

Com as maiores margens desde o IPO, Lucro Líquido da EZTEC atinge R\$233,4 milhões nos 9M11.

Margem Bruta de 50,0% e Margem Líquida de 44,0%.

São Paulo, 08 de novembro de 2011 - A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3), com 32 anos de existência, se destaca como uma das companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2011 (3T11) e do consolidado do exercício (9M11). 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\$530,9 milhões nos 9M11, crescimento de 10,6% quando comparado ao 9M10, sendo R\$169,3 milhões no 3T11.
- O **Lucro Bruto** nos 9M11 foi de R\$265,4 milhões, aumento de 19,8% no comparativo com o mesmo período do ano anterior. No 3T11, atingiu R\$92,9 milhões, com **Margem Bruta** de 54,9%, acumulando 50,0% no 9M11, 10,0 p.p acima do *guidance* para o ano.
- O **EBITDA** acumulou R\$200,9 milhões nos 9M11, aumento de 15,6% com relação aos 9M10, com **Margem EBITDA** de 37,8%. No trimestre, o **EBITDA** foi de R\$67,3 milhões, com margem de 39,8%.
 - O **Lucro Líquido** nos 9M11 totalizou R\$233,4 milhões, com **Margem Líquida** de 44,0%, representando um **Lucro por Ação** de R\$1,591 e **ROE Anualizado** de 29,3%. Considerando somente o 3T11, o **Lucro Líquido** atingiu R\$76,3 milhões, representando uma margem de 45,1%, 1,5 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior.
- A EZTEC manteve sua solidez financeira no 3T11, período que encerrou com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$314,0 milhões. Descontadas as dívidas de R\$39,3 milhões, provenientes de financiamento SFH, a Companhia soma um **Caixa Líquido** de R\$274,7 milhões, além de R\$183,4 milhões em **Recebíveis** de empreendimentos imobiliários **Performados**, passíveis de securitização e remunerados a IGPM+12% a.a..
- No 3T11 foi **lançado** o residencial de alto padrão *Sophis Santana*, na cidade de São Paulo com VGV próprio de R\$108,5 milhões, acumulando R\$778,4 milhões no ano, crescimento de 23,0% em relação aos 9M10. Desta forma, o volume lançado nos 9M11 representa **70,7% do ponto médio do Guidance** previsto para o ano de 2011.
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$161,7 milhões no 3T11, valor líquido de corretagem e distratos, totalizando R\$635,1 milhões nos 9M11, crescimento de 16,4% em relação aos 9M10.
- Ao longo do 3T11, EZTEC adquiriu 4 novos terrenos, sendo 3 na cidade de São Paulo e 1 na cidade de Santos, no litoral paulista, representando um VGV próprio adicional de **R\$483,8 milhões**. Com isso, em 30 de setembro de 2011, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$4,4 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **9,3%** do VGV.

| Destaque | 3T11 | 3T10 | Var.% | 9M11 | 9M10 | Var.% |
|--|---------|---------|-----------|---------|---------|-----------|
| Receita Líquida (R\$ '000) | 169.294 | 179.242 | -5,6% | 530.913 | 480.154 | 10,6% |
| Lucro Bruto (R\$ '000) | 92.941 | 92.332 | 0,7% | 265.386 | 221.467 | 19,8% |
| <i>Margem Bruta</i> | 54,9% | 51,5% | 3,4 p.p. | 50,0% | 46,1% | 3,9 p.p. |
| Lucro Líquido (R\$ '000) | 76.348 | 78.185 | -2,3% | 233.413 | 180.957 | 29,0% |
| <i>Margem Líquida</i> | 45,1% | 43,6% | 1,5 p.p. | 44,0% | 37,7% | 6,3 p.p. |
| Lucro por Ação (R\$) | 0.520 | 0.546 | -4,6% | 1.591 | 1.263 | 26,0% |
| EBITDA (R\$ '000) | 67.333 | 75.275 | -10,6% | 200.893 | 173.844 | 15,6% |
| <i>Margem EBITDA</i> | 39,8% | 42,0% | -2,2 p.p. | 37,8% | 36,2% | 1,6 p.p. |
| Número de Empreendim. Lançados | 1 | 1 | 0,0% | 9 | 9 | 0,0% |
| Área Útil Lançada (em mil m ²) | 13,7 | 8,5 | 62,3% | 131,1 | 140,8 | -6,9% |
| Unidades Lançadas | 50 | 26 | 92,3% | 1.632 | 1.599 | 2,1% |
| VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾ | 108.490 | 97.800 | 10,9% | 984.164 | 711.200 | 38,4% |
| Participação EZTEC (%) | 100% | 100% | 0,0 p.p. | 79% | 89% | -9,9 p.p. |
| VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾ | 108.490 | 97.800 | 10,9% | 778.420 | 632.970 | 23,0% |
| Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000) | 161.656 | 118.919 | 35,9% | 635.099 | 545.778 | 16,4% |

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

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

EZTEC S.A.
ON (Bovespa: EZTC3)
R\$15,31/ação em
07.Novembro.2011
Free Float: 32,8%

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

Felipe Meira Dias
 Gerente de Relações com
 Investidores

Pedro Henrique R. Nocetti
 Analista de Relações com
 Investidores

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

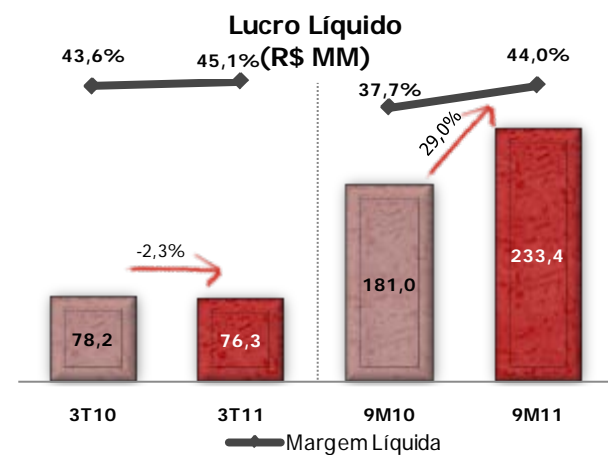
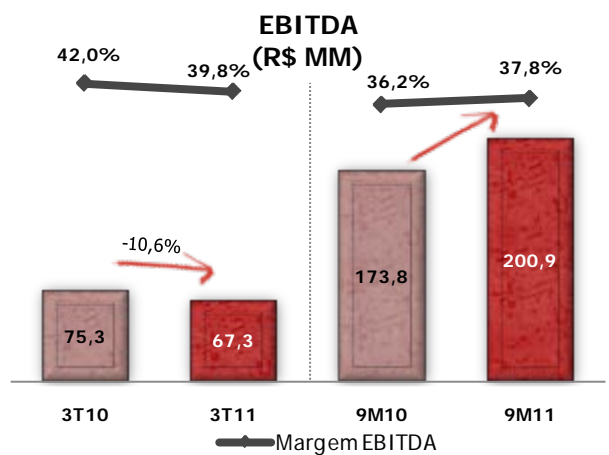
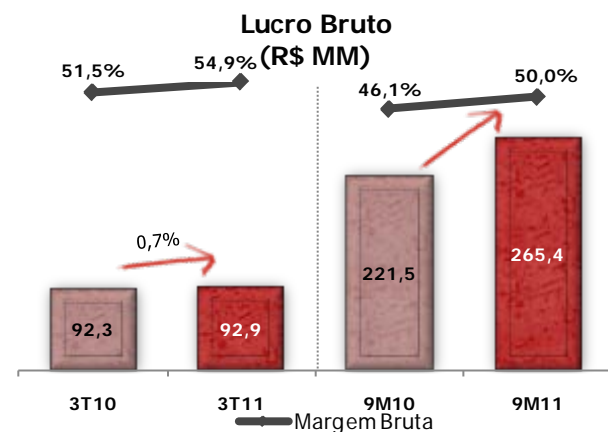
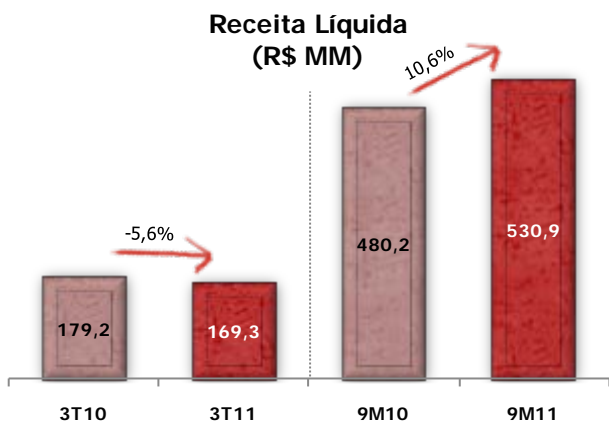
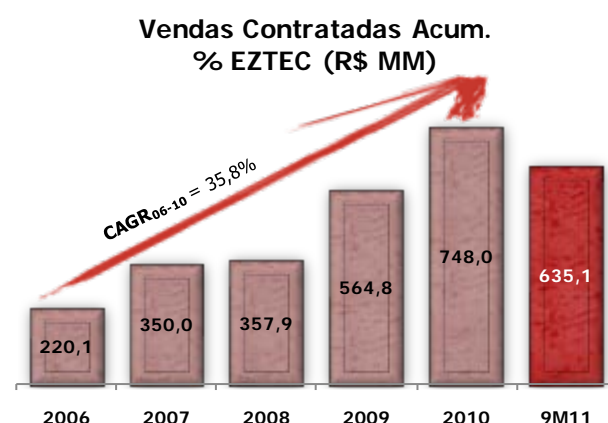
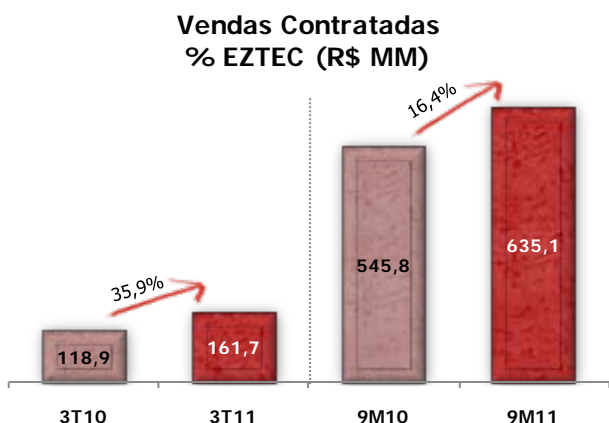
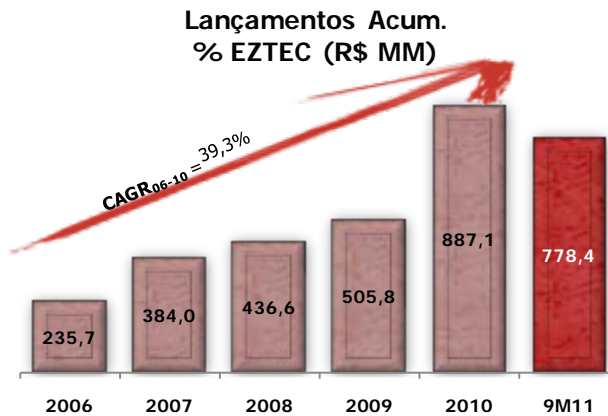
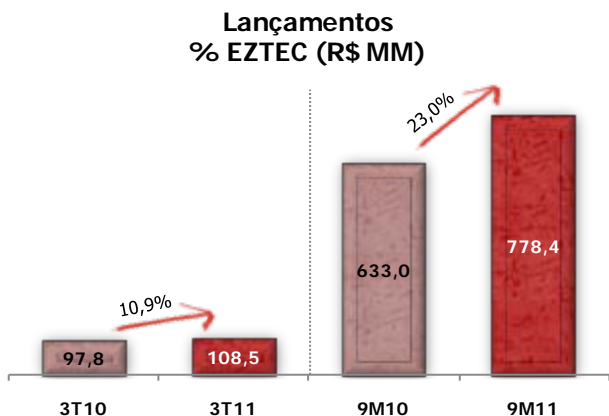
Teleconferências

Português
 09.novembro.2011
 10h00 (horário de Brasília)
 Número: (55 11) 3127-4971
 Código: EZTEC

Inglês
 09.novembro.2011
 11h30 (horário de Brasília)
 Número: (1 412) 317-6776
 Código: EZTEC

Para maiores informações vide
 página 23 deste documento.

