



Construindo qualidade de vida

Divulgação de Resultados 2T14

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS 2T14

Teleconferência em Português:

12 de agosto de 2014
10h30 (horário de Brasília)
09h30 (US EST)
Telefone: +55 (11) 3728-5971
Senha: EZTEC
Replay: +55 (11) 3127-4999
Senha: 50171599

Teleconferência em Inglês:

12 de agosto de 2014
12h00 (horário de Brasília)
11h00 (US EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Senha: EZTEC
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10049224

Contate RI:

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

EZTEC S.A.

ON (Bovespa: EZTC3)
Cotação: R\$22,15
No. de ações: 146.724.120
Valor de mercado: R\$3.250MM
Preço de fechamento: 11/08/2014

Para maiores informações
vide página 28.



EZTEC alcança R\$217,8 milhões de Lucro Líquido no 1S14 **Margem Bruta sobe para 52,7% e Margem REF em 54,4%**

São Paulo, 11 de agosto de 2014 - A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3), com 35 anos de existência, se destaca como uma das companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do segundo trimestre de 2014 (2T14). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Milhares de Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

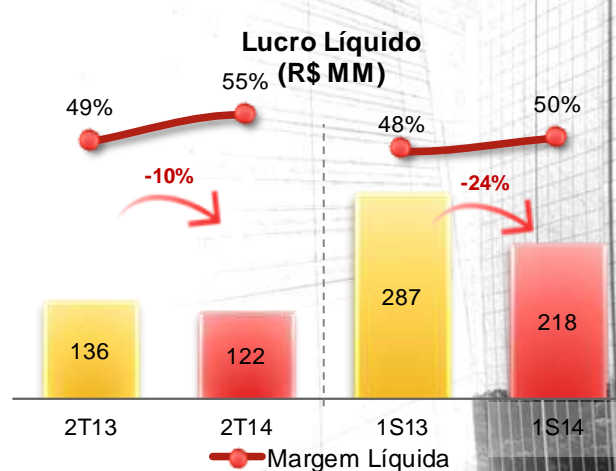
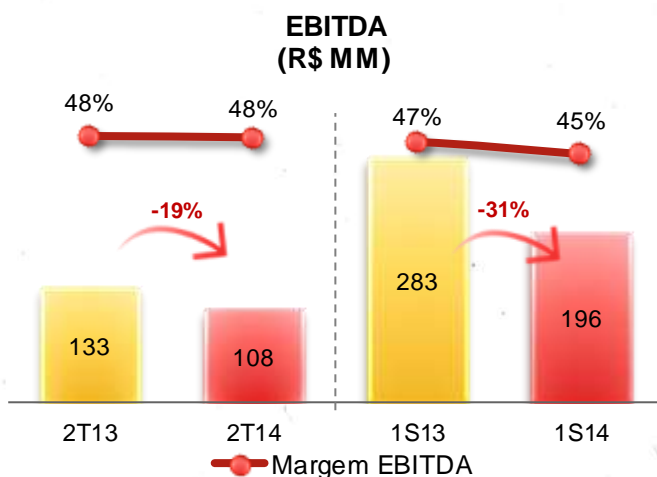
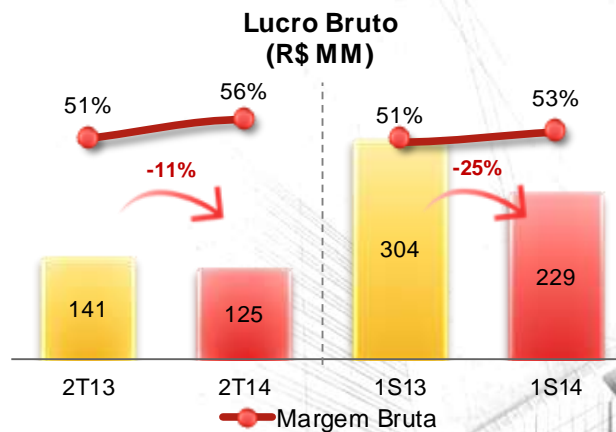
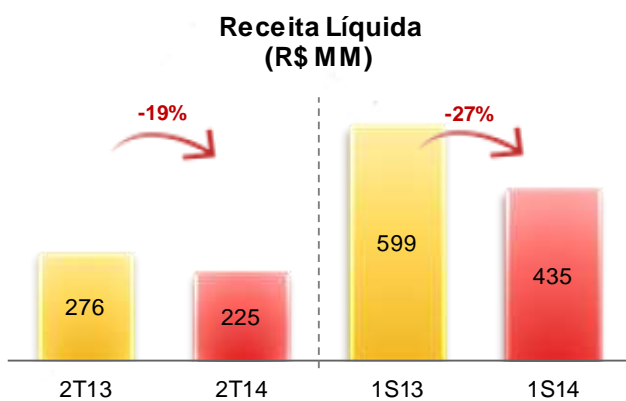
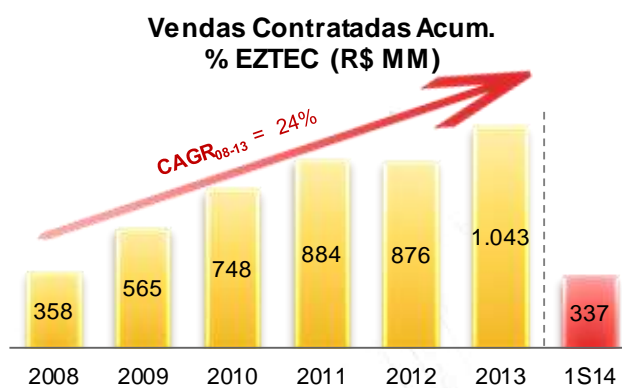
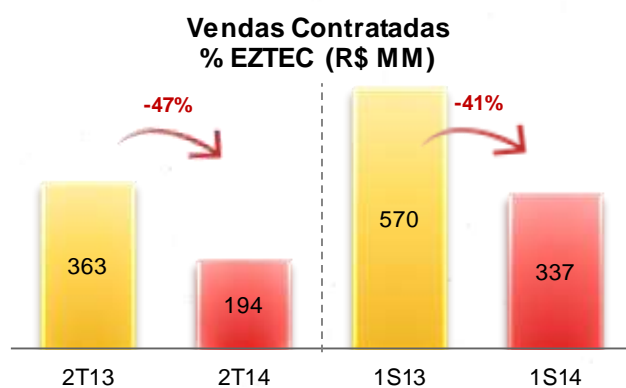
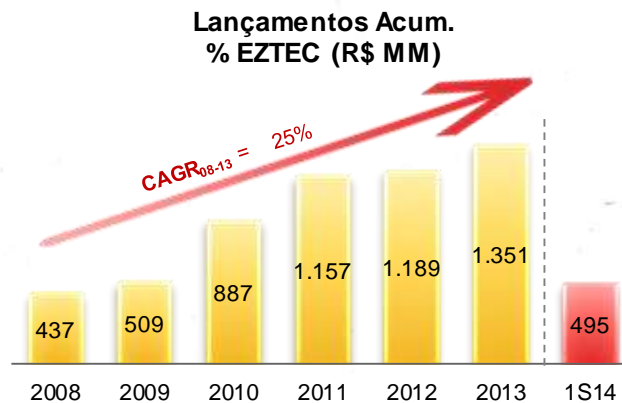
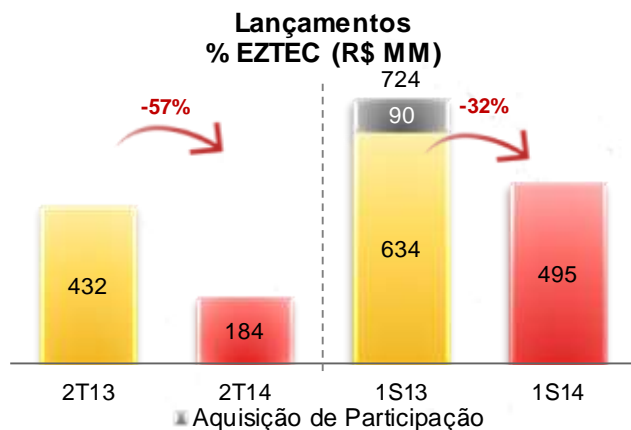
- A **Receita Líquida** totalizou R\$224,5 milhões no 2T14, acumulando R\$435,3 milhões no 1S14;
- O **Lucro Bruto** foi de R\$124,8 milhões para uma **Margem Bruta** de 55,6% no 2T14, acumulando R\$229,4 milhões no 1S14 para uma **Margem Bruta** de 52,7%;
- O **EBITDA** atingiu R\$107,8 milhões no 2T14 com **Margem EBITDA** de 48,0%, e R\$195,9 milhões no 1S14 com **Margem EBITDA** de 45,0%;
- O **Lucro Líquido** atingiu R\$122,4 milhões com **Margem Líquida** de 54,5% no 2T14, totalizando R\$217,8 milhões com **Margem Líquida** de 50,0% no 1S14, representando **ROE Trimestral Anualizado de 24,2% e ROE Semestral Anualizado de 21,8%** em linha com períodos anteriores;
- A EZTEC encerrou o 2T14, com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$332,3 milhões. Descontadas as dívidas de R\$410,5 milhões, provenientes de financiamento SFH (incluindo *EZ Towers*), a Companhia soma uma **Dívida Líquida** de R\$78,2 milhões, além de R\$344,3 milhões em Recebíveis de empreendimentos imobiliários Performados, passíveis de securitização e remunerados a IGP-M + 12% a.a.;
- No 2T14 foram dois projetos na Zona Leste da cidade de São Paulo. Ambos são projetos residenciais no segmento de renda médio-alto. O primeiro, chamado de *Magnífico Mooca* possui 162 unidades e VGV EZTEC de R\$47,9 milhões, enquanto o segundo, chamado de *Gran Quadra San Felipe* possui 152 unidades, dividido nas fases *Palazzo* e *Giardino*, para um VGV EZTEC de R\$135,9 milhões. Assim, no segundo trimestre de 2014, a EZTEC lançou **R\$183,8 milhões** em VGV próprio para 314 unidades, acumulando **R\$495,1 milhões** em VGV próprio no 1S14;
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$194,2 milhões no 2T14, valor líquido de corretagem, distratos e cancelamentos; e R\$336,9 milhões no 1S14. Destas vendas, é importante destacar a boa performance de vendas de unidades em estoque, sendo R\$186,1 milhões de unidades lançadas em anos anteriores.
- Em 30 de junho de 2014, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$5,2 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **12,9%** do VGV. Neste trimestre, a EZTEC adquiriu 2 novos terrenos que adicionaram **R\$213,6 milhões** em VGV próprio ao Estoque de Terrenos da Companhia.

