

Novo patamar operacional eleva Lucro Líquido da EZTEC em 52,8%, atingindo R\$157,1 milhões no 1S11.

Margem Bruta de 47,7% e Margem Líquida de 43,4%.

São Paulo, 08 de agosto 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 segundo trimestre de 2011 (2T11) e do consolidado do exercício (1S11). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- A **Receita Líquida** da EZTEC no 2T11 atingiu R\$177,4 milhões, crescimento de 10,9% em relação ao 2T10, totalizando R\$361,6 milhões no 1S11, crescimento de 20,2% quando comparado ao 1S10.
- O **Lucro Bruto** no 2T11 foi de R\$85,4 milhões, aumento de 26,7% em relação ao 2T10, com um total de R\$172,4 milhões no semestre, aumento de 33,5% no comparativo com o primeiro semestre do ano anterior, atingindo **Margem Bruta** de 48,1% no 2T11 e 47,7% no 1S11, 7,7 p.p acima do *guidance* para o ano.
- O **EBITDA** no 2T11 obteve um aumento de 23,9% em relação ao 2T10, atingindo R\$65,3 milhões, com **Margem EBITDA** de 36,8%. Comparando o valor acumulado de R\$133,6 milhões no semestre com o 1S10, verificou-se um aumento de 35,5%, com margem de 36,9%, 4,2 p.p. superior.

- O **Lucro Líquido** no 2T11 atingiu R\$75,8 milhões, um crescimento de 34,3% em relação ao 2T10, representando uma **Margem Líquida** de 42,7%, 7,4 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior. Analisando o 1S11, o **Lucro Líquido** totalizou R\$157,1 milhões, com margem de 43,4%, representando um **Lucro por Ação** de R\$1,070 e **ROE Anualizado** de 30,6%.

- A EZTEC manteve sua solidez financeira no 2T11, período que encerrou com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$306,6 milhões. Descontadas as dívidas de R\$50,5 milhões, provenientes de financiamento SFH, a Companhia soma um **Caixa Líquido** de R\$256,1 milhões, além de R\$214,7 milhões em **Recebíveis** de empreendimentos imobiliários **Performados**, passíveis de securitização e remunerados a IGPM+12% a.a..

- No 2T11 foram **lançados** 3 empreendimentos: o comercial *Supéria Pinheiros*, o residencial de médio-alto padrão *Chateau Monet* e o residencial de alto padrão *Still Vila Mascote*, todos na cidade de São Paulo e lançados no final do mês de junho, sendo que, pela data de lançamento, as vendas desses empreendimentos serão contabilizadas somente a partir do 3T11. Com isso, os lançamentos no trimestre totalizaram um VGV próprio de R\$224,4 milhões, acumulando R\$669,9 milhões no ano, crescimento de 25,2% em relação ao 1S10. Desta forma, o volume lançado no semestre representa **60,9% do ponto médio do Guidance** previsto para o ano de 2011.

- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$98,1 milhões no 2T11, valor líquido de corretagem e distratos, totalizando R\$473,4 milhões no semestre, crescimento de 10,9% em relação ao 1S10.

- Ao longo do 2T11, EZTEC adquiriu 6 novos terrenos, todos na cidade de São Paulo, representando um VGV próprio adicional de **R\$373,4 milhões**. Com isso, em 30 de Junho de 2011, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$4,0 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **8,6%** do VGV.

Destaque	2T11	2T10	Var. %	1S11	1S10	Var. %
Receita Líquida (R\$ '000)	177.376	160.014	10,9%	361.619	300.912	20,2%
Lucro Bruto (R\$ '000)	85.376	67.409	26,7%	172.445	129.135	33,5%
Margem Bruta	48,1%	42,1%	6,0 p.p.	47,7%	42,9%	4,8 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	75.756	56.425	34,3%	157.065	102.772	52,8%
Margem Líquida	42,7%	35,3%	7,4 p.p.	43,4%	34,2%	9,3 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,56	0,394	31,1%	1,070	0,717	49,2%
EBITDA (R\$ '000)	65.321	52.718	23,9%	133.560	98.569	35,5%
Margem EBITDA	36,8%	32,9%	3,9 p.p.	36,9%	32,8%	4,2 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	3	5	-40,0%	8	8	0,0%
Área Útil Lançada (em mil m ²)	33,9	73,9	-54,1%	117,3	132,3	-11,3%
Unidades Lançadas	421	965	-56,4%	1582	1573	0,6%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	261.524	387.600	-32,5%	875.674	613.400	42,8%
Participação EZTEC (%)	86%	87%	-1,5 p.p.	77%	87%	-10,7 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	224.350	338.170	-33,7%	669.930	535.170	25,2%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	98.112	252.805	-61,2%	473.443	426.859	10,9%

(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\$12,09/ação em
08.Agosto.2011
Free Float: 31,4%

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

Felipe Meira Dias
Gerente de Relações com
Investidores

Pedro Henrique R. Nocetti
Analista de Relações com
Investidores

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

Teleconferências

Português

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

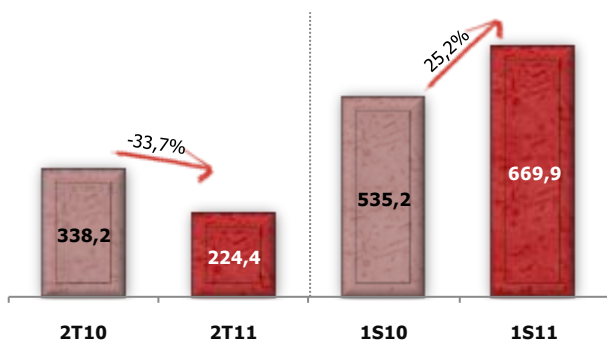
Inglês

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

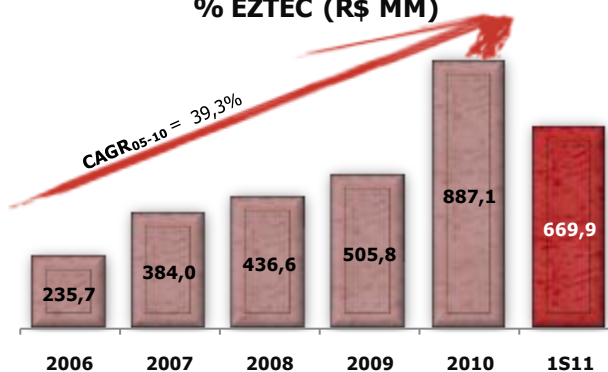
Para maiores informações vide
página 24 deste documento.

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO

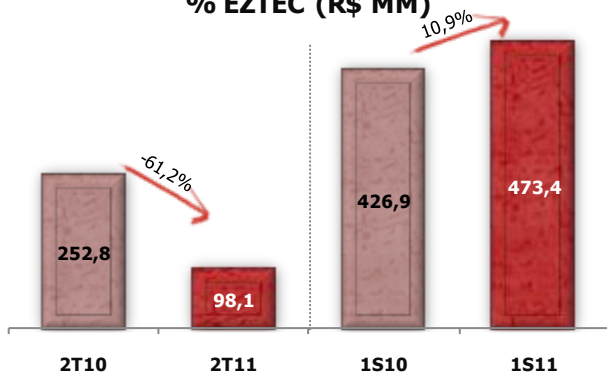
**Lançamentos
% EZTEC (R\$ MM)**



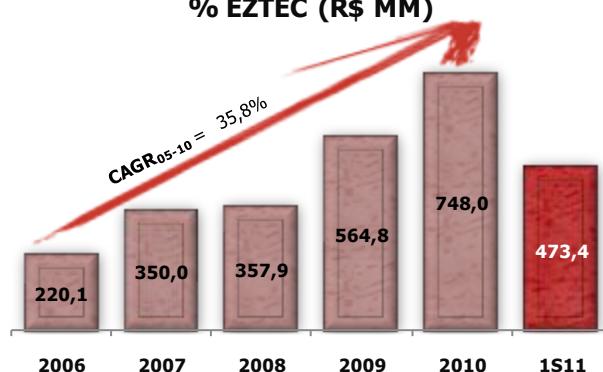
**Lançamentos Acum.
% EZTEC (R\$ MM)**



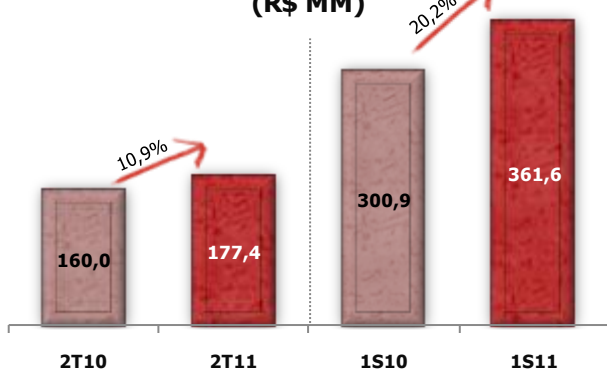
**Vendas Contratadas
% EZTEC (R\$ MM)**



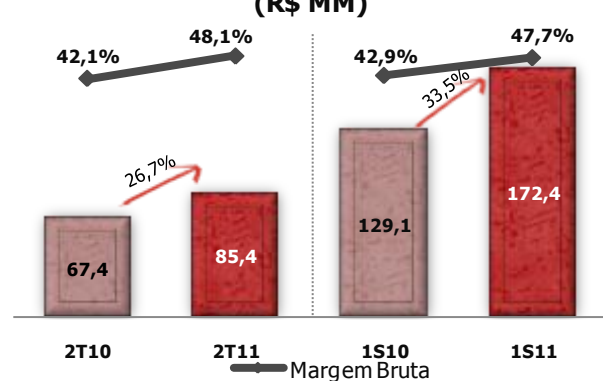
**Vendas Contratadas Acum.
% EZTEC (R\$ MM)**