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO



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 | 19 |
| Unidades em Estoque | 20 |
| MERCADO DE CAPITAIS | 21 |
| Composição Acionária | 21 |
| Cobertura de Analistas | 21 |
| Ativo Líquido | 22 |
| TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS | 23 |
| ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO | 24 |
| ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO | 25 |
| GLOSSÁRIO | 26 |

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2011, com destaque novamente para a forte performance financeira, fundamentada em um modelo de negócio diferenciado e sustentável a longo prazo: [i] focado em um mercado rentável, a Região Metropolitana de São Paulo; [ii] seletivo e criterioso na aquisição de terrenos; [iii] atento às tendências e mudanças do mercado em que atua de forma a obter maior rentabilidade em seus projetos; [iv] com rígido controle de custos e prazos de obra, bem como de suas despesas comerciais e administrativas; [v] e aliado à solidez financeira. Este modelo permitiu que no 3T11 a Companhia conseguisse incrementar ainda mais suas margens.

No período, a Companhia lançou o empreendimento residencial de alto padrão *Sophis Santana*, localizado em uma região privilegiada na Zona Norte da cidade de São Paulo, com VGV próprio de R\$108,5 milhões. No acumulado do ano, os **lançamentos somam R\$778,4 milhões**, que representam **70,7%** do **ponto médio do Guidance** divulgado, de lançamentos na faixa de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão em VGV próprio para 2011.

As **vendas contratadas**, líquidas de distrato e corretagem, atingiram R\$161,7 milhões no 3T11, crescimento de 35,9% na comparação com o 3T10. No acumulado do ano, as vendas atingiram **R\$635,1 milhões**, crescimento de 16,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. É importante destacar que a EZTEC também é seletiva no escolha de seus projetos, lançando somente produtos cuja demanda permita comercializar minimamente 50% de suas unidades em até 6 meses após o lançamento. A Companhia, mesmo após o forte aumento no preço de venda de imóveis na RMSP verificado nos últimos anos, tem obtido velocidade de vendas superiores a 60% após 6 meses nos lançamentos realizados em 2011. Este fato comprova a manutenção da demanda e reforça a confiança no modelo de negócio adotado.

A EZTEC entregou, dentro do prazo contratado, no terceiro trimestre de 2011, o empreendimento Premiatto que, quando lançado, apresentava VGV próprio de R\$58,1 milhões. Desta forma, no acumulado do ano de 2011 foram entregues 6 empreendimentos, totalizando R\$250,3 milhões em VGV próprio. Deve-se ressaltar que as obras da Companhia seguem sob um rígido controle de custos, prazos e qualidade. 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, permite que a EZTEC sustente o crescimento de suas operações sem a necessidade de recorrer a dívidas corporativas ou a novas emissões de ações, o que poderia representar uma diluição aos atuais acionistas.

Focando não só no crescimento para os próximos anos como na recomposição do **estoque de terrenos** (*landbank*), a EZTEC adquiriu 4 novas áreas no 3T11, sendo 3 na cidade de São Paulo e 1 na cidade de Santos, litoral de São Paulo, acrescentando um VGV potencial de **R\$483,8 milhões**. Com isso, o *landbank* encerrou o trimestre com um potencial de **R\$4,4 bilhões** em VGV próprio, com custo de aquisição de **9,3%**, já considerando despesas com o aumento de potencial construtivo. No acumulado do ano, foram adquiridos 11 terrenos com VGV potencial de R\$868,1 milhões, recompondo os lançamentos realizados em 2011.

Do ponto de vista financeiro, a receita líquida acumulou R\$530,9 milhões nos 9M11, crescimento de 10,6% em relação ao mesmo período do ano anterior. Deve-se ressaltar que este resultado, dado o regime de contabilização do setor, mesmo quando anualizado, ainda não reflete o volume atual das operações da Companhia, de lançamentos R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão, o que demonstra a tendência de crescimento da receita da EZTEC para os próximos trimestres.

Da mesma forma, deve-se observar o lucro bruto de R\$265,4 milhões, aumento de 19,8% em relação ao mesmo período do ano anterior, com **margem bruta** acumulada de **50,0%**, 10,0 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 3T11 esta margem atingiu **54,9%**, recorde da Companhia desde a abertura de capital. Este crescimento expressivo nas margens pode ser explicado [i] pela forte variação do INCC do período, de 3,79%, indexador que corrige os recebíveis de clientes da Companhia; [ii] pela reversão do Ajuste a Valor Presente (AVP); [iii] pela maior participação no resultado de empreendimentos comerciais, cujas margens são superiores a 60%; e [iv] pela forte demanda de produtos EZTEC, o que permite precificar corretamente o desenvolvimento e a qualidade com que são entregues.

Por ser uma companhia orientada para a transparência de seus resultados, a EZTEC reconhece integralmente todas despesas comerciais em DRE no momento em que ocorrem. Desta forma, o montante de R\$9,7 milhões no trimestre já considera os gastos com a construção dos stands de vendas e apartamentos decorados dos empreendimentos *Gran Village São Bernardo*, *Up Home Vila Carrão*, *Vivart Tremembé*, *Royale Merit* e a 2ª fase do *Vidabella*, empreendimentos esses com lançamento programado para o 4T11. Juntos esses empreendimentos

somam um VGV próprio de aproximadamente R\$340,0 milhões, e seus lançamentos estão programados para ocorrer nas próximas semanas. Ressalta-se que as despesas administrativas estão sob controle e que seguem em linha com o atual patamar operacional da Companhia.

Durante o 3T11, a EZTEC novamente obteve um resultado financeiro positivo, função da estrutura de capital com caixa líquido e da remuneração da carteira de recebíveis performados. Com isso, a **margem líquida** alcançou **45,1%** no 3T11, 1,5 p.p. superior ao 3T10, também um recorde pós IPO. Considerando os 9M11, a margem líquida atingiu **44,0%**, 14,0 p.p. superior ao mínimo previsto no *Guidance*. A EZTEC acumula em 2011 um **lucro líquido** de **R\$233,4 milhões**, aumento de 29,0% 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 **29,3%** anualizado nos 9M11.

A Companhia novamente gerou caixa no trimestre, encerrando o 3T11 com **R\$314,0 milhões** de **disponibilidade de caixa e aplicações financeiras**, que, descontados o endividamento de R\$39,3 milhões (exclusivos de linhas do SFH aplicados a produção), representam um **caixa líquido** de **R\$274,7 milhões**, além de R\$183,4 milhões em recebíveis performados, remunerados a IGPM+12% ao ano e passíveis de securitização.

Como evento subsequente, a EZTEC foi premiada com o bicampeonato no Prêmio PINI Incorporadora do Ano, oferecido pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e pela Editora PINI, responsável pelas principais publicações de arquitetura e construção civil do país. Sob o título "Solidez financeira e conservadorismo nas decisões garantem à EZTEC resultados acima da média do setor e o bicampeonato no Prêmio PINI Incorporadora do Ano", o prêmio é reconhecimento ao desempenho financeiro, relacionamento da empresa com seus clientes, funcionários, fornecedores, e sua preocupação com a sociedade e o meio ambiente.

Dessa forma, a administração da EZTEC demonstra-se satisfeita e confiante no modelo de negócio adotado de crescimento com a rentabilidade, solidez financeira e responsabilidade administrativa, focado em clientes, acionistas, colaboradores e fornecedores.

Administração EZTEC.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

| Demonstração de Resultado Consolidado | | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Períodos findos em 30.setembro | | | | | | |
| | 3T11 | 3T10 | Var. % | 9M11 | 9M10 | Var. % |
| Valores expressos em milhares de reais - R\$ | | | | | | |
| Receita Operacional Bruta | 183.932 | 195.906 | -6,1% | 583.396 | 530.150 | 10,0% |
| (+) Receita de Venda Imóveis | 183.035 | 195.097 | -6,2% | 579.736 | 527.757 | 9,8% |
| (+) Receita de Prestação de Serviços | 750 | 736 | 1,9% | 3.342 | 2.175 | 53,7% |
| (+) Receita de Locações | 147 | 73 | 101,4% | 318 | 218 | 45,9% |
| Receita Bruta | 183.932 | 195.906 | -6,1% | 583.396 | 530.150 | 10,0% |
| Deduções da Receita Bruta | (14.638) | (16.664) | -12,2% | (52.483) | (49.996) | 5,0% |
| (-) Cancelamento de Vendas | (9.971) | (10.189) | -2,1% | (35.911) | (31.740) | 13,1% |
| (-) Impostos Incidentes sobre Vendas | (4.667) | (6.475) | -27,9% | (16.572) | (18.256) | -9,2% |
| Receita Líquida | 169.294 | 179.242 | -5,6% | 530.913 | 480.154 | 10,6% |
| Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados | (76.353) | (86.910) | -12,1% | (265.527) | (258.687) | 2,6% |
| Lucro Bruto | 92.941 | 92.332 | 0,7% | 265.386 | 221.467 | 19,8% |
| <i>Margem Bruta</i> | <i>54,9%</i> | <i>51,5%</i> | <i>3,4 p.p.</i> | <i>50,0%</i> | <i>46,1%</i> | <i>3,9 p.p.</i> |
| (Despesas) / Receitas Operacionais | (25.166) | (16.723) | 50,5% | (64.269) | (46.909) | 37,0% |
| (-) Despesas Comerciais | (9.737) | (5.654) | 72,2% | (24.329) | (17.840) | 36,4% |
| (-) Despesas Administrativas | (12.300) | (10.512) | 17,0% | (33.759) | (27.239) | 23,9% |
| (-) Honorários da Administração | (2.025) | (1.309) | 54,7% | (4.635) | (3.525) | 31,5% |
| (-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais | (1.104) | (424) | 160,4% | (1.546) | (1.638) | -5,6% |
| (+/-) Eventos Não Recorrentes | 0 | 1.176 | -100,0% | 0 | 3.333 | -100,0% |
| Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros | 67.775 | 75.609 | -10,4% | 201.117 | 174.558 | 15,2% |
| <i>Margem Operacional</i> | <i>40,0%</i> | <i>42,2%</i> | <i>-2,1 p.p.</i> | <i>37,9%</i> | <i>36,4%</i> | <i>1,5 p.p.</i> |
| Resultado Financeiro Líquido | 13.748 | 9.061 | 51,7% | 49.436 | 24.101 | 105,1% |
| (-) Despesas Financeiras | (3.841) | (982) | 291,1% | (7.760) | (2.332) | 232,8% |
| (+) Receitas Financeiras | 17.589 | 10.043 | 75,1% | 57.196 | 26.433 | 116,4% |
| Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social | 81.523 | 84.670 | -3,7% | 250.553 | 198.659 | 26,1% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social | (4.733) | (5.847) | -19,1% | (16.075) | (16.341) | -1,6% |
| (-) Correntes | (5.226) | (4.557) | 14,7% | (16.184) | (11.901) | 36,0% |
| (-) Diferidos | 493 | (1.290) | -138,2% | 109 | (4.440) | -102,5% |
| Lucro Líquido | 76.790 | 78.823 | -2,6% | 234.478 | 182.318 | 28,6% |
| Atribuível aos Acionistas Não Controladores | (442) | (638) | -30,7% | (1.065) | (1.361) | -21,7% |
| Atribuível aos Acionistas Controladores | 76.348 | 78.185 | -2,3% | 233.413 | 180.957 | 29,0% |
| <i>Margem Líquida</i> | <i>45,1%</i> | <i>43,6%</i> | <i>1,5 p.p.</i> | <i>44,0%</i> | <i>37,7%</i> | <i>6,3 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