Destques	2T14	2T13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
Receita Líquida (R\$ '000)	224.523	275.614	-19%	435.278	598.728	-27%
Lucro Bruto (R\$ '000)	124.813	140.873	-11%	229.382	304.376	-25%
<i>Margem Bruta</i>	55,6%	51,1%	4,5 p.p.	52,7%	50,8%	1,9 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	122.392	136.360	-10%	217.849	287.088	-24%
<i>Margem Líquida</i>	54,5%	49,5%	5,0 p.p.	50,0%	47,9%	2,1 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,834	0,929	-10%	1,485	1,957	-24%
EBITDA (R\$ '000)	107.834	133.062	-19%	195.871	283.327	-31%
<i>Margem EBITDA</i>	48,0%	48,3%	-0,3 p.p.	45,0%	47,3%	-2,3 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	3	3	0%	5	6	-17%
Área Útil Lançada (em mil m ²)	32,6	77,1	-58%	109,8	106,1	4%
Unidades Lançadas	314	1.245	-75%	1.104	1.457	-24%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	231.753	690.128	-66%	676.391	982.266	-31%
Participação EZTEC (%)	79%	63%	16,8 p.p.	73%	74%	-0,5 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	183.848	431.786	-57%	495.095	723.923	-32%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	194.159	363.039	-47%	336.908	570.035	-41%

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

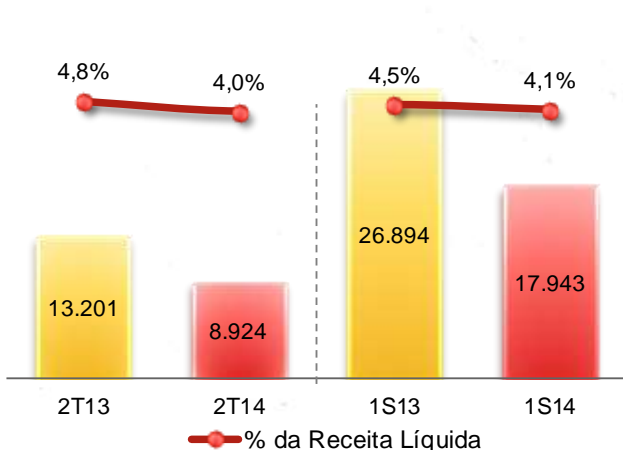
(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

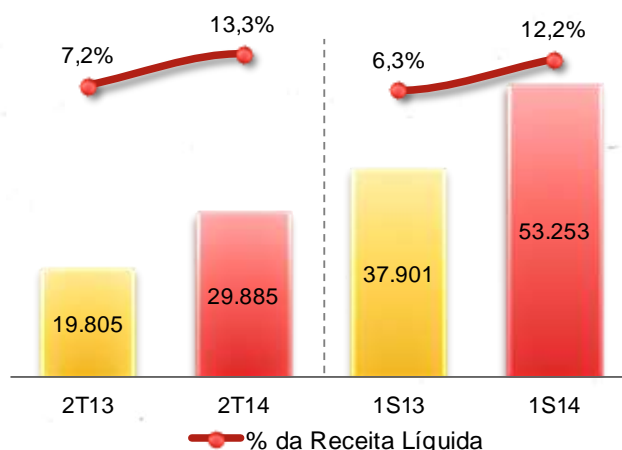


INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II

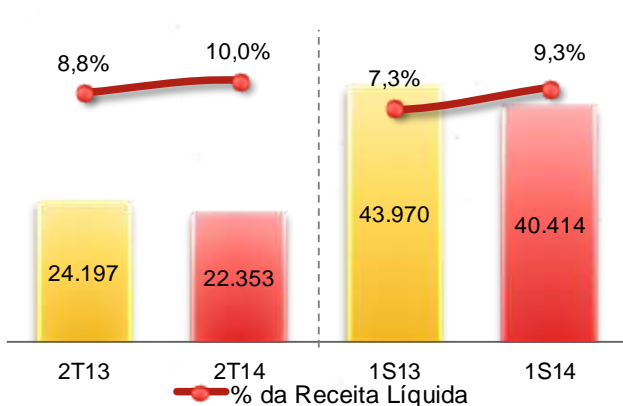
Despesas Comerciais (R\$ Mil)



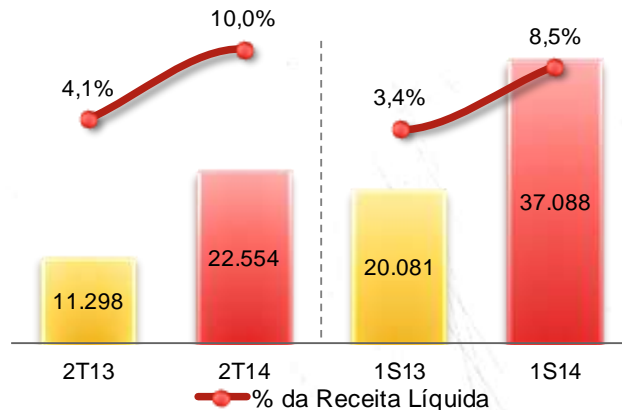
Despesas Administrativas (R\$ Mil)



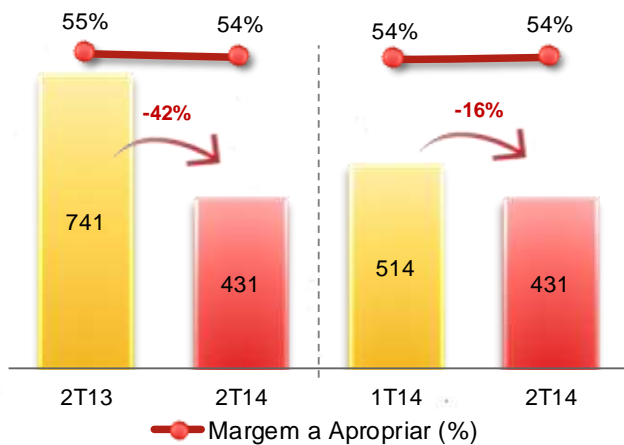
Equivalência Patrimonial (R\$ Mil)



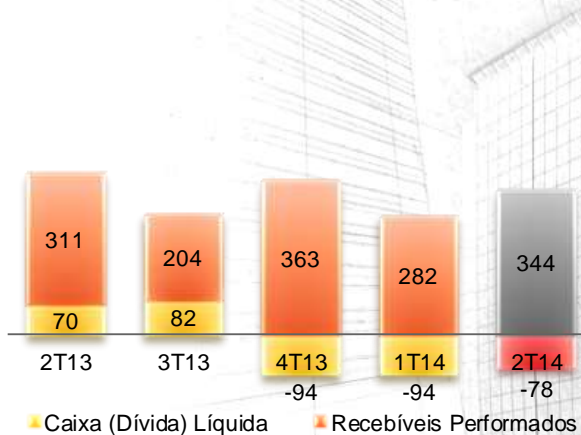
Resultado Financeiro (R\$ Mil)



Resultado a Apropriar (R\$ MM)



Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R\$ MM)



ÍNDICE

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I	3
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II.....	4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO.....	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	7
BALANÇO PATRIMONIAL.....	8
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO.....	9
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO.....	10
Receita Líquida	10
Lucro Bruto	11
Despesas Comerciais e Administrativas	12
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	13
Equivalência Patrimonial	13
Resultado Financeiro Líquido	14
Imposto de Renda e Contribuição Social	14
Lucro Líquido	15
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	16
Contas a Receber.....	16
Caixa Líquido e Endividamento	17
INDICADORES OPERACIONAIS	18
Operações	18
Estoque de Terrenos (Land Bank)	19
Lançamentos.....	20
Vendas	21
Unidades em Estoque.....	23
PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS	25
Eventos Subsequentes.....	26
MERCADO DE CAPITAIS	27
Composição Acionária	27
Retorno sobre Patrimônio Líquido.....	27
TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS	28
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	29
ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	30
GLOSSÁRIO.....	31

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do segundo trimestre de 2014, destacando o esforço operacional da Companhia para manter margens e resultados de vendas semelhantes aos últimos anos, que remunerem adequadamente os investimentos realizados, mesmo em um período desafiador para o setor, retratado por diminuição de velocidade de vendas e menor visibilidade de conjuntura econômica para os próximos meses.

No 2T14, a Companhia ampliou o foco de suas vendas entre as unidades em estoque e os novos lançamentos. Desta forma, dos R\$194,2 milhões vendidos no período, líquidos de distratos e corretagem, 38% corresponderam a unidades lançadas até 2013. Deve-se destacar a venda de unidades performadas, correspondentes a 13% do total vendido.

A Companhia lançou 2 projetos ao longo do segundo trimestre de 2014, ambos na zona leste de São Paulo e destinados para classe média-alta. O projeto *Magnífico Mooca*, lançado em maio, com VGV próprio de R\$47,9 milhões, encontrava-se 64% vendido ao final do trimestre (82% no fechamento deste documento), e o projeto *Gran Quadra San Felipe*, lançado ao final de junho, com R\$135,9 milhões em VGV próprio, encontrava-se, na média, 38% vendido no fechamento deste documento. Desta forma, a EZTEC encerra o primeiro semestre de 2014 com R\$495,1 milhões em lançamentos. A Companhia lançou ainda, no mês de julho, o projeto *Le Premier Flat Campos do Jordão*, com R\$119,4 milhões em VGV próprio, 73% vendido no fechamento deste documento, acumulando R\$614,5 milhões lançado nos sete primeiros meses do ano.

Sobre operação futura, deve-se destacar que a Companhia adquiriu 2 terrenos no 2T14, um em São Paulo e outro em Osasco, na Região Metropolitana de São Paulo, encerrando o primeiro semestre de 2014 com **R\$5,2 bilhões** em VGV próprio, a um custo de aquisição de **12,9%** sendo que 61% foi adquirido de 2012 até aqui. A manutenção de um banco de terrenos deste tamanho e custo permite lançar, durante os próximos anos, projetos distintos, de diversos segmentos e regiões, com flexibilidade para escolher o melhor período, buscando se aproveitar das oportunidades de mercado, de forma a capturar o máximo de rentabilidade em cada projeto.

Independente de lançamentos de novos produtos, parte relevante dos resultados financeiros da EZTEC vem da evolução das obras. A Companhia conseguiu incrementar, no segundo trimestre de 2014, seu volume de obras em execução, mesmo tendo entregue mais de 550 unidades no 2T14. Deve-se considerar ainda a velocidade de vendas de unidades performadas, contribuindo fortemente para o resultado do trimestre. Desta forma, comparando com o primeiro trimestre do ano, a receita reconhecida subiu para R\$224,5 milhões. Tão importante quanto vender estas unidades, é vender com rentabilidade elevada, de forma que para um lucro bruto de R\$124,8 milhões, observou-se um incremento de margem bruta para 55,6% no 2T14. O lucro líquido, beneficiado pelo incremento de lucro bruto, da equivalência patrimonial e do resultado financeiro, alcançou R\$122,4 milhões, para uma margem líquida de 54,5%.

A Dívida da Companhia, composta, exclusivamente de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), encerrou o semestre em R\$410,5 milhões, sendo que R\$246,3 milhões correspondem ao financiamento do EZ Towers. Ainda assim, a posição de dívida líquida se manteve em R\$78,2 milhões, com R\$344,3 milhões em Recebíveis Performados, remunerados a IGPM + 12% ao ano, que, caso seja necessário, são elegíveis a securitização e conversíveis em Caixa.

Em síntese, destacamos que a Companhia é confiante em sua forma tradicional de planejamento de negócios, ou seja, admite o incremento de receita e, portanto, de operação de lançamentos, somente se for possível obter velocidade de vendas e rentabilidade necessárias para a remuneração de seus investimentos, bem como a manutenção de seus riscos de execução, absolutamente controlados.

