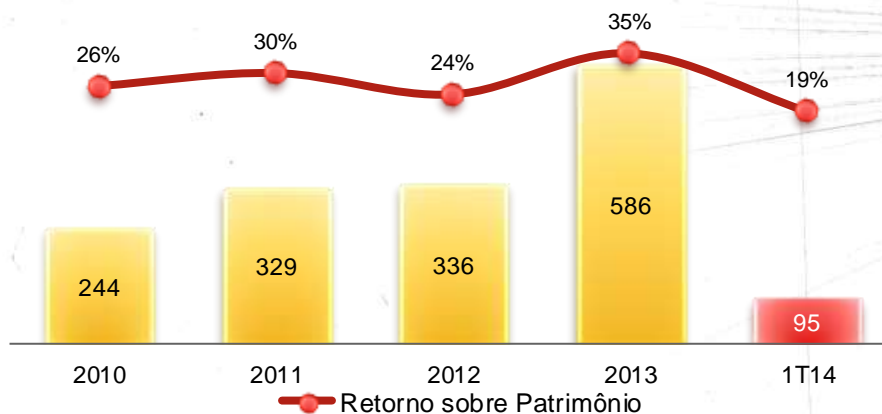
(3) Unidades em estoque em função da tabela de preço vigente.

Importante ressaltar que os terrenos em estoque estão considerados a **valor contábil**, ou seja, valor efetivamente pago no momento da transação, desconsiderando a valorização real que ocorreu no período. Além disso, o cálculo de Ativo Líquido desconsidera o VGV potencial de R\$5,2 bilhões que estes terrenos podem gerar.

Retorno sobre Patrimônio Líquido

No gráfico abaixo, demonstramos a rentabilidade da EZTEC sob a ótica de retorno sobre patrimônio (*return on equity – ROE*). O ROE de 2013 foi positivamente impactado pelo reconhecimento de receita da venda da *Torre A* do projeto corporativo *EZ Towers*, uma vez que as obras já estavam em andamento quando a venda ocorreu. Os impactos desta venda deverão ser percebidos até o final de 2015, quando a construção do projeto deve estar concluída. A Companhia optou pelo crescimento com rígido controle da sua operação e através da geração própria de caixa e com baixa alavancagem. Desta forma, os patamares de retorno observados são reflexos de uma operação eficiente, que cresce com margem bruta elevada e racionalização das despesas comerciais e administrativas, resultando em forte giro de ativos e margem líquida muito acima da média do setor.

Lucro Líquido (R\$ MM) e Retorno sobre Patrimônio (%)



TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS

Segue abaixo as informações de acesso para as teleconferências dos resultados do primeiro trimestre de 2014:

Teleconferência com Webcast (em português)

Data: 09 de maio de 2014
Horário: 10h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova Iorque)
Telefone: +55 (11) 3728-5971
Código: EZTEC

Replay: +55 (11) 3127-4999
Código: 32924474
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: 09 de maio de 2014
Horário: 11h30 (horário de Brasília)
10h30 (horário de Nova Iorque)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Código: EZTEC

Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10043786
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 Ernst Young Auditores Independentes S/S não prestaram durante o primeiro trimestre de 2014 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

Períodos findos em 31.março

1T14

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Lucro Líquido	95.989
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(7.716)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	(776)
Variação Monetária e juros, líquidos	4.007
Depreciações e Amortizações	2.209
Amortizações de ágio mais valia	-
Ganho em investimentos com compra vantajosa	-
Baixa de Investimentos	-
Equivalência Patrimonial	(18.061)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	4.905
Baixa de Imobilizado	-
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(79.680)
Contas a Receber de Clientes	(22.516)
Imóveis a Comercializar	(62.623)
Aquisição CEPAC	-
Despesas Antecipadas	(7.026)
Demais Ativos	12.485
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	(4.595)
Adiantamento de Clientes	(1.090)
Juros Pagos	(6.968)
Dividendos recebidos de controlada	9.172
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(4.585)
Fornecedores	(8.928)
Outros Passivos	7.804
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	3.998
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	(68.454)
Aplicações Financeiras	(95.107)
Resgate de títulos financeiros	29.370
Ágio na Aquisição de Investimentos	-
Aquisição de Investimentos	(1.921)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(796)
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	(68.454)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	53.048
Captação de Empréstimos e Financiamentos	83.503
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(2.745)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(27.710)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	53.048
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	(11.408)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	62.808
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	51.400