| Balanços Patrimoniais | | | |
|--|------------------|------------------|---------------|
| Períodos encerrados em 30.setembro.2011 e 30.junho.2011 | 3T11 | 2T11 | Var. % |
| Valores expressos em milhares de reais - R\$ | | | |
| ATIVO | 1.633.756 | 1.555.247 | 5,0% |
| CIRCULANTE | 829.808 | 825.549 | 0,5% |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 249.941 | 244.408 | 2,3% |
| Aplicações Financeiras | 64.090 | 62.181 | 3,1% |
| Contas a Receber de Clientes | 207.238 | 224.284 | -7,6% |
| Provisão para Devedores Duvidosos | (2.231) | (2.231) | 0,0% |
| Imóveis a Comercializar | 244.157 | 230.395 | 6,0% |
| Impostos a Compensar | 1.088 | 1.041 | 4,5% |
| CEPAC | 63.844 | 63.844 | 0,0% |
| Despesas Antecipadas | 18 | 0 | n.a. |
| Outros Créditos | 1.663 | 1.627 | 2,2% |
| NÃO CIRCULANTE | 803.948 | 729.698 | 10,2% |
| Contas a Receber de Clientes | 554.619 | 513.184 | 8,1% |
| Imóveis a Comercializar | 219.133 | 184.524 | 18,8% |
| Impostos a Compensar | 15.509 | 14.396 | 7,7% |
| Partes Relacionadas | 2.229 | 2.232 | -0,1% |
| Outros Créditos | 3.806 | 6.414 | -40,7% |
| Imobilizado | 5.828 | 6.076 | -4,1% |
| Intangível | 2.824 | 2.872 | -1,7% |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 1.633.756 | 1.555.247 | 5,0% |
| CIRCULANTE | 147.435 | 162.184 | -9,1% |
| Fornecedores | 19.142 | 30.206 | -36,6% |
| Obrigações Trabalhistas | 9.349 | 7.828 | 19,4% |
| Obrigações Fiscais | 4.809 | 5.368 | -10,4% |
| Empréstimos e Financiamentos | 3 | 26.312 | -100,0% |
| Contas a Pagar | 5.949 | 7.956 | -25,2% |
| Adiantamento de Clientes | 23.172 | 21.960 | 5,5% |
| Terrenos a Pagar | 69.451 | 45.397 | 53,0% |
| Partes Relacionadas | 2.435 | 2.428 | 0,3% |
| Impostos com Recolhimento Diferido | 13.125 | 14.729 | -10,9% |
| NÃO CIRCULANTE | 86.819 | 69.402 | 25,1% |
| Empréstimos e Financiamentos | 39.326 | 24.167 | 62,7% |
| Terrenos a Pagar | 8.592 | 6.257 | 37,3% |
| Provisão para Contingências | 4.333 | 4.333 | 0,0% |
| Impostos com Recolhimento Diferido | 33.835 | 33.244 | 1,8% |
| Outros Débitos com Terceiros | 733 | 1.401 | -47,7% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 1.399.502 | 1.323.661 | 5,7% |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES | 1.380.912 | 1.304.563 | 5,9% |
| Capital Social | 724.070 | 724.070 | 0,0% |
| Reservas de Lucros | 423.428 | 423.428 | 0,0% |
| Resultado do Período | 233.414 | 157.065 | 48,6% |
| PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES | 18.590 | 19.098 | -2,7% |

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

| Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$) | Comercial | | | Residencial | | |
|--|-----------|----------|----------|-------------|-----------|----------|
| | 9M11 | 9M10 | Var.% | 9M11 | 9M10 | Var.% |
| Receita Líquida | 166.781 | 72.536 | 129,9% | 364.132 | 407.618 | -10,7% |
| Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados | (73.041) | (34.711) | 110,4% | (192.486) | (223.976) | -14,1% |
| Lucro Bruto | 93.740 | 37.825 | 147,8% | 171.646 | 183.642 | -6,5% |
| Margem Bruta (%) | 56,2% | 52,1% | 4,1 p.p. | 47,1% | 45,1% | 2,1 p.p. |
| Despesas Comerciais | (5.483) | (241) | 2175,1% | (18.846) | (17.599) | 7,1% |

| Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$) | Comercial | | | Residencial | | |
|--|-----------|------|-------|-------------|------|-------|
| | 3T11 | 2T11 | Var.% | 3T11 | 2T11 | Var.% |

ATIVO

| | | | | | | |
|------------------------------|---------|---------|-------|---------|---------|-------|
| Contas a Receber de Clientes | 204.779 | 190.925 | 7,3% | 554.847 | 544.312 | 1,9% |
| Imóveis a Comercializar | 62.027 | 62.598 | -0,9% | 401.263 | 352.321 | 13,9% |

PASSIVO

| | | | | | | |
|------------------------------|-------|-------|------|--------|--------|--------|
| Empréstimos e Financiamentos | - | - | n.a. | 39.329 | 50.479 | -22,1% |
| Adiantamento de Clientes | 7.169 | 6.618 | 8,3% | 16.003 | 15.342 | 4,3% |

| Informações Operacionais por Segmento | Comercial | | | Residencial | | |
|---|-----------|---------|-----------|-------------|---------|-----------|
| | 9M11 | 9M10 | Var.% | 9M11 | 9M10 | Var.% |
| Número de Empreendimentos Lançados | 3 | 0 | n.a. | 6 | 9 | -33,3% |
| VGv (R\$ '000) | 427.506 | 0 | n.a. | 556.658 | 711.200 | -21,7% |
| Área Útil Lançada (mil m ²) | 36 | 0 | n.a. | 95 | 141 | -32,3% |
| Unidades Lançadas (unidades) | 657 | 0 | n.a. | 975 | 1.599 | -39,0% |
| Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000) | 651 | 0 | n.a. | 571 | 445 | 28,4% |
| Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²) | 11.954 | 0 | n.a. | 5.840 | 5.051 | 15,6% |
| Participação EZTEC (%) | 79,1% | 0,0% | 79,1 p.p. | 79,1% | 89,0% | -9,9 p.p. |
| VGv EZTEC (R\$ '000) | 338.256 | 0 | n.a. | 440.164 | 632.970 | -30,5% |
| Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000) | 195.252 | (1.256) | n.a. | 278.191 | 428.114 | -35,0% |
| Vendas Contratadas (unidades) | 475 | (2) | n.a. | 825 | 1.585 | -47,9% |

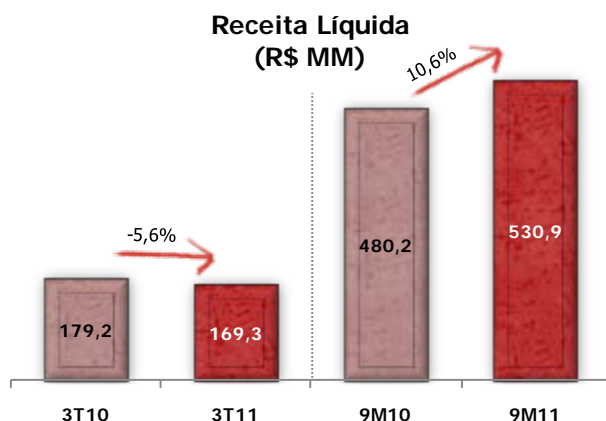
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

| Destaques Financeiros | | 3T11 | 3T10 | Var. % | 9M11 | 9M10 | Var. % |
|--|---------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|-----------------|
| Receita Bruta (R\$ '000) | - | 183.932 | 195.906 | -6,1% | 583.396 | 530.150 | 10,0% |
| Receita Líquida (R\$ '000) | pág. 09 | 169.294 | 179.242 | -5,6% | 530.913 | 480.154 | 10,6% |
| Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000) | pág. 10 | (76.353) | (86.910) | -12,1% | (265.527) | (258.687) | 2,6% |
| Lucro Bruto (R\$ '000) | pág. 10 | 92.941 | 92.332 | 0,7% | 265.386 | 221.467 | 19,8% |
| Margem Bruta (%) | | 54,9% | 51,5% | 3,4 p.p. | 50,0% | 46,1% | 3,9 p.p. |
| Despesas Comerciais (R\$ '000) | pág. 11 | (9.737) | (5.654) | 72,2% | (24.329) | (17.840) | 36,4% |
| Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000) | pág. 12 | (14.325) | (11.821) | 21,2% | (38.394) | (30.764) | 24,8% |
| Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000) | pág. 12 | (1.104) | (424) | 160,4% | (1.546) | (1.638) | -5,6% |
| EBITDA (R\$ '000) | pág. 12 | 67.333 | 75.275 | -10,6% | 200.893 | 173.844 | 15,6% |
| Margem EBITDA (%) | | 39,8% | 42,0% | -2,2 p.p. | 37,8% | 36,2% | 1,6 p.p. |
| Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000) | pág. 13 | 13.748 | 9.061 | 51,7% | 49.436 | 24.101 | 105,1% |
| Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000) | pág. 13 | (4.733) | (5.847) | -19,1% | (16.075) | (16.341) | -1,6% |
| Lucro Líquido (R\$ '000) | pág. 13 | 76.348 | 78.185 | -2,3% | 233.413 | 180.957 | 29,0% |
| Margem Líquida (%) | | 45,1% | 43,6% | 1,5 p.p. | 44,0% | 37,7% | 6,3 p.p. |
| Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾ | | 0,520 | 0,546 | -4,6% | 1,591 | 1,263 | 26,0% |

(1) Foram consideradas 143.282.532 ações no 3T10 e 9M10, deduzindo as 3.441.588 ações mantidas em tesouraria pela Companhia nos períodos.

Receita Líquida

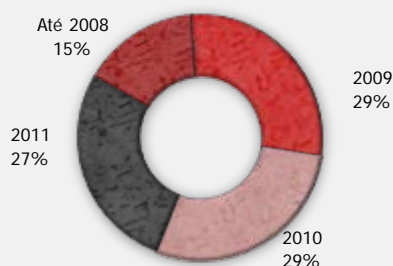
A receita de vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento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



A receita líquida no 3T11 totalizou R\$169,3 milhões, redução de 5,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultado do [i] não reconhecimento de receita proveniente das vendas dos empreendimentos *Still Vila Mascote* e *Sophis Santana*, que se encontram em cláusula suspensiva; e [ii] ao menor volume de vendas de unidades concluídas (R\$10,9 milhões no 3T11 contra R\$44,7 milhões no 3T10), resultado de campanhas de marketing desenvolvidas com esse foco no 3T10. No acumulado do ano a receita líquida totalizou R\$530,9 milhões, crescimento de 10,6% em relação ao 9M10.