Assim, esta administração da EZTEC entende que a dificuldade de visibilidade do cenário macro econômico brasileiro impede a Companhia de estabelecer uma projeção de longo prazo e, destaca a seus acionistas, que a confiança em nossos ativos, o preparo de nossos gestores e administradores, o modelo de negócio na estratégia adotada, promovem uma operação sustentável que deve ser focada em ampliação de expertises e manutenção de riqueza nos próximos trimestres

Administração EZTEC.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado						
Períodos findos em 30.junho						
	2T14	2T13	Var. %	1S14	1S13	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$						
Receita Operacional Bruta	266.014	297.288	-11%	510.447	639.877	-20%
(+) Receita de Venda Imóveis	260.972	293.829	-11%	502.855	634.128	-21%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	5.042	3.459	46%	7.592	5.749	32%
Receita Bruta	266.014	297.288	-11%	510.447	639.877	-20%
Deduções da Receita Bruta	(41.491)	(21.674)	91%	(75.169)	(41.149)	83%
(-) Cancelamento de Vendas	(36.251)	(15.235)	138%	(65.065)	(26.891)	142%
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(5.240)	(6.439)	-19%	(10.104)	(14.258)	-29%
Receita Líquida	224.523	275.614	-19%	435.278	598.728	-27%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(99.710)	(134.741)	-26%	(205.896)	(294.352)	-30%
Lucro Bruto	124.813	140.873	-11%	229.382	304.376	-25%
<i>Margem Bruta</i>	<i>55,6%</i>	<i>51,1%</i>	<i>4,5 p.p.</i>	<i>52,7%</i>	<i>50,8%</i>	<i>1,9 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais	(18.812)	(8.733)	115%	(37.021)	(22.657)	63%
(-) Despesas Comerciais	(8.924)	(13.201)	-32%	(17.943)	(26.894)	-33%
(-) Despesas Administrativas	(23.221)	(17.934)	29%	(44.574)	(34.383)	30%
(-) Honorários da Administração	(6.664)	(1.871)	256%	(8.679)	(3.518)	147%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(2.356)	76	-3200%	(6.239)	(1.832)	241%
(+) Equivalência Patrimonial	22.353	24.197	-8%	40.414	43.970	-8%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	106.001	132.140	-20%	192.361	281.719	-32%
<i>Margem Operacional</i>	<i>47,2%</i>	<i>47,9%</i>	<i>-0,7 p.p.</i>	<i>44,2%</i>	<i>47,1%</i>	<i>-2,9 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	22.554	11.298	100%	37.088	20.081	85%
(-) Despesas Financeiras	(515)	(341)	51%	(975)	(5.576)	-83%
(+) Receitas Financeiras	23.069	11.639	98%	38.063	25.657	48%
Resultado Operacional	128.555	143.438	-10%	229.449	301.800	-24%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	128.555	143.438	-10%	229.449	301.800	-24%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.623)	(6.620)	-15%	(10.528)	(13.726)	-23%
(-) Correntes	(5.186)	(6.041)	-14%	(9.621)	(10.646)	-10%
(-) Diferidos	(437)	(579)	-25%	(907)	(3.080)	-71%
Lucro Líquido	122.932	136.818	-10%	218.921	288.074	-24%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(540)	(458)	18%	(1.072)	(986)	9%
Atribuível aos Acionistas Controladores	122.392	136.360	-10%	217.849	287.088	-24%
<i>Margem Líquida</i>	<i>54,5%</i>	<i>49,5%</i>	<i>5,0 p.p.</i>	<i>50,0%</i>	<i>47,9%</i>	<i>2,1 p.p.</i>

*Ao longo desse material, a expressão **Lucro Líquido** refere-se ao **Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas Controladores**. Essa rubrica exclui a participação de incorporadoras minoritárias no resultados das sociedades controladas. A rubrica **Equivalência Patrimonial** refere-se ao resultado proporcional de empreendimentos cujo controle é compartilhado com outras incorporadoras.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balanços Patrimoniais			
Períodos encerrados em 30.junho	2T14	1T14	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$			
ATIVO	3.175.156	3.006.808	6%
CIRCULANTE	1.962.080	1.778.602	10%
Caixa e Equivalentes de Caixa	51.188	51.400	0%
Aplicações Financeiras	281.115	206.276	36%
Contas a Receber de Clientes	982.331	921.326	7%
Provisão para Devedores Duvidosos	0	0	n.a.
Imóveis a Comercializar	634.984	585.478	8%
Impostos a Compensar	1.696	1.639	3%
Impostos Antecipados	0	0	n.a.
CEPAC	0	0	n.a.
Despesas Antecipadas	0	0	n.a.
Outros Créditos	10.766	12.483	-14%
NÃO CIRCULANTE	1.213.076	1.228.206	-1%
Contas a Receber de Clientes	354.393	384.484	-8%
Imóveis a Comercializar	386.579	385.286	0%
Impostos a Compensar	14.005	13.070	7%
Impostos Antecipados	0	0	n.a.
Partes Relacionadas	5.294	4.113	29%
Títulos a receber	14.618	14.618	0%
CEPAC	0	0	n.a.
Outros Créditos	18.604	18.960	-2%
Ágio em Investimentos	0	0	n.a.
Investimentos	407.783	395.974	3%
Imobilizado	5.031	5.467	-8%
Intangível	6.769	6.234	9%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.175.156	3.006.808	6%
CIRCULANTE	362.226	412.841	-12%
Fornecedores	40.864	45.595	-10%
Obrigações Trabalhistas	15.019	14.256	5%
Obrigações Fiscais	6.954	5.915	18%
Empréstimos e Financiamentos	15.966	12.576	27%
Contas a Pagar	9.916	8.489	17%
Provisão para Garantia	5.445	4.228	29%
Adiantamento de Clientes	23.879	25.098	-5%
Terrenos a Pagar	61.305	118.030	-48%
Dividendos a Pagar	139.172	139.172	0%
Partes Relacionadas	5.890	3.858	53%
Impostos com Recolhimento Diferido	37.816	35.624	6%
NÃO CIRCULANTE	489.508	390.257	25%
Empréstimos e Financiamentos	394.544	338.948	16%
Terrenos a Pagar	65.475	20.125	225%
Provisão para Garantia	5.294	5.851	-10%
Provisão para Contingências	6.542	6.542	0%
Impostos com Recolhimento Diferido	15.280	16.623	-8%
Outros Débitos com Terceiros	2.373	2.168	9%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.323.422	2.203.710	5%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	2.319.325	2.196.933	6%
Capital Social	1.050.000	1.050.000	0%
Reserva de Capital	38.297	38.297	0%
Reservas de Lucros	1.013.179	1.013.179	0%
Resultado do Período	217.849	95.457	128%
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	4.097	6.777	-40%

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	1S14	1S13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
Receita Líquida	236.028	305.785	-22,8%	199.250	292.943	-32,0%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(104.656)	(137.623)	-24,0%	(101.240)	(156.729)	-35,4%
Lucro Bruto	131.372	168.162	-21,9%	98.010	136.214	-28,0%
Margem Bruta (%)	55,7%	55,0%	0,7 p.p.	49,2%	46,5%	2,7 p.p.
Despesas Comerciais	(4.649)	(8.379)	-44,5%	(13.294)	(18.515)	-28,2%

Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	1S14	1S13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	579.159	376.748	53,7%	757.565	735.621	3,0%
Imóveis a Comercializar	301.233	172.451	74,7%	720.330	449.714	60,2%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	247.316	56.364	338,8%	163.194	75.372	116,5%
Adiantamento de Clientes	8.970	11.696	-23,3%	14.909	17.123	-12,9%

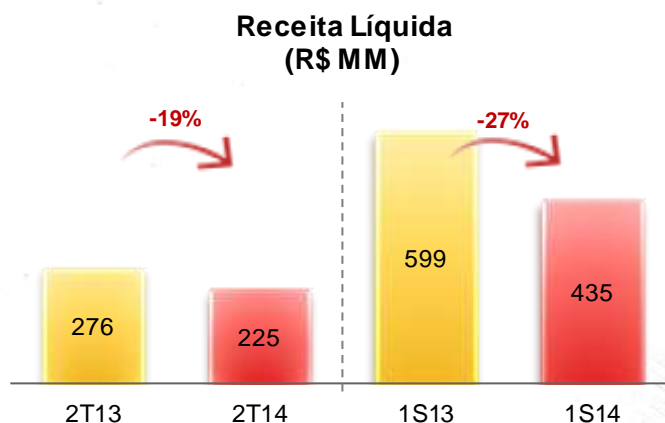
Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	1S14	1S13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	-	3	n.a.	5	4	25,0%
VGv (R\$ '000)	-	1.019.976	n.a.	676.391	526.290	28,5%
Área Útil Lançada (mil m²)	-	85,6	n.a.	109,8	67,4	62,9%
Unidades Lançadas (unidades)	-	748	n.a.	1.104	710	55,5%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	-	1.364	n.a.	612,7	741,3	-17,3%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	-	11.910	n.a.	6.159	7.807	-21,1%
Participação EZTEC (%)	-	91,3%	-91,3 p.p.	73,2%	67,7%	5,5 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000)	-	931.394	n.a.	495.095	356.529	38,9%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	-2.960	171.515	-101,7%	339.868	399.084	-14,8%
Vendas Contratadas (unidades)	82	181	-54,7%	1.001	1.207	-17,1%

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destaque Financeiros		2T14	2T13	Var. %	1S14	1S13	Var. %
Receita Bruta (R\$ '000)	-	266.014	297.288	-10,5%	510.447	639.877	-20,2%
Receita Líquida (R\$ '000)	pág.10	224.523	275.614	-18,5%	435.278	598.728	-27,3%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	pág.11	(99.710)	(134.741)	-26,0%	(205.896)	(294.352)	-30,1%
Lucro Bruto (R\$ '000)	pág.11	124.813	140.873	-11,4%	229.382	304.376	-24,6%
Margem Bruta (%)		55,6%	51,1%	4,5 p.p.	52,7%	50,8%	1,9 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	pág.12	(8.924)	(13.201)	-32,4%	(17.943)	(26.894)	-33,3%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	pág.12	(29.885)	(19.805)	50,9%	(53.253)	(37.901)	40,5%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	pág.13	(2.356)	76	-3200,0%	(6.239)	(1.832)	240,6%
Equivalência Patrimonial (R\$ '000)	pág.13	22.353	24.197	-7,6%	40.414	43.970	-8,1%
EBITDA (R\$ '000)	pág.14	107.834	133.062	-19,0%	195.871	283.327	-30,9%
Margem EBITDA (%)		48,0%	48,3%	-0,3 p.p.	45,0%	47,3%	-2,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	pág.14	22.554	11.298	99,6%	37.088	20.081	84,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$ '000)	pág.14	(5.623)	(6.620)	-15,1%	(10.528)	(13.726)	-23,3%
Lucro Líquido (R\$ '000)	pág.15	122.392	136.360	-10,2%	217.849	287.088	-24,1%
Margem Líquida (%)		54,5%	49,5%	5,0 p.p.	50,0%	47,9%	2,1 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,834	0,929	-10,2%	1,485	1,957	-24,1%

Receita Líquida

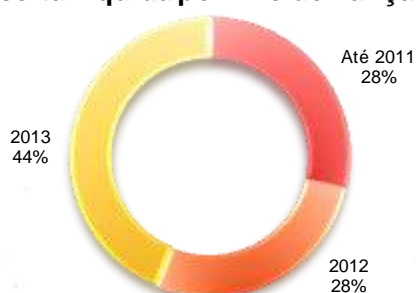
A Receita de Vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento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



Após o grande volume de obras entregues no 1T14 e 4T13, o segundo trimestre apresentou retomada da quantidade de obras em construção, detalhado adiante no tópico de Lucro Líquido. Conseqüentemente, a Receita Líquida do 2T14 atingiu **R\$224,5 milhões**, crescimento de 6,5% em relação ao 1T14; e acumulando **R\$435,3 milhões** no 1S14. Em relação ao menor volume de receita em 2014 em comparação ao ano anterior, deve-se apontar: [i] o resultado de vendas inferior no período, a partir da estratégia de priorizar venda de estoques; e [ii] apesar da retomada no segundo trimestre, existe um volume menor de obras em execução em comparação com o ano de 2013. Por ser uma incorporadora que trabalha, preferencialmente, sem o uso de permutas, uma parte relevante da sua receita tem origem na evolução da construção dos projetos. Desta forma, menos obras em execução ou diversas obras em estágios iniciais de construção representam menor reconhecimento em resultado. Deve-se destacar ainda que os projetos *Gran Quadra San Felipe*, *Cidade Maia - Reserva* e *Cidade Maia - Botânica*, não tiveram receita reconhecida no 2T14.