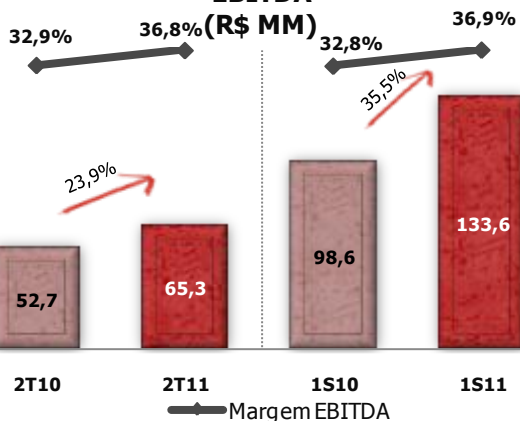
**Receita Líquida
(R\$ MM)**



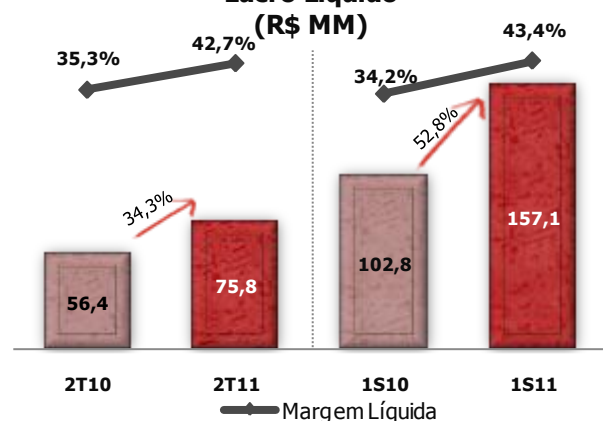
**Lucro Bruto
(R\$ MM)**



EBITDA



**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
Cobertura de Analistas	22
Ativo Líquido	23
TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS	24
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	25
ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	26
GLOSSÁRIO	27

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do segundo trimestre de 2011, no qual se destaca o contínuo crescimento operacional da Companhia, sustentado pela geração própria de caixa e pelo rígido controle de suas operações, resultando em um patamar de margens e rentabilidade diferenciado em relação às demais empresas do setor.

A Companhia lançou 3 empreendimentos no trimestre: o comercial *Supéria Pinheiros*, o residencial de médio-alto padrão *Chateau Monet* e o residencial de alto padrão *Still Vila Mascote*, todos na cidade de São Paulo, representando um VGV próprio de **R\$224,4 milhões**. No acumulado do ano, os lançamentos somam **R\$669,9 milhões**, que representam **60,9%** 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.

Com os lançamentos concentrados na última semana do trimestre, as vendas contratadas e contabilizadas no período foram exclusivamente de unidades em estoque, com destaque para a venda de unidades concluídas, que representaram 25% dos **R\$98,1 milhões** comercializados no segundo trimestre de 2011. No acumulado do ano, as vendas atingiram **R\$473,4 milhões**, crescimento de 10,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Importante destacar que os 3 empreendimentos lançados no 2T11, apesar de não contabilizados, encontram-se com, em média, 40% de suas unidades vendidas até a data de divulgação deste material.

As obras da Companhia seguem sob um rígido controle de custos, prazos e qualidade. Prova disto está na entrega de 6 empreendimentos no 2T11, todos em linha com o orçamento inicial. Estes empreendimentos, quando lançados, apresentavam VGV próprio de R\$132,7 milhões. No acumulado do ano, a Companhia entregou 7 empreendimentos, totalizando R\$192,2 milhões em VGV próprio, sendo que outras 4 obras estão programadas para serem entregues até o mês de outubro. 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.

Como forma de viabilizar o crescimento para os próximos anos e tendo em vista a recomposição do estoque de terrenos (*landbank*), a EZTEC adquiriu 6 novas áreas no segundo trimestre de 2011, todos na cidade de São Paulo e voltados para o público de médio e médio-alto padrão, acrescentando um VGV potencial de **R\$373,4 milhões**. Com isso, o *landbank* encerrou o trimestre com um potencial de **R\$4,0 bilhões** em VGV próprio, com custo de aquisição de **8,6%**, já considerando despesas com o aumento de potencial construtivo.

Devido ao método de contabilização de empreendimentos imobiliários (método PoC), no qual o resultado da venda das unidades de um empreendimento é apropriado a DRE em função da relação entre custo incorrido e o custo total orçado, a evolução financeira dos empreendimentos e a venda de unidades de estoque se tornam mais relevantes na composição da receita do que a venda de unidades recém lançadas. Prova disso é o resultado do 2T11, no qual a receita líquida alcançou R\$177,4 milhões, crescimento de 10,9% em relação ao 2T10, resultando também em lucro bruto recorde de R\$85,4 milhões, aumento de 26,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Com isso, a Companhia encerrou o trimestre com margem bruta de **48,1%**, 0,8 p.p. superior ao 1T11. No acumulado do ano, a margem bruta atingiu **47,7%**, 7,7 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. A manutenção deste patamar de margens a médio prazo pode ser observada através da [i] margem a apropriar (REF), que encerrou o 2T11 em **52,6%**; e [ii] na margem bruta dos empreendimentos recém lançados, as quais estão na ordem de 45% nos empreendimentos residenciais a 60% nos empreendimentos comerciais.

Com as despesas comerciais e administrativas em níveis adequados para o tamanho da Companhia, bem como devido a um resultado financeiro positivo, função, principalmente, da remuneração da carteira de recebíveis performados, a margem líquida alcançou 42,7% no 2T11, 7,4 p.p. superior ao 2T10. Considerando o 1S11, a margem líquida atingiu 43,4%, 13,4 p.p. superior ao mínimo previsto no *Guidance*. Com isso, a EZTEC encerra o semestre com um **lucro líquido recorde de R\$157,1 milhões**, aumento de 52,8% 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 **30,6%** anualizado no 1S11.

A Companhia gerou caixa pelo 4º trimestre consecutivo, apesar do pagamento de R\$57,9 milhões a título de dividendos em 31 de maio de 2011, resultado da conclusão de empreendimentos e da conseqüente opção de parte

dos clientes por financiar o saldo devedor junto a instituições financeiras ("repasse"). Cabe ressaltar que os recursos gerados serão utilizados para financiar o crescimento das operações da EZTEC, através da aquisição de novos terrenos. Com isso, a Companhia encerrou o 2T11 com R\$306,6 milhões de disponibilidade de caixa e aplicações financeiras, que, descontados o endividamento de R\$50,5 milhões (exclusivos de linhas do SFH aplicados a produção), representam um caixa líquido de R\$256,1 milhões, além de R\$214,7 milhões em recebíveis performados, remunerados a IGPM+12% ao ano e passíveis de securitização.

Como forma de fomentar ainda mais a liquidez das ações da EZTEC, no 2T11 a Companhia concluiu seu programa de alienação de ações em tesouraria, aprovado pelo Conselho de Administração em 27 de janeiro de 2011. Ao todo foram alienadas 3.441.588 ações, a um preço médio de R\$14,31, gerando um ganho de R\$38,3 milhões, valor esse reconhecido diretamente em patrimônio, não transitando pelos resultados da Companhia. No período subsequente, o grupo controlador realizou a alienação de 3.479.218 ações, cabendo ressaltar que essas ações não faziam parte do acordo de acionistas, tendo sido adquiridas ao longo da crise de 2008. Com estas alienações, e o conseqüente retorno do *free float* para 31,4%, o volume negociado diariamente saltou de R\$2,0 milhões/dia em 2010 para R\$4,2 milhões/dia em 2011. De acordo com as melhores práticas de governança corporativa, o grupo de controle se absteve de negociar ações durante o período de 1 mês anterior a divulgação de resultados.

Ao longo das 2 últimas semanas a ação da EZTEC sofreu com a volatilidade dos mercados internacionais, tendo atingido a cotação de R\$12,09/ação, queda de 31,1% em relação a cotação de junho, o que pode ser exagerado, dado que não reflete a [i] lucratividade da Companhia (lucro líquido de R\$298,0 milhões nos últimos 12 meses, o que representa em um índice Preço/Lucro de 6,0x); [ii] a rentabilidade da operação (ROE anualizado de 30,6% no 1S11); [iii] a solidez financeira (caixa líquido de R\$256,1 milhões além de R\$214,7 milhões em recebíveis performados); [iv] o resultado a apropriar de R\$464,6 milhões, referente a unidades já comercializados e ainda não concluídas, com margem a apropriar de 52,6%; [v] o banco de terrenos para novas obras de R\$4,0 bilhões, concentrado, principalmente, na cidade de São Paulo, mercado mais líquido e dinâmico do país; e [vi] sendo essa cotação inferior ao valor de liquidação (NAV - ver página 23) da Companhia, atualmente em R\$15,14/ação. Somado a isso, cabe ressaltar que a demanda por imóveis no mês de julho continuou forte, tendo a EZTEC comercializado no período (considerando apenas as unidades cadastradas no sistema, as quais se encontram com a documentação e análise de crédito aprovados), participação da Companhia, líquido de corretagem e distratos, R\$80 milhões.

Dessa forma, a administração da EZTEC reafirma sua confiança no modelo de negócio adotado e seu compromisso o crescimento com a rentabilidade, através de solidez financeira e da responsabilidade administrativa, focados em seus clientes e acionistas.