Dados Gerenciais – 9M11

Receita Líquida por Ano de Lançamento



Receita Líquida por Padrão

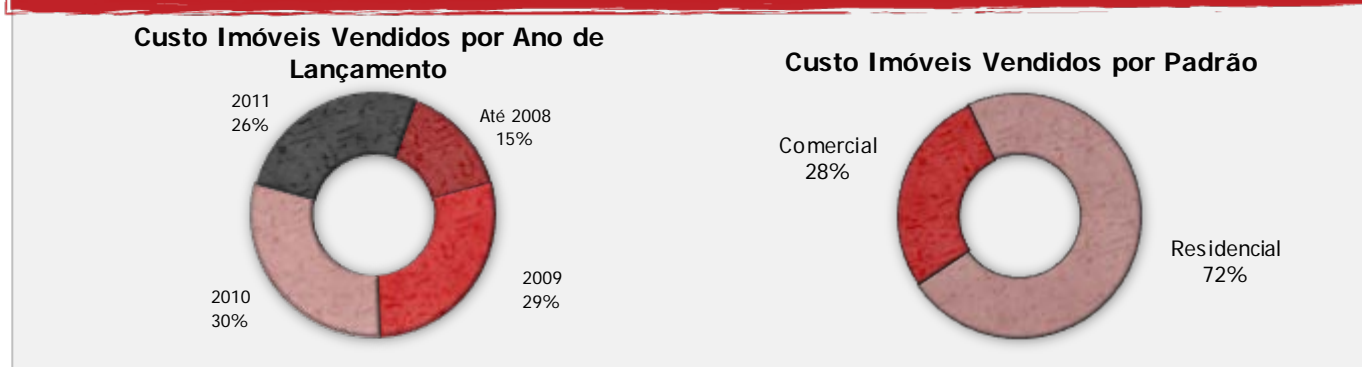


Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

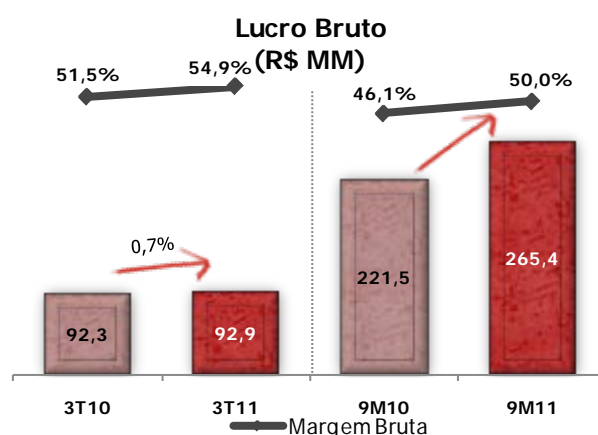
O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto, basicamente, pelo [i] custo de terreno, [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação), [iii] custo de construção, [iv] custos e provisões para manutenção e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O custo dos imóveis vendidos totalizou R\$76,4 milhões no 3T11, contra R\$86,9 milhões no 3T10. 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\$) | 3T11 | 3T10 | Var.% | 9M11 | 9M10 | Var.% |
|--|-----------------|-----------------|---------------|------------------|------------------|--------------|
| Custo de Obra / Terrenos | (74.167) | (83.774) | -11,5% | (258.997) | (248.976) | 4,0% |
| Encargos Financeiros Capitalizados | (1.459) | (2.168) | -32,7% | (3.884) | (6.450) | -39,8% |
| Manutenção / Garantia | (727) | (968) | -24,9% | (2.646) | (3.261) | -18,9% |
| Total Custos Mercadorias Vendidas | (76.353) | (86.910) | -12,1% | (265.527) | (258.687) | 2,6% |

Dados Gerenciais – 9M11



Lucro Bruto



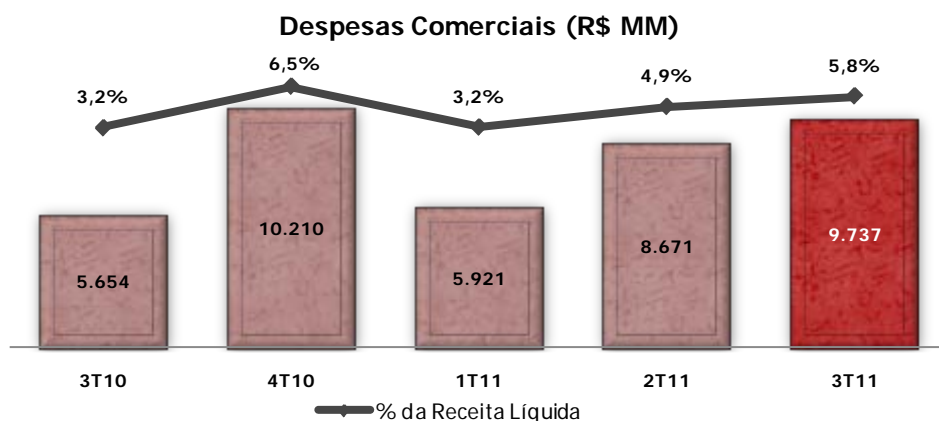
A ampliação das margens permitiu que o lucro bruto no 3T11 alcançasse R\$92,9 milhões, aumento de 0,7% quando comparado ao mesmo período de 2010. A margem bruta atingiu 54,9%, 3,4 p.p. superior ao 3T10. Nos 9M11, o lucro bruto apresentou aumento de 19,8%, atingindo R\$265,4 milhões, com margem de 50,0%, 10 p.p. acima das projeções de margem para o exercício de 2011, divulgado em fato relevante de 14 de fevereiro, com patamar mínimo em 40%. O crescimento da margem bruta pode ser justificado pela [i] forte variação do INCC do período, de 3,79%, indexador que corrige os recebíveis de clientes da Companhia, reflexo do dissídio dos colaboradores vinculados ao SINTRACON ocorrido em maio (de forma geral, as parcelas dos clientes são reajustadas pelo INCC com 2 meses de defasagem); [ii] maior participação de empreendimentos comerciais no resultado do trimestre, cujas margens são superiores às de empreendimentos residenciais e [iii] reversão de Ajuste a Valor Presente (AVP) devido à queda na taxa básica de juros que reduziu a taxa de desconto, diminuindo, dessa forma, a necessidade de provisão.

Despesas Comerciais e Administrativas

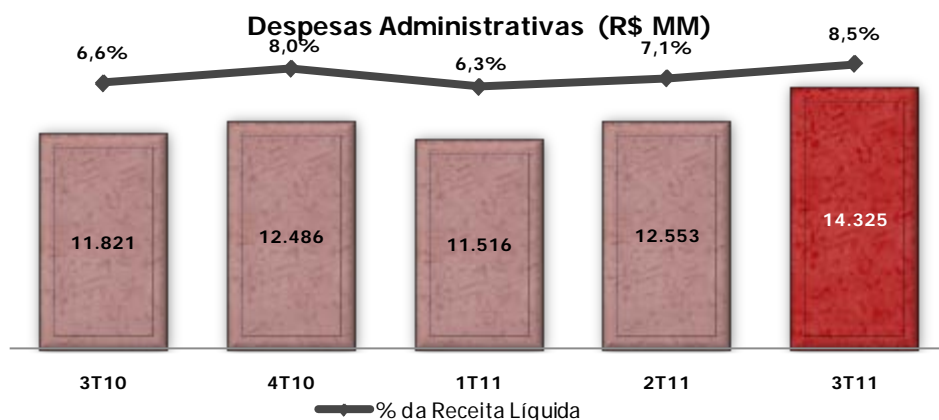
A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das despesas comerciais e administrativas em relação à receita líquida.

| Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$) | 3T11 | 3T10 | Var.% | 9M11 | 9M10 | Var.% |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Despesas Comerciais | (9.737) | (5.654) | 72,2% | (24.329) | (17.840) | 36,4% |
| <i>% da Receita Líquida</i> | <i>5,8%</i> | <i>3,2%</i> | <i>2,6 p.p.</i> | <i>4,6%</i> | <i>3,7%</i> | <i>0,9 p.p.</i> |
| Despesas Gerais e Administrativas | (14.325) | (11.821) | 21,2% | (38.394) | (30.764) | 24,8% |
| <i>% da Receita Líquida</i> | <i>8,5%</i> | <i>6,6%</i> | <i>1,9 p.p.</i> | <i>7,2%</i> | <i>6,4%</i> | <i>0,8 p.p.</i> |
| Despesas Administrativas | (12.300) | (10.512) | 17,0% | (33.759) | (27.239) | 23,9% |
| Honorários da Administração | (2.025) | (1.309) | 54,7% | (4.635) | (3.525) | 31,5% |
| Total de Despesas Comerciais e Administrativas | (24.062) | (17.475) | 37,7% | (62.723) | (48.604) | 29,0% |
| <i>% da Receita Líquida</i> | <i>14,2%</i> | <i>9,7%</i> | <i>4,5 p.p.</i> | <i>11,8%</i> | <i>10,1%</i> | <i>1,7 p.p.</i> |

As **despesas comerciais** representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva mobília), custos com publicidade e outros gastos referentes ao esforço de divulgação dos empreendimentos. 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 3T11 a despesa comercial totalizou R\$9,7 milhões, crescimento de 12,3% em relação ao trimestre anterior. A relação despesa comercial/receita líquida representou 5,8% no período, aumento de 0,9 p.p. em relação ao 2T11, resultado da construção antecipada de parte dos estandes de vendas dos empreendimentos a serem lançados no 4T11 durante o 3T11.