Dados Gerenciais – 1S14

Receita Líquida por Ano de Lançamento



Receita Líquida por Padrão



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados são compostos, basicamente, pelo: [i] custo de terreno; [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação); [iii] custo de construção; [iv] custos e provisões para manutenção; e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O Custo dos Imóveis Vendidos totalizou R\$205,9 milhões no 1S14 e R\$99,7 milhões no 2T14; contra R\$294,4 milhões no 1S13 e R\$134,7 milhões no 2T13. A queda no comparativo com os períodos anteriores deve-se ao menor volume de obras em andamento. Destaca-se ainda que, no 1S13, foi comercializada a Torre A do EZ Towers, reconhecendo, durante o 1S13, 33% de PoC, comparando-se com 18% no 1S14 (chegando a 67% de PoC acumulado ao final do 1S14).

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T14	2T13	Var. %	1S14	1S13	Var. %
Custo de Obra / Terrenos	(93.063)	(130.606)	-28,7%	(190.115)	(287.339)	-33,8%
Encargos Financeiros Capitalizados	(5.784)	(3.089)	87,2%	(14.159)	(4.755)	197,8%
Manutenção / Garantia	(863)	(1.046)	-17,5%	(1.622)	(2.258)	-28,2%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(99.710)	(134.741)	-26,0%	(205.896)	(294.352)	-30,1%

Dados Gerenciais – 1S14

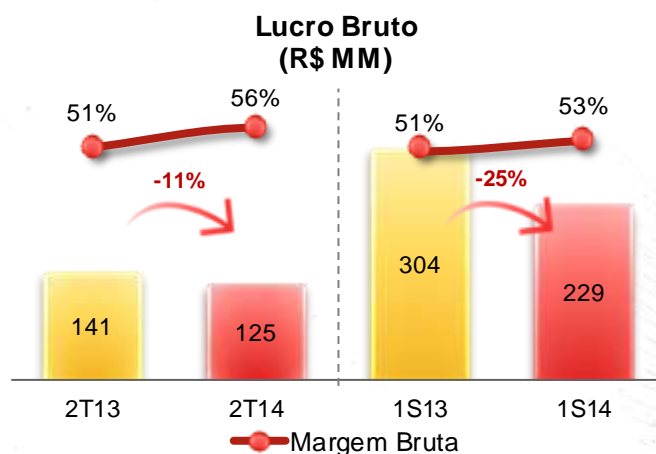
Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento



Custo Imóveis Vendidos por Padrão



Lucro Bruto



O Lucro Bruto, no 2T14, foi de R\$124,8 milhões, aumento de 19,4% em relação ao 1T14 devido ao incremento do volume de obras em construção, acumulando R\$229,4 milhões no 1S14, para uma Margem Bruta de 55,6% e 52,7% respectivamente. Considerando que, na Região em que a EZTEC atua e sempre atuou, as unidades lançadas tem o benefício da apreciação com tempo, a elevação das Margens Brutas este ano pode ser explicada pela elevada participação de empreendimentos em estoque nas vendas do período, uma vez que 81% das vendas do 1S14 foram de empreendimentos em estoque, contra 53% no 1S13. Nominalmente, conforme explicado anteriormente, o menor resultado de vendas, juntamente ao menor volume de obras em execução, diminuíram a receita e os custos reconhecidos em 2014, levando a um Lucro Bruto inferior. Por fim, a manutenção das margens em níveis elevados indica a qualidade dos projetos cujos resultados estão sendo reconhecidos, a resiliência de preços, bem como o andamento das obras em linha com o orçamento.

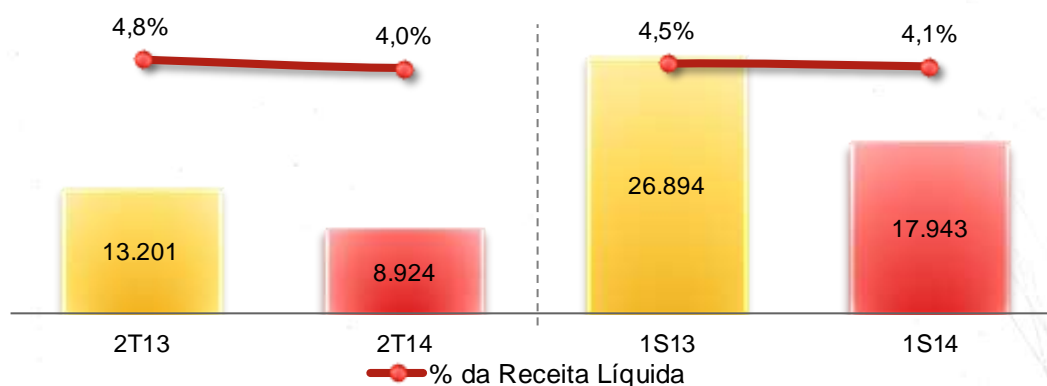
Despesas Comerciais e Administrativas

A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das Despesas Comerciais e Administrativas em relação à Receita Líquida.

Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	2T14	2T13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
Despesas Comerciais	(8.924)	(13.201)	-32,4%	(17.943)	(26.894)	-33,3%
% da Receita Líquida	4,0%	4,8%	-0,8 p.p.	4,1%	4,5%	-0,4 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(29.885)	(19.805)	50,9%	(53.253)	(37.901)	40,5%
% da Receita Líquida	13,3%	7,2%	6,1 p.p.	12,2%	6,3%	5,9 p.p.
Despesas Administrativas	(23.221)	(17.934)	29,5%	(44.574)	(34.383)	29,6%
Honorários da Administração	(6.664)	(1.871)	256,2%	(8.679)	(3.518)	146,7%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(38.809)	(33.006)	17,6%	(71.196)	(64.795)	9,9%
% da Receita Líquida	17,3%	12,0%	5,3 p.p.	16,4%	10,8%	5,5 p.p.

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

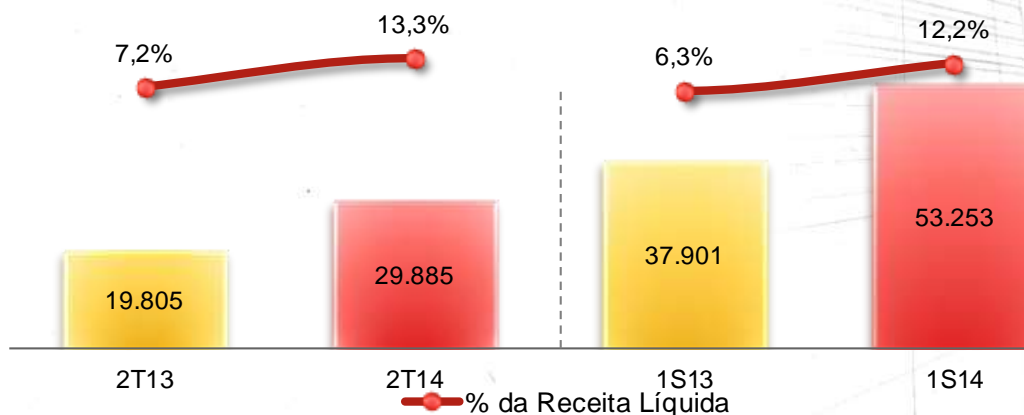
Despesas Comerciais (R\$ Mil)



As Despesas Comerciais variam conforme a necessidade da Companhia de realizar campanhas ou investir em novos *stands* de vendas para os próximos lançamentos. No 2T14 e 1S14, as despesas comerciais de projetos não-controlados pela EZTEC (como as das diversas fases do projeto *Cidade Maia*, *Jardins do Brasil* e *Magnífico Mooca*) não foram contabilizadas no resultado consolidado da Companhia e, por esse motivo, observa-se redução das despesas comerciais em comparação ao ano anterior. O volume dessas despesas pode ser observado, mais adiante, no tópico de Equivalência Patrimonial onde detalhamos as despesas comerciais relativas a esses projetos.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T14	2T13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
Despesas com Publicidade e Outros	(6.091)	(11.476)	-46,9%	(12.104)	(21.627)	-44,0%
Despesas com "Stand"	(2.833)	(1.725)	64,2%	(5.839)	(5.267)	10,9%
Total Despesas Comerciais	(8.924)	(13.201)	-32,4%	(17.943)	(26.894)	-33,3%

Despesas Administrativas (R\$ Mil)



As **Despesas Gerais e Administrativas** totalizaram R\$29,9 milhões no segundo trimestre de 2014. O índice Despesa Administrativa / Receita Líquida ficou em 12,2% no ano, aumento de 5,9 p.p. em relação a 1S13, uma vez que a Companhia é responsável pela administração integral de todos seus projetos, independentemente do controle ser ou não da EZTEC. Assim, considerando as normas IFRS 10 e IFRS 11 e do normativo CPC 19, as Receitas de operações controladas em conjunto com parceiros são reconhecidas apenas via Equivalência Patrimonial enquanto as Despesas relativas com esses empreendimentos são reconhecidas de forma integral no resultado da Companhia.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 2T14, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 18,2% das despesas administrativas ao passo que a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 81,8%.

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T14	2T13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
Despesas com Salários e Encargos ⁽¹⁾	(18.135)	(9.536)	90,2%	(27.484)	(16.508)	66,5%
Despesas com Benefícios e Empregados	(1.170)	(2.315)	-49,5%	(4.555)	(4.802)	-5,1%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(966)	(982)	-1,6%	(1.881)	(1.940)	-3,0%
Despesas com Serviços Prestados	(6.590)	(4.935)	33,5%	(13.317)	(9.257)	43,9%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(736)	(715)	2,9%	(1.169)	(1.276)	-8,4%
Despesas com Conservação de imóveis	(259)	(225)	15,1%	(388)	(469)	-17,3%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(180)	472	-138,1%	(641)	(443)	44,7%
Demais Despesas	(1.849)	(1.569)	17,8%	(3.818)	(3.206)	19,1%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(29.885)	(19.805)	50,9%	(53.253)	(37.901)	40,5%

(1) Inclui Honorários da Administração.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

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

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	2T14	2T13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	(2.356)	76	-3200%	(6.239)	(1.832)	240,6%
% da Receita Líquida	1,0%	0,0%	1,0 p.p.	1,4%	0,3%	1,1 p.p.
Despesas Tributárias	(706)	(701)	0,7%	(3.283)	(2.901)	13,2%
Provisão para Contingências	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Outras Despesas e Receitas Operacionais	-1.650	777	-312,4%	-2.956	1.069	-376,5%
Equivalência Patrimonial	22.353	24.197	-8%	40.414	43.970	-8,1%
% da Receita Líquida	10,0%	8,8%	1,2 p.p.	9,3%	7,3%	1,9 p.p.

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

Equivalência Patrimonial

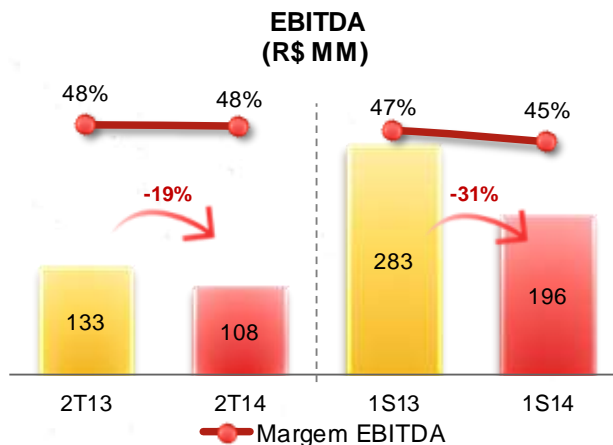
Em 2013, as normas do IFRS 10 e 11, que tratam de operações controladas em conjunto, entraram em vigor. Adotando-se o normativo CPC 19, a parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela EZTEC.