Administração EZTEC.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado						
Períodos findos em 30.junho						
	2T11	2T10	Var. %	1S11	1S10	Var. %
<i>Valores expressos em milhares de reais - R\$</i>						
Receita Operacional Bruta	197.210	183.589	7,4%	399.464	334.244	19,5%
(+) Receita de Venda Imóveis	195.713	182.641	7,2%	396.701	332.660	19,3%
(+) Receita de Prestação de Serviços	1.377	865	59,2%	2.592	1.439	80,1%
(+) Receita de Locações	120	83	44,6%	171	145	17,9%
Receita Bruta	197.210	183.589	7,4%	399.464	334.244	19,5%
Deduções da Receita Bruta	(19.834)	(23.575)	-15,9%	(37.845)	(33.332)	13,5%
(-) Cancelamento de Vendas	(13.983)	(16.875)	-17,1%	(25.940)	(21.551)	20,4%
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(5.851)	(6.700)	-12,7%	(11.905)	(11.781)	1,1%
Receita Líquida	177.376	160.014	10,9%	361.619	300.912	20,2%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(92.000)	(92.605)	-0,7%	(189.174)	(171.777)	10,1%
Lucro Bruto	85.376	67.409	26,7%	172.445	129.135	33,5%
<i>Margem Bruta</i>	<i>48,1%</i>	<i>42,1%</i>	<i>6,0 p.p.</i>	<i>47,7%</i>	<i>42,9%</i>	<i>4,8 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais	(20.163)	(14.161)	42,4%	(39.103)	(30.186)	29,5%
(-) Despesas Comerciais	(8.671)	(6.067)	42,9%	(14.592)	(12.186)	19,7%
(-) Despesas Administrativas	(11.176)	(8.845)	26,4%	(21.459)	(16.727)	28,3%
(-) Honorários da Administração	(1.377)	(1.144)	20,4%	(2.610)	(2.216)	17,8%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	1.061	(262)	-505,0%	(442)	(1.214)	-63,6%
(+/-) Eventos Não Recorrentes	0	2.157	-100,0%	0	2.157	-100,0%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	65.213	53.248	22,5%	133.342	98.949	34,8%
<i>Margem Operacional</i>	<i>36,8%</i>	<i>33,3%</i>	<i>3,5 p.p.</i>	<i>36,9%</i>	<i>32,9%</i>	<i>4,0 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	16.451	9.802	67,8%	35.688	15.040	137,3%
(-) Despesas Financeiras	(2.680)	(418)	541,1%	(3.919)	(1.350)	190,3%
(+) Receitas Financeiras	19.131	10.220	87,2%	39.607	16.390	141,7%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	81.664	63.050	29,5%	169.030	113.989	48,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.579)	(5.882)	-5,2%	(11.342)	(10.494)	8,1%
(-) Correntes	(5.073)	(4.035)	25,7%	(10.958)	(7.344)	49,2%
(-) Diferidos	(506)	(1.847)	-72,6%	(384)	(3.150)	-87,8%
Lucro Líquido	76.085	57.168	33,1%	157.688	103.495	52,4%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(329)	(743)	-55,7%	(623)	(723)	-13,8%
Atribuível aos Acionistas Controladores	75.756	56.425	34,3%	157.065	102.772	52,8%
<i>Margem Líquida</i>	<i>42,7%</i>	<i>35,3%</i>	<i>7,4 p.p.</i>	<i>43,4%</i>	<i>34,2%</i>	<i>9,3 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

Balancos Patrimoniais			
Períodos encerrados em 30.junho.2011 e 31.março.2010	2T11	1T11	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$			
ATIVO	1.555.247	1.457.404	6,7%
CIRCULANTE	825.549	834.705	-1,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	244.408	244.177	0,1%
Aplicações Financeiras	62.181	40.380	54,0%
Contas a Receber de Clientes	224.284	253.182	-11,4%
Provisão para Devedores Duvidosos	(2.231)	(2.231)	0,0%
Imóveis a Comercializar	230.395	232.613	-1,0%
Impostos a Compensar	1.041	801	30,0%
CEPAC	63.844	63.844	0,0%
Outros Créditos	1.627	1.939	-16,1%
NÃO CIRCULANTE	729.698	622.699	17,2%
Contas a Receber de Clientes	513.184	461.337	11,2%
Imóveis a Comercializar	184.524	132.278	39,5%
Impostos a Compensar	14.396	12.881	11,8%
Partes Relacionadas	2.232	2.292	-2,6%
Outros Créditos	6.414	4.814	33,2%
Imobilizado	6.076	6.298	-3,5%
Intangível	2.872	2.799	2,6%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.555.247	1.457.404	6,7%
CIRCULANTE	162.184	171.669	-5,5%
Fornecedores	30.206	13.547	123,0%
Obrigações Trabalhistas	7.828	6.409	22,1%
Obrigações Fiscais	5.368	6.274	-14,4%
Empréstimos e Financiamentos	26.312	12.097	117,5%
Contas a Pagar	7.956	6.751	17,8%
Adiantamento de Clientes	21.960	24.519	-10,4%
Terrenos a Pagar	45.397	24.743	83,5%
Dividendos a Pagar	0	57.887	-100,0%
Partes Relacionadas	2.428	2.424	0,2%
Impostos com Recolhimento Diferido	14.729	17.018	-13,5%
NÃO CIRCULANTE	69.402	65.235	6,4%
Empréstimos e Financiamentos	24.167	21.097	14,6%
Terrenos a Pagar	6.257	8.113	-22,9%
Provisão para Contingências	4.333	4.333	0,0%
Impostos com Recolhimento Diferido	33.244	30.134	10,3%
Aportes para Futuras Incorporações	0	18	-100,0%
Outros Débitos com Terceiros	1.401	1.540	-9,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.323.661	1.220.500	8,5%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	1.304.563	1.201.880	8,5%
Capital Social	724.070	724.070	0,0%
Ações em Tesouraria	0	(5.761)	-100,0%
Reservas de Lucros	423.428	402.262	5,3%
Resultado do Período	157.065	81.309	93,2%
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	19.098	18.620	2,6%

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	1S11	1S10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Receita Líquida	123.470	39.342	213,8%	238.149	261.570	-9,0%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(57.238)	(19.814)	188,9%	(131.936)	(151.963)	-13,2%
Lucro Bruto	66.232	19.528	239,2%	106.213	109.607	-3,1%
Margem Bruta (%)	53,6%	49,6%	4,0 p.p.	44,6%	41,9%	2,7 p.p.
Despesas Comerciais	(3.584)	(61)	5775,4%	(11.008)	(12.125)	-9,2%

Balço Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	2T11	1T11	Var.%	2T11	1T11	Var.%

ATIVO

Contas a Receber de Clientes	190.925	160.285	19,1%	544.312	552.003	-1,4%
Imóveis a Comercializar	62.598	71.651	-12,6%	352.321	293.240	20,1%

PASSIVO

Empréstimos e Financiamentos	-	-	n.a.	50.479	33.194	52,1%
Adiantamento de Clientes	6.618	7.790	-15,0%	15.342	16.729	-8,3%

Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	1S11	1S10	Var.%	1S11	1S10	Var.%

Número de Empreendimentos Lançados	3	0	n.a.	5	8	-37,5%
VGv (R\$ '000)	427.506	0	n.a.	448.168	613.400	-26,9%
Área Útil Lançada (mil m ²)	36	0	n.a.	82	132	-38,4%
Unidades Lançadas (unidades)	657	0	n.a.	925	1.573	-41,2%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	651	0	n.a.	485	390	24,2%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²)	11.954	0	n.a.	5.494	4.635	18,5%
Participação EZTEC (%)	79,1%	0,0%	79,1 p.p.	74,0%	87,2%	-13,2 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000)	338.256	0	n.a.	331.674	535.170	-38,0%
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%

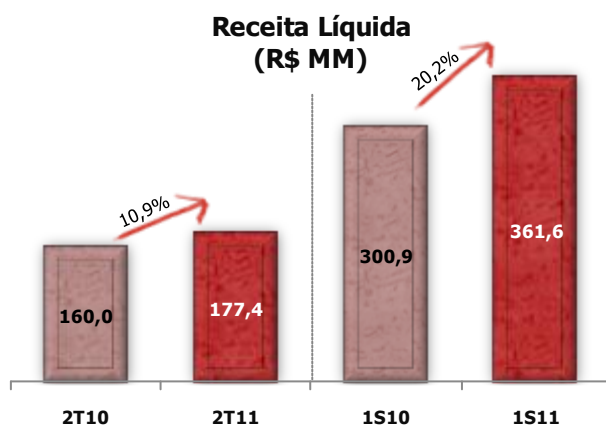
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destaques Financeiros		2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	-	197.210	183.589	7,4%	399.464	334.244	19,5%
Receita Líquida (R\$ '000)	<i>pág. 09</i>	177.376	160.014	10,9%	361.619	300.912	20,2%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	<i>pág. 10</i>	(92.000)	(92.605)	-0,7%	(189.174)	(171.777)	10,1%
Lucro Bruto (R\$ '000)	<i>pág. 10</i>	85.376	67.409	26,7%	172.445	129.135	33,5%
Margem Bruta (%)		48,1%	42,1%	6,0 p.p.	47,7%	42,9%	4,8 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	<i>pág. 11</i>	(8.671)	(6.067)	42,9%	(14.592)	(12.186)	19,7%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	(12.553)	(9.989)	25,7%	(24.069)	(18.943)	27,1%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	1.061	(262)	-505,0%	(442)	(1.214)	-63,6%
EBITDA (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	65.321	52.718	23,9%	133.560	98.569	35,5%
Margem EBITDA (%)		36,8%	32,9%	3,9 p.p.	36,9%	32,8%	4,2 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	16.451	9.802	67,8%	35.688	15.040	137,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000)	<i>pág. 13</i>	(5.579)	(5.882)	-5,2%	(11.342)	(10.494)	8,1%
Lucro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	75.756	56.425	34,3%	157.065	102.772	52,8%
Margem Líquida (%)		42,7%	35,3%	7,4 p.p.	43,4%	34,2%	9,3 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,516	0,394	31,1%	1,070	0,717	49,2%

(1) Foram consideradas 143.282.532 ações no 2T10 e 1S10, deduzindo as 3.441.588 ações mantidas em tesouraria pela Companhia nos períodos.