As **despesas gerais e administrativas** totalizaram R\$14,3 milhões no terceiro trimestre de 2011, crescimento de 14,1% em relação ao 2T11, reflexo do dissídio salarial anual ocorrido em maio, no qual os colaboradores vinculados ao SECOVI tiveram reajuste de 7,5% e os vinculados ao SINTRACON tiveram reajuste de 9,75%. O índice despesa administrativa / receita líquida ficou em 8,5%, aumento de 1,4 p.p. em relação ao 2T11.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 3T11, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 22,9% das despesas administrativas e a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 77,1%.

| Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$) | 3T11 | 3T10 | Var.% | 9M11 | 9M10 | Var.% |
|---|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Despesas com Salários e Encargos | (6.234) | (4.967) | 25,5% | (17.512) | (13.678) | 28,0% |
| Despesas com Benefícios e Empregados | (1.832) | (1.214) | 50,9% | (4.033) | (2.808) | 43,6% |
| Despesas de Depreciações e Amortizações | (439) | (300) | 46,3% | (1.272) | (641) | 98,4% |
| Despesas com Serviços Prestados | (3.547) | (3.271) | 8,4% | (9.642) | (8.618) | 11,9% |
| Despesas com Aluguéis e Condomínios | (539) | (544) | -0,9% | (1.451) | (924) | 57,0% |
| Despesas com Conservação de imóveis | (34) | (110) | -69,1% | (195) | (369) | -47,2% |
| Despesas com Taxas e Emolumentos | (278) | (433) | -35,8% | (815) | (814) | 0,1% |
| Demais Despesas | (1.422) | (982) | 44,8% | (3.474) | (2.912) | 19,3% |
| Total Despesas Gerais e Administrativas | (14.325) | (11.821) | 21,2% | (38.394) | (30.764) | 24,8% |

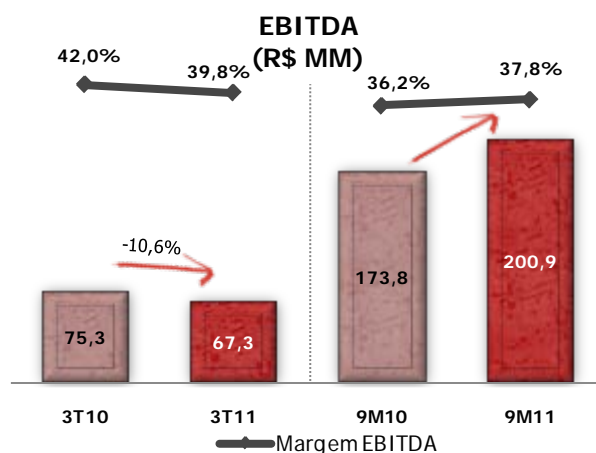
Outras Receitas e Despesas Operacionais

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\$) | 3T11 | 3T10 | Var.% | 9M11 | 9M10 | Var.% |
|--|----------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais | (1.104) | (424) | 160,4% | (1.546) | (1.638) | -5,6% |
| <i>% da Receita Líquida</i> | <i>0,7%</i> | <i>0,2%</i> | <i>0,4 p.p.</i> | <i>0,3%</i> | <i>0,3%</i> | <i>0,0 p.p.</i> |
| Despesas Tributárias | (955) | (391) | 144,2% | (2.884) | (1.606) | 79,6% |
| Outras Despesas e Receitas Operacionais | (149) | (33) | 351,5% | 1.338 | (32) | -4281,3% |

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

EBITDA



No 3T11 o EBITDA totalizou R\$67,3 milhões, diminuição de 10,6% em relação ao 3T10, com margem EBITDA de 39,8%, 2,2 p.p. inferior ao mesmo período do ano anterior, resultado do menor reconhecimento de receita e do crescimento nominal das despesas administrativas. No acumulado do ano, o lucro EBITDA teve um aumento de 15,6%, atingindo R\$200,9 milhões nos 9M11. O quadro abaixo detalha o cálculo de EBITDA adotado pela EZTEC:

| EBITDA (Em milhares de Reais - R\$) | 3T11 | 3T10 | Var.% | 9M11 | 9M10 | Var.% |
|---|---------------|---------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Lucro Líquido | 76.348 | 78.185 | -2,3% | 233.413 | 180.957 | 29,0% |
| IR/CSLL | 4.733 | 5.847 | -19,1% | 16.075 | 16.341 | -1,6% |
| Resultado Financeiro Líquido | (13.748) | (9.061) | 51,7% | (49.436) | (24.101) | 105,1% |
| Depreciação | 0 | 304 | -100,0% | 841 | 647 | 30,0% |
| EBITDA ⁽¹⁾ | 67.333 | 75.275 | -10,6% | 200.893 | 173.844 | 15,6% |
| <i>Margem EBITDA (%)</i> | <i>39,8%</i> | <i>42,0%</i> | <i>-2,2 p.p.</i> | <i>37,8%</i> | <i>36,2%</i> | <i>1,6 p.p.</i> |

(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

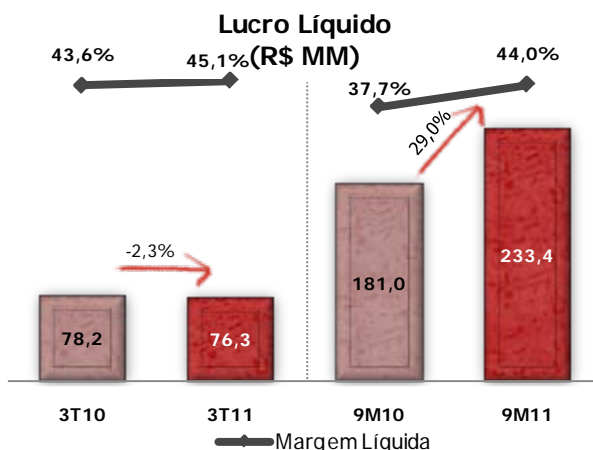
No 3T11 o resultado financeiro líquido totalizou R\$13,7 milhões, sendo R\$5,1 milhões referentes aos juros sobre a carteira de recebíveis performados. Para o mesmo período do ano anterior o resultado financeiro líquido foi de R\$9,1 milhões. Nos 9M11, o resultado financeiro acumula R\$49,4 milhões, crescimento de 105,1% em relação ao 9M10. 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\$) | 3T11 | 3T10 | Var.% | 9M11 | 9M10 | Var.% |
|---|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Receitas Financeiras | | | | | | |
| Receita Financeira | 9.977 | 2.528 | 294,7% | 23.029 | 7.213 | 219,3% |
| Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes | 5.081 | 6.489 | -21,7% | 28.528 | 17.293 | 65,0% |
| Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso) | 2.531 | 1.026 | 146,7% | 5.639 | 1.927 | 192,6% |
| Total Receitas Financeiras | 17.589 | 10.043 | 75,1% | 57.196 | 26.433 | 116,4% |
| Despesas Financeiras | | | | | | |
| Juros e Variações Monetárias Passivas | (1.692) | (152) | 1013,2% | (2.172) | (152) | 1328,9% |
| Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes | (2.010) | (633) | 217,5% | (5.174) | (1.148) | 350,7% |
| Outras | (139) | (197) | -29,4% | (414) | (1.032) | -59,9% |
| Total Despesas Financeiras | (3.841) | (982) | 291,1% | (7.760) | (2.332) | 232,8% |
| Resultado Financeiro Líquido | 13.748 | 9.061 | 51,7% | 49.436 | 24.101 | 105,1% |

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$4,7 milhões no 3T11 contra R\$5,8 milhões no 3T10 e R\$5,6 milhões no 2T11. 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 ao 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

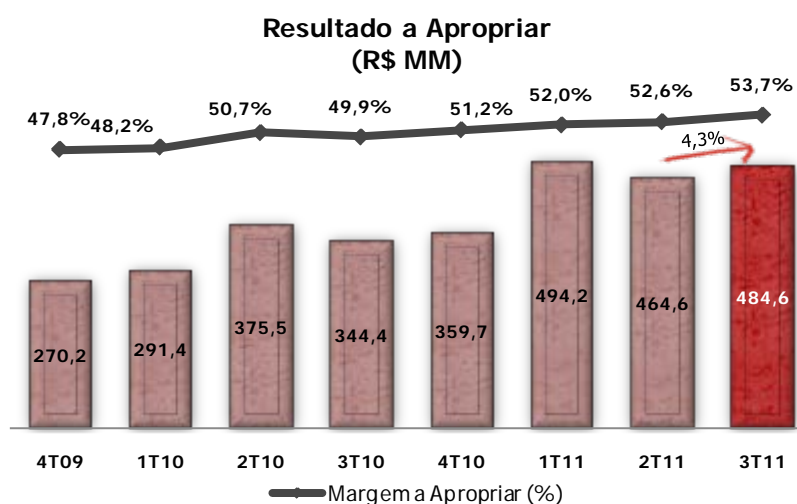


O lucro líquido no 3T11 totalizou R\$76,3 milhões, diminuição de 2,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando uma margem líquida de 45,1%, 1,5 p.p. superior ao do 3T10. Nos 9M11, o lucro líquido da EZTEC atingiu R\$233,4 milhões, com margem líquida de 44,0%, 14 p.p. acima de suas projeções 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, as quais se encontram adequadas ao tamanho da Companhia; e [iii] do resultado financeiro, fruto [iii.a] da manutenção da carteira de recebíveis performados, remunerado a IGP-M+12,0% a.a., e [iii.b] do crescimento do caixa da EZTEC, resultado da entrega de empreendimentos no prazo ao longo do ano. O lucro por ação da Companhia no 9M11 foi de R\$1,591, crescimento de 26,0% em relação ao apurado nos 9M10. O índice de Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE - *Return on Equity*) anualizado atingiu 29,3%, 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\$484,6 milhões no 3T11 em comparação a R\$464,6 milhões reportados no 2T11. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada:

| Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas | 3T11 | 2T11 | Var. % |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| Receitas a Apropriar - final do período | 777.605 | 753.984 | 3,1% |
| Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado | 41.753 | 42.234 | -1,1% |
| Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado | 82.561 | 87.063 | -5,2% |
| Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período | (417.351) | (418.666) | -0,3% |
| Resultado a Apropriar | 484.568 | 464.615 | 4,3% |
| <i>Margem a Apropriar (%)</i> | <i>53,7%</i> | <i>52,6%</i> | <i>1,1 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\$) | 3T11 | 2T11 | Var. % |
|--|------------------|------------------|-------------|
| Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis | 759.626 | 735.237 | 3,3% |
| Circulante | 205.007 | 222.053 | -7,7% |
| Não-Circulante | 554.619 | 513.184 | 8,1% |
| Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial | 777.605 | 753.984 | 3,1% |
| Circulante | 130.826 | 108.352 | 20,7% |
| Não-Circulante | 646.779 | 645.632 | 0,2% |
| Total Contas a Receber | 1.537.231 | 1.489.221 | 3,2% |

Em 30 de setembro de 2011 a carteira de recebíveis, excluídas receitas de serviços prestados e provisões, totalizava R\$1.516,7 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 1,0% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 3T11, aproximadamente 79,1% referem-se a clientes que estão em tradicional fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasse") de seu saldo devedor.

O total de recebíveis performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$183,4 milhões, remunerados a IGPM+12% ao ano.

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

| Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$) | 3T11 | 2T11 | Var. % |
|--|------------------|------------------|---------------|
| Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado) | 762.229 | 737.555 | 3,3% |
| Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾ | 183.401 | 214.656 | -14,6% |
| Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾ | 578.828 | 522.899 | 10,7% |
| Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾ | 777.605 | 753.984 | 3,1% |
| Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾ | (23.172) | (21.960) | 5,5% |
| Total Recebíveis | 1.516.662 | 1.469.579 | 3,2% |

(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.

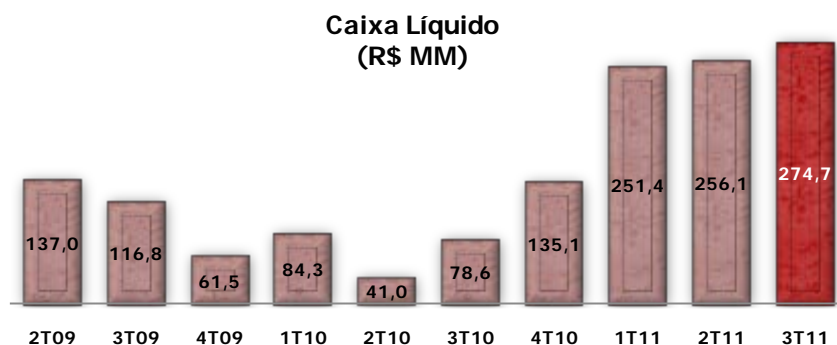
Caixa Líquido e Endividamento

O caixa líquido da Companhia ao final do 3T11 totalizou R\$274,7 milhões, um crescimento de 7,3% comparado aos R\$256,1 milhões no 2T11, resultado do repasse por parte dos clientes de unidades entregues que optaram pelo financiamento bancário. O saldo de disponibilidades no 3T11 totalizou R\$314,0 milhões, um crescimento de 2,4% comparado aos R\$306,6 milhões no 2T11. Os recursos estão aplicados em um fundo de investimento em quotas exclusivo (EZTEC FIM), com rentabilidade acumulada de 101,6% do CDI nos 9M11.

