

Com novos recordes desde o IPO, Lucro Líquido da EZTEC atinge R\$329,0 milhões em 2011.

Margem Bruta de 50,5% e Margem Líquida de 44,2%.

São Paulo, 13 de março de 2012 - A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3), com 33 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 2011 (4T11) e do consolidado do exercício (2011). 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 totalizou R\$744,2 milhões em 2011, crescimento de 16,9% quando comparado a 2010, sendo R\$213,3 milhões no 4T11.
- O **Lucro Bruto** em 2011 foi de R\$375,6 milhões, aumento de 26,2% no comparativo com o ano anterior. No 4T11, atingiu R\$110,3 milhões, com **Margem Bruta** de 51,7%, acumulando 50,5% em 2011, 10,5 p.p acima do *guidance* para o ano.
- O **EBITDA** acumulou R\$289,3 milhões em 2011, aumento de 27,7% com relação a 2010, com **Margem EBITDA** de 38,9%. No trimestre, o **EBITDA** foi de R\$88,4 milhões, com margem de 41,4%.

- O **Lucro Líquido** em 2011 totalizou R\$329,0 milhões, com **Margem Líquida** de 44,2%, representando um **Lucro por Ação** de R\$2,242 e **ROE Anualizado** de 29,9%. Considerando somente o 4T11, o **Lucro Líquido** atingiu R\$97,6 milhões, representando uma margem de 45,7%, 5,6 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior.

- A EZTEC manteve sua solidez financeira no 4T11, período que encerrou com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$302,3 milhões. Descontadas as dívidas de R\$61,0 milhões, provenientes de financiamento SFH, a Companhia soma um **Caixa Líquido** de R\$241,4 milhões, além de R\$229,8 milhões em **Recebíveis** de empreendimentos imobiliários **Performados**, passíveis de securitização e remunerados a IGPM+12% a.a..

- No 4T11 foram **lançados** 5 empreendimentos, todos residenciais, sendo 2 na cidade de São Paulo e 3 na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), que somam VGV próprio de R\$379,0 milhões, acumulando R\$1.157,4 milhões em 2011, crescimento de 30,5% em relação a 2010. Desta forma, a EZTEC cumpriu seu **Guidance** de lançamentos previstos para o ano de 2011, ao atingir **105,2% do seu ponto médio**, ficando próximo ao topo.

- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$249,2 milhões no 4T11, valor líquido de corretagem e distratos, totalizando R\$884,3 milhões em 2011, crescimento de 18,2% em relação a 2010.

- Ao longo do 4T11, EZTEC adquiriu 6 novos terrenos, sendo 3 na cidade de São Paulo, 2 na cidade de Santos, no litoral paulista e 1 em Osasco, na RMSP, representando um VGV próprio adicional de **R\$564,0 milhões**. Com isso, em 31 de dezembro de 2011, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$4,8 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **9,7%** do VGV.

Destacques	4T11	4T10	Var.%	2011	2010	Var.%
Receita Líquida (R\$ '000)	213.272	166.243	36,5%	744.185	636.397	16,9%
Lucro Bruto (R\$ '000)	110.251	76.201	44,7%	375.637	297.668	26,2%
Margem Bruta	51,7%	48,8%	2,9 p.p.	50,5%	46,8%	3,7 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	97.554	62.777	55,4%	328.967	243.734	35,0%
Margem Líquida	45,7%	40,2%	5,6 p.p.	44,2%	38,3%	5,9 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,665	0,438	51,8%	2,242	1,701	31,8%
EBITDA (R\$ '000)	88.380	52.640	67,9%	289.273	226.484	27,7%
Margem EBITDA	41,4%	33,7%	7,7 p.p.	38,9%	35,6%	3,3 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	5	3	66,7%	14	12	16,7%
Área Útil Lançada (em mil m ²)	106,4	97,9	8,7%	237,5	238,7	-0,5%
Unidades Lançadas	1428	710	101,1%	3.060	2.309	32,5%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	484.800	460.416	5,3%	1468.964	1171,616	25,4%
Participação EZTEC (%)	78%	55%	23,0 p.p.	79%	76%	3,1 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	378.970	254.136	49,1%	1.157.390	887.106	30,5%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	249.220	202.237	23,2%	884.319	748.015	18,2%

(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.

EZTEC S.A.
ON (Bovespa: EZTC3)
R\$21,20/ação em
12.Março.2012
Free Float: 33,6%

A. Emílio C. Fugazza
 Diretor Financeiro e de
 Relações com Investidores

Pedro Henrique R. Nocetti
 Coordenador de Relações com
 Investidores

Contatos RI:
 Fone: (55 11) 5056-8313
 e-mail: ri@eztec.com.br
 site: www.eztec.com.br/ri

Teleconferências

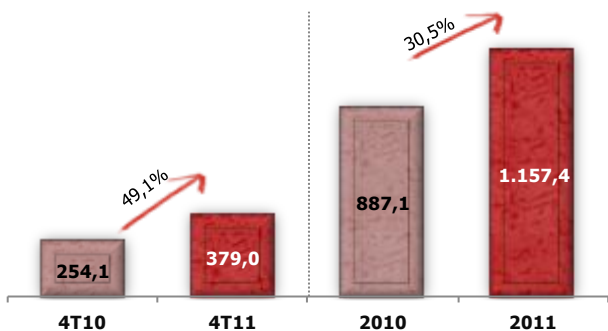
Português
 14.março.2012
 10h00 (horário de Brasília)
 Número: (55 11) 3127-4971
 Código: EZTEC

Inglês
 14.março.2012
 11h30 (horário de Brasília)
 Número: (1 412) 317-6776
 Código: EZTEC

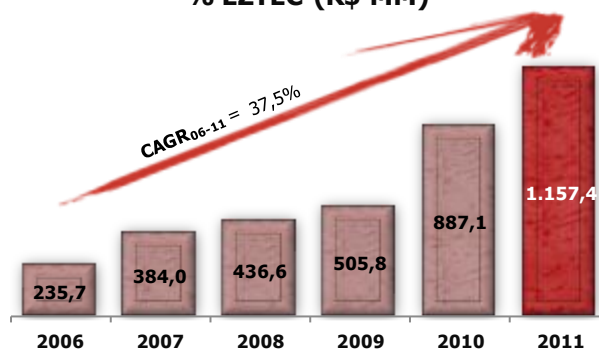
Para maiores informações vide
 página 25 deste documento.

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO

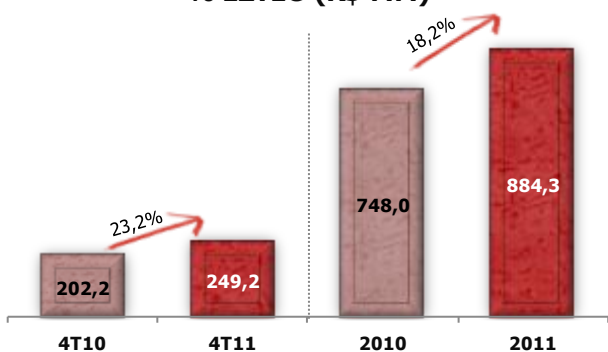
**Lançamentos
% EZTEC (R\$ MM)**



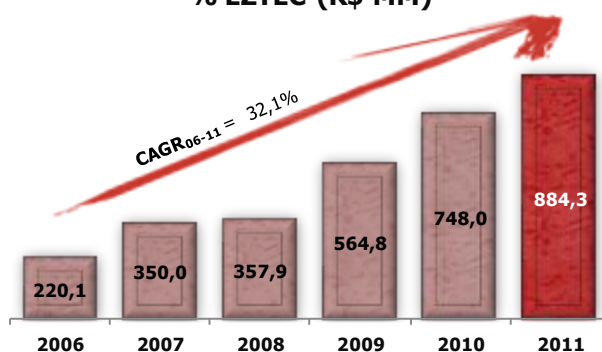
**Lançamentos Acum.
% EZTEC (R\$ MM)**



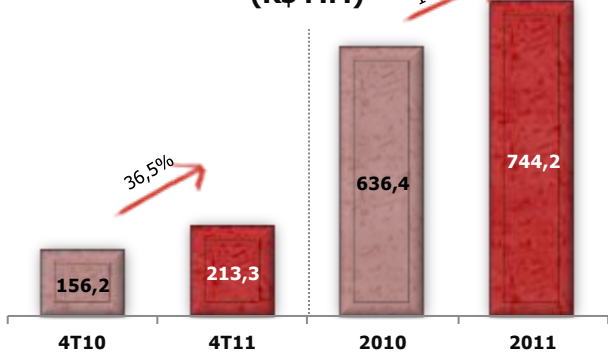
**Vendas Contratadas
% EZTEC (R\$ MM)**



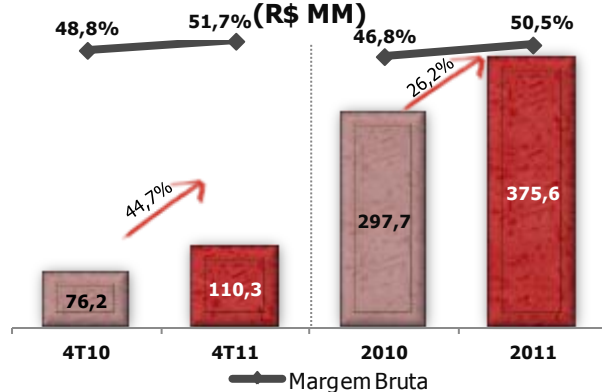
**Vendas Contratadas Acum.
% EZTEC (R\$ MM)**