Receita Líquida

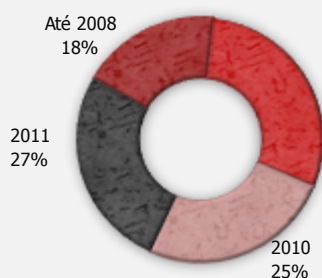
A receita de vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento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



Devido aos lançamentos do 2T11 terem se concentrado na última semana do trimestre, as vendas desses empreendimentos serão contabilizadas no 3T11. Desta forma, a receita líquida da EZTEC no 2T11 refere-se exclusivamente a evolução financeira das obras em andamento e da venda de unidades de estoque. Com isso, a receita líquida no 2T11 totalizou R\$177,4 milhões, crescimento de 10,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano a receita líquida totalizou R\$361,6 milhões, crescimento de 20,2% em relação ao 1S10.

Dados Gerenciais – 1S11

Receita Líquida por Ano de Lançamento



Receita Líquida por Padrão

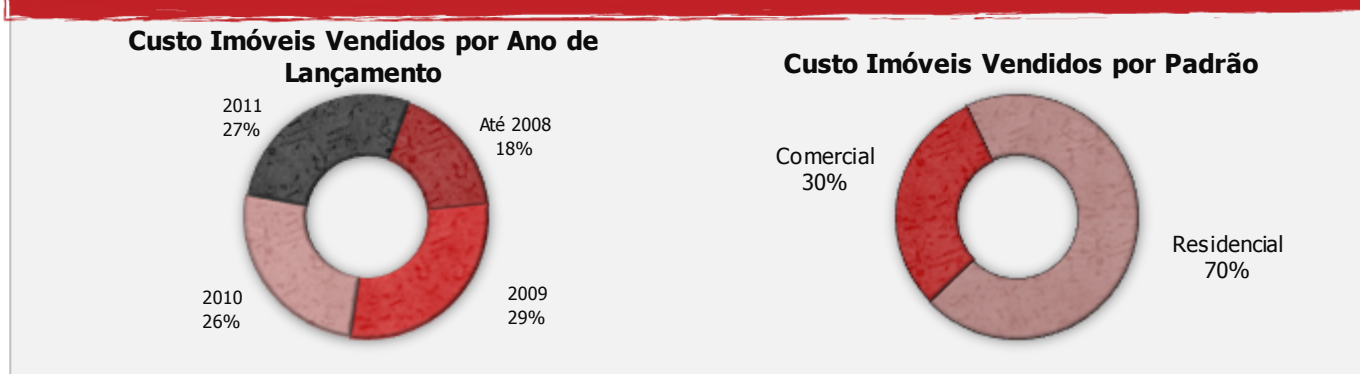


Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

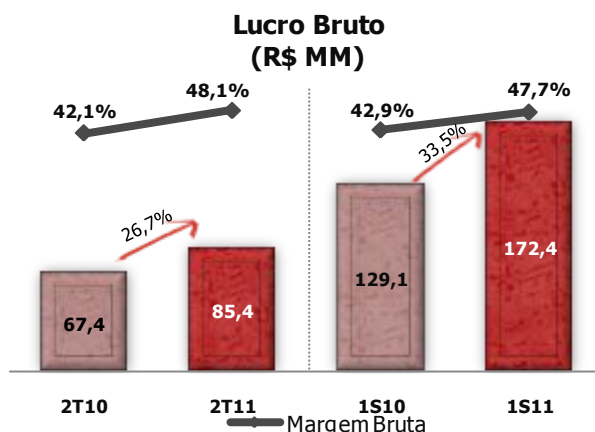
O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto, basicamente, pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O custo dos imóveis vendidos totalizou R\$92,0 milhões no 2T11, contra R\$92,6 milhões no 2T10. 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. Cabe ressaltar que 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\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(89.406)	(88.077)	1,5%	(184.830)	(165.202)	11,9%
Encargos Financeiros Capitalizados	(1.350)	(2.235)	-39,6%	(2.425)	(4.282)	-43,4%
Manutenção / Garantia	(1.244)	(2.293)	-45,7%	(1.919)	(2.293)	-16,3%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(92.000)	(92.605)	-0,7%	(189.174)	(171.777)	10,1%

Dados Gerenciais – 1S11



Lucro Bruto



O lucro bruto no 2T11 alcançou R\$85,4 milhões, aumento de 26,7% quando comparado ao mesmo período de 2010, com margem bruta de 48,1%, 6,0 p.p. superior ao 2T10. No semestre, o lucro bruto apresentou aumento de 33,5%, atingindo R\$172,4 milhões, com margem de 47,7%. A margem bruta apresentada no 2T11 está de acordo com o que vem sendo apresentado pela Companhia nos últimos períodos, resultado do [i] rígido controle dos custos e prazos das obras; [ii] diminuição da necessidade de uso do financiamento imobiliário, resultado do aumento do percentual do preço recebido durante o prazo de obra; [iii] elevação dos preços dos imóveis na Região Metropolitana de São Paulo, verificada ao longo dos últimos 12 meses, que ampliou as margens dos últimos lançamentos, bem como das unidades em estoque e; [iv] ajuste das receitas de unidades vendidas pelo INCC, que, através de custos controlados, resultam em uma elevação das margens, já que o recebimento das parcelas dos clientes ocorre de forma mais lenta que o desembolso da construção.

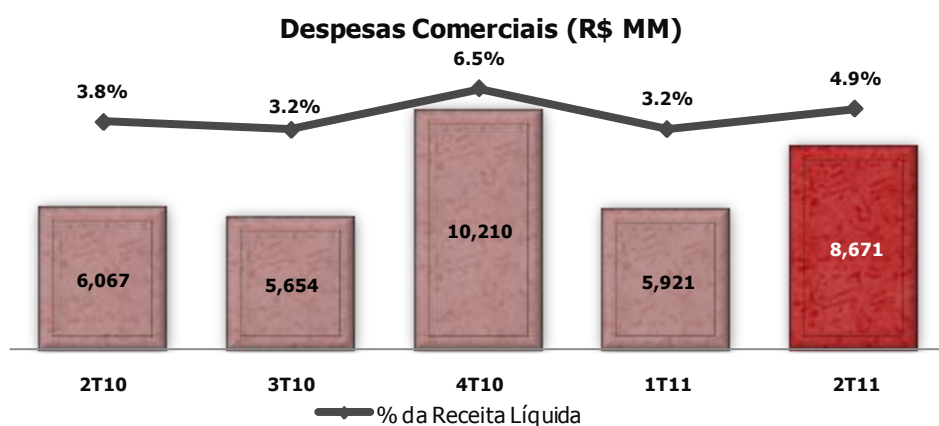
Conforme divulgado em fato relevante no dia 14 de fevereiro de 2011, a EZTEC renovou suas projeções de margem para o exercício de 2011, mantendo o patamar mínimo de margem bruta em 40%.

Despesas Comerciais e Administrativas

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

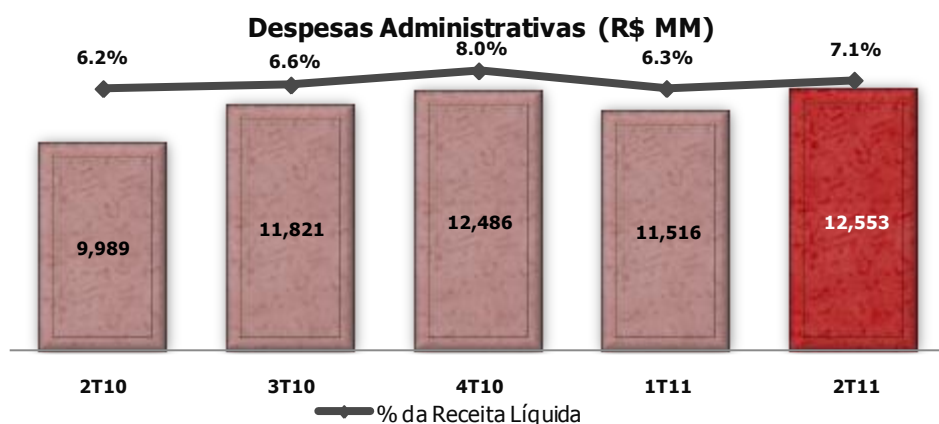
Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Despesas Comerciais	(8.671)	(6.067)	42,9%	(14.592)	(12.186)	19,7%
% da Receita Líquida	4,9%	3,8%	1,1 p.p.	4,0%	4,0%	0,0 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(12.553)	(9.989)	25,7%	(24.069)	(18.943)	27,1%
% da Receita Líquida	7,1%	6,2%	0,8 p.p.	6,7%	6,3%	0,4 p.p.
Despesas Administrativas	(11.176)	(8.845)	26,4%	(21.459)	(16.727)	28,3%
Honorários da Administração	(1.377)	(1.144)	20,4%	(2.610)	(2.216)	17,8%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(21.224)	(16.056)	32,2%	(38.661)	(31.129)	24,2%
% da Receita Líquida	12,0%	10,0%	1,9 p.p.	10,7%	10,3%	0,3 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 2T11 a despesa comercial totalizou R\$8,7 milhões, crescimento de 46,4% em relação ao trimestre anterior. A relação despesa comercial/receita líquida representou 4,9% no período, aumento de 1,7 p.p. em relação ao 1T11, resultado da construção antecipada de parte dos estandes de vendas dos empreendimentos a serem lançados no 3T11 durante o 2T11.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Despesas com Publicidade e Outros	(5.119)	(3.982)	28,6%	(9.836)	(7.386)	33,2%
Despesas com "Stand"	(3.552)	(2.085)	70,4%	(4.756)	(4.800)	-0,9%
Total Despesas Comerciais	(8.671)	(6.067)	42,9%	(14.592)	(12.186)	19,7%



As **despesas gerais e administrativas** totalizaram R\$12,6 milhões no segundo trimestre de 2011, crescimento de 9,0% em relação ao 1T11, resultado, principalmente, 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%.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 2T11, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 22,4% das despesas administrativas e a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 77,6%.