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

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

Demonstração de Resultado Compartilhadas (Em R\$ MM)	2T14	2T13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
Receita Bruta	108,5	71,7	51,2%	198,7	130,4	52,4%
(-) Cancelamento de vendas	13,8	6,5	113,4%	26,6	11,7	127,4%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	2,4	1,5	56,2%	4,2	2,7	54,4%
Receita Líquida	92,2	63,7	44,7%	167,9	116,0	44,8%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	56,2	33,6	67,5%	102,5	62,0	65,3%
Lucro Bruto	36,0	30,2	19,4%	65,4	54,0	21,2%
Margem Bruta (%)	39,1%	47,3%	-8,3 p.p.	39,0%	46,5%	-7,6 p.p.
(-) Despesas Comerciais	12,4	4,2	196,5%	21,0	6,9	206,3%
Lucro Líquido	22,4	24,2	-7,6%	40,4	44,0	-8,1%
Margem Líquida (%)	24,2%	38,0%	-13,7 p.p.	24,1%	37,9%	-13,8 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida)	53,9%	53,9%	-0,1 p.p.	54,9%	50,9%	4,0 p.p.

EBITDA



No 2T14, o EBITDA teve aumento de 22,5% atingindo R\$107,8 milhões, e acumulando R\$195,9 milhões no 1S14. Margem EBITDA foi de 48,0% no trimestre e 45,0% no acumulado do ano. O decréscimo no Lucro EBITDA, conforme explicado anteriormente, deve-se ao menor volume de receita sendo reconhecida. O quadro abaixo detalha o cálculo do EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	2T14	2T13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
Lucro Líquido	122.392	136.360	-10,2%	217.849	287.088	-24,1%
IR/CSLL	5.623	6.620	-15,1%	10.528	13.726	-23,3%
Resultado Financeiro Líquido	(22.554)	(11.298)	99,6%	(37.088)	(20.081)	84,7%
Depreciação	2.373	1.380	72,0%	4.582	2.594	76,6%
EBITDA ⁽¹⁾	107.834	133.062	-19,0%	195.871	283.327	-30,9%
Margem EBITDA (%)	48,0%	48,3%	-0,3 p.p.	45,0%	47,3%	-2,3 p.p.

(1) O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido, das despesas de depreciação e amortização, incluindo amortização de ágio de mais valia.

Resultado Financeiro Líquido

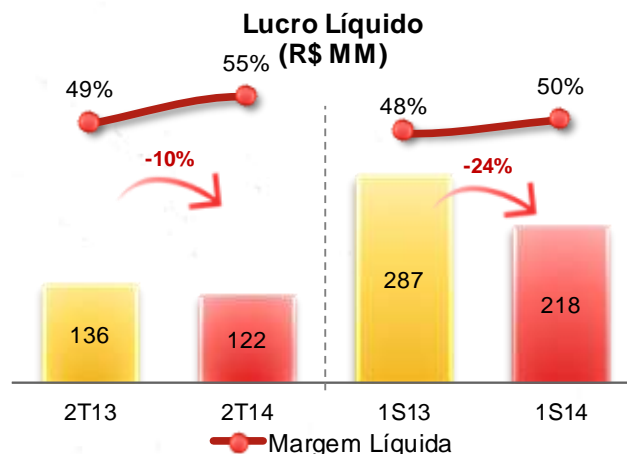
No 2T14, o Resultado Financeiro Líquido totalizou R\$22,6 milhões, sendo R\$15,5 milhões de receita referentes aos Juros sobre a Carteira de Recebíveis Performados, e R\$37,1 milhões no 1S14. O aumento deve-se a posição de caixa da Companhia e dado ao volume da carteira de recebíveis performados. Para o mesmo período do ano anterior o Resultado Financeiro Líquido foi de R\$11,3 milhões e R\$20,1 milhões respectivamente.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	2T14	2T13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
Receitas Financeiras						
Receita Financeira	5.890	2.503	135,3%	10.032	4.520	121,9%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	15.469	7.407	108,8%	24.778	18.562	33,5%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	1.710	1.729	-1,1%	3.253	2.575	26,3%
Total Receitas Financeiras	23.069	11.639	98,2%	38.063	25.657	48,4%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(196)	(16)	1125,0%	(196)	(16)	1125,0%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(119)	(375)	-68,3%	(303)	(5.334)	-94,3%
Outras	(200)	50	-500,0%	(476)	(226)	110,6%
Total Despesas Financeiras	(515)	(341)	51,0%	(975)	(5.576)	-82,5%
Resultado Financeiro Líquido	22.554	11.298	99,6%	37.088	20.081	84,7%

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$5,6 milhões no 2T14 contra R\$6,6 milhões no 2T13, acumulando R\$10,5 milhões no 1S14. A EZTEC utiliza do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a Receita, o mecanismo de segregar, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, reflete em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a margem da Companhia e, principalmente, gerando benefícios indiretos ao transmitir aos clientes, bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

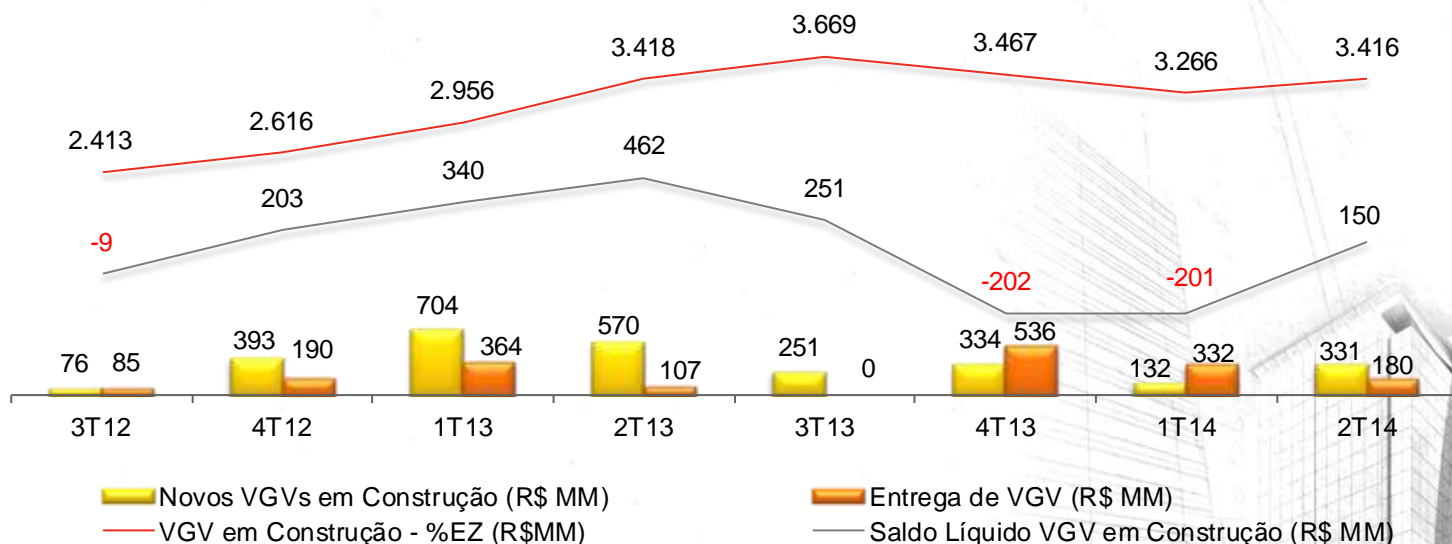
Lucro Líquido



O Lucro Líquido, no 2T14, totalizou R\$122,4 milhões, 28,2% superior em relação ao 1T14, com Margem Líquida de 54,5%. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$217,8 milhões com Margem Líquida de 50,0%. A elevação na margem líquida deve-se ao incremento na receita e no resultado bruto, que conforme explicado anteriormente, deriva do esforço que a Companhia tem feito para a comercialização de unidades em estoque, tendo obtido no 2T14 vendas líquidas de unidades performadas na ordem de R\$22,6 milhões.

O menor volume de lucro líquido do 1S14 em comparação ao 1S13 deve-se: [i] à venda da Torre A do *EZ Towers*, no valor de R\$564 milhões no 1T13, cujas obras já estavam em andamento no momento da venda, com reconhecimento de resultados proporcionais ao % de todo o custo incorrido do projeto até aquele momento; [ii] ao volume de obras entregues no 4T13 e 1T14 ser maior do que o volume de obras iniciadas para esse mesmo período, impactando o reconhecimento nominal de Receita e Lucro no 1T14 e, conseqüentemente, do 1S14; [iii] a não diluição das despesas comerciais e administrativas, em níveis similares aos reportados em resultados anteriores e adequadas ao patamar da Companhia, inclusive nos períodos em que o reconhecimento de resultado é menor; e [iv] a não contabilização das receitas de vendas dos projetos *Cidade Maia – Botânica*, *Cidade Maia – Reserva* e *Gran Quadra San Felipe*, que se encontram em cláusula suspensiva. No 2T14, conforme esperado, observa-se uma leve recuperação do volume em construção uma vez que as obras iniciadas nos últimos nove meses estão entrando, cada vez mais, em fases de maior reconhecimento de receita e lucro.

O gráfico abaixo demonstra a evolução, trimestre a trimestre, do VGV EZTEC em construção:

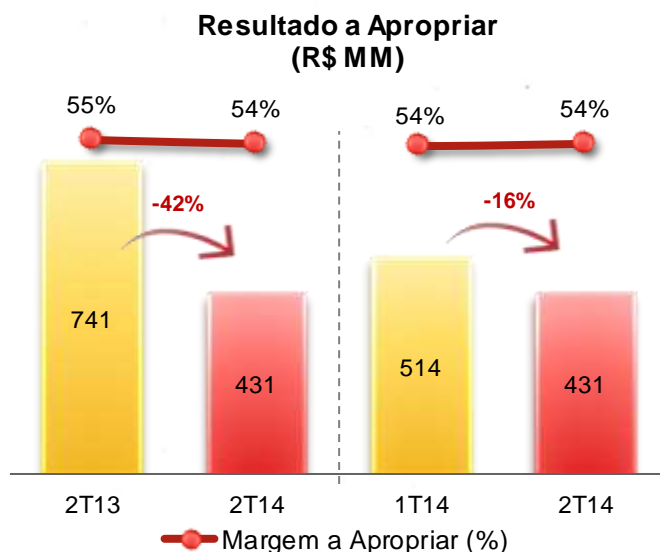


Do gráfico acima, cabe destacar ainda mais um aspecto: obras em fase inicial possuem menos atividades de construção simultâneas, o que acarreta em menor reconhecimento de resultados em um primeiro momento.

Resultados a Apropiar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropiar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$430,9 milhões no 2T14. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada em 54,4%, sobre a parcela de produtos vendidos e não construídos ainda:

Receitas e Resultados a Apropiar de Unid. Vendidas (Em milhares de Reais - R\$)	2T14	1T14	Var.%	2T14	2T13	Var.%
Receitas a Apropiar - final do período	732.888	877.464	-16,5%	732.888	1.235.478	-40,7%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	25.853	30.426	-15,0%	25.853	36.172	-28,5%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	32.773	43.741	-25,1%	32.773	74.154	-55,8%
Custo das Unidades Vendidas a Apropiar - final do período	(360.599)	(437.159)	-17,5%	(360.599)	(604.535)	-40,4%
Resultado a Apropiar	430.915	514.472	-16,2%	430.915	741.269	-41,9%
Margem a Apropiar (%)	54,4%	54,1%	0,4 p.p.	54,4%	55,1%	-0,6 p.p.



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

Contas a Receber

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

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

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	2T14	1T14	Var.%
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.336.724	1.305.810	2,4%
Circulante	982.331	921.326	6,6%
Não-Circulante	354.393	384.484	-7,8%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	709.009	852.366	-16,8%
Circulante	390.160	431.410	-9,6%
Não-Circulante	318.849	420.956	-24,3%
Total Contas a Receber	2.045.733	2.158.176	-5,2%

Em 30 de junho de 2014, a Carteira de Recebíveis, excluídas Receitas de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$2.021,7 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 7,72% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 2T14, aproximadamente 80,0% referem-se a clientes que estão na fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação (“repasso”) de seu saldo devedor de empreendimentos entregues nos últimos dois trimestres.