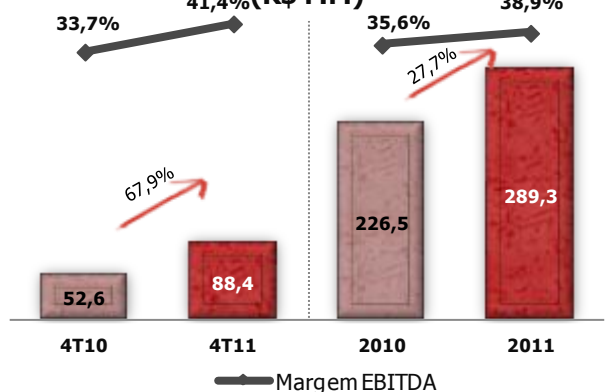
**Receita Líquida
(R\$ MM)**



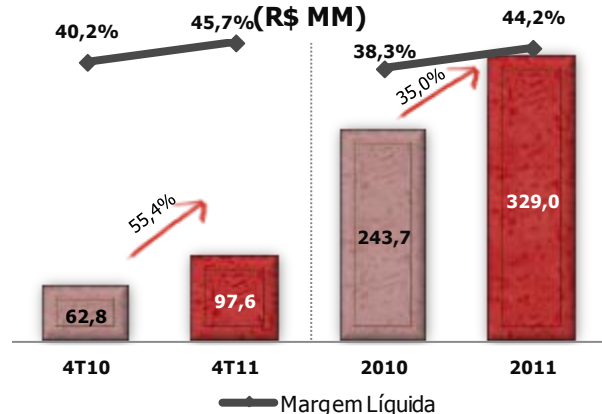
**Lucro Bruto
(R\$ MM)**



**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	13
Imposto de Renda e Contribuição Social	13
Lucro Líquido.....	13
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas.....	14
Contas a Receber.....	14
Caixa Líquido e Endividamento	15
INDICADORES OPERACIONAIS	16
Operações	16
Estoque de Terrenos (Land bank)	17
Lançamentos	18
Vendas.....	18
Unidades em Estoque.....	20
MERCADO DE CAPITAIS	22
Composição Acionária	22
Dividendos	22
Ativo Líquido.....	23
EVENTOS SUBSEQUENTES	24
TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS	25
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	26
ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	27
GLOSSÁRIO.....	28

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do 4T11 e de 2011, período em que foram atingidos novos recordes operacionais e financeiros, destacando a Companhia como a de maior margem líquida do setor e, em pleno crescimento, ratificando a confiança da administração no modelo de negócio e no planejamento estratégico adotado.

Com **R\$379,0 milhões** em lançamentos no quarto trimestre de 2011, a Companhia totalizou **R\$1.157,4 milhões** no ano, ultrapassando o recorde do período anterior em 30,5% e aproximando-se do topo do *Guidance* divulgado, de lançamentos na faixa de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão em VGV próprio para 2011.

A assertividade na escolha e precificação de seus projetos, aliado à adoção de estratégias diferenciadas de divulgação e comercialização permitiram que as vendas contratadas, líquidas de distrato e corretagem, atingissem **R\$249,2 milhões** no 4T11, crescimento de 23,2% na comparação com o 4T10 e acumulassem recorde de **R\$884,3 milhões** em 2011, crescimento de 18,2% em relação ao ano anterior. Este volume de vendas destaca a capacidade da Companhia de crescer suas operações lançando produtos diferenciados, não somente rentáveis, mas também pela rápida absorção.

A EZTEC cresceu sua capacidade de execução em 2011, com rígido controle de custos, prazos e qualidade. Foram entregues 11 empreendimentos no período que, quando lançados, somavam um VGV próprio de R\$419,7 milhões, para um total de 1.507 unidades. A entrega de empreendimentos dentro do prazo e do orçamento previsto, e a conseqüente entrada de caixa proveniente de clientes que optaram por se financiar junto a instituições financeiras, garantem solidez à Companhia e evitam a necessidade de endividamento ou de novas captações para sustentar sua operação.

Em termos de resultados financeiros, a receita líquida acumulou recorde de R\$744,2 milhões em 2011, crescimento de 16,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Deve-se ressaltar que este resultado, dado o regime de contabilização do setor, ainda não reflete o volume atual das operações da Companhia, de lançamentos superiores a R\$1,0 bilhão, o que demonstra a tendência de crescimento da receita da EZTEC a partir de 2012.

Como consequência, observa-se o lucro bruto de R\$375,6 milhões em 2011, aumento de 26,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, com margem bruta acumulada de **50,5%**, recorde anual da Companhia desde a abertura de capital e 10,5 p.p. superior ao patamar mínimo divulgado em Fato Relevante de 14 de fevereiro de 2011, na qual também se projetou um patamar mínimo de 30% para margem líquida em 2011. Considerando somente o 4T11 esta margem atingiu **51,7%**. As razões das margens serem superiores ao patamar mínimo consideram [i] a participação no resultado de empreendimentos comerciais, cujas margens, em média, estão superiores a dos empreendimentos residenciais; [ii] a forte demanda de produtos EZTEC, o que permite precificar corretamente o desenvolvimento e a qualidade com que são entregues; e [iii] a precisão dos orçamentos com efetivo controle de custos e prazos das obras, originando economias, além de uma influência positiva do INCC, que corrige os recebíveis dos clientes das obras em andamento da Companhia.

A margem líquida foi outro recorde anual pós IPO, alcançando 44,2%, 14,2 p.p. superior ao mínimo previsto no *Guidance* de 2011. Considerando somente o 4T11, a margem líquida alcançou 45,7% no 4T11, 5,6 p.p. superior ao 4T10. A EZTEC acumula em 2011 um lucro líquido de **R\$329,0 milhões**, aumento de 35,0% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado garante a Companhia entre os maiores Retornos sobre o Patrimônio Líquido (*Return on Equity – ROE*) do setor, com **29,9%** em 2011.

A capacidade financeira da EZTEC permitiu a aquisição, ao longo de 2011, de 17 novos terrenos, que acrescentaram ao landbank da Companhia um VGV potencial de **R\$1.553,8 milhões**, superando o volume lançado no mesmo ano. É importante destacar que mais de 80% do landbank adquirido corresponde a terrenos na cidade de São Paulo e na Região Metropolitana, sendo os demais em Santos, cidade do litoral de São Paulo. Desta forma, o *landbank* encerrou o 4T11 com um potencial de **R\$4,8 bilhões** em VGV próprio, com custo de aquisição de **9,7%**, já considerando custos com o aumento de potencial construtivo.

As disponibilidades da Companhia, mesmo após a aquisição de 6 terrenos no 4T11, encerraram o período com R\$302,3 milhões de caixa e aplicações financeiras, que, descontados o endividamento de R\$61,0 milhões (exclusivos de linhas do SFH aplicados a produção), representam um caixa líquido de R\$241,4 milhões, além de R\$229,8 milhões em recebíveis performados, remunerados a IGPM+12% ao ano e passíveis de securitização.

O lucro líquido recorde resultará na distribuição, após as deduções legais, de R\$78,1 milhões a título de dividendos, correspondente a 25% de seu resultado líquido (payout), sujeito a aprovação em Assembléia de

Acionistas a ser realizada em 27 de abril de 2012, representando um dividendo da ordem de R\$0,53/ação, com crescimento de 35% em relação ao ano anterior.

Como evento subsequente, em linha com a estratégia de crescer de forma sustentável com a manutenção do modelo de negócio integrado que gera os resultados diferenciados reportados até aqui, a EZTEC divulgou, em 13 de Fevereiro de 2012, suas projeções para o ano, com lançamentos entre **R\$1,2 bilhão e R\$1,4 bilhão** e com a manutenção dos patamares mínimos de 40% de margem bruta e 30% de margem líquida.

Até o dia 13 de março de 2012, data de divulgação deste material, a Companhia lançou 2 empreendimentos em 2012, totalizando R\$144,2 milhões em VGV próprio, que corresponde a 11,1% do ponto médio do *guidance* de lançamentos divulgado para o ano, em linha com a estratégia de concentrar foco na venda dos produtos lançados no 4T11 e, no estoque de unidades da Companhia.

Finalmente, orientada para a transparência e equidade na divulgação de informações, a EZTEC destaca que já tem aprovado o projeto e iniciou as obras de construção do empreendimento de lajes corporativas *EZ Tower*, na região da Chucri Zaidan em São Paulo capital. Este projeto, que será composto por 2 torres de padrão Triple A, que soma 162.000 m² de área construída e 94.000 m² de área BOMA, **não** está incluso no *guidance* de lançamentos para 2012. Localizado em terreno adquirido em 2007, os desembolsos pela aquisição do terreno e pela expansão do potencial construtivo do projeto já foram incorridos. Por ser um empreendimento diferenciado e de grande relevância para os resultados futuros da Companhia, seu formato de comercialização ainda está sendo estudado e informações referentes ao seu lançamento somente serão divulgadas quando este formato for definido. É importante ressaltar que este projeto segue os mesmos critérios de rentabilidade do padrão da Companhia e que sua venda, quando realizada, será de acordo com estes critérios.

A administração da EZTEC celebra com seus acionistas os resultados de 2011 e, confiante no modelo de negócio adotado, reforça seu compromisso de contínuo crescimento com rentabilidade, solidez financeira e responsabilidade administrativa, focando em seus clientes, acionistas, colaboradores e fornecedores.