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Despesas com Salários e Encargos	(5.901)	(4.576)	29,0%	(11.278)	(8.711)	29,5%
Despesas com Benefícios e Empregados	(1.599)	(1.114)	43,5%	(2.201)	(1.594)	38,1%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(429)	(182)	135,7%	(833)	(341)	144,3%
Despesas com Serviços Prestados	(2.983)	(2.690)	10,9%	(6.095)	(5.347)	14,0%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(459)	(215)	113,5%	(912)	(380)	140,0%
Despesas com Conservação de imóveis	(54)	(122)	-55,7%	(161)	(259)	-37,8%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(100)	(188)	-46,8%	(537)	(381)	40,9%
Demais Despesas	(1.028)	(902)	14,0%	(2.052)	(1.930)	6,3%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(12.553)	(9.989)	25,7%	(24.069)	(18.943)	27,1%

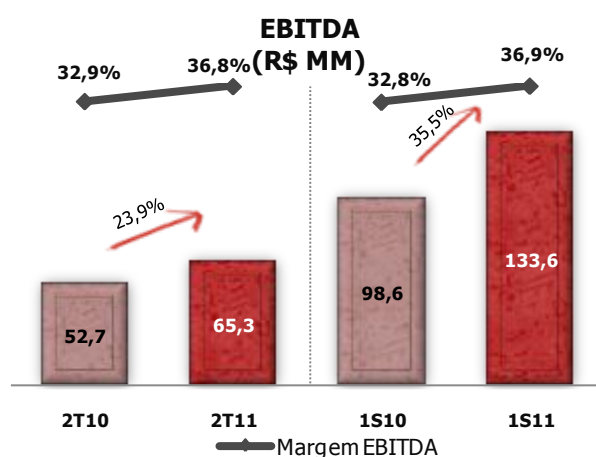
Outras Receitas e Despesas Operacionais

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

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	1.061	(262)	-505,0%	(442)	(1.214)	-63,6%
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>-0,6%</i>	<i>0,2%</i>	<i>-0,8 p.p.</i>	<i>0,1%</i>	<i>0,4%</i>	<i>-0,3 p.p.</i>
Despesas Tributárias	(505)	(254)	98,8%	(1.929)	(1.215)	58,8%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	1.566	(8)	-19675,0%	1.487	1	148600,0%

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

EBITDA



No 2T11 o EBITDA totalizou R\$65,3 milhões, aumento de 23,9% em relação ao 2T10, com margem EBITDA de 36,8%, 3,9 p.p. superior ao mesmo período, resultado do crescimento da margem bruta. Em comparação com o semestre de referência, o lucro EBITDA teve um aumento de 35,5%, atingindo R\$133,6 milhões no 1S11. O quadro abaixo detalha o cálculo de EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Lucro Líquido	75.756	56.425	34,3%	157.065	102.772	52,8%
IR/CSLL	5.579	5.882	-5,2%	11.342	10.494	8,1%
Resultado Financeiro Líquido	(16.451)	(9.802)	67,8%	(35.688)	(15.040)	137,3%
Depreciação	437	213	105,2%	841	343	145,2%
EBITDA ⁽¹⁾	65.321	52.718	23,9%	133.560	98.569	35,5%
<i>Margem EBITDA (%)</i>	<i>36,8%</i>	<i>32,9%</i>	<i>3,9 p.p.</i>	<i>36,9%</i>	<i>32,8%</i>	<i>4,2 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

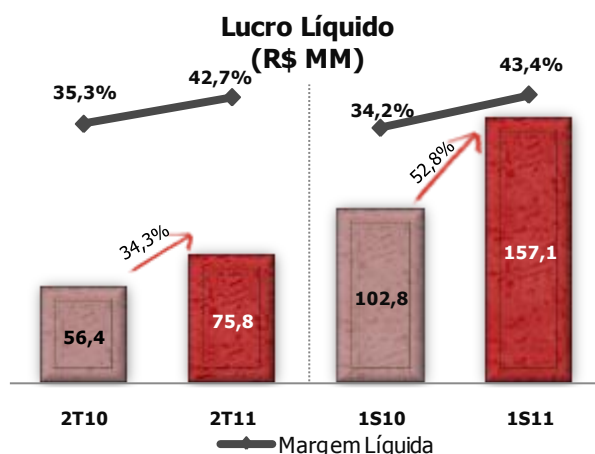
No 2T11 o resultado financeiro líquido totalizou R\$16,5 milhões, sendo R\$9,8 milhões referentes aos juros sobre a carteira de recebíveis performados. Para o mesmo período do ano anterior o resultado financeiro líquido foi de R\$9,8 milhões. No 1S11, o resultado financeiro acumula R\$35,7 milhões, crescimento de 137,3% em relação ao 1S10. Este crescimento ocorreu em virtude [i] do maior volume de empreendimentos entregues, o que [i.a] aumenta a carteira de recebíveis performados e gera maior receita financeira, além de [i.b] promover o retorno de caixa para a Companhia, proveniente de clientes que optam por financiar suas unidades com instituições financeiras; e [ii] aumento da taxa básica de juros (SELIC), aumentando a rentabilidade das aplicações financeiras.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Receitas Financeiras						
Receita Financeira	8.027	2.456	226,8%	13.052	4.685	178,6%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	9.754	7.165	36,1%	23.447	10.804	117,0%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.350	599	125,4%	3.108	901	245,0%
Total Receitas Financeiras	19.131	10.220	87,2%	39.607	16.390	141,7%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(440)	0	n.a.	(480)	0	n.a.
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(2.079)	(246)	745,1%	(3.164)	(515)	514,4%
Outras	(161)	(172)	-6,4%	(275)	(835)	-67,1%
Total Despesas Financeiras	(2.680)	(418)	541,1%	(3.919)	(1.350)	190,3%
Resultado Financeiro Líquido	16.451	9.802	67,8%	35.688	15.040	137,3%

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$5,6 milhões no 2T11 contra R\$5,9 milhões no 2T10 e R\$5,8 milhões no 1T11. 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



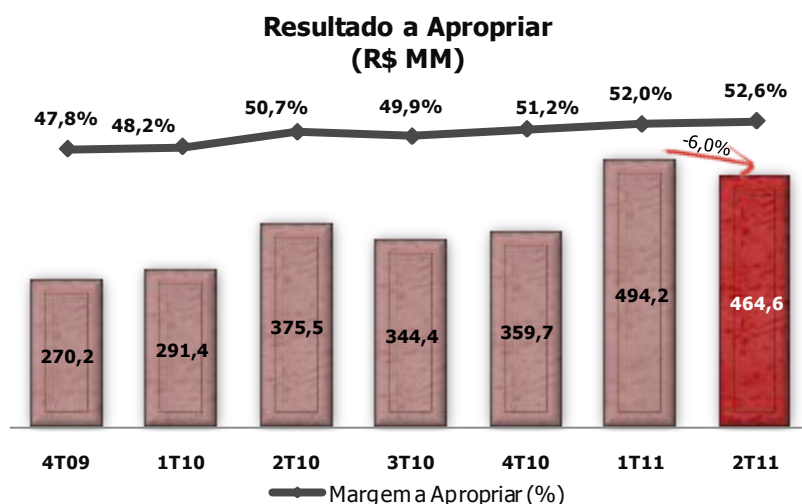
O lucro líquido no 2T11 totalizou R\$75,8 milhões, crescimento de 34,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando em uma margem líquida de 42,7%, 7,4 p.p. superior ao do 2T10. No 1S11, a EZTEC atingiu um novo recorde em comparação à semestres anteriores, atingindo R\$157,1 milhões, com margem líquida de 43,4%. 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 do crescimento da carteira de recebíveis performados, remunerado a IGP-M+12,0% a.a., e do caixa da EZTEC, resultado da entrega de empreendimentos. O lucro por ação da Companhia no 1S11 foi de R\$1,070, crescimento de 49,2% em relação ao apurado no 1S10. O índice de Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE - *Return on Equity*) anualizado atingiu 30,6%, um dos mais elevados do setor.

Conforme divulgado em fato relevante no dia 14 de fevereiro de 2011, a EZTEC renovou suas projeções de margem para o exercício de 2011, mantendo uma margem líquida mínima de 30%.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os resultados a apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$464,6 milhões no 2T11 em comparação a R\$494,2 milhões reportados no 1T11. 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	2T11	1T11	Var. %
Receitas a Apropriar - final do período	753.984	810.911	-7,0%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	42.234	39.295	7,5%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	87.063	99.663	-12,6%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(418.666)	(455.638)	-8,1%
Resultado a Apropriar	464.615	494.231	-6,0%
Margem a Apropriar (%)	52,6%	52,0%	0,6 p.p.



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\$)	2T11	1T11	Var. %
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	735.237	712.288	3,2%
Circulante	222.053	250.951	-11,5%
Não-Circulante	513.184	461.337	11,2%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	753.984	810.911	-7,0%
Circulante	108.352	124.552	-13,0%
Não-Circulante	645.632	686.359	-5,9%
Total Contas a Receber	1.489.221	1.293.131	15,2%

Em 30 de junho de 2011 a carteira de recebíveis, excluídas receitas de serviços prestados e provisões, totalizava R\$1.469,6 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 2,2% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 2T11, aproximadamente 72,5% referem-se a clientes que estão em 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\$214,7 milhões, remunerados a IGPM+12% ao ano.