Os Recebíveis Performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$344,3 milhões, remunerados a IGP-M +12% ao ano, refletindo o repasse às instituições financeiras das unidades entregues em trimestres anteriores.

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

Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$)	2T14	1T14	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	1.336.578	1.305.771	2,4%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	344.326	282.498	21,9%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	992.252	1.023.273	-3,0%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	709.009	852.366	-16,8%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(23.879)	(25.098)	-4,9%
Total Recebíveis	2.021.708	2.133.039	-5,2%

(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 volume de Dívida Líquida da Companhia, composta, exclusivamente, de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), manteve-se estável desde o fechamento do ano anterior. Ao final do segundo trimestre de 2014, a Companhia tinha em torno de 9 mil unidades em execução; aumentando o volume de dívida relacionada a construção de projetos. Além disso, ao longo do 2T14, a EZTEC avançou na construção do projeto corporativo *EZ Towers*, que encerrou o trimestre com financiamento tomado da ordem de R\$246 milhões. Vale lembrar que, sendo o perfil de dívida exclusivamente oriundo de linhas do SFH, a Companhia opera com dívidas cujas taxas de juros chegam a ser, aproximadamente, 2 pontos percentuais mais baixas que a taxa básica de juros SELIC atual.

Assim, a Companhia encerrou o segundo trimestre de 2014 com **Dívida Líquida de R\$78,2 milhões**. O fato de estar com posição de Dívida Líquida **não implica em nenhuma mudança no modelo de negócios da Companhia**, mas apenas uma consequência do momento operacional e do volume de compra de terrenos, sem permutas, feito pela Companhia em 2013. Se fosse possível desconsiderar a dívida de construção do projeto *EZ Towers*, uma vez que ela será assumida integralmente pela São Carlos após a entrega da Torre A, a EZTEC teria apresentado um Caixa Líquido de R\$168,1 milhões.

É importante apontar que a liquidez da EZTEC se encontra em posição confortável, com R\$344,3 milhões em Recebíveis Performados, remunerados a IGPM + 12% ao ano que, caso seja necessário, são elegíveis a securitização e convertidos em Caixa a qualquer momento, caso seja do interesse da Companhia, além de possuir disponibilidades de R\$332,3 milhões ao final do 2T14.

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

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	2T14	1T14	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	15.966	12.576	27,0%
Endividamento de Longo Prazo	394.544	338.948	16,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(51.188)	(51.400)	-0,4%
Aplicações Financeiras	(281.115)	(206.276)	36,3%
Dívida (Caixa) Líquido	78.207	93.848	-16,7%

INDICADORES OPERACIONAIS

Desempenho Operacional (Ex-EZ Towers)	2T14	2T13	Var.%	1S14	1S13	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	3	3	0,0%	5	6	-16,7%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	231.753	690.128	-66,4%	676.391	982.266	-31,1%
Área Útil Lançada (mil m²)	32,6	77,1	-57,7%	109,8	106,1	3,6%
Unidades Lançadas (unidades)	314	1.245	-74,8%	1.104	1.457	-24,2%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	738,1	554,3	33,1%	612,7	674,2	-9,1%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	7.102	8.956	-20,7%	6.159	9.262	-33,5%
Participação EZTEC (%)	79%	63%	16,8 p.p.	73%	74%	-0,5 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	183.848	431.786	-57,4%	495.095	723.923	-31,6%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	194.159	363.039	-46,5%	336.908	570.035	-40,9%
Vendas Contratadas (unidades)	585	802	-27,1%	1.083	1.387	-21,9%

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

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

A Companhia possui uma equipe interna de desenvolvimento que cria os produtos EZTEC, atendendo às necessidades de seus clientes e trabalhando em conjunto com os demais departamentos de incorporação. Antecipando tendências, aproveitando ao máximo a área disponível à construção, com responsabilidade social e ambiental, a equipe própria gera valor ao empreendimento e permite uma melhor precificação dos produtos. Além disso, a equipe própria de desenvolvimento de produtos permite economia de custos, uma vez que reduz gastos com a contratação de escritórios terceiros.

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 147 colaboradores, além de 4.730 operários, próprios e terceirizados, em seus canteiros de obra, que permitem a execução e entrega de todos os empreendimentos com os controles e qualidade necessários, e dentro dos prazos programados. Por ter como foco a Região Metropolitana de São Paulo, a EZTEC mantém parcerias de longo prazo com seus fornecedores de materiais e de serviços, o que não só auxilia na manutenção dos prazos, como reduz os efeitos da escassez de mão-de-obra e da inflação nos custos de construção.

Em 30 de junho de 2014, a EZTEC possuía 32 obras em andamento, sendo 25 obras próprias e 7 obras terceirizadas com nossos parceiros, totalizando 8.865 unidades em construção.

A tabela abaixo detalha os empreendimentos realizados pela Companhia em 1S14:

Empreendimento	Data de Lançamento	VGV Total Lanç. (R\$ MM)	% Partic. EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	Total Unidades	% Vendido Unidades
NeoCorporate Offices	jan/11	182,0	100%	182,0	297	77%
Up Home Jd. Prudência	fev/11	61,1	100%	61,1	156	100%
Trend Paulista Offices	fev/11	178,5	50%	89,3	252	88%
Quality House Sacomã	fev/11	60,4	100%	60,4	216	95%
Royale Tresor	mar/11	132,2	60%	79,3	240	81%
Neo Offices	fev/12	40,8	100%	40,8	96	88%
Total		654,9		512,8	1.257	87%

Estoque de Terrenos (Land Bank)

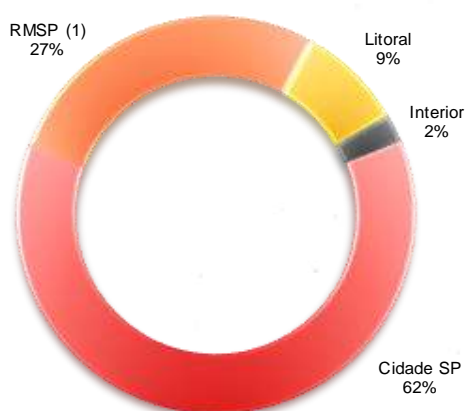
Em 30 de junho de 2014, o **Estoque de Terrenos** (ex-EZ Towers) totalizou R\$5,2 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *landbank*, incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo, é de 12,9% do VGV. Neste trimestre, a EZTEC adquiriu dois novos terrenos chamados de *Lázaro Suave* e *Joaquim Guarani*, sendo que o primeiro está situado na cidade de Osasco e o segundo na Zona Sul da cidade de São Paulo, além disso, a Companhia ampliou terrenos já existentes. Estes terrenos adicionam **R\$213,6 milhões** em VGV próprio ao *landbank* da Companhia.

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

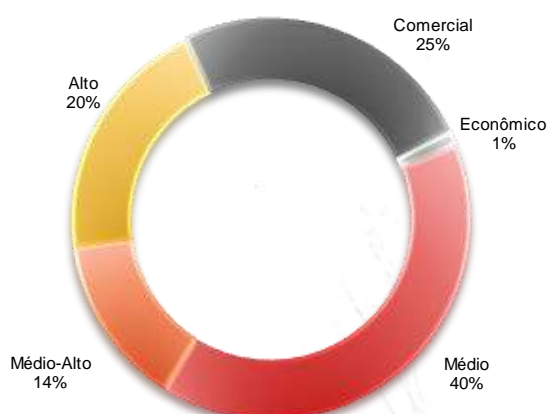
Para maiores detalhes sobre a localização dos terrenos e empreendimentos da EZTEC pode ser obtido no site www.eztec.com.br/ri, na seção "Mapa de Empreendimentos".

Dados Gerenciais 1S14

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

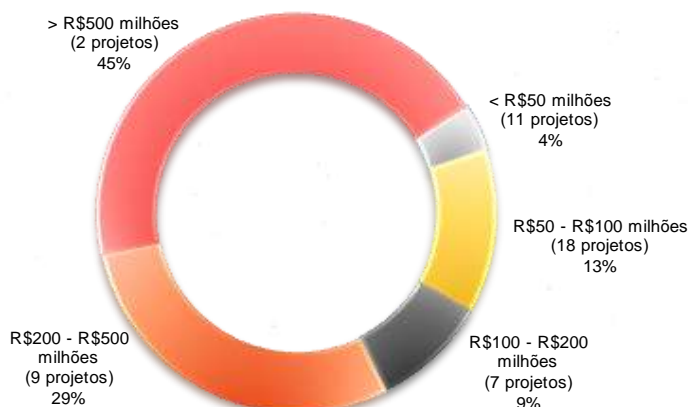


**Alocação de Terrenos por Padrão
% do VGV Próprio**

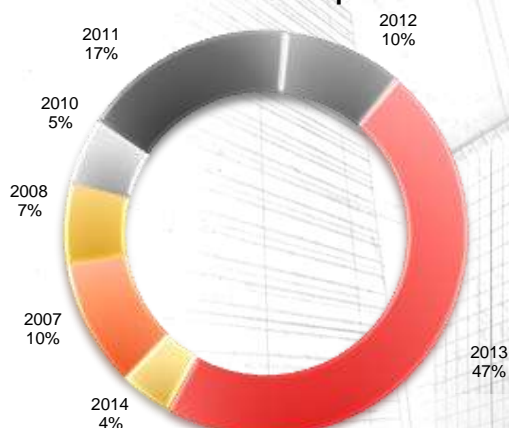


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

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



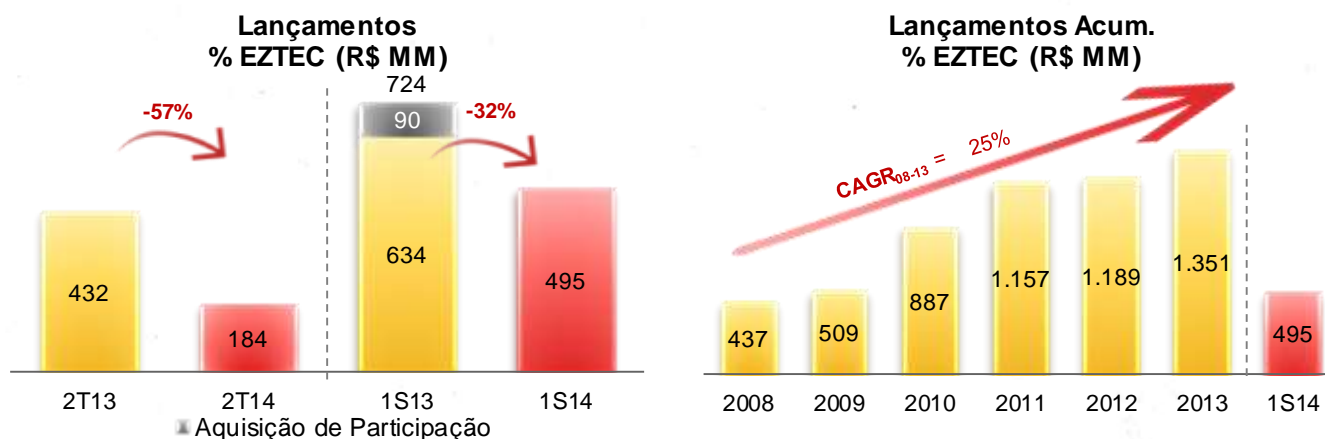
**Alocação de Terrenos por Idade
% do VGV Próprio**



Lançamentos

Considerando o período de Copa do Mundo de Futebol e dado o perfil dos lançamentos dos últimos meses, a Companhia focou seus esforços na comercialização de seu estoque. Desde dezembro de 2013 até março de 2014, a EZTEC lançou quase duas mil unidades em Guarulhos, na região metropolitana de São Paulo, no projeto *Cidade Maia*. O sucesso de vendas desse projeto, hoje, mais de 52% vendido, é resultado direto do foco na comercialização que foi dado aos produtos em estoque durante grande parte do trimestre. Ao longo desse período, a Companhia preparou, em paralelo, o lançamento de 2 novos empreendimentos, o *Magnífico Mooca* e o *Gran Quadra San Felipe*. Ambos os empreendimentos lançados no segmento da média-alta renda e localizados na Zona Leste da cidade de São Paulo. O *Magnífico Mooca* possui 162 unidades e VGV EZTEC de R\$47,9 milhões, enquanto o *Gran Quadra San Felipe* possui 152 unidades, dividido nas fases *Palazzo* e *Giardino*, para um VGV EZTEC de R\$135,9 milhões.