Administração EZTEC.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado						
Períodos findos em 31.dezembro						
	4T11	4T10	Var. %	2011	2010	Var. %
<i>Valores expressos em milhares de reais - R\$</i>						
Receita Operacional Bruta	226.639	169.150	34,0%	810.035	699.300	15,8%
(+) Receita de Venda Imóveis	225.631	168.744	33,7%	805.367	696.501	15,6%
(+) Receita de Prestação de Serviços	870	358	143,0%	4.212	2.533	66,3%
(+) Receita de Locações	138	48	187,5%	456	266	71,4%
Receita Bruta	226.639	169.150	34,0%	810.035	699.300	15,8%
Deduções da Receita Bruta	(13.367)	(12.907)	3,6%	(65.850)	(62.903)	4,7%
(-) Cancelamento de Vendas	(6.764)	(6.938)	-2,5%	(42.675)	(38.678)	10,3%
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(6.603)	(5.969)	10,6%	(23.175)	(24.225)	-4,3%
Receita Líquida	213.272	156.243	36,5%	744.185	636.397	16,9%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(103.021)	(80.042)	28,7%	(368.548)	(338.729)	8,8%
Lucro Bruto	110.251	76.201	44,7%	375.637	297.668	26,2%
<i>Margem Bruta</i>	<i>51,7%</i>	<i>48,8%</i>	<i>2,9 p.p.</i>	<i>50,5%</i>	<i>46,8%</i>	<i>3,7 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais	(22.866)	(23.582)	-3,0%	(87.135)	(70.491)	23,6%
(-) Despesas Comerciais	(8.499)	(10.210)	-16,8%	(32.828)	(28.050)	17,0%
(-) Despesas Administrativas	(11.916)	(10.546)	13,0%	(45.675)	(37.785)	20,9%
(-) Honorários da Administração	(1.741)	(1.940)	-10,3%	(6.376)	(5.465)	16,7%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(710)	(886)	-19,9%	(2.256)	(2.524)	-10,6%
(+/-) Eventos Não Recorrentes	0	0	n.a.	0	3.333	-100,0%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	87.385	52.619	66,1%	288.502	227.177	27,0%
<i>Margem Operacional</i>	<i>41,0%</i>	<i>33,7%</i>	<i>7,3 p.p.</i>	<i>38,8%</i>	<i>35,7%</i>	<i>3,1 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	17.153	16.827	1,9%	64.589	40.928	57,8%
(-) Despesas Financeiras	(1.052)	(865)	21,6%	(7.286)	(3.197)	127,9%
(+) Receitas Financeiras	18.205	17.692	2,9%	71.875	44.125	62,9%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	104.538	69.446	50,5%	353.091	268.105	31,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.275)	(6.302)	-0,4%	(22.350)	(22.643)	-1,3%
(-) Correntes	(4.400)	(6.184)	-28,8%	(20.584)	(18.085)	13,8%
(-) Diferidos	(1.875)	(118)	1489,0%	(1.766)	(4.558)	-61,3%
Lucro Líquido	98.263	63.144	55,6%	330.741	245.462	34,7%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(709)	(367)	93,2%	(1.774)	(1.728)	2,7%
Atribuível aos Acionistas Controladores	97.554	62.777	55,4%	328.967	243.734	35,0%
<i>Margem Líquida</i>	<i>45,7%</i>	<i>40,2%</i>	<i>5,6 p.p.</i>	<i>44,2%</i>	<i>38,3%</i>	<i>5,9 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			
Períodos encerrados em 31.dezembro	2011	2010	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$			
ATIVO	1.774.278	1.381.471	28,4%
CIRCULANTE	898.830	791.574	13,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	228.391	163.326	39,8%
Aplicações Financeiras	73.936	29.180	153,4%
Contas a Receber de Clientes	261.264	297.710	-12,2%
Provisão para Devedores Duvidosos	(2.231)	(2.231)	0,0%
Imóveis a Comercializar	286.511	236.748	21,0%
Impostos a Compensar	1.376	908	51,5%
CEPAC	47.021	63.844	-26,4%
Despesas Antecipadas	20	0	n.a.
Outros Créditos	2.542	1.652	53,9%
NÃO CIRCULANTE	875.448	589.897	48,4%
Contas a Receber de Clientes	577.608	397.124	45,4%
Imóveis a Comercializar	261.636	163.536	60,0%
Impostos a Compensar	19.331	12.876	50,1%
Partes Relacionadas	2.872	2.398	19,8%
Outros Créditos	5.316	5.016	6,0%
Imobilizado	5.526	6.105	-9,5%
Intangível	3.159	2.627	20,3%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.774.278	1.381.471	28,4%
CIRCULANTE	247.089	191.164	29,3%
Fornecedores	19.694	11.621	69,5%
Obrigações Trabalhistas	7.373	6.329	16,5%
Obrigações Fiscais	5.018	5.675	-11,6%
Empréstimos e Financiamentos	20	24.688	-99,9%
Contas a Pagar	29.332	6.050	384,8%
Adiantamento de Clientes	31.669	22.288	42,1%
Terrenos a Pagar	57.352	31.317	83,1%
Dividendos a Pagar	78.130	57.887	35,0%
Partes Relacionadas	2.846	2.439	16,7%
Impostos com Recolhimento Diferido	15.655	22.870	-31,5%
NÃO CIRCULANTE	109.828	73.665	49,1%
Empréstimos e Financiamentos	60.957	32.687	86,5%
Terrenos a Pagar	8.087	10.354	-21,9%
Provisão para Contingências	4.751	4.333	9,6%
Impostos com Recolhimento Diferido	35.203	24.980	40,9%
Outros Débitos com Terceiros	830	1.293	-35,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.417.361	1.116.642	26,9%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	1.398.335	1.098.520	27,3%
Capital Social	724.070	724.070	0,0%
Reserva de Capital	38.297	0	n.a.
Reservas de Lucros	635.968	385.131	65,1%
Resultado do Período	0	0	n.a.
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	19.026	18.122	5,0%

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	2011	2010	Var.%	2011	2010	Var.%
Receita Líquida	220.537	96.188	129,3%	523.648	540.209	-3,1%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(95.391)	(45.827)	108,2%	(273.158)	(292.902)	-6,7%
Lucro Bruto	125.146	50.361	148,5%	250.490	247.307	1,3%
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>56,7%</i>	<i>52,4%</i>	<i>4,4 p.p.</i>	<i>47,8%</i>	<i>45,8%</i>	<i>2,1 p.p.</i>
Despesas Comerciais	(7.713)	(2.763)	179,2%	(25.116)	(25.287)	-0,7%

Balço Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	4T11	3T11	Var.%	4T11	3T11	Var.%

ATIVO

Contas a Receber de Clientes	218.745	204.779	6,8%	617.897	554.847	11,4%
Imóveis a Comercializar	87.355	62.027	40,8%	460.793	401.263	14,8%

PASSIVO

Empréstimos e Financiamentos	-	-	n.a.	60.977	39.329	55,0%
Adiantamento de Clientes	15.928	7.169	122,2%	15.741	16.003	-1,6%

Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	2011	2010	Var.%	2011	2010	Var.%

Número de Empreendimentos Lançados	3	0	n.a.	11	12	-8,3%
VGv (R\$ '000)	427.506	0	n.a.	1.041.458	1.171.616	-11,1%
Área Útil Lançada (mil m ²)	36	0	n.a.	202	239	-15,5%
Unidades Lançadas (unidades)	657	0	n.a.	2.403	2.309	4,1%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	651	0	n.a.	433	507	-14,6%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²)	11.954	0	n.a.	5.162	4.908	5,2%
Participação EZTEC (%)	79,1%	0,0%	79,1 p.p.	78,7%	75,7%	2,9 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000)	338.256	0	n.a.	819.134	887.106	-7,7%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	264.662	4.454	5841,8%	619.657	743.560	-16,7%
Vendas Contratadas (unidades)	603	4	n.a.	1.636	2.312	-29,2%

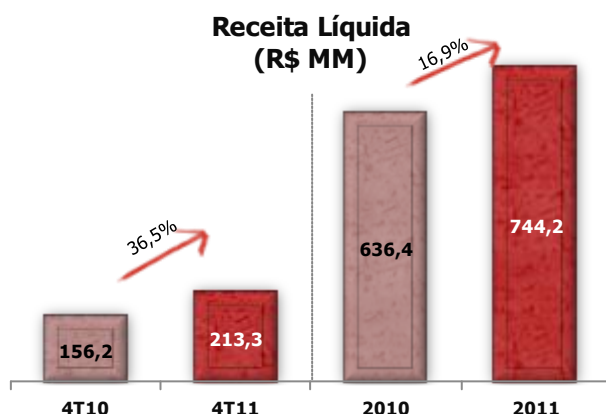
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destaques Financeiros		4T11	4T10	Var.%	2011	2010	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	-	226.639	169.150	34,0%	810.035	699.300	15,8%
Receita Líquida (R\$ '000)	<i>pág. 09</i>	213.272	156.243	36,5%	744.185	636.397	16,9%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	<i>pág. 10</i>	(103.021)	(80.042)	28,7%	(368.548)	(338.729)	8,8%
Lucro Bruto (R\$ '000)	<i>pág. 10</i>	110.251	76.201	44,7%	375.637	297.668	26,2%
Margem Bruta (%)		51,7%	48,8%	2,9 p.p.	50,5%	46,8%	3,7 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	<i>pág. 11</i>	(8.499)	(10.210)	-16,8%	(32.828)	(28.050)	17,0%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	(13.657)	(12.486)	9,4%	(52.051)	(43.250)	20,3%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	(710)	(886)	-19,9%	(2.256)	(2.524)	-10,6%
EBITDA (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	88.380	52.640	67,9%	289.273	226.484	27,7%
Margem EBITDA (%)		41,4%	33,7%	7,7 p.p.	38,9%	35,6%	3,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	17.153	16.827	1,9%	64.589	40.928	57,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000)	<i>pág. 13</i>	(6.275)	(6.302)	-0,4%	(22.350)	(22.643)	-1,3%
Lucro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	97.554	62.777	55,4%	328.967	243.734	35,0%
Margem Líquida (%)		45,7%	40,2%	5,6 p.p.	44,2%	38,3%	5,9 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,665	0,438	51,8%	2,242	1,701	31,8%

(1) Foram consideradas 143.282.532 ações no 4T10 e 2010, deduzindo as 3.441.588 ações mantidas em tesouraria pela Companhia nos períodos.

Receita Líquida

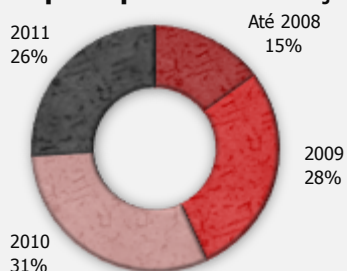
A receita de vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento previsto na OCPC 04 e descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12.



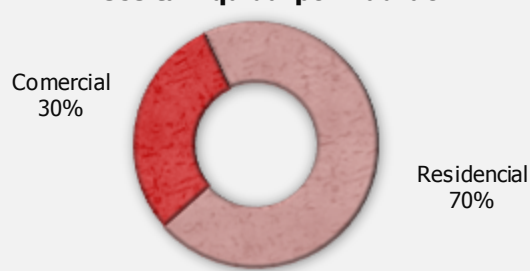
A receita líquida no 4T11 totalizou R\$213,3 milhões, crescimento de 36,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultado da [i] evolução das obras de empreendimentos lançados a partir de 2010, que representam maior receita em relação aos lançados anteriormente; e [ii] maior volume de vendas de unidades em estoque no 4T11, resultado de campanhas de marketing desenvolvidas com esse foco. No acumulado do ano a receita líquida totalizou R\$744,2 milhões, crescimento de 16,9% em relação a 2010. É importante destacar que as vendas referentes aos empreendimentos *Sophis Santana*, *Vidabella (2ª fase)* e *Gran Village São Bernardo* não foram reconhecidas, dado que estes se encontravam sob cláusula suspensiva, e deverão ser reconhecidas no 1T12.