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

Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$)	2T11	1T11	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	737.555	714.683	3,2%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	214.656	216.638	-0,9%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	522.899	498.045	5,0%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	753.984	810.911	-7,0%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(21.960)	(24.519)	-10,4%
Total Recebíveis	1.469.579	1.501.075	-2,1%

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

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

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

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

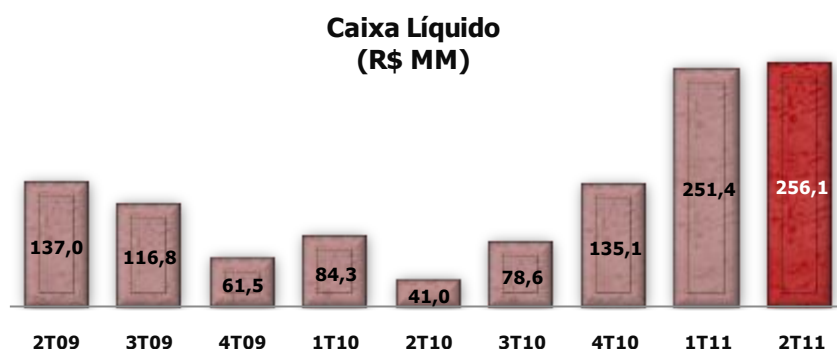
Caixa Líquido e Endividamento

O caixa líquido da Companhia ao final do 2T11 totalizou R\$256,1 milhões, um crescimento de 1,9% comparado aos R\$251,4 milhões no 1T11, resultado do repasse por parte dos clientes de unidades entregues que optaram pelo financiamento bancário. O saldo de disponibilidades no 2T11 totalizou R\$306,6 milhões, um crescimento de 7,7% comparado aos R\$284,6 milhões no 1T11. Os recursos estão aplicados em um fundo de investimento em quotas exclusivo (EZTEC FIM), com rentabilidade acumulada de 101,7% do CDI no 1S11.

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\$)	2T11	1T11	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	26.312	12.097	117,5%
Endividamento de Longo Prazo	24.167	21.097	14,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(244.408)	(244.177)	0,1%
Aplicações Financeiras	(62.181)	(40.380)	54,0%
Dívida (Caixa) Líquido	(256.110)	(251.363)	1,9%

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	2T11	2T10	Var.%	1S11	1S10	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	3	5	-40,0%	8	8	0,0%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	261.524	387.600	-32,5%	875.674	613.400	42,8%
Área Útil Lançada (mil m ²)	33,9	73,9	-54,1%	117,3	132,3	-11,3%
Unidades Lançadas (unidades)	421	965	-56,4%	1.582	1.573	0,6%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	621,2	401,7	54,7%	553,5	390,0	41,9%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²)	7.715	5.248	47,0%	7.463	4.635	61,0%
Participação EZTEC (%)	86%	87%	-1,5 p.p.	77%	87%	-10,7 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	224.350	338.170	-33,7%	669.930	535.170	25,2%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	98.112	252.805	-61,2%	473.443	426.859	10,9%
Vendas Contratadas (unidades)	276	905	-69,5%	1.300	1.583	-17,9%

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

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

Operações

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



Splendor Klabin

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 94 colaboradores, além de 2111 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 *Art'E*, *Quality House Sacomã*, *Royale Tresor* e os lançamentos do 2T11, a EZTEC já iniciou a construção de todos os demais projetos. Dessa forma a Companhia possui 22 obras em andamento, sendo 19 obras próprias e 3 obras terceirizadas com nossas parcerias, totalizando 4.821 unidades em construção.

Neste segundo trimestre de 2011, a EZTEC entregou 6 empreendimentos: o residencial de médio padrão *Prime House Vila Mascote*, o residencial de padrão médio-alto *Splendor Klabin*, o residencial de alto padrão *Vert* e as 3 últimas fases do residencial super-econômico *Vidabella*. Estes empreendimentos, quando lançados, somavam um VGV próprio de R\$132,7 milhões. Considerando o residencial de médio padrão *Splendor Square*, entregue no 1T11, a EZTEC acumula R\$192,2 milhões em VGV entregue no ano. 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%
Splendor Square	jun/08	59,5	100%	59,5	112	93%
Prime House Vila Mascote	jun/08	45,3	100%	45,3	176	98%
Splendor Klabin	set/08	41,0	90%	36,9	48	92%
Vidabella 3	ago/09	9,0	50%	4,5	96	96%
Vidabella 4	set/09	9,0	50%	4,5	96	95%
Vidabella 5	out/09	9,0	50%	4,5	96	92%
Total		209,7		192,2	630	94%

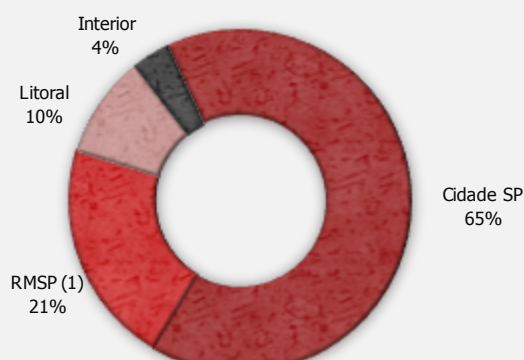
Estoque de Terrenos (Land bank)

A Companhia adquiriu 6 novos terrenos ao longo do segundo trimestre de 2011: *Biguaçu II, Conselheiro Moreira de Barros, Correia Dias, Pinedo, Presidente Wilson e Três de Maio*, todos na cidade de São Paulo e sem o uso de permutas. Estes terrenos, somados, acrescentam R\$373,4 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 junho de 2011, o **estoque de terrenos** totalizou R\$4,0 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *land bank*, **incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo**, é de 8,6% do VGV, sendo que 84,1% dos custos de aquisição dos terrenos da Companhia já foram pagos.

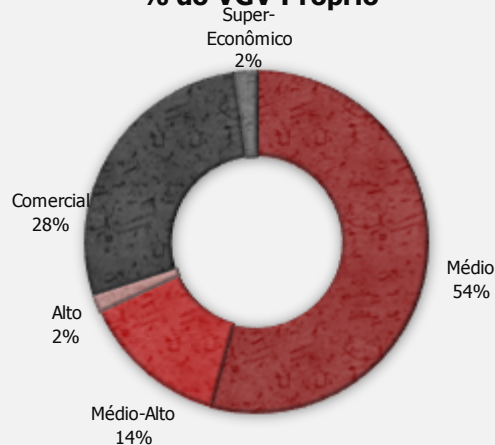
Dados Gerenciais

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

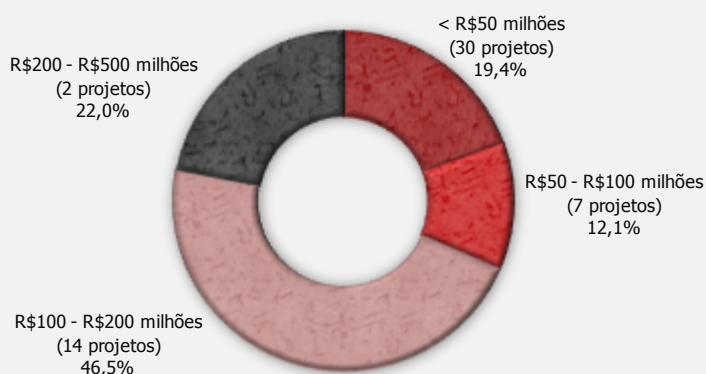


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

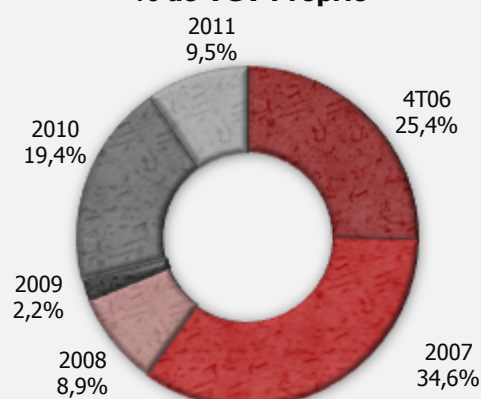
**Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio**



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

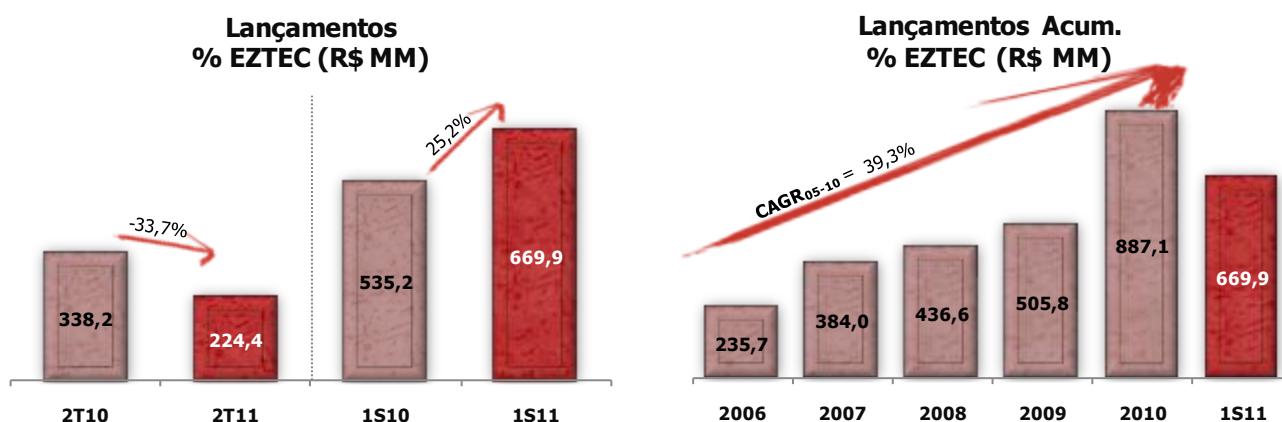


**Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio**



Lançamentos

No 2T11 foram lançados 3 empreendimentos: o comercial *Supéria Pinheiros*, o residencial de padrão médio-alto *Chateau Monet* e o residencial de alto-padrão *Still Vila Mascote*, todos na cidade de São Paulo. Com isso os lançamentos totalizaram R\$224,4 milhões no 2T11, acumulando R\$669,9 milhões no 1S11, crescimento de 25,2% em relação ao 1S10. Deve-se destacar que os 3 empreendimentos foram lançados ao final do trimestre, assim suas vendas serão contabilizadas a partir do 3T11.