Assim, no segundo trimestre de 2014, a Companhia lançou 314 unidades, para um VGV EZTEC de **R\$183,8 milhões**; acumulando **R\$495,1 milhões lançado** no primeiro semestre de 2014.



A tabela abaixo fornece informações dos novos empreendimentos imobiliários lançados em 2014:

Empreendimento	Terreno	Região	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	% Vendido	Segmento	Padrão
1T14									
Cidade Maia - Botânica	Guarulhos III	Cidade SP	566	261,1	70%	182,8	30%	Residencial	Médio
Cidade Maia - Reserva	Guarulhos III	Cidade SP	224	183,5	70%	128,5	25%	Residencial	Médio
2T14									
Magnífico Mooca	Florianópolis	Cidade SP	162	95,8	50%	47,9	64%	Residencial	Médio-Alto
San Felipe - Palazzo	Santa Virgínia	Cidade SP	48	45,6	100%	45,6	29%	Residencial	Médio-Alto
San Felipe - Giardino	Santa Virgínia	Cidade SP	104	90,3	100%	90,3	13%	Residencial	Médio-Alto
Total			1.104	676,4	73%	495,1	32%		

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



Magnífico Mooca



Gran Quadra San Felipe – fase Palazzo



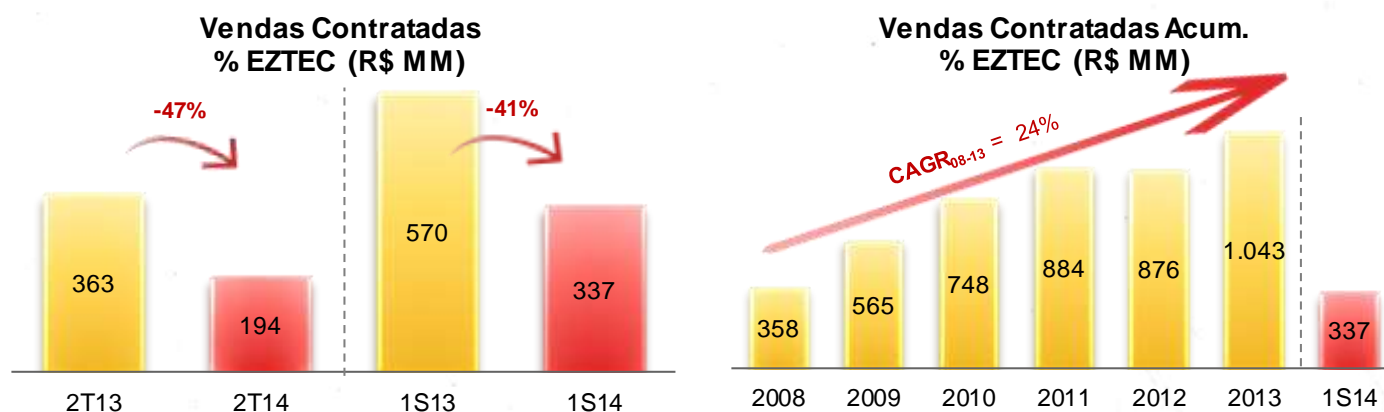
Gran Quadra San Felipe – fase Giardino

Vendas

O segundo trimestre de 2014 pôde ser chamado de desafiador, na medida em que a Companhia teve de disputar a atenção de seus potenciais clientes com o evento Copa do Mundo de Futebol. Ainda assim, a velocidade de venda de seus empreendimentos em estoque se manteve praticamente estável em relação à observada em 2013 e no primeiro trimestre de 2014. Dentre seus lançamentos, a Companhia registrou 64% de vendas de unidades no empreendimento *Magnífico Mooca*, lançado em maio; e 29% no empreendimento *Gran Quadra San Felipe – fase Palazzo* e 13% *Gran Quadra San Felipe – fase Giardino*, lançados no final de junho.

Dito isso, somando-se as vendas de lançamentos com as de estoque, a EZTEC atingiu o volume de **R\$194,2 milhões no 2T14** (líquidas de distratos e corretagem), sendo 73% referentes à venda de empreendimentos lançados em trimestres anteriores, acumulando **R\$336,9 milhões** no primeiro semestre de 2014.

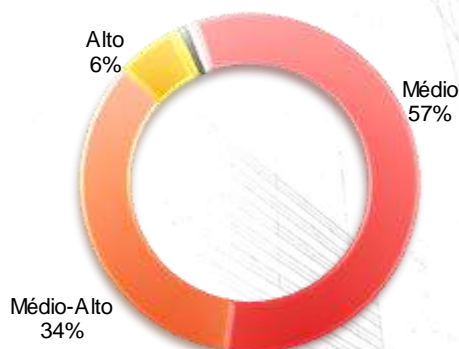
Dados gerenciais apontam que o empreendimento *Gran Quadra San Felipe*, lançado na última semana de junho, se encontra com 50% de suas unidades vendidas para a fase *Palazzo* e 32% para a fase *Giardino*; o empreendimento *Magnífico Mooca* 82% vendido, até o fechamento deste documento.



Dados Gerenciais - 1S14

Período	Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
2T14		517.8.204	15,4%
1T14		81590.600	24,2%
4T13		97.124.024	28,8%
3T13		35.375.578	10,5%
2T13		18.285.639	5,4%
1T13		5.8018.15	1,7%
2012		18.667.971	5,5%
2011		-15.778.249	-4,7%
2010		34.000.945	10,1%
2009		2.457.808	0,7%
2008		3.508.215	1,0%
Até 2007		4.155.217	1,2%

Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio

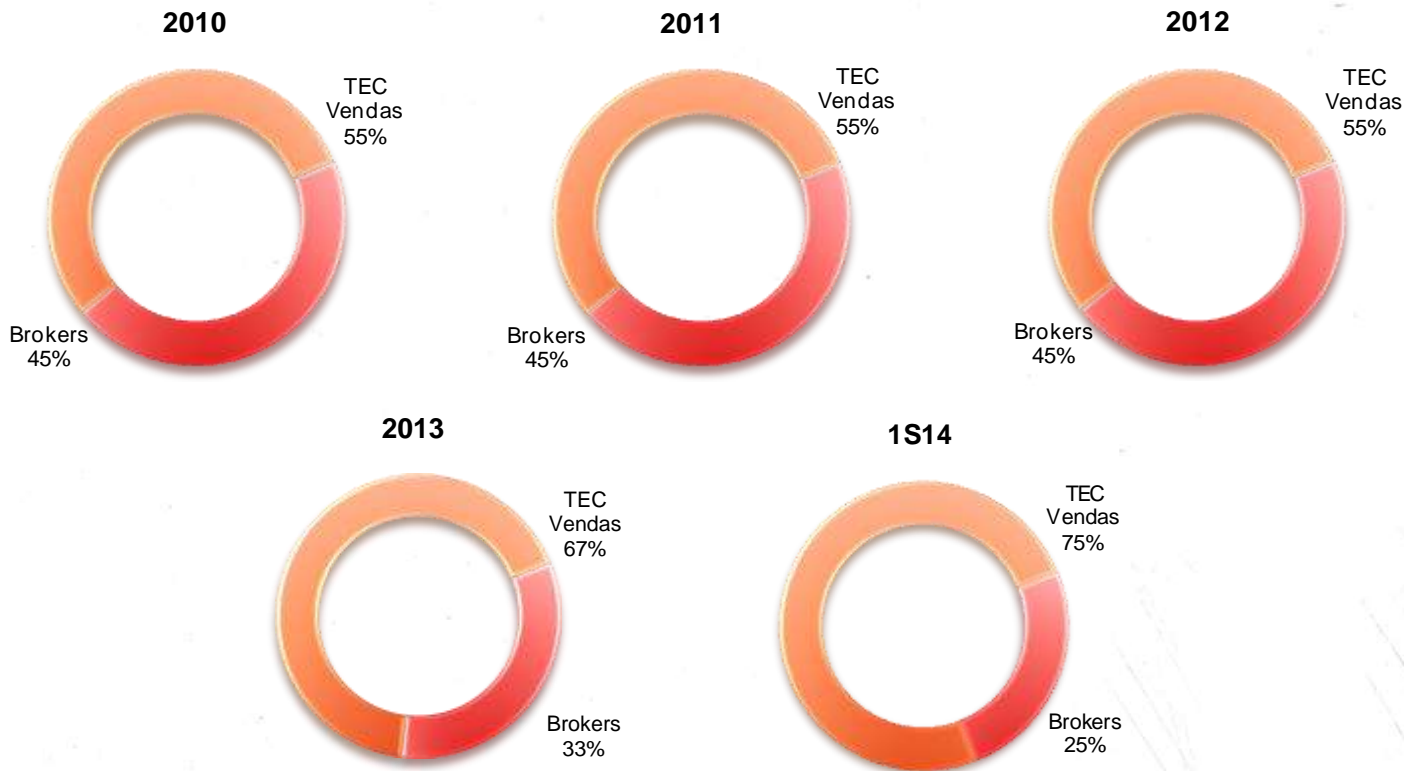


Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos originados. Com objetivo de eliminar o efeito da valorização do preço de venda no tempo, que ocasiona distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas, a EZTEC adota o metro quadrado como medida de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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	2T14	2T13	1S14	1S13
+ Estoque Inicial (m²)	189.707	146.963	159.189	152.324
+ Lançamentos no período (m²)	26.029	36.752	80.059	65.744
= Estoque + Lançamento (m²)	215.736	183.715	239.248	218.068
- Vendas no período (m²)	31.926	46.244	55.437	80.597
= Estoque Final (m²)	183.811	137.471	183.811	137.471
VSO (%)	14,8%	25,2%	23,2%	37,0%

*Cálculo do VSO 1S13 excluindo-se a Torre A do EZ Towers

Buscando fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com mais de 1.000 corretores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 74,8% das vendas realizadas no 1S14. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável por praticamente todas as vendas de unidades já entregues; [ii] inteligência de mercado, por captar informações de tendências de consumo para Companhia; e [iii] melhor precificação dos produtos, ao conseguir comunicar aos clientes os diferenciais produzidos pela EZTEC. Abaixo, a evolução da participação da equipe exclusiva de vendas EZTEC em relação às empresas imobiliárias contratadas.