Dados Gerenciais – 2011

Receita Líquida por Ano de Lançamento



Receita Líquida por Padrão

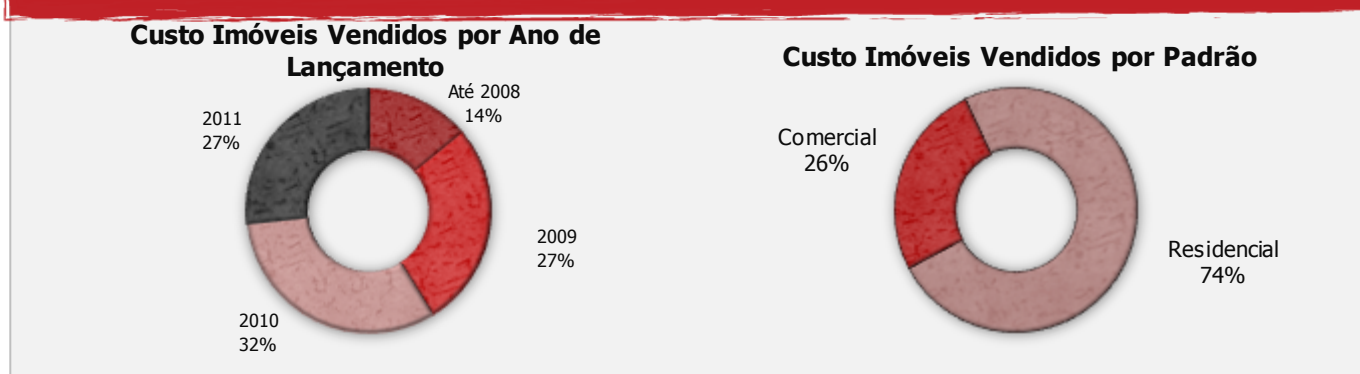


Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

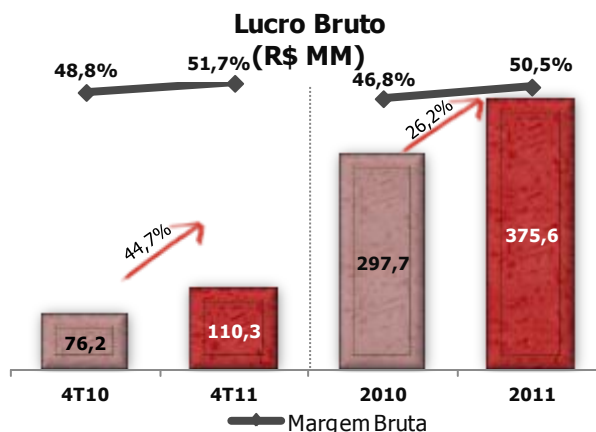
O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto, basicamente, pelo [i] custo de terreno, [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação), [iii] custo de construção, [iv] custos e provisões para manutenção e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O custo dos imóveis vendidos totalizou R\$103,0 milhões no 4T11, contra R\$80,0 milhões no 4T10. É importante ressaltar que a EZTEC tem como foco de atuação 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 com uma frequência de quinzenal a mensal. As eventuais diferenças orçamentárias identificadas são imediatamente ajustadas na contabilidade, sendo que as economias são consideradas somente ao término da obra. Segue abaixo abertura dos custos por natureza:

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T11	4T10	Var.%	2011	2010	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(101.309)	(77.400)	30,9%	(360.306)	(326.376)	10,4%
Encargos Financeiros Capitalizados	(1.425)	(1.812)	-21,4%	(5.309)	(8.262)	-35,7%
Manutenção / Garantia	(287)	(830)	-65,4%	(2.933)	(4.091)	-28,3%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(103.021)	(80.042)	28,7%	(368.548)	(338.729)	8,8%

Dados Gerenciais – 2011



Lucro Bruto



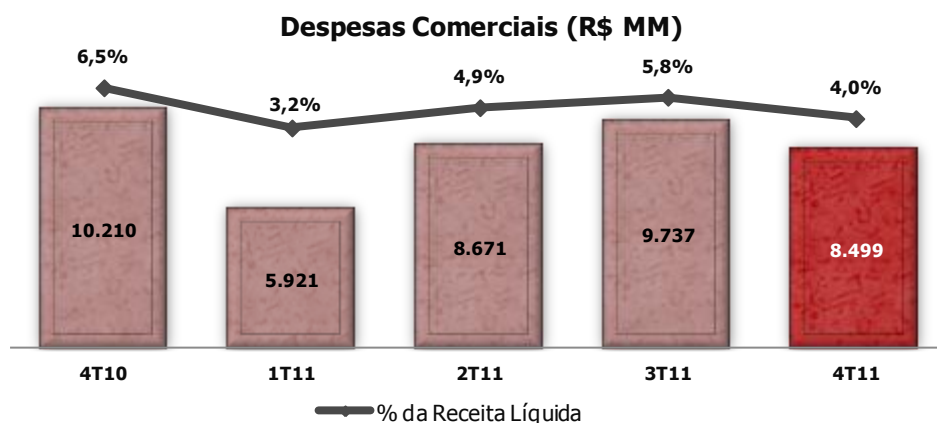
A ampliação das margens permitiu que o lucro bruto no 4T11 alcançasse R\$110,3 milhões, aumento de 44,7% quando comparado ao mesmo período de 2010. A margem bruta atingiu 51,7%, 2,9 p.p. superior ao 4T10. Em 2011, o lucro bruto apresentou aumento de 26,2%, atingindo R\$375,6 milhões, com margem de 50,5%, 10,5 p.p. acima das projeções de margem para o exercício de 2011, com patamar mínimo em 40%. O crescimento da margem bruta pode ser justificado pela [i] forte variação do INCC ao longo do ano, com reflexo principalmente no 3T11; [ii] maior participação de empreendimentos comerciais no resultado do ano, cujas margens têm sido superiores às de empreendimentos residenciais e [iii] venda de unidades em estoque, que valorizadas desde seu lançamento, permitiram reconhecer margens maiores.

Despesas Comerciais e Administrativas

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

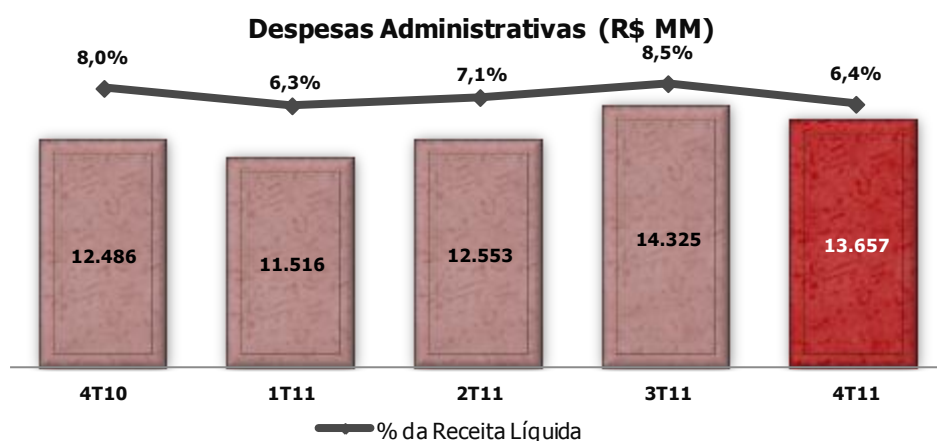
Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	4T11	4T10	Var.%	2011	2010	Var.%
Despesas Comerciais	(8.499)	(10.210)	-16,8%	(32.828)	(28.050)	17,0%
% da Receita Líquida	4,0%	6,5%	-2,5 p.p.	4,4%	4,4%	0,0 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(13.657)	(12.486)	9,4%	(52.051)	(43.250)	20,3%
% da Receita Líquida	6,4%	8,0%	-1,6 p.p.	7,0%	6,8%	0,2 p.p.
Despesas Administrativas	(11.916)	(10.546)	13,0%	(45.675)	(37.785)	20,9%
Honorários da Administração	(1.741)	(1.940)	-10,3%	(6.376)	(5.465)	16,7%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(22.156)	(22.696)	-2,4%	(84.879)	(71.300)	19,0%
% da Receita Líquida	10,4%	14,5%	-4,1 p.p.	11,4%	11,2%	0,2 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 no momento em que ocorrem.**



Ao longo do 4T11 a despesa comercial totalizou R\$8,5 milhões, redução de 12,7% em relação ao trimestre anterior. A relação despesa comercial/receita líquida representou 4,0% no período, diminuição de 1,8 p.p. em relação ao 3T11, resultado do maior volume de receita reconhecida e de um menor volume de despesas com stand de vendas no trimestre, dado que já haviam sido realizadas no 3T11.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T11	4T10	Var.%	2011	2010	Var.%
Despesas com Publicidade e Outros	(6.474)	(5.990)	8,1%	(21.905)	(16.896)	29,6%
Despesas com "Stand"	(2.025)	(4.220)	-52,0%	(10.923)	(11.154)	-2,1%
Total Despesas Comerciais	(8.499)	(10.210)	-16,8%	(32.828)	(28.050)	17,0%



As **despesas gerais e administrativas** totalizaram R\$13,7 milhões no quarto trimestre de 2011, redução de 4,7% em relação ao 3T11. O índice despesa administrativa / receita líquida ficou em 6,4%, diminuição de 2,1 p.p. em relação ao 3T11, também resultado do maior volume de receita reconhecida no período.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC, que ficaram de acordo com o orçamento planejado para o ano de 2011, contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 4T11, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 26,0% das despesas administrativas e a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 74,0%.

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T11	4T10	Var.%	2011	2010	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(6.088)	(5.012)	21,5%	(23.600)	(18.690)	26,3%
Despesas com Benefícios e Empregados	(1.969)	(1.245)	58,2%	(6.002)	(4.053)	48,1%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(449)	(394)	14,0%	(1.721)	(1.035)	66,3%
Despesas com Serviços Prestados	(3.395)	(3.473)	-2,2%	(13.037)	(12.091)	7,8%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(513)	(552)	-7,1%	(1.964)	(1.476)	33,1%
Despesas com Conservação de imóveis	(67)	(69)	-2,9%	(262)	(438)	-40,2%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(95)	(360)	-73,6%	(910)	(1.174)	-22,5%
Demais Despesas	(1.081)	(1.381)	-21,7%	(4.555)	(4.293)	6,1%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(13.657)	(12.486)	9,4%	(52.051)	(43.250)	20,3%

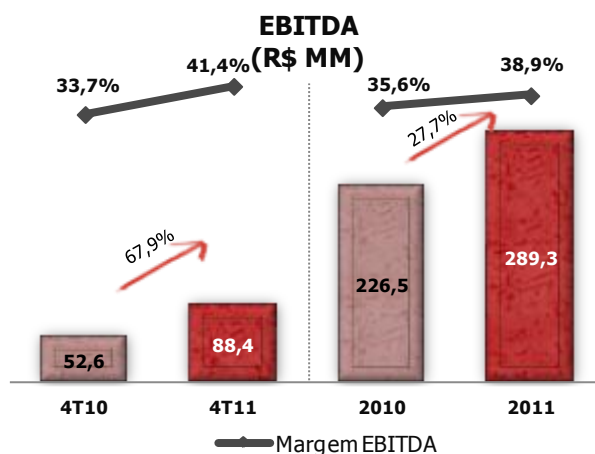
Outras Receitas e Despesas Operacionais

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\$)	4T11	4T10	Var.%	2011	2010	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	(710)	(886)	-19,9%	(2.256)	(2.524)	-10,6%
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,6%</i>	<i>-0,2 p.p.</i>	<i>0,3%</i>	<i>0,4%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>
Despesas Tributárias	(288)	(893)	-67,7%	(3.172)	(2.499)	26,9%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(4)	7	-157,1%	1.334	(25)	-5436,0%

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes à terrenos e às operações da Companhia.