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%	100%	78.020
Splendor Santana	mai/06	nov/09	100%	100%	53.264
Splendor Tatuapé	ago/06	out-09 e fev-10	100%	98%	81.712
Collori	nov/06	nov/09	50%	100%	62.430
Terraço Anália Franco	nov/06	nov/09	100%	96%	29.519
2007					
Evidence	mar/07	set/10	50%	100%	41.367
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	146.446
Vert	mar/07	fev/10	100%	100%	51.772
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	84.476
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	100%	93.119
sports Village Ipiranga	out/07	nov/10	100%	100%	93.119
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	100%	53.678
2008					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	100%	149.421
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	97%	42.294
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	100%	59.340
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	99%	81.143
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	100%	76.434
Mundeo	jun/08	out/10	100%	99%	26.098
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	100%	47.348
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	7.254
Chácara Sant'Anna	nov/08	ago/11	50%	100%	77.487
2009					
Supéria Moerna	mar/09	set/11	100%	99%	69.877
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	99%	300.075
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	100%	88.428
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	100%	7.170
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	99%	60.365
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	99%	9.905
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	100%	9.951
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	100%	9.989
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	90%	26.525
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	100%	72.477
2010					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	99%	114.700
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	95%	95.731
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	94%	32.088
Up Home	abr/10	jan/13	100%	97%	73.607
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	86%	65.385
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	96%	48.383
Sky	jun/10	out/13	90%	94%	148.287
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	100%	98%	49.861
Sophis	set/10	out/13	100%	92%	95.582
Royale Prestige	out/10	set/13	60%	77%	208.984
Art'E	out/10	nov/13	50%	82%	54.733
Gran Village V. Formosa	nov/10	dez/13	100%	88%	103.291
2011					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev/14	100%	81%	151.083
Up Home Jd. Prudência	fev/11	jan/14	100%	99%	71.839
Trend Paulista Offices	fev/11	dez/13	50%	90%	79.820
Quality House Sacomã	fev/11	fev/14	100%	97%	70.501
Royale Tresor	mar/11	mar/14	60%	82%	114.239
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	91%	45.526
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	79%	89.011
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	66%	19.771
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	68%	63.927
Royale Merit	nov/11	mar/15	60%	80%	66.257
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	50%	70%	15.493
Up Home Vila Carrão	dez/11	jan/15	100%	88%	46.317
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	78%	37.341
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	91%	125.018
2012					
Neo Offices	fev/12	mar/14	100%	92%	34.348
Bosque Ventura	mar/12	ago/15	70%	94%	52.149
Terraço do Horto	mai/12	ago/12	100%	100%	11.943
Massimo Nova Saúde	jun/12	mar/15	100%	89%	33.072
In Design	jun/12	jul/15	100%	92%	64.523
The View	jul/12	abr/12	100%	88%	44.893
Green Work	jul/12	abr/15	100%	86%	53.381
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	50%	10.905
Chácara Cantareira	set/12	jan/16	50%	78%	15.704
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	85%	49.171
Parque Ventura	out/12	jan/16	70%	96%	39.218
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	jan/16	28%	70%	17.852
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	jan/16	28%	65%	19.439
Brasiliano	nov/12	set/15	45%	87%	15.631
Dez Cantareira	dez/12	abr/15	50%	100%	5.855
2013					
EZ Towers	jan/13	dez/15	100%	50%	362.145
Le Premier Paraíso	mar/13	fev/16	100%	68%	26.492
Premiatto Sacomã	fev/13	jan/16	100%	82%	12.124
Splendor Vila Mariana	mar/13	out/15	100%	88%	26.860
EZ Mark	mai/13	fev/16	100%	61%	77.850
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jul/13	nov/16	28%	73%	6.072
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre São Paulo	jun/13	set/16	28%	81%	4.246
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre Osasco	jul/13	set/16	28%	71%	3.751
Massimo Vila Mascote	set/13	set/16	100%	55%	22.048
Quality House Ana Costa	set/13	fev/17	100%	50%	8.824
Cidade Maia - Alameda	dez/13	mar/17	70%	69%	3.267
Cidade Maia - Jardim	dez/13	mar/17	70%	46%	3.702
Cidade Maia - Praça	dez/13	mar/17	70%	71%	6.162

1) Considera a receita de venda de imóveis (líquida de distratos), atualização monetária e financeira ponderada pela participação da Companhia.

GLOSSÁRIO

Alto Padrão: Unidade com preço de venda acima de R\$8.000,01 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\$6.000,01 e R\$8.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Médio Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$4.000,01 e R\$6.000,00 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\$4.000,00 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.

Patrimônio de Afetação: Regime pelo qual o patrimônio do empreendimento permanece segregado do patrimônio do incorporador até a conclusão da obra. O caixa do empreendimento também não é afetado em caso de falência ou insolvência do incorporador. Os empreendimentos submetidos a este regime obtêm um RET (Regime Especial Tributário), com o benefício tributário de uma alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a receita.

Recebíveis Performados: Valores a receber de clientes referentes a unidades concluídas.

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.