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\$) | 3T11 | 2T11 | Var. % |
|---|------------------|------------------|---------------|
| Endividamento de Curto Prazo | 3 | 26.312 | -100,0% |
| Endividamento de Longo Prazo | 39.326 | 24.167 | 62,7% |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | (249.941) | (244.408) | 2,3% |
| Aplicações Financeiras | (64.090) | (62.181) | 3,1% |
| Dívida (Caixa) Líquido | (274.702) | (256.110) | 7,3% |

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 | 3T11 | 3T10 | Var.% | 9M11 | 9M10 | Var.% |
|---|---------|---------|----------|---------|---------|-----------|
| Número de Empreendimentos Lançados | 1 | 1 | 0,0% | 9 | 9 | 0,0% |
| VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾ | 108.490 | 97.800 | 10,9% | 984.164 | 711.200 | 38,4% |
| Área Útil Lançada (mil m ²) | 13,7 | 8,5 | 62,3% | 131,1 | 140,8 | -6,9% |
| Unidades Lançadas (unidades) | 50 | 26 | 92,3% | 1.632 | 1.599 | 2,1% |
| Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000) | 2.169,8 | 3.761,5 | -42,3% | 603,0 | 444,8 | 35,6% |
| Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²) | 7.893 | 11.551 | -31,7% | 7.508 | 5.051 | 48,6% |
| Participação EZTEC (%) | 100% | 100% | 0,0 p.p. | 79% | 89% | -9,9 p.p. |
| VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾ | 108.490 | 97.800 | 10,9% | 778.420 | 632.970 | 23,0% |
| Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000) | 161.656 | 118.919 | 35,9% | 635.099 | 545.778 | 16,4% |
| Vendas Contratadas (unidades) | 315 | 365 | -13,7% | 1.615 | 1.948 | -17,1% |

(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.



Premiatto

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 89 colaboradores, além de 2447 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.

Com exceção dos empreendimentos lançados no 2T11 e no 3T11, a EZTEC já iniciou a construção de todos os demais projetos. Dessa forma a Companhia possui 24 obras em andamento, sendo 20 obras próprias e 4 obras terceirizadas com nossas parcerias, totalizando 4.800 unidades em construção.

Neste terceiro trimestre de 2011, a EZTEC entregou o empreendimento residencial de médio padrão *Premiatto*, na cidade de Jundiaí. Este empreendimento, quando lançado, possuía um VGV total de R\$116,2 milhões, sendo a participação da Companhia de 50%. Considerando os outros empreendimentos entregues no ano, a EZTEC acumula R\$250,3 milhões em VGV entregue. 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 | 17% |
| Premiatio | jun/08 | 116,2 | 50% | 58,1 | 424 | 87% |
| Splendor Square | jun/08 | 59,5 | 100% | 59,5 | 112 | 96% |
| Prime House Vila Mascote | jun/08 | 45,3 | 100% | 45,3 | 176 | 99% |
| Splendor Klabin | set/08 | 41,0 | 90% | 36,9 | 48 | 94% |
| 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 | | 325,9 | | 250,3 | 1.054 | 93% |

No contexto de manter práticas sustentáveis de relacionamento com todos os envolvidos na cadeia produtiva de um desenvolvimento imobiliário, a EZTEC celebra o bicampeonato no Prêmio PINI Incorporadora do Ano, oferecido pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo e pela Editora PINI, responsável pelas principais publicações de arquitetura e construção civil do país. O prêmio é reconhecimento ao desempenho financeiro, relacionamento da empresa com seus clientes, funcionários, fornecedores, e sua preocupação com a sociedade e o meio ambiente.

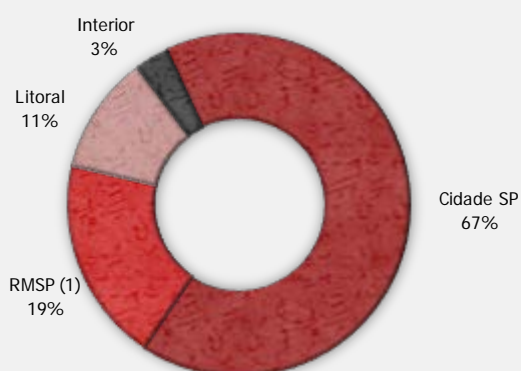
Estoque de Terrenos (Land bank)

A Companhia adquiriu 4 novos terrenos ao longo do terceiro trimestre de 2011: *Acari, Ática e Domingos de Morais*, na cidade de São Paulo e *Arnaldo de Carvalho*, na cidade de Santos, no litoral paulista. Estes terrenos, somados, acrescentam R\$483,8 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".

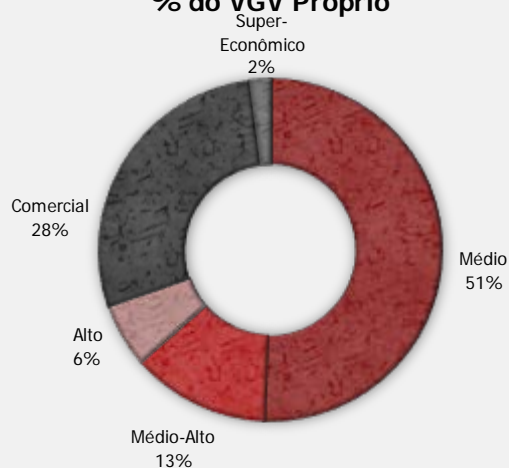
Dessa forma, em 30 de setembro de 2011, o **estoque de terrenos** totalizou R\$4,4 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *land bank*, **incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo**, é de 9,3% do VGV, sendo que 78,3% dos custos de aquisição dos terrenos da Companhia já foram pagos.

Dados Gerenciais

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



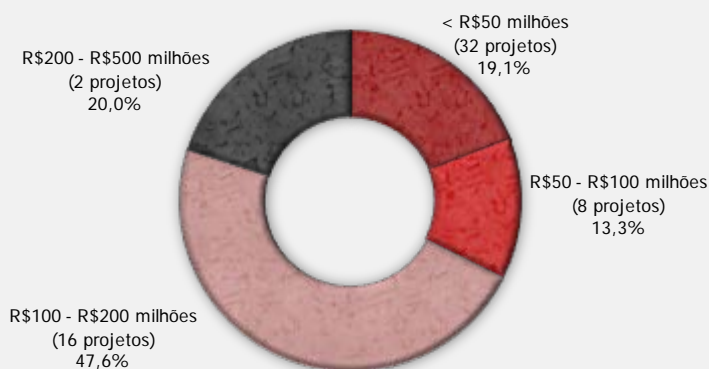
**Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio**



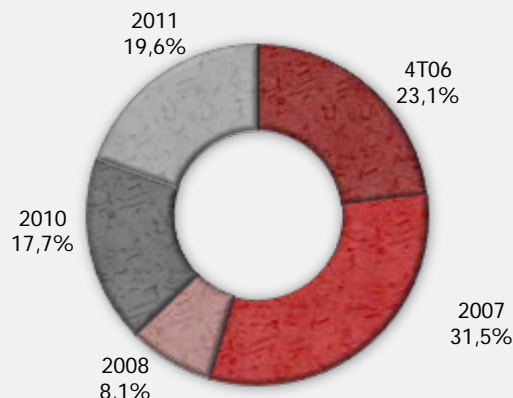
(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

Dados Gerenciais

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



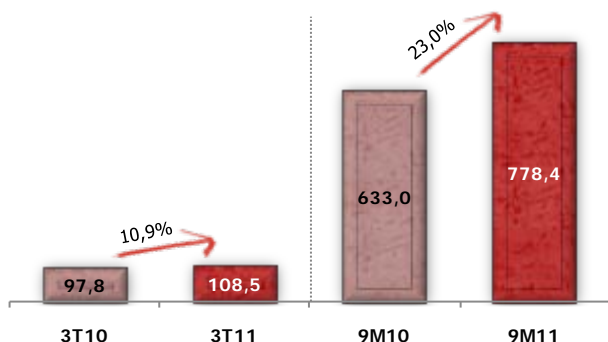
**Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio**



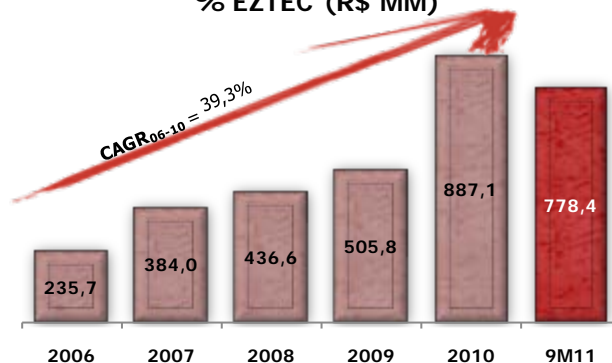
Lançamentos

No 3T11 foi lançado o empreendimento residencial de alto padrão *Sophis Santana*, com VGV próprio de R\$108,5 milhões. Desta forma, a EZTEC acumula R\$778,4 milhões nos 9M11, crescimento de 23,0% em relação aos 9M10.

**Lançamentos
% EZTEC (R\$ MM)**



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



Conforme divulgado em fato relevante no dia 22 de novembro de 2010 ("*guidance*"), a EZTEC projeta um volume de lançamentos para 2011 na faixa de R\$1,0 bilhão a R\$1,2 bilhão. Desta forma o volume de R\$778,4 milhões lançado nos 9M11 representa o cumprimento de 70,7% do ponto médio do *Guidance*.

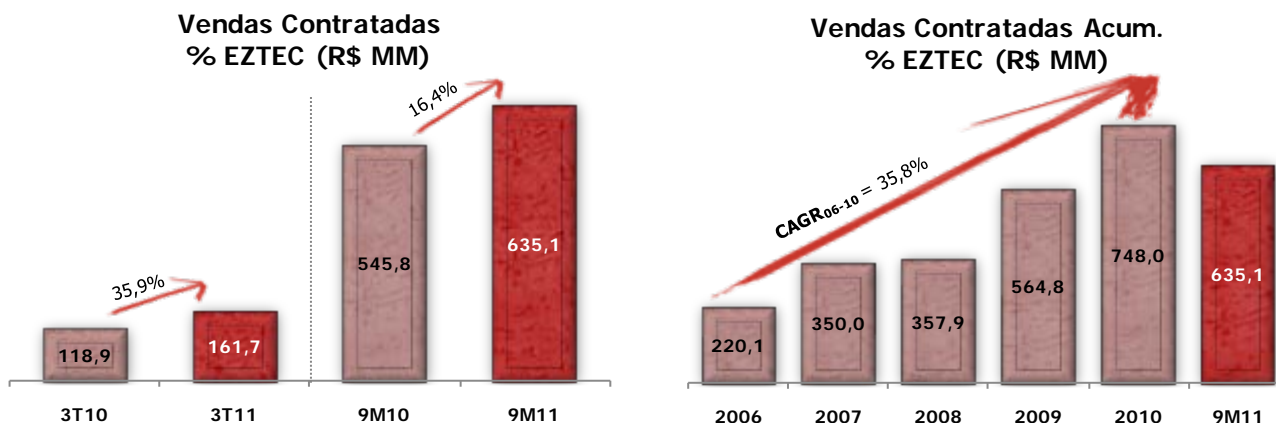
A tabela abaixo fornece informações dos empreendimentos imobiliários lançados em 2011:

| 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 | 85% | Comercial | Comercial |
| Up Home Jd. Prudência | Rua das Flechas | Cidade SP | 156 | 61,1 | 100% | 61,1 | 92% | Residencial | Médio-Alto |
| Trend Paulista Offices | Vergueiro | Cidade SP | 252 | 178,5 | 50% | 89,3 | 90% | Comercial | Comercial |
| Quality House Sacomã | Virginópolis | Cidade SP | 216 | 60,4 | 100% | 60,4 | 80% | Residencial | Médio |
| Royale Tresor | Pereira Barreto II | RMSp | 240 | 132,2 | 40% | 52,9 | 65% | Residencial | Médio |
| 2T11 | | | | | | | | | |
| Supéria Pinheiros | Cardeal | Cidade SP | 108 | 67,0 | 100% | 67,0 | 41% | Comercial | Comercial |
| Chateau Monet | Mateus Garcia | Cidade SP | 163 | 120,2 | 100% | 120,2 | 58% | Residencial | Médio-Alto |
| Still Vila Mascote | Maratona | Cidade SP | 150 | 74,3 | 50% | 37,2 | 28% | Residencial | Alto |
| 3T11 | | | | | | | | | |
| Sophis Santana | Afonso Schmidt | Cidade SP | 50 | 108,5 | 100% | 108,5 | 28% | Residencial | Alto |
| Total | | | 1.632 | 984,2 | 79% | 778,4 | 70% | | |