EBITDA



No 4T11 o EBITDA totalizou R\$88,4 milhões, aumento de 67,9% em relação ao 4T10, com margem EBITDA de 41,4%, 7,7 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior, resultado do maior reconhecimento de receita e do rígido controle das despesas comerciais e administrativas. No acumulado do ano, o lucro EBITDA teve um aumento de 27,7%, atingindo R\$289,3 milhões nos 2011. O quadro abaixo detalha o cálculo de EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	4T11	4T10	Var.%	2011	2010	Var.%
Lucro Líquido	97.554	62.777	55,4%	328.967	243.734	35,0%
IR/CSLL	6.275	6.302	-0,4%	22.350	22.643	-1,3%
Resultado Financeiro Líquido	(17.153)	(16.827)	1,9%	(64.589)	(40.928)	57,8%
Depreciação	1.704	388	339,2%	2.545	1.035	145,9%
EBITDA ⁽¹⁾	88.380	52.640	67,9%	289.273	226.484	27,7%
Margem EBITDA (%)	41,4%	33,7%	7,7 p.p.	38,9%	35,6%	3,3 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

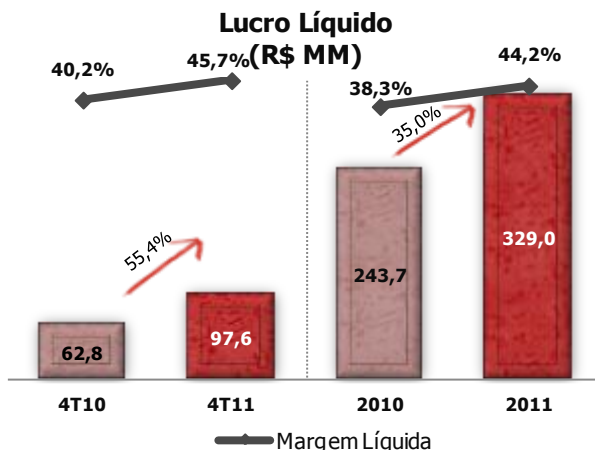
No 4T11 o resultado financeiro líquido totalizou R\$17,2 milhões, sendo R\$6,4 milhões referentes aos juros sobre a carteira de recebíveis performados. Para o mesmo período do ano anterior o resultado financeiro líquido foi de R\$16,8 milhões. Em 2011, o resultado financeiro acumula R\$64,6 milhões, crescimento de 57,8% em relação a 2010. Este crescimento ocorreu em virtude do maior volume de empreendimentos entregues, o que aumenta a carteira de recebíveis performados e gera maior receita financeira, além de promover o retorno de caixa para a Companhia, proveniente de clientes que optam por financiar suas unidades com instituições financeiras.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T11	4T10	Var.%	2011	2010	Var.%
Receitas Financeiras						
Receita Financeira	10.626	3.351	217,1%	30.129	10.564	185,2%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	6.395	12.770	-49,9%	34.923	30.063	16,2%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.184	1.571	-24,6%	6.823	3.498	95,1%
Total Receitas Financeiras	18.205	17.692	2,9%	71.875	44.125	62,9%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(44)	(43)	2,3%	(690)	(195)	253,8%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(452)	(670)	-32,5%	(5.626)	(1.818)	209,5%
Outras	(556)	(152)	265,8%	(970)	(1.184)	-18,1%
Total Despesas Financeiras	(1.052)	(865)	21,6%	(7.286)	(3.197)	127,9%
Resultado Financeiro Líquido	17.153	16.827	1,9%	64.589	40.928	57,8%

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$6,3 milhões no 4T11 contra R\$6,3 milhões no 4T10 e R\$4,7 milhões no 3T11. 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 6,0% 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

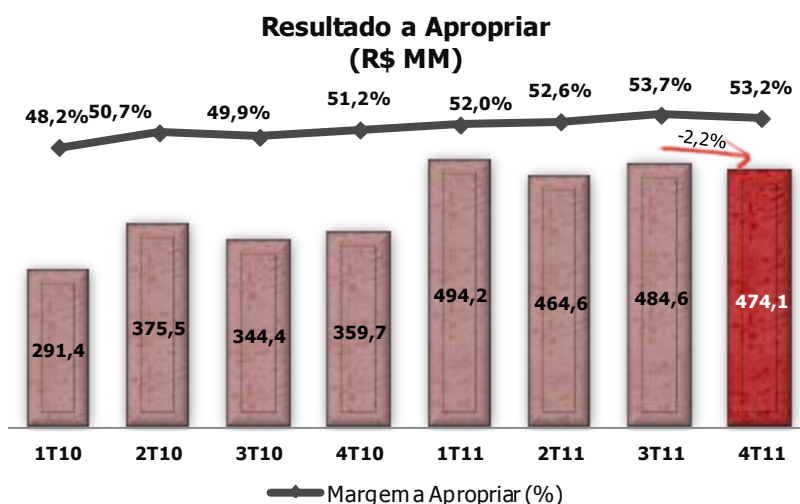


O lucro líquido no 4T11 totalizou R\$97,6 milhões, crescimento de 55,4% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando uma margem líquida de 45,7%, 5,6 p.p. superior a do 4T10. Em 2011, o lucro líquido da EZTEC atingiu R\$329,0 milhões, com margem líquida de 44,2%, 14,2 p.p. acima de suas projeções de margem para o exercício de 2011 em 30%, divulgado em fato relevante no dia 14 de fevereiro de 2011. Este expressivo crescimento da margem é resultado do [i] aumento da margem bruta, [ii] controle das despesas comerciais e administrativas, com a conseqüente diluição diante de um maior volume de receita reconhecida; e [iii] do resultado financeiro, fruto da manutenção da carteira de recebíveis performados, remunerado a IGP-M+12,0% a.a.. O lucro por ação da Companhia em 2011 foi de R\$2,242, crescimento de 31,8% em relação ao apurado em 2010. O índice de Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE - *Return on Equity*) anualizado atingiu 29,9%, um dos mais elevados do setor.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os resultados a apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$474,1 milhões no 4T11 em comparação a R\$484,6 milhões reportados no 3T11. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada em 53,2%, demonstrando sustentação para a Margem Bruta futura da Companhia::

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas	4T11	3T11	Var. %
Receitas a Apropriar - final do período	771.017	777.605	-0,8%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	43.848	41.753	5,0%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	76.709	82.561	-7,1%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(417.520)	(417.351)	0,0%
Resultado a Apropriar	474.054	484.568	-2,2%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>53,2%</i>	<i>53,7%</i>	<i>-0,6 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\$)	4T11	3T11	Var. %
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	836.641	759.626	10,1%
Circulante	259.033	205.007	26,4%
Não-Circulante	577.608	554.619	4,1%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	771.017	777.605	-0,8%
Circulante	126.845	130.826	-3,0%
Não-Circulante	644.172	646.779	-0,4%
Total Contas a Receber	1.607.658	1.537.231	4,6%

Em 31 de dezembro de 2011 a carteira de recebíveis, excluídas receitas de serviços prestados e provisões, totalizava R\$1.577,1 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 1,0% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 4T11, aproximadamente 53,0% referem-se a clientes que estão na tradicional fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasse") de seu saldo devedor, cujo prazo, em média, diminuiu significativamente durante o ano de 2011.

O total de recebíveis performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$229,8 milhões, remunerados a IGPM+12% ao ano.

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

Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$)	4T11	3T11	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	837.773	762.229	9,9%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	229.818	183.401	25,3%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	607.955	578.828	5,0%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	771.017	777.605	-0,8%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(31.669)	(23.172)	36,7%
Total Recebíveis	1.577.121	1.516.662	4,0%

(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.

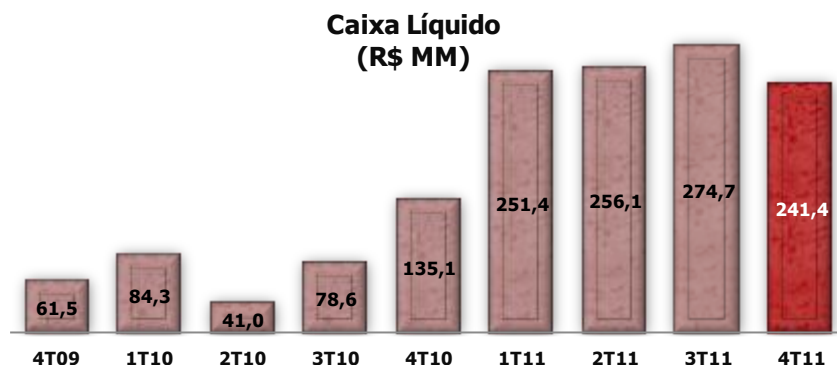
Caixa Líquido e Endividamento

O caixa líquido da Companhia ao final do 4T11 totalizou R\$241,4 milhões, uma redução de 12,1% comparado aos R\$274,7 milhões no 3T11, resultado da aquisição de terrenos com pagamento à vista e de um maior volume de empréstimos SFH, que encerraram o período em R\$61,0 milhões, resultado do andamento de obras. O saldo de disponibilidades no 4T11 totalizou R\$302,3 milhões, uma redução de 3,7% comparado aos R\$314,0 milhões no 3T11. Os recursos estão aplicados em um fundo de investimento em quotas exclusivo (EZTEC FIM), com rentabilidade acumulada de 101,5% do CDI em 2011.