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\$669,9 milhões lançado no 1S11 representa o cumprimento de 60,9% do ponto médio do *Guidance*.

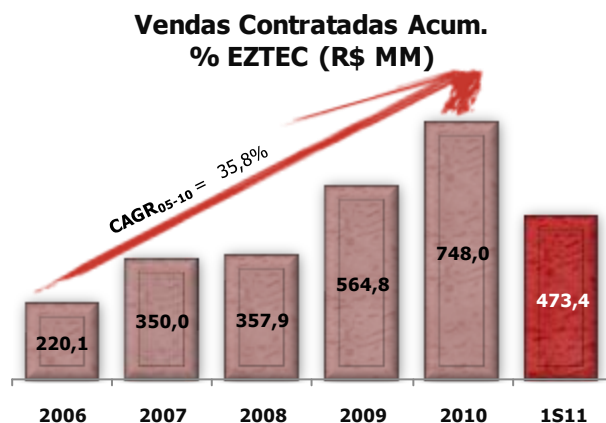
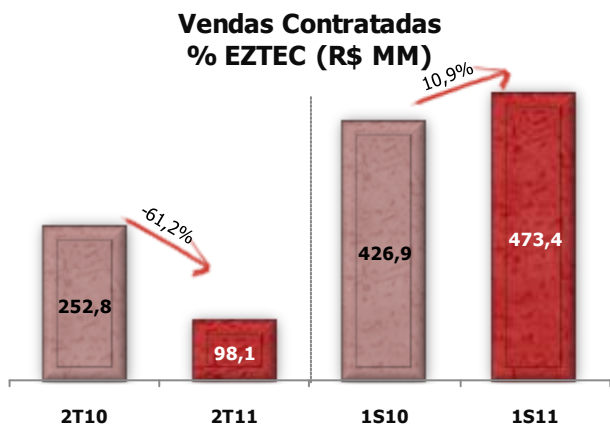
A tabela abaixo fornece informações dos empreendimentos imobiliários lançados em 2011:

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	91%	Comercial	Comercial
Quality House Sacomã	Virginópolis	Cidade SP	216	60,4	100%	60,4	74%	Residencial	Médio
Royale Tresor	Pereira Barreto II	RMS	240	132,2	40%	52,9	53%	Residencial	Médio
2T11									
Supéria Pinheiros	Cardeal	Cidade SP	108	67,0	100%	67,0	0%	Comercial	Comercial
Chateau Monet	Mateus Garcia	Cidade SP	163	120,2	100%	120,2	0%	Residencial	Médio-Alto
Still Vila Mascote	Maratona	Cidade SP	150	74,3	50%	37,2	0%	Residencial	Alto
Total			1.582	875,7	77%	669,9	58%		

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

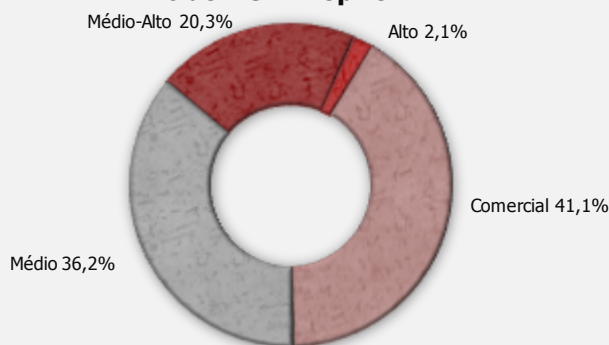
Com a concentração dos lançamentos na última semana do trimestre, as vendas do 2T11 referem-se exclusivamente a unidades em estoque. Com isso, as vendas contratadas, participação EZTEC, totalizaram R\$98,1 milhões, ou 19,9% do volume total disponível para venda no final do 1T11. No acumulado do ano, as vendas contratadas apresentaram crescimento de 10,9% em relação ao 1S10.



Dados Gerenciais 2011

Período	Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
2T11		0	0,0%
1T11		320.001.888	67,6%
4T10		75.428.259	15,9%
3T10		3.477.159	0,7%
2T10		10.343.065	2,2%
1T10		11.861.760	2,5%
2009		5.327.529	1,1%
2008		32.634.111	6,9%
2007		8.621.568	1,8%
2006		4.520.444	1,0%
Até 2005		1.227.075	0,3%

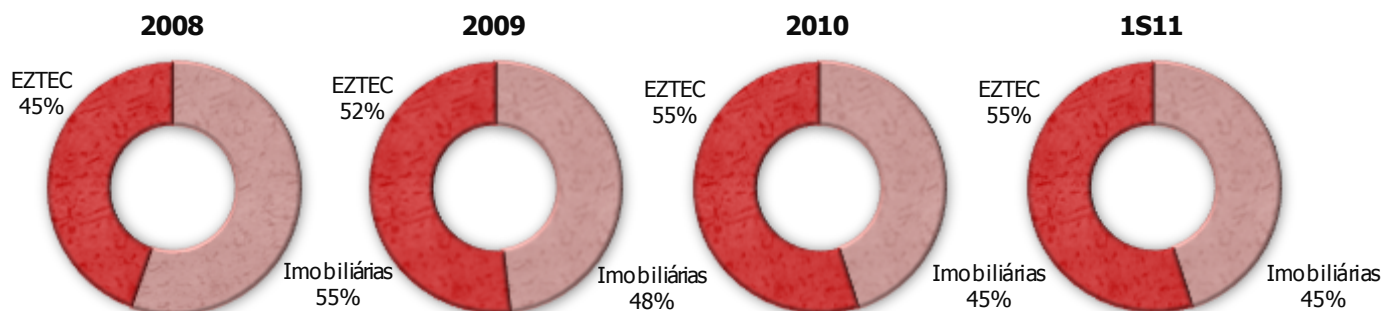
Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio



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)		1S11
+ Estoque Inicial (m ²)		120.255
+ Lançamentos no período (m ²)		117.340
= Estoque + Lançamento (m²)		237.595
- Vendas no período (m ²)		109.968
= Estoque Final (m²)		127.628
<i>VSO (%)</i>		<i>46,3%</i>

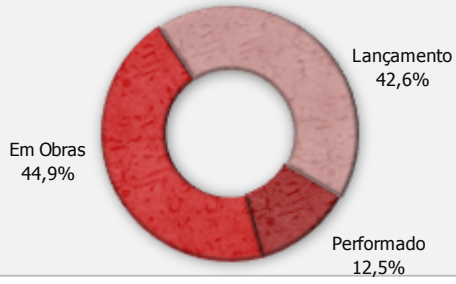
Buscando fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com 400 colaboradores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 54,9% das vendas realizadas em 1S11. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável por 87% dos R\$42,4 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.



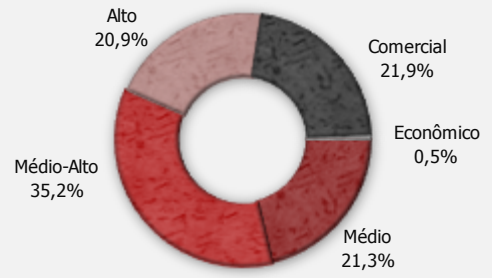
Unidades em Estoque

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	96%	4	100%	4.310.573	89.874
Collori	nov/06	312	99%	3	50%	743.282	0
Terraço Anália Franco	nov/06	46	98%	1	100%	739.400	0
2007							
Evidence	mar/07	144	97%	5	50%	1.526.837	0
Clima Bothanico	mar/07	388	100%	1	100%	497.990	262.229
Vert	mar/07	6	17%	5	100%	38.859.841	0
Clima do Bosque	jun/07	208	98%	4	100%	2.152.502	85.129
Sports Village Ipiranga	set/07	276	98%	5	100%	2.168.333	0
Quality House Lapa	out/07	288	99%	4	100%	2.081.600	180.816
Ville de France	abr/06	216	95%	11	50%	1.034.682	0
2008							
Clima do Parque	mar/08	336	97%	9	100%	4.712.722	167.388
Bell'Acqua	abr/08	152	93%	10	100%	3.215.834	0
Prime House Vila Mascote	jun/08	176	98%	3	100%	1.446.660	0
Splendor Square	jun/08	112	93%	8	100%	6.544.050	67.488
Premiatto	jun/08	424	85%	65	50%	11.762.140	155.711
Splendor Klabin	set/08	48	92%	4	90%	4.665.677	0
Vidabella 1	out/08	96	99%	1	50%	62.182	0
Chácara Sant'Anna	nov/08	140	99%	2	50%	1.064.132	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	93%	3	100%	7.791.228	0
Vidabella 2	jul/09	96	99%	1	50%	62.182	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	98%	3	100%	1.786.455	316.783
Vidabella 3	out/09	96	96%	4	50%	248.728	0
Vidabella 4	out/09	96	95%	5	50%	310.910	0
Vidabella 5	out/09	96	92%	8	50%	497.457	0
Reserva do Bosque	out/09	267	93%	18	50%	1.968.333	0
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	96%	6	100%	3.011.393	607.192
2010							
Gran Village Club	jan/10	324	98%	5	100%	2.235.064	164.680
Clima Mascote	fev/10	176	97%	5	100%	3.525.100	286.491
Massimo Residence	mar/10	108	94%	6	50%	2.053.667	354.756
Up Home	abr/10	156	85%	23	100%	10.742.405	337.440
Quinta do Horto	mai/10	119	83%	20	100%	14.012.711	1.008.990
Prime House Sacomã	mai/10	184	92%	14	100%	3.851.967	67.488
Sky	jun/10	314	76%	74	90%	37.891.806	444.655
Varanda Tremembé	jun/10	192	99%	1	50%	173.915	50.616
Sophis	set/10	26	92%	2	100%	8.688.445	0
Royale Prestige	out/10	240	69%	74	40%	30.080.634	578.292
Art'E	out/10	162	52%	77	50%	31.050.022	1.265.400
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	69%	96	100%	30.241.594	348.485
2011							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	85%	44	100%	31.832.859	2.789.325
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	92%	12	100%	5.395.685	499.500
Trend Paulista Offices	fev/11	252	91%	22	50%	8.095.991	212.730
Quality House Sacomã	fev/11	216	74%	56	100%	16.808.119	179.408
Royale Tresor	mar/11	240	53%	113	40%	25.232.055	367.232
Supéria Pinheiros	jun/11	108	0%	108	100%	67.539.937	0
Chateau Monet	jun/11	163	0%	163	100%	119.295.038	865.800
Still Vila Mascote	jun/11	150	0%	150	50%	36.041.280	1.132.200
Total				1.283		612.778.740	14.433.531