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

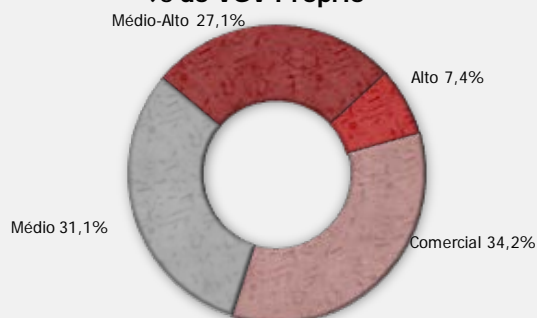
As vendas contratadas, participação EZTEC (líquidas de distrato e corretagem), atingiram R\$161,7 milhões no 3T11, crescimento de 35,9% em relação ao 3T10, resultado também das vendas dos empreendimentos lançados no 2T11, que foram escrituradas neste trimestre. No acumulado do ano, a Companhia obteve R\$635,1 milhões, crescimento de 16,4% em relação aos 9M10.



Dados Gerenciais 2011

| Período Lançamento | Vendas % EZTEC | % Total |
|--------------------|----------------|---------|
| 3T11 | 24.349.926 | 3,8% |
| 2T11 | 95.231.783 | 15,0% |
| 1T11 | 330.570.081 | 52,1% |
| 4T10 | 88.588.289 | 13,9% |
| 3T10 | 3.477.159 | 0,5% |
| 2T10 | 15.026.850 | 2,4% |
| 1T10 | 10.807.480 | 1,7% |
| 2009 | 9.549.601 | 1,5% |
| 2008 | 39.948.220 | 6,3% |
| 2007 | 10.529.966 | 1,7% |
| 2006 | 5.792.415 | 0,9% |
| Até 2005 | 1.227.075 | 0,2% |

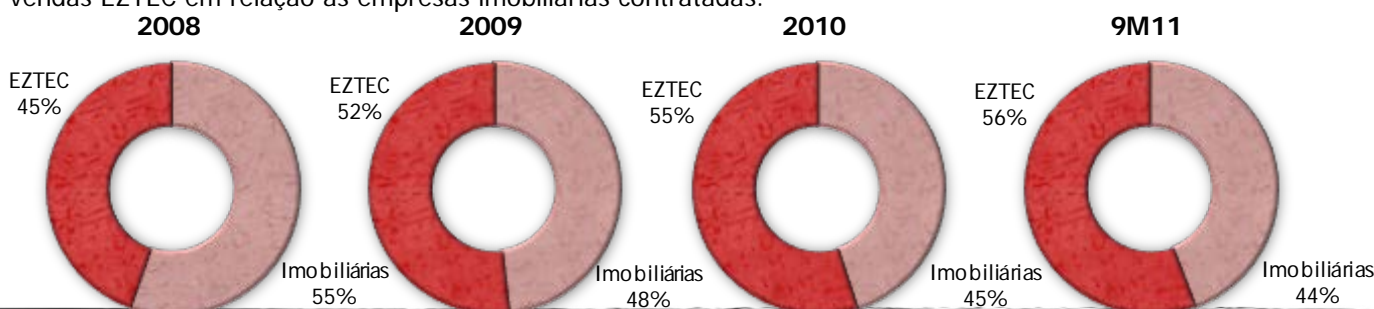
Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio



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) | | 9M11 |
|---|--|----------------|
| + Estoque Inicial (m ²) | | 120.255 |
| + Lançamentos no período (m ²) | | 131.085 |
| = Estoque + Lançamento (m²) | | 251.340 |
| - Vendas no período (m ²) | | 142.193 |
| = Estoque Final (m²) | | 109.147 |
| VSO (%) | | 56,6% |

Buscando fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com 400 colaboradores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 55,8% das vendas realizadas nos 9M11. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável por 83% dos R\$56,4 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.

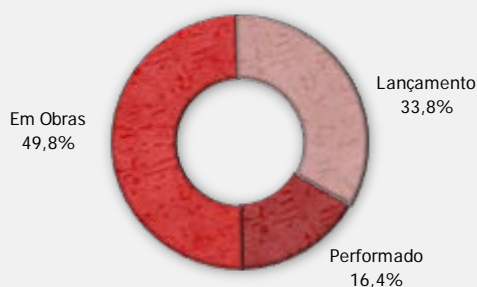


Unidades em Estoque

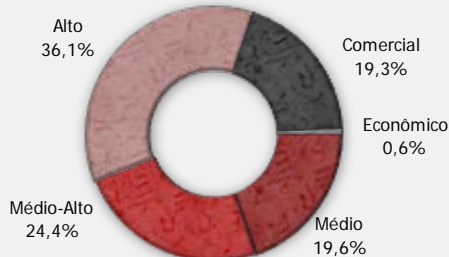
| Empreendimento | Data Lançamento | Total Unidades Lançadas | % Vendido (Unid.) | Estoque (Unid.) | % EZTEC | Estoque Unidades (R\$) | Estoque Vagas (R\$) |
|-----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-----------------|---------|------------------------|---------------------|
| 2004 e Anteriores | | | | | | | |
| Prime House Ipiranga | jun/99 | 216 | 99% | 2 | 100% | 345.169 | 0 |
| Dream View Tatuapé | nov/04 | 106 | 99% | 1 | 100% | 741.280 | 0 |
| 2006 | | | | | | | |
| Splendor Tatuapé | ago/06 | 108 | 97% | 3 | 100% | 3.232.929 | 89.874 |
| Collori | nov/06 | 312 | 99% | 2 | 50% | 495.521 | 0 |
| Terraco Anália Franco | nov/06 | 46 | 98% | 1 | 100% | 739.400 | 0 |
| 2007 | | | | | | | |
| Evidence | mar/07 | 144 | 95% | 7 | 50% | 2.168.943 | 0 |
| Vert | mar/07 | 6 | 17% | 5 | 100% | 50.485.750 | 0 |
| Clima do Bosque | jun/07 | 208 | 100% | 1 | 100% | 623.320 | 85.129 |
| Sports Village Ipiranga | set/07 | 276 | 99% | 4 | 100% | 1.734.667 | 0 |
| Quality House Lapa | out/07 | 288 | 98% | 6 | 100% | 3.122.400 | 180.816 |
| Ville de France | abr/06 | 216 | 98% | 5 | 50% | 470.310 | 0 |
| 2008 | | | | | | | |
| Clima do Parque | mar/08 | 336 | 97% | 10 | 100% | 5.335.626 | 167.388 |
| Bell'Acqua | abr/08 | 152 | 93% | 10 | 100% | 3.215.834 | 0 |
| Prime House Vila Mascote | jun/08 | 176 | 99% | 1 | 100% | 482.220 | 0 |
| Splendor Square | jun/08 | 112 | 96% | 5 | 100% | 4.090.031 | 33.744 |
| Premiatto | jun/08 | 424 | 87% | 57 | 50% | 11.007.638 | 142.735 |
| Splendor Klabin | set/08 | 48 | 94% | 3 | 90% | 3.499.257 | 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 | 95% | 21 | 100% | 22.915.868 | 1.079.453 |
| Le Premier Ibirapuera Parc | abr/06 | 46 | 96% | 2 | 100% | 5.194.152 | 0 |
| Supéria Paraíso | ago/09 | 160 | 98% | 3 | 100% | 1.786.455 | 316.783 |
| 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% | 25 | 50% | 2.733.796 | 0 |
| Quality House Jd. Prudência | nov/09 | 166 | 98% | 3 | 100% | 1.505.696 | 607.192 |
| 2010 | | | | | | | |
| Gran Village Club | jan/10 | 324 | 98% | 8 | 100% | 3.576.103 | 164.680 |
| Clima Mascote | fev/10 | 176 | 97% | 6 | 100% | 3.885.098 | 286.491 |
| Massimo Residence | mar/10 | 108 | 94% | 7 | 50% | 2.395.945 | 354.756 |
| Up Home | abr/10 | 156 | 88% | 19 | 100% | 8.874.161 | 269.952 |
| Quinta do Horto | mai/10 | 119 | 84% | 19 | 100% | 13.312.075 | 1.008.990 |
| Prime House Sacomã | mai/10 | 184 | 94% | 11 | 100% | 3.026.545 | 67.488 |
| Sky | jun/10 | 314 | 78% | 70 | 90% | 35.843.600 | 418.499 |
| Varanda Tremembé | jun/10 | 192 | 99% | 2 | 50% | 347.829 | 67.488 |
| Sophis | set/10 | 26 | 92% | 2 | 100% | 8.688.445 | 0 |
| Royale Prestige | out/10 | 240 | 73% | 65 | 40% | 26.879.502 | 522.328 |
| Art'E | out/10 | 162 | 59% | 66 | 50% | 27.059.818 | 1.214.784 |
| Gran Village Vila Formosa | nov/10 | 308 | 75% | 78 | 100% | 24.211.118 | 241.259 |
| 2011 | | | | | | | |
| NeoCorporate Offices | jan/11 | 297 | 85% | 44 | 100% | 31.832.859 | 2.814.683 |
| Up Home Jd. Prudência | fev/11 | 156 | 92% | 12 | 100% | 5.395.685 | 499.500 |
| Trend Paulista Offices | fev/11 | 252 | 90% | 25 | 50% | 9.199.348 | 212.730 |
| Quality House Sacomã | fev/11 | 216 | 80% | 43 | 100% | 12.906.234 | 131.424 |
| Royale Tresor | mar/11 | 240 | 65% | 83 | 40% | 18.628.038 | 306.027 |
| Supéria Pinheiros | jun/11 | 108 | 41% | 64 | 100% | 38.117.235 | 0 |
| Chateau Monet | jun/11 | 163 | 58% | 69 | 100% | 48.734.118 | 466.200 |
| Still Vila Mascote | jun/11 | 150 | 28% | 108 | 50% | 25.142.400 | 1.065.600 |
| Sophis Santana | set/11 | 50 | 28% | 36 | 100% | 78.112.820 | 0 |
| Total | | | | 1.018 | | 553.474.678 | 13.546.201 |

Dados Gerenciais – 3T11

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 32,8%, que corresponde a 48.168.917 ações (7 de novembro de 2011).