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\$)	4T11	3T11	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	20	3	566,7%
Endividamento de Longo Prazo	60.957	39.326	55,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(228.391)	(249.941)	-8,6%
Aplicações Financeiras	(73.936)	(64.090)	15,4%
Dívida (Caixa) Líquido	(241.350)	(274.702)	-12,1%

O histórico de caixa líquido no gráfico abaixo demonstra a capacidade da EZTEC em gerar caixa suficiente para sustentar suas operações e seu crescimento, sem necessidade de dívida corporativa ou de diluição de seus acionistas com novas captações no mercado.



INDICADORES OPERACIONAIS

Desempenho Operacional	4T11	4T10	Var.%	2011	2010	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	5	3	66,7%	14	12	16,7%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	484.800	460.416	5,3%	1.468.964	1.171.616	25,4%
Área Útil Lançada (mil m ²)	106,4	97,9	8,7%	237,5	238,7	-0,5%
Unidades Lançadas (unidades)	1.428	710	101,1%	3.060	2.309	32,5%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	339,5	648,5	-47,6%	480,1	507,4	-5,4%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²)	4.556	4.702	-3,1%	6.185	4.908	26,0%
Participação EZTEC (%)	78%	55%	23,0 p.p.	79%	76%	3,1 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	378.970	254.136	49,1%	1.157.390	887.106	30,5%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	249.220	202.237	23,2%	884.319	748.015	18,2%
Vendas Contratadas (unidades)	624	368	69,6%	2.239	2.316	-3,3%

(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, 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 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.

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 93 colaboradores, além de 2.260 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.



Supéria Paraíso

Em 31 de dezembro de 2011, a EZTEC possuía 21 obras em andamento, sendo 18 obras próprias e 3 obras terceirizadas com nossas parcerias, totalizando 4.399 unidades em construção.

Neste quarto trimestre de 2011, a EZTEC entregou 3 empreendimentos: os comerciais *Supéria Moema* e *Supéria Paraíso* e o residencial de padrão médio-alto *Chácara Sant'anna*, na zona norte da cidade de São Paulo. Estes empreendimentos, quando lançados, possuíam, somados, um VGV EZTEC de R\$169,4 milhões. Considerando os outros empreendimentos entregues em 2011, a EZTEC entregou um total de R\$419,7 milhões em VGV próprio. A tabela abaixo detalha os empreendimentos performados pela Companhia em 2011:

Empreendimento	Data de Lançamento	VGV Total Lanç. (R\$ MM)	% Partic. EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	Total Unidades	% Vendido Unidades
Vert	mar/07	37,1	100%	37,1	6	33%
Premiatto	jun/08	116,2	50%	58,1	424	87%
Splendor Square	jun/08	59,5	100%	59,5	112	98%
Prime House Vila Mascote	jun/08	45,3	100%	45,3	176	99%
Splendor Klabin	set/08	41,0	90%	36,9	48	98%
Chácara Sant'Anna	nov/08	134,1	50%	67,1	140	99%
Supéria Moema	mar/09	54,4	100%	54,4	153	99%
Supéria Paraíso	jul/09	48,0	100%	48,0	160	99%
Vidabella 3	ago/09	9,0	50%	4,5	96	99%
Vidabella 4	set/09	9,0	50%	4,5	96	100%
Vidabella 5	out/09	9,0	50%	4,5	96	99%
Total		562,4		419,7	1.507	95%

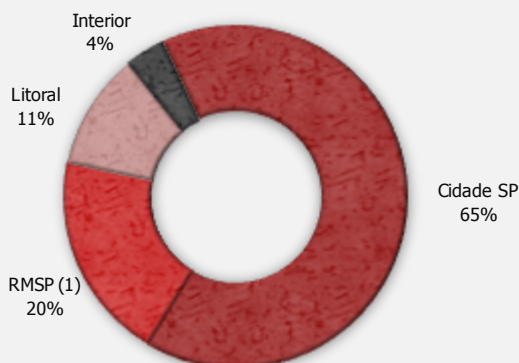
Estoque de Terrenos (Land bank)

A Companhia adquiriu 6 novos terrenos ao longo do quarto trimestre de 2011: *Av. Morumbi, Roque Petrella e Santa Virgínia*, na cidade de São Paulo; *Pará e Siqueira Campos*, na cidade de Santos, no litoral paulista; e *Osasco*, na Região Metropolitana de São Paulo. Estes terrenos, somados, acrescentam R\$564,0 milhões em VGV próprio ao *landbank* e foram adquiridos seguindo os mesmos critérios de rentabilidade adotados pela Companhia desde antes do IPO. 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".

Dessa forma, em 31 de dezembro de 2011, o **estoque de terrenos** totalizou R\$4,8 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *land bank*, **incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo**, é de 9,7% do VGV, sendo que 80,8% dos custos de aquisição dos terrenos da Companhia já foram pagos.

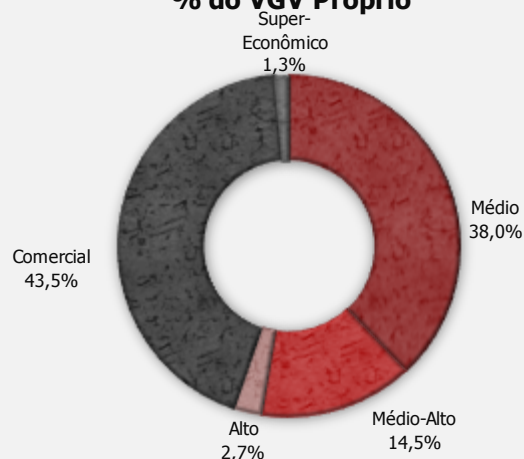
Dados Gerenciais

Alocação de Terrenos por Região
% do VGV Próprio

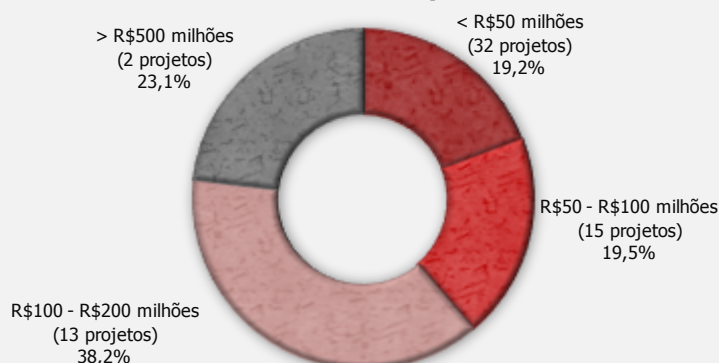


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

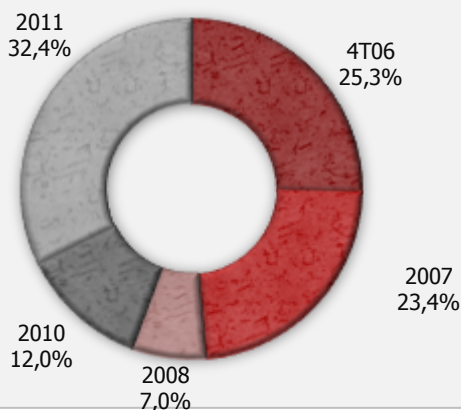
Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio



Alocação dos Projetos por Tamanho
% do VGV Próprio

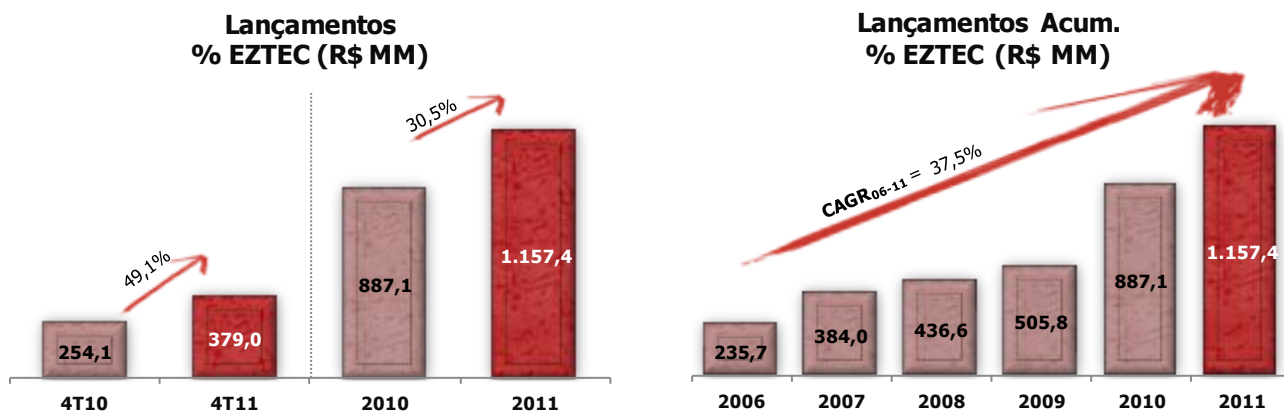


Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio



Lançamentos

No 4T11, foram lançados 5 empreendimentos residenciais: na cidade de São Paulo, o médio-alto *Up Home Vila Carrão* e o médio padrão *Vivart Tremembé*; e, na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), o médio padrão *Gran Village São Bernardo*, o médio-alto *Royale Merit* e a última fase do super-econômico *Vidabella*. Estes projetos, somados, representam VGV próprio de R\$379,0 milhões. Desta forma, a EZTEC acumulou R\$1.157,4 milhões em 2011, crescimento de 30,5% em relação aos 2010.



Conforme divulgado em fato relevante no dia 22 de novembro de 2010 ("guidance"), a EZTEC projetava um volume de lançamentos para 2011 na faixa de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão. Desta forma, o volume de R\$1.157,4 milhões lançado no período representa o cumprimento do *Guidance*, ao se aproximar do ponto máximo da projeção.