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 31,4%, que corresponde a 46.142.917 ações (5 de agosto de 2011).

Como forma de fomentar ainda mais a liquidez das ações da EZTEC, no 2T11 a Companhia concluiu seu programa de alienação de ações em tesouraria, aprovado pelo Conselho de Administração em 27 de janeiro de 2011. Ao todo foram alienadas 3.441.588 ações, a um preço médio de R\$14,31, gerando um ganho de R\$38,3 milhões, valor esse reconhecido diretamente em patrimônio, não transitando pelos resultados da Companhia. No período subsequente, o grupo controlador iniciou e realizou alienação de 3.479.218 ações que não faziam parte do acordo de acionistas, e foram adquiridas ao longo da crise de 2008. Com estas alienações, e conseqüente retorno do *free float* para 31,4%, o volume negociado diariamente saltou de R\$2,0 milhões/dia em 2010 para R\$4,2 milhões/dia em 2011. De acordo com as melhores práticas de governança corporativa, o grupo de controle se absteve de negociar ações durante o período de 1 mês da divulgação de resultados.

Cobertura de Analistas

A Companhia conta atualmente com 11 coberturas, com um preço alvo médio de R\$22,32/ação entre Bancos de Investimento (valorização potencial de 84,6% em relação ao preço de fechamento de 08 de agosto de 2011), de R\$23,30/ação entre *researchs* independentes (valorização potencial de 92,7% em relação ao preço de fechamento de 08 de agosto de 2011) e de R\$19,40/ação entre corretoras (valorização potencial de 60,5% em relação ao preço de fechamento de 08 de agosto de 2011).

Instituição	Analista	Última Revisão	Posição	Preço Alvo Ação
	David Lawant Enrico Trotta	jun.11	Outperform	26,30
	Felipe Miranda Daryl W. Brown	mai.11	Compra	24,60
	Flávio Queiroz Fabiola Gama	abr.11	Compra	24,00
	Marcelo Mirman	jun.11	Compra	23,00
	Ricardo Justo	jul.11	Compra	22,00
	Flávio Conde	fev.11	Compra	20,60
	Paulo Esteves		Compra	20,50
	Henrique Kline Jae Ho Ko	mai.11	Compra	20,20
	Henrique Koch Wesley Pereira Bernabé	dez.10	Compra	20,00
	Paulo Renelli Neto José Luiz Torres Jr.	mai.11	Outperform	20,00
	Ricardo T. Martins Mário R. Mariante	set.10	Compra	17,50

Ativo Líquido

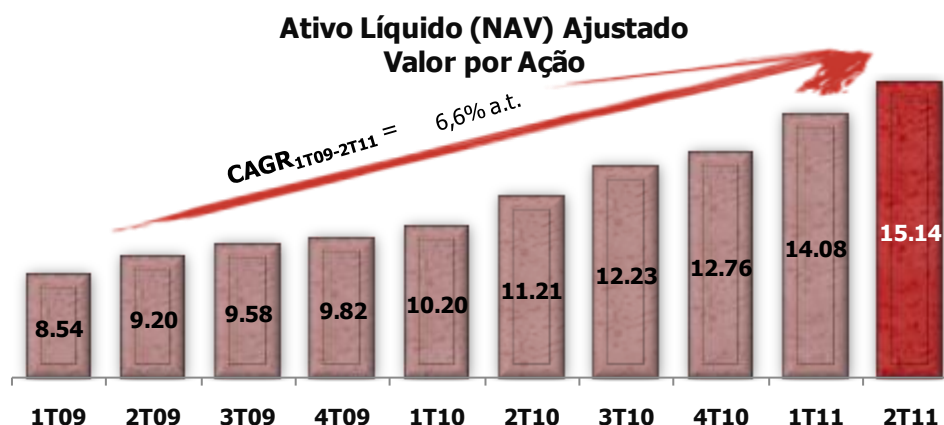
A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese das informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia, ainda não refletido, completamente, nas demonstrações contábeis:

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	2T11	1T11
(+) Caixa (Dívida) Líquido	256.110	251.363
(+) CEPAC	63.844	63.844
(+) Recebíveis	1.469.579	1.501.075
(-) Obrigações de Construção	(597.968)	(617.856)
(+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾	324.863	268.998
(-) Terrenos a Pagar	(51.654)	(32.856)
(+) Unidades em Estoque ⁽²⁾	627.212	492.269
Ativo Líquido	2.091.986	1.926.837
Total de Ações Considerando Recompra ⁽³⁾	146.724	146.724
Valor por Ação Estimado no Ativo Líquido	14,26	13,13
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	42.234	39.295
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	87.063	99.663
Ativo Líquido Ajustado	2.221.283	2.065.795
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	15,14	14,08

(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\$4,0 bilhões que estes terrenos podem gerar.



TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS

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

Teleconferência com Webcast (em português)

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

Replay: (55 11) 3127-4999
Código: 80283396
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 agosto de 2011
Horário: 11h30 (horário de Brasília)
10h30 (horário de Nova Iorque)
Telefone: (1 412) 317-6776
Código: EZTEC

Replay: (1 412) 317-0088
Código : 10002727
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 2T11 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.junho.2011

1S11

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Lucro Líquido do Exercício	157.688
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(706)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	12.374
Variação Monetária e juros, líquidos	(25.266)
Depreciações e Amortizações	841
Baixa de Investimentos	3
Imposto de Renda e Contribuição Social Corrente e Diferido	11.342
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(35.729)
Contas a Receber de Clientes	(31.561)
Imóveis a Comercializar	(1.957)
Demais Ativos	(2.211)
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	7.878
Adiantamento de Clientes	(328)
Juros Pagos	(2.347)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(10.792)
Fornecedores	18.585
Outros Passivos	2.760
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	129.131
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	(32.238)
Aplicações Financeiras	(31.181)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(1.057)
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	(32.238)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	(15.811)
Partes relacionadas	(11)
Dividendos Pagos	(57.887)
Captação de Empréstimos e Financiamentos	25.279
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	353
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(32.523)
Alienação de Ações em Tesouraria	48.978
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	(15.811)
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	81.082
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	163.326
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	244.408

ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada ⁽¹⁾
2006					
Splendor Vila Mascote	mar/06	mai-09 e set-09	100%	98%	75.739
Splendor Santana	mai/06	nov/09	100%	99%	51.327
Splendor Tatuapé	ago/06	out-09 e fev-10	100%	96%	75.349
Collori	nov/06	nov/09	50%	99%	59.029
Terraço Anália Franco	nov/06	nov/09	100%	96%	28.172
2007					
Evidence	mar/07	set/10	50%	95%	38.974
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	141.654
Vert	mar/07	fev/10	100%	17%	6.634
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	97%	81.832
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	98%	88.116
Quality House Lapa	out/07	nov/10	100%	99%	96.317
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	93%	15.307
2008					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	94%	138.491
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	93%	38.549
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	98%	55.549
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	78%	71.433
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	81%	58.006
Mundeo	jun/08	out/10	100%	100%	25.648
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	92%	39.221
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	99%	3.496
Chácara Sant'Anna	nov/08	ago/11	50%	97%	67.600
2009					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	99%	55.235
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	96%	153.835
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	91%	59.257
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	100%	3.450
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	98%	45.315
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	100%	5.987
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	97%	5.250
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	98%	4.346
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	94%	11.940
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	95%	38.140
2010					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	99%	51.115
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	94%	48.203
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	89%	9.320
Up Home	abr/10	jan/13	100%	85%	26.034
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	78%	14.356
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	90%	13.897
Sky	jun/10	out/13	90%	74%	45.878
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	50%	97%	6.024
Sophis	set/10	out/13	100%	96%	36.497
Royale Prestige	out/10	set/13	40%	64%	9.845
Art'E	out/10	nov/13	50%	36%	2.602
Gran Village V. Formosa	nov/10	dez/13	100%	64%	15.132
2011					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev/14	100%	84%	44.663
Up Home Jd. Prudência	fev/11	jan/14	100%	80%	13.680
Trend Paulista Offices	fev/11	dez/13	50%	83%	26.042
Quality House Sacomã	fev/11	fev/14	100%	54%	6.109
Royale Tresor	mar/11	mar/14	40%	25%	3.518
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	0%	0
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	0%	0
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	0%	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.