Cobertura de Analistas

A Companhia conta atualmente com 11 coberturas, com um preço alvo médio de R\$22,42/ação entre Bancos de Investimento (valorização potencial de 46,4% em relação ao preço de fechamento de 07 de novembro de 2011), de R\$23,30/ação entre *researchs* independentes (valorização potencial de 52,2% em relação ao preço de fechamento de 07 de novembro de 2011) e de R\$19,40/ação entre corretoras (valorização potencial de 26,7% em relação ao preço de fechamento de 07 de novembro de 2011).

| Instituição | Analista | Última Revisão | Posição | Preço Alvo Ação |
|--|--|----------------|------------|-----------------|
|  Itaú BBA | David Lawant Enrico Trotta | out. 11 | Outperform | 25,60 |
|  Lopes Filho & Associados consultores de investimentos | Felipe Miranda Daryl W. Brown | mai. 11 | Compra | 24,60 |
|  Santander | Flávio Queiroz Fabiola Gama | abr. 11 | Compra | 24,00 |
|  BTG PACTUAL | Marcello Milman | ago. 11 | Compra | 22,00 |
|  Lopes Filho & Associados consultores de investimentos | Ricardo Justo | jul. 11 | Compra | 22,00 |
|  BANIF A força de acreditar | Flávio Conde | fev. 11 | Compra | 20,60 |
|  GRADUAL INVESTIMENTOS | Paulo Esteves | | Compra | 20,50 |
|  Magliano | Henrique Kline Jae Ho Ko | ago. 11 | Compra | 20,20 |
|  BANCO DO BRASIL | Henrique Koch Wesley Pereira Bernabé | ago. 11 | Compra | 21,20 |
|  Safra | Paulo Renelli Neto José Luiz Torres Jr. | set. 11 | Outperform | 21,10 |
|  planner | Ricardo T. Martins Mário R. Mariente | set. 10 | Compra | 17,50 |

Ativo Líquido

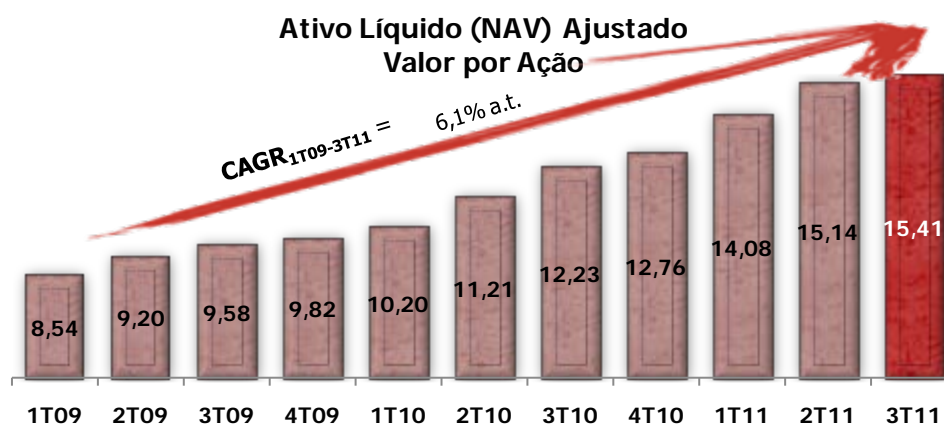
A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese das informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia, ainda não refletido, completamente, nas demonstrações contábeis:

| Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$) | 3T11 | 2T11 |
|---|------------------|------------------|
| (+) Caixa (Dívida) Líquido | 274.702 | 256.110 |
| (+) CEPAC | 63.844 | 63.844 |
| (+) Recebíveis | 1.516.662 | 1.469.579 |
| (-) Obrigações de Construção | (592.315) | (597.968) |
| (+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾ | 348.340 | 324.863 |
| (-) Terrenos a Pagar | (75.708) | (51.654) |
| (+) Unidades em Estoque ⁽²⁾ | 567.021 | 627.212 |
| (+) Vendas em Cláusula Suspensiva | 33.480 | 0 |
| Ativo Líquido | 2.136.026 | 2.091.986 |
| Total de Ações Considerando Recompra ⁽³⁾ | 146.724 | 146.724 |
| Valor por Ação Estimado no Ativo Líquido | 14,56 | 14,26 |
| (+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado | 41.753 | 42.234 |
| (+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado | 82.561 | 87.063 |
| Ativo Líquido Ajustado | 2.260.340 | 2.221.283 |
| Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado | 15,41 | 15,14 |

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



TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS

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

Teleconferência com Webcast (em português)

Data: 09 de novembro de 2011
Horário: 10h00 (horário de Brasília)
07h00 (horário de Nova Iorque)
Telefone: (55 11) 3127-4971
Código: EZTEC

Replay: (55 11) 3127-4999
Código: 20748468
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 novembro de 2011
Horário: 11h30 (horário de Brasília)
08h30 (horário de Nova Iorque)
Telefone: (1 412) 317-6776
Código: EZTEC

Replay: (1 412) 317-0088
Código : 10004449
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 3T11 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

9M11

Valores expressos em milhares de reais - R\$

| | |
|---|-----------------|
| Lucro Líquido do Exercício | 234.478 |
| Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais: | (134) |
| Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos | 14.279 |
| Variação Monetária e juros, líquidos | (32.498) |
| Depreciações e Amortizações | 2.007 |
| Baixa de Investimentos | 3 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente e Diferido | 16.075 |
| (Aumento) Redução dos Ativos Operacionais: | (76.964) |
| Contas a Receber de Clientes | (52.775) |
| Imóveis a Comercializar | (23.376) |
| Demais Ativos | (813) |
| Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais: | (10.828) |
| Adiantamento de Clientes | 884 |
| Juros Pagos | (3.743) |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos | (16.052) |
| Fornecedores | 7.521 |
| Outros Passivos | 562 |
| Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais | 146.552 |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos: | (32.142) |
| Aplicações Financeiras | (30.940) |
| Aquisição de Bens do Imobilizado | (1.202) |
| Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos | (32.142) |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos: | (27.795) |
| Partes relacionadas | (3) |
| Dividendos Pagos | (57.887) |
| Captação de Empréstimos e Financiamentos | 42.829 |
| Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas | (596) |
| Amortização de Empréstimos e Financiamentos | (61.116) |
| Alienação de Ações em Tesouraria | 48.978 |
| Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos | (27.795) |
| Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa | 86.615 |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício | 163.326 |
| Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício | 249.941 |

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% | 75.967 |
| Splendor Santana | mai/06 | nov/09 | 100% | 100% | 51.723 |
| Splendor Tatuapé | ago/06 | out-09 e fev-10 | 100% | 97% | 76.894 |
| Collori | nov/06 | nov/09 | 50% | 99% | 56.581 |
| Terraço Anália Franco | nov/06 | nov/09 | 100% | 98% | 28.266 |
| 2007 | | | | | |
| Evidence | mar/07 | set/10 | 50% | 95% | 38.461 |
| Clima Bothanico | mar/07 | dez-09 e mar-10 | 100% | 100% | 142.704 |
| Vert | mar/07 | fev/10 | 100% | 17% | 6.631 |
| Clima do Bosque | jun/07 | mar/10 | 100% | 100% | 82.044 |
| Sports Village Ipiranga | set/07 | jul/10 | 100% | 99% | 89.370 |
| Quality House Lapa | out/07 | nov/10 | 100% | 98% | 95.958 |
| Ville de France | out/07 | mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10 | 50% | 98% | 15.650 |
| 2008 | | | | | |
| Clima do Parque | mar/08 | set/10 | 100% | 97% | 140.935 |
| Bell'Acqua | abr/08 | out/10 | 100% | 93% | 38.874 |
| Prime House Vila Mascote | jun/08 | abr/11 | 100% | 99% | 57.719 |
| Splendor Square | jun/08 | fev/11 | 100% | 96% | 74.608 |
| Premiatto | jun/08 | jul/11 | 50% | 86% | 63.378 |
| Mundeo | jun/08 | out/10 | 100% | 100% | 25.812 |
| Splendor Klabin | set/08 | mar/11 | 90% | 94% | 40.735 |
| Vidabella 1 | out/08 | jun/10 | 50% | 100% | 7.202 |
| Chácara Sant'Anna | nov/08 | ago/11 | 50% | 99% | 67.361 |
| 2009 | | | | | |
| Supéria Moema | mar/09 | set/11 | 100% | 99% | 61.386 |
| Capital Corporate Office | mai/09 | nov/12 | 100% | 95% | 173.930 |
| Le Premier Ibirapuera Parc | jun/09 | jun/12 | 100% | 96% | 67.846 |
| Vidabella 2 | jul/09 | jun/10 | 50% | 100% | 7.036 |
| Supéria Paraíso | ago/09 | nov/11 | 100% | 98% | 49.607 |
| Vidabella 3 | out/09 | mar/11 | 50% | 99% | 9.507 |
| Vidabella 4 | out/09 | mar/11 | 50% | 100% | 9.815 |
| Vidabella 5 | out/09 | mar/11 | 50% | 99% | 9.599 |
| Reserva do Bosque | out/09 | mai/12 | 50% | 91% | 14.287 |
| Quality House Jd. Prudência | nov/09 | set/12 | 100% | 98% | 46.725 |
| 2010 | | | | | |
| Gran Village Club | jan/10 | dez/12 | 100% | 98% | 67.495 |
| Clima Mascote | fev/10 | dez/12 | 100% | 97% | 56.224 |
| Massimo Residence | mar/10 | set/12 | 50% | 94% | 14.654 |
| Up Home | abr/10 | jan/13 | 100% | 88% | 32.887 |
| Quinta do Horto | mai/10 | fev/13 | 100% | 79% | 19.426 |
| Prime House Sacomã | mai/10 | mai/13 | 100% | 94% | 19.555 |
| Sky | jun/10 | out/13 | 90% | 78% | 51.712 |
| Varanda Tremembé | jun/10 | abr/13 | 50% | 99% | 9.475 |
| Sophis | set/10 | out/13 | 100% | 92% | 40.773 |
| Royale Prestige | out/10 | set/13 | 40% | 73% | 14.196 |
| Art'E | out/10 | nov/13 | 50% | 59% | 4.797 |
| Gran Village V. Formosa | nov/10 | dez/13 | 100% | 75% | 19.863 |
| 2011 | | | | | |
| NeoCorporate Offices | jan/11 | fev/14 | 100% | 85% | 48.032 |
| Up Home Jd. Prudência | fev/11 | jan/14 | 100% | 92% | 15.933 |
| Trend Paulista Offices | fev/11 | dez/13 | 50% | 90% | 28.319 |
| Quality House Sacomã | fev/11 | fev/14 | 100% | 80% | 8.018 |
| Royale Tresor | mar/11 | mar/14 | 40% | 65% | 4.577 |
| Supéria Pinheiros | jun/11 | ago/14 | 100% | 41% | 7.361 |
| Chateau Monet | jun/11 | ago/14 | 100% | 58% | 11.373 |
| Still Vila Mascote | jun/11 | nov/14 | 50% | 28% | 0 |
| Sophis Santana | set/11 | set/14 | 100% | 28% | 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.