A tabela abaixo fornece informações dos empreendimentos imobiliários lançados em 2011:

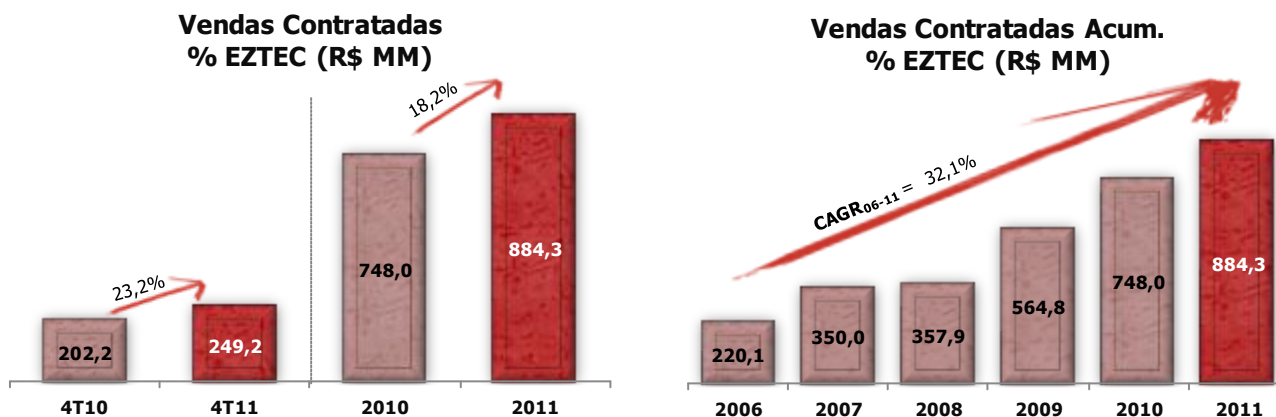
Empreendimento	Terreno	Região	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	% Vendido	Segmento	Padrão
1T11									
NeoCorporate Offices	Enxovia	Cidade SP	297	182,0	100%	182,0	90%	Comercial	Comercial
Up Home Jd. Prudência	Rua das Flechas	Cidade SP	156	61,1	100%	61,1	94%	Residencial	Médio-Alto
Trend Paulista Offices	Vergueiro	Cidade SP	252	178,5	50%	89,3	94%	Comercial	Comercial
Quality House Sacomã	Virginópolis	Cidade SP	216	60,4	100%	60,4	82%	Residencial	Médio
Royale Tresor	Pereira Barreto II	RMSP	240	132,2	40%	52,9	73%	Residencial	Médio
2T11									
Supéria Pinheiros	Cardeal	Cidade SP	108	67,0	100%	67,0	87%	Comercial	Comercial
Chateau Monet	Mateus Garcia	Cidade SP	163	120,2	100%	120,2	64%	Residencial	Médio-Alto
Still Vila Mascote	Maratona	Cidade SP	150	74,3	50%	37,2	40%	Residencial	Alto
3T11									
Sophis Santana	Afonso Schimdt	Cidade SP	50	108,5	100%	108,5	36%	Residencial	Alto
4T11									
Royale Merit	Pereira Barreto III	RMSP	160	127,3	40%	50,9	21%	Residencial	Médio-Alto
Vidabella 6 a 10	Nova Brás Cubas	RMSP	480	58,9	50%	29,5	6%	Residencial	S. Econômico
Up Home Vila Carrão	Biguaçu I	Cidade SP	156	71,3	100%	71,3	45%	Residencial	Médio-Alto
Vivart Tremembé	Manoel Gaya	Cidade SP	158	60,2	100%	60,2	49%	Residencial	Médio
Gran Village S.B.C.	Moinho Fabrini I	RMSP	474	167,1	100%	167,1	34%	Residencial	Médio
Total			3.060	1.469,0	79%	1.157,4	54%		

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

As vendas contratadas, participação EZTEC (líquidas de distrato e corretagem), atingiram R\$249,2 milhões no 4T11, crescimento de 23,2% em relação ao 4T10, resultado não só da boa performance dos empreendimentos lançados no trimestre, mas também de campanhas com foco para venda de unidades em estoque, que responderam por 36,9% das vendas no trimestre. No acumulado do ano, a Companhia obteve R\$884,3 milhões,

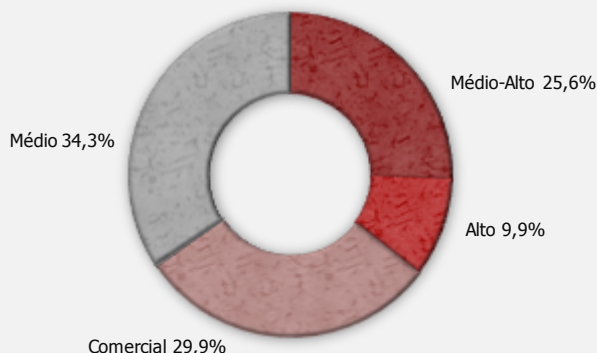
crescimento de 18,2% em relação à 2010. Cabe ressaltar que R\$84,4 milhões destas vendas correspondem a empreendimentos que estão sob cláusula suspensiva e deverão ser reconhecidas somente no 1T12.



Dados Gerenciais 2011

Período Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
4T11	115.550.414	13,1%
3T11	33.458.532	3,7%
2T11	130.323.038	14,7%
1T11	347.917.616	39,3%
4T10	100.457.481	11,4%
3T10	3.477.159	0,4%
2T10	29.405.651	3,3%
1T10	11.764.294	1,3%
2009	28.546.325	3,2%
2008	50.664.891	5,7%
2007	23.363.260	2,6%
2006	8.088.554	0,9%
Até 2005	1.601.568	0,2%

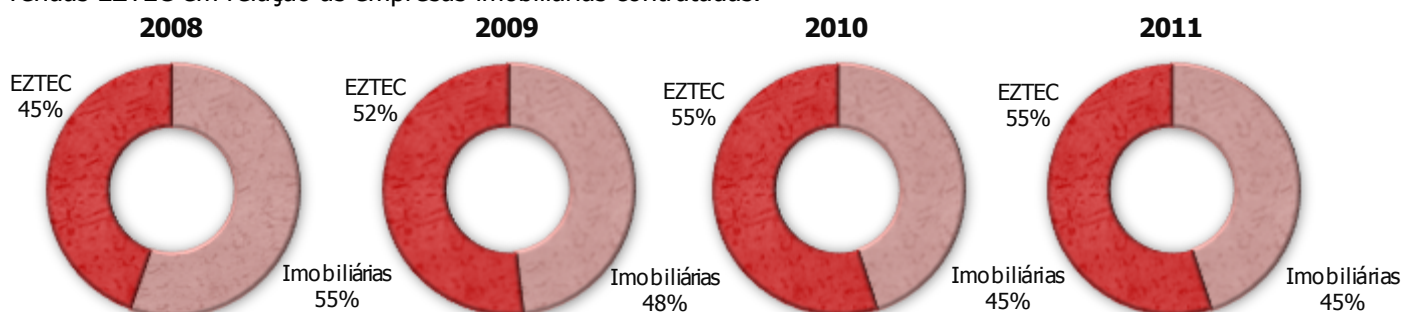
Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio



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, 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) 2011	
+ Estoque Inicial (m ²)	120.255
+ Lançamentos no período (m ²)	237.500
= Estoque + Lançamento (m²)	357.755
- Vendas no período (m ²)	195.892
= Estoque Final (m²)	161.863
VSO (%)	54,8%

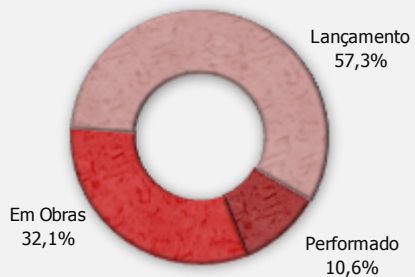
Buscando fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com 450 colaboradores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 55,0% das vendas realizadas em 2011. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável por 86,1% dos R\$78,8 milhões de vendas de unidades concluídas que a EZTEC obteve ao longo do ano; [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.



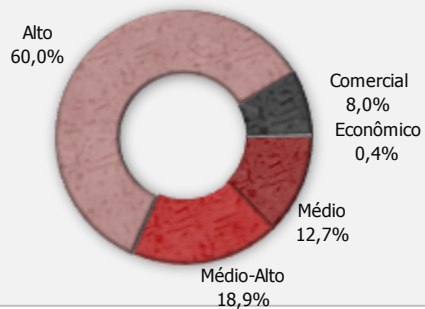
Unidades em Estoque

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	98%	4	100%	690.339	0
2006							
Splendor Tatuapé	ago/06	108	99%	1	100%	1.077.643	89.874
Collori	nov/06	312	99%	3	50%	691.010	0
2007							
Evidence	mar/07	144	99%	2	50%	589.820	0
Vert	mar/07	6	33%	4	100%	40.388.600	0
Sports Village Ipiranga	set/07	276	99%	3	100%	1.301.000	0
Quality House Lapa	out/07	288	99%	4	100%	2.081.600	180.816
Ville de France	abr/06	216	99%	3	50%	282.186	0
2008							
Clima do Parque	mar/08	336	99%	2	100%	1.326.801	125.541
Bell'Acqua	abr/08	152	97%	5	100%	1.607.917	0
Prime House Vila Mascote	jun/08	176	99%	1	100%	482.220	0
Splendor Square	jun/08	112	98%	2	100%	1.636.012	33.744
Premiatto	jun/08	424	87%	56	50%	10.895.481	116.783
Splendor Klabin	set/08	48	98%	1	90%	1.166.419	0
Chácara Sant'Anna	nov/08	140	99%	1	50%	532.066	0
2009							
Supéria Moema	mar/09	153	99%	1	100%	723.008	134.976
Capital Corporate Office	out/07	450	98%	8	100%	8.729.854	989.498
Vidabella 2	jul/09	96	99%	1	50%	62.182	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	99%	2	100%	1.190.970	281.585
Vidabella 3	out/09	96	99%	1	50%	62.182	0
Vidabella 5	out/09	96	99%	1	50%	62.182	0
Reserva do Bosque	out/09	267	91%	23	50%	2.515.092	0
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	99%	1	100%	501.899	607.192
2010							
Gran Village Club	jan/10	324	97%	9	100%	4.023.116	164.680
Clima Mascote	fev/10	176	98%	4	100%	2.647.569	286.491
Massimo Residence	mar/10	108	93%	8	50%	2.738.223	354.756
Up Home	abr/10	156	89%	17	100%	7.940.039	269.952
Quinta do Horto	mai/10	119	83%	20	100%	14.012.711	1.008.990
Prime House Sacomã	mai/10	184	96%	8	100%	2.201.124	67.488
Sky	jun/10	314	89%	35	90%	17.921.800	392.342
Varanda Tremembé	jun/10	192	97%	5	50%	869.573	67.488
Sophis	set/10	26	92%	2	100%	8.688.445	0
Royale Prestige	out/10	240	77%	55	40%	23.322.008	410.401
Art'E	out/10	162	62%	61	50%	25.198.450	1.231.656
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	82%	56	100%	17.863.005	214.452
2011							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	90%	31	100%	22.427.696	2.789.325
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	94%	10	100%	4.496.404	499.500
Trend Paulista Offices	fev/11	252	94%	15	50%	5.519.609	234.003
Quality House Sacomã	fev/11	216	82%	39	100%	11.718.503	131.424
Royale Tresor	mar/11	240	73%	66	40%	13.978.867	257.063
Supéria Pinheiros	jun/11	108	87%	14	100%	8.338.145	0
Chateau Monet	jun/11	163	64%	58	100%	41.083.352	466.200
Still Vila Mascote	jun/11	150	40%	90	50%	20.952.000	999.000
Sophis Santana	set/11	50	36%	32	100%	71.297.649	0
Royale Merit	nov/11	160	21%	126	40%	37.680.734	342.750
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	6%	450	50%	27.000.000	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	45%	86	100%	34.129.788	766.832
Vivart Tremembé	dez/11	158	49%	80	100%	27.737.826	466.200
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	34%	315	100%	96.754.516	1.836.162
Total				1.822		629.137.635	16.497.528

Estoque por Status da Obra



Estoque por Padrão



MERCADO DE CAPITAIS

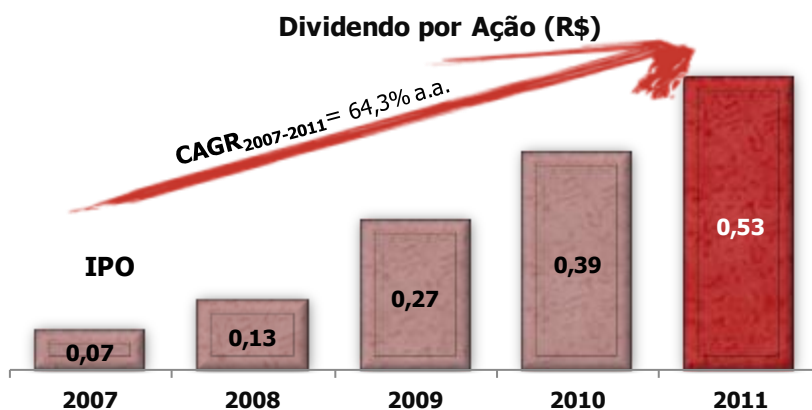
Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possui 146.724.120 de ações ordinárias e um *free float* de 33,6%, que corresponde a 49.235.717 ações (12 de março de 2012).

Dividendos

Em Assembléia Geral Ordinária programada para abril de 2012, será proposta a distribuição de R\$78,1 milhões em dividendos referentes aos resultados de 2011. O valor sugerido equivale à R\$0,53 por ação ordinária, o que representa um *dividend yield* de 2,5% considerando o preço de fechamento de R\$21,20/ação em 12 de março de 2012. 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	2011	2010	2009	2008	2007
Lucro Líquido do Exercício (R\$ '000)	328.967	243.734	162.931	102.155	32.623
Ajustes Lei 11.638/07 (R\$ '000)	-	-	-	(25.577)	13.299
Reserva Legal (R\$ '000)	(16.448)	(12.187)	(8.147)	(3.829)	(2.296)
Dividendos Propostos (R\$ '000)	78.130	57.887	38.696	18.187	10.906
Quantidade de Ações (ex-tesouraria) (mil)	146.724	146.724	143.283	143.920	149.287
Dividendo por Ação (R\$)⁽¹⁾	0,53249	0,39453	0,27007	0,12637	0,07306



Ativo Líquido

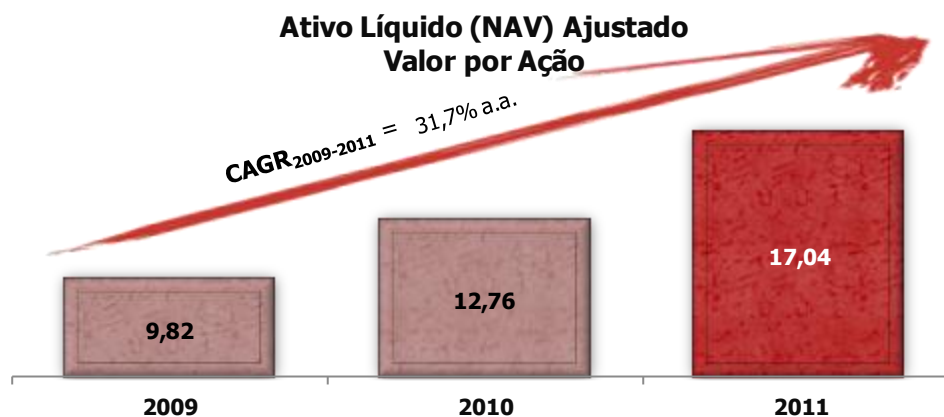
A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese das informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia, ainda não refletido, completamente, nas demonstrações contábeis:

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	4T11	4T10
(+) Caixa (Dívida) Líquido	241.350	135.131
(+) CEPAC	47.021	63.844
(+) Recebíveis	1.577.121	1.276.362
(-) Obrigações de Construção	(564.744)	(480.702)
(+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾	431.248	287.341
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar	(82.780)	(41.671)
(+) Unidades em Estoque ⁽²⁾	645.635	451.084
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	84.393	37.803
Ativo Líquido	2.379.244	1.729.192
Total de Ações Considerando Recompra ⁽³⁾	146.724	143.283
Valor por Ação Estimado no Ativo Líquido	16,22	12,07
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	43.848	29.503
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	76.709	69.850
Ativo Líquido Ajustado	2.499.801	1.828.545
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	17,04	12,76

(1) Valor de terrenos a custo de aquisição.

(2) 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\$4,8 bilhões que estes terrenos podem gerar.



EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 13 de fevereiro de 2012, a EZTEC divulgou seu *guidance* para 2012, projetando lançamentos entre R\$1,2 bilhão e R\$1,4 bilhão em VGV próprio, o que representa um crescimento médio de 12,3% em relação ao volume lançado em 2011. Adicionalmente, a Companhia renovou as projeções de margens para o ano: patamares mínimos de 40% para margem bruta e de 30% para margem líquida.

A EZTEC lançou, até o momento desta divulgação, 2 empreendimentos no 1T12: o comercial de salas Neo Offices, na região de Santo Amaro, na cidade de São Paulo, com VGV próprio de R\$40,8 milhões e que se encontra com mais de 95% de suas unidades comercializadas; e o residencial *Bosque Ventura*, em Guarulhos, na RMSP, com VGV próprio de R\$103,4 milhões e que está com 75% de suas unidades vendidas. Desta forma, a Companhia já lançou R\$144,2 milhões em 2012, o que corresponde a 11,2% do ponto médio do *guidance* divulgado.



Neo Offices



Bosque Ventura

TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS

Segue abaixo as informações de acesso para as teleconferências dos resultados do quarto trimestre de 2011:

Teleconferência com Webcast (em português)

Data: 14 de março de 2012
Horário: 10h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova Iorque)
Telefone: (55 11) 3127-4971
Código: EZTEC

Replay: (55 11) 3127-4999
Código: 40909370
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: 14 de março de 2012
Horário: 11h30 (horário de Brasília)
10h30 (horário de Nova Iorque)
Telefone: (1 412) 317-6776
Código: EZTEC

Replay: (1 412) 317-0088
Código : 10010125
Webcast: www.eztec.com.br/ir

Os links de acesso estarão disponíveis no *website* da Companhia (www.eztec.com.br/ri), 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 2011 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

Período findo em 30.setembro.2011

2011

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Lucro Líquido do Exercício	330.741
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(2.668)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	16.142
Variação Monetária e juros, líquidos	(44.126)
Depreciações e Amortizações	2.545
Baixa de Investimentos	3
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	22.350
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(217.883)
Contas a Receber de Clientes	(125.257)
Imóveis a Comercializar	(85.873)
Demais Ativos	(6.733)
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	(723)
Adiantamento de Clientes	9.381
Juros Pagos	(4.683)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(20.320)
Fornecedores	8.073
Outros Passivos	6.826
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	109.467
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	(38.205)
Aplicações Financeiras	(36.510)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(1.695)
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	(38.205)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	(6.197)
Partes relacionadas	407
Dividendos Pagos	(57.887)
Captação de Empréstimos e Financiamentos	65.791
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(870)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(62.616)
Alienação de Ações em Tesouraria	48.978
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	(6.197)
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	65.065
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	163.326
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	228.391

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%	76.212
Splendor Santana	mai/06	nov/09	100%	100%	51.984
Splendor Tatuapé	ago/06	out-09 e fev-10	100%	99%	79.200
Collori	nov/06	nov/09	50%	99%	61.335
Terraco Anália Franco	nov/06	nov/09	100%	100%	29.225
2007					
Evidence	mar/07	set/10	50%	99%	40.191
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	143.208
Vert	mar/07	fev/10	100%	33%	15.547
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	82.377
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	99%	90.171
Quality House Lapa	out/07	nov/10	100%	99%	97.126
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	99%	16.186
2008					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	99%	144.874
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	97%	40.732
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	99%	57.890
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	98%	77.706
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	86%	64.032
Mundeo	jun/08	out/10	100%	100%	25.961
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	98%	44.189
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	7.227
Chácara Sant'Anna	nov/08	ago/11	50%	99%	70.177
2009					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	99%	65.012
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	98%	200.898
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	100%	76.561
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	99%	7.022
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	99%	54.250
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	99%	9.653
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	100%	9.893
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	99%	9.742
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	91%	17.518
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	99%	54.782
2010					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	97%	81.355
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	98%	65.100
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	93%	19.679
Up Home	abr/10	jan/13	100%	89%	41.088
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	78%	25.411
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	96%	25.655
Sky	jun/10	out/13	90%	89%	68.754
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	50%	97%	13.805
Sophis	set/10	out/13	100%	92%	45.510
Royale Prestige	out/10	set/13	40%	77%	18.763
Art'E	out/10	nov/13	50%	62%	8.208
Gran Village V. Formosa	nov/10	dez/13	100%	82%	26.400
2011					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev/14	100%	90%	56.977
Up Home Jd. Prudência	fev/11	jan/14	100%	94%	19.477
Trend Paulista Offices	fev/11	dez/13	50%	94%	32.112
Quality House Sacomã	fev/11	fev/14	100%	82%	12.887
Royale Tresor	mar/11	mar/14	40%	73%	7.206
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	87%	15.013
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	64%	14.704
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	40%	3.467
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	36%	0
Royale Merit	nov/11	mar/15	40%	21%	1.139
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	50%	6%	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	jan/15	100%	45%	5.267
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	49%	3.389
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	34%	0

(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\$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.

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 6,0% 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.