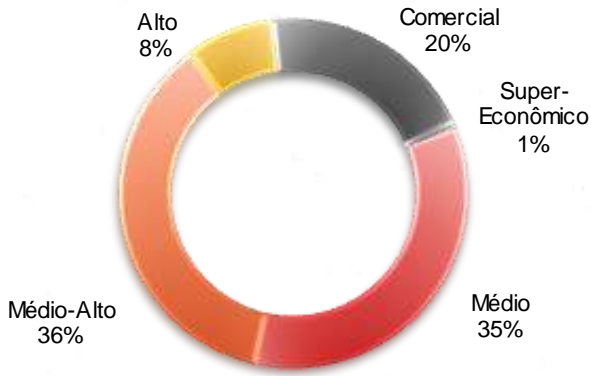


Unidades em Estoque

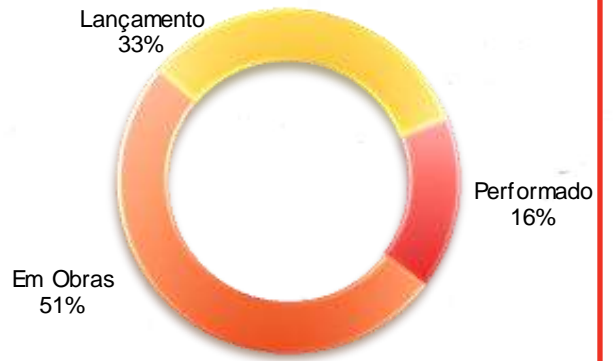
Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
2007							
Clima do Bosque	jun/07	208	100%	1	100%	430.860	0
2008							
Splendor Square	jun/08	112	99%	1	100%	1.145.209	0
Mundeo	jun/08	84	99%	1	100%	559.845	41.383
2009							
Capital Corporate Office	mai/09	450	99%	4	100%	3.786.018	948.606
Supéria Paraíso	ago/09	160	99%	2	100%	1.063.482	409.890
Vidabella 3	out/09	96	99%	1	60%	94.799	0
Reserva do Bosque	out/09	267	97%	8	50%	1.001.071	0
2010							
Gran Village Club	jan/10	324	100%	1	100%	449.809	145.248
Clima Mascote	fev/10	176	97%	6	100%	4.948.943	125.030
Massimo Residence	mar/10	108	98%	2	50%	670.162	67.510
Up Home	abr/10	156	99%	2	100%	999.223	399.600
Quinta do Horto	mai/10	119	89%	13	100%	8.933.439	1.631.034
Prime House Sacomã	mai/10	184	97%	6	100%	1.753.908	109.113
Sky	jun/10	314	97%	9	90%	5.298.585	468.058
Varanda Tremembé	jun/10	192	98%	3	100%	1.446.653	471.350
Sophis	set/10	26	92%	2	100%	9.993.665	0
Royale Prestige	out/10	240	76%	58	60%	45.295.463	666.000
Art'E	out/10	162	88%	19	50%	8.937.397	99.101
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	88%	37	100%	14.509.735	740.426
2011							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	77%	67	100%	52.879.378	6.472.872
Trend Paulista Offices	fev/11	252	88%	31	50%	13.660.769	448.350
Quality House Sacomã	fev/11	216	95%	10	100%	3.641.276	296.255
Royale Tresor	mar/11	240	81%	46	60%	20.095.785	476.190
Supéria Pinheiros	jun/11	108	91%	10	100%	6.395.931	0
Chateau Monet	jun/11	163	77%	38	100%	30.840.952	466.200
Still Vila Mascote	jun/11	150	68%	48	50%	12.539.904	652.214
Sophis Santana	set/11	50	68%	16	100%	39.438.574	0
Royale Merit	nov/11	160	80%	32	60%	16.276.920	308.904
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	77%	111	60%	9.174.816	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	87%	20	100%	10.468.920	531.015
Vivart Tremembé	dez/11	158	78%	34	100%	13.854.914	366.300
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	90%	46	100%	18.904.748	498.601
2012							
Neo Offices	fev/12	96	88%	12	100%	5.939.390	0
Bosque Ventura	mar/12	450	94%	26	70%	7.976.742	190.365
Massimo Nova Saúde	jun/12	108	92%	9	100%	5.626.631	333.000
In Design	jun/12	422	93%	31	100%	8.264.803	855.000
The View Nova Atlântica	jul/12	200	87%	26	100%	13.653.020	1.031.701
Green Work	jul/12	369	86%	52	100%	21.880.436	8.022.079
Up Home Santana	ago/12	96	54%	44	100%	22.088.329	0
Chácara Cantareira	set/12	292	81%	55	50%	15.366.935	157.500
Prime House São Bernardo	set/12	508	86%	72	100%	23.685.382	0
Parque Ventura	out/12	508	95%	24	70%	7.232.302	146.697
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	498	71%	143	27,5%	19.996.167	238.111
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	324	67%	108	27,5%	28.992.374	98.483
Brasilião	nov/12	162	87%	21	45%	5.106.511	24.789
2013							
Premiatto Sacomã	fev/13	138	84%	22	100%	8.957.735	642.822
Splendor Vila Mariana	mar/13	34	91%	3	100%	6.258.188	0
Le Premier Paraíso	mar/13	40	68%	13	100%	31.070.255	0
EZ Mark	mai/13	323	62%	123	100%	133.459.765	4.549.583
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun/13	498	82%	88	27,5%	12.673.381	404.348
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre São Paulo	jun/13	424	85%	65	27,5%	5.535.895	0
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre Osasco	jul/13	424	78%	95	27,5%	8.090.923	0
Quality House Ana Costa	set/13	238	53%	111	100%	52.988.975	135.000
Massimo Vila Mascote	set/13	162	60%	65	100%	55.053.618	261.446
Cidade Maia - Jardim	dez/13	280	55%	125	70%	46.099.950	1.103.343
Cidade Maia - Praça	dez/13	451	72%	125	70%	39.561.366	1.484.944
Cidade Maia - Alameda	dez/13	448	74%	117	70%	24.385.251	157.500
2014							
Cidade Maia - Botânica	mar/14	566	30%	397	70%	128.204.768	1.419.109
Cidade Maia - Reserva	mar/14	224	25%	168	70%	95.019.813	1.146.600
Magnífico Mooca	mai/14	162	64%	59	50%	17.146.179	742.500
San Felipe - Palazzo	jun/14	48	29%	34	100%	31.919.404	385.000
San Felipe - Giardino	jun/14	104	13%	91	100%	78.699.889	440.000
Total		15.187		3.009		1.320.425.531	41.892.889

Dados Gerenciais – 2T14

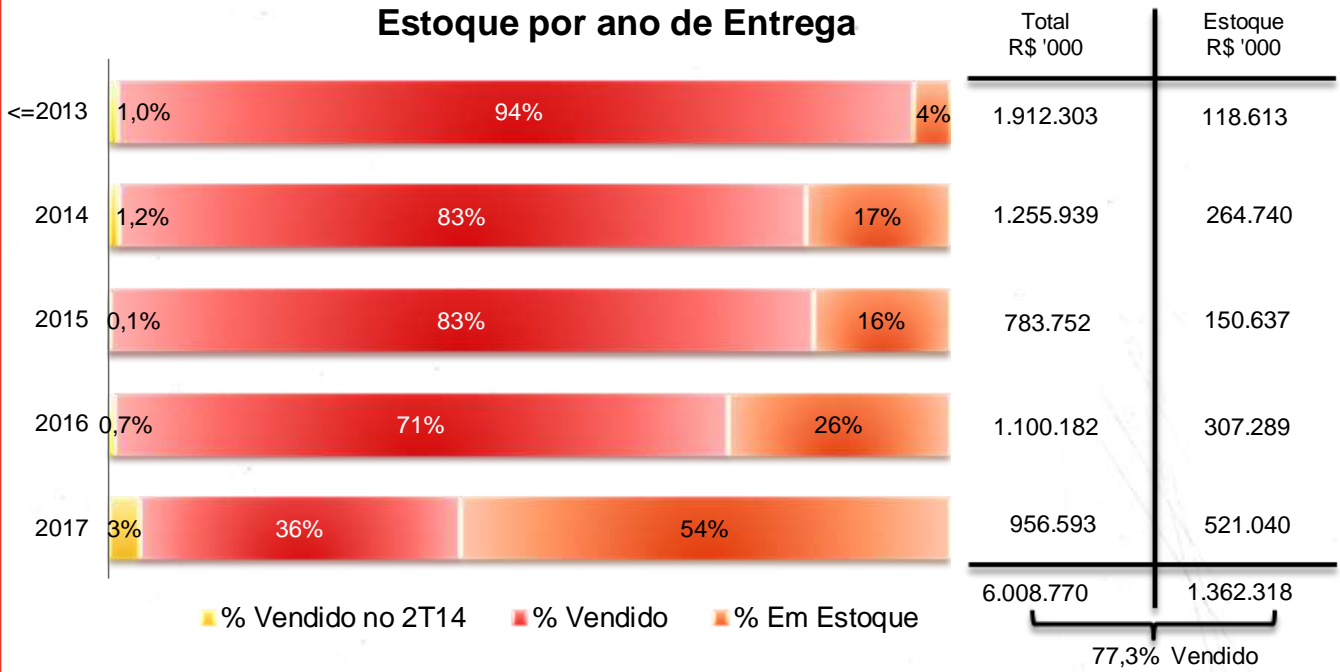
Estoque por Padrão



Estoque por Status da Obra



Estoque por ano de Entrega



PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS



Representação Artística

As obras do *EZ Towers*, iniciadas em 2012, seguem seu cronograma conforme o planejado. A entrega da Torre A está planejada para o final de 2014, de forma que a vistoria e liberação por parte dos bombeiros deve ocorrer nos próximos meses. Ainda na Torre A, as instalações elétricas, hidráulicas, ar condicionado e anti-incêndio estão perto de serem finalizadas. No térreo da torre, o lobby está recebendo acabamentos em inox, pedras, forros e iluminação *led*. Todos os elevadores já foram instalados e estão em funcionamento, e passarão a receber o acabamento interno final.

Em termos de engenharia, neste momento, as obras de estrutura da Torre B foram concluídas. As instalações hidráulicas, elétricas, de ar condicionado e da alvenaria estão em andamento na Torre B. Os vidros da fachada chegaram ao 17º andar e a Companhia se prepara para a montagem da estrutura do heliponto.

Os segundo e terceiro subsolos receberam a pintura de sinalização e a limpeza final para entrega. Na área externa, o paisagismo está próximo de ser finalizado, faltando apenas o gramado. As calçadas do entorno do projeto deverão ser iniciadas em breve. A cascata foi revestida com ferro, restando o acabamento final e iluminação *led* para ser instalada.

Conforme divulgado em 15 de janeiro de 2013, a EZTEC e a São Carlos anunciaram o contrato de Alienação e Aquisição da Torre A do projeto *EZ Towers*, pelo valor de **R\$564 milhões**. A receita da venda está sendo reconhecida desde o 1T13 e de acordo com a evolução da obra, conforme o método PoC (*percentage of completion*), devendo-se descontar os efeitos de Ajuste Valor Presente (AVP). Até 30 de junho de 2014, o custo total incorrido para o projeto, considerando a construção das duas torres, era de R\$349,5 milhões.

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

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



Foto Área de Acesso - EZ Towers em 11 de agosto de 2014



Foto Aérea - EZ Towers em 11 de agosto de 2014

Eventos Subsequentes

No terceiro trimestre de 2014, a Companhia lançou o projeto residencial de alto padrão Le Premier Flat, em Campos do Jordão, no interior de São Paulo. Com um VGV EZTEC de R\$119,4 milhões, o projeto encontrava-se, no fechamento deste documento, com 73% de suas unidades vendidas.

Desta forma, considerando o volume lançado no 1S14, a EZTEC já atingiu R\$614,4 milhões em lançamentos no ano de 2014.



Le Premier Flat Campos do Jordão

MERCADO DE CAPITAIS

Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possui 146.724.120 ações ordinárias e um *free float* de 33,6%, que corresponde a 49.298.872 ações (11 de agosto de 2014).

Ativo Líquido

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

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	2T14	2T13
Contabilidade - Controladora	1.709.692	1.824.813
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	332.303	201.493
(-) Dívida Bruta	(410.510)	(131.736)
(-) Dividendos a Pagar	(139.172)	(79.840)
(+) CEPAC	-	75.447
(+) Recebíveis Não Performados	1.677.382	1.984.197
(+) Recebíveis Performados	344.326	310.946
(-) Obrigações de Construção	(620.708)	(922.093)
(+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾	594.225	355.870
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar ⁽²⁾	(126.780)	(79.797)
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	25.853	36.172
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	32.773	74.154
Estoque Gerencial	2.103.267	1.703.160
(+) Unidades em Estoque ⁽³⁾	1.362.318	1.067.160
(+) Projeto em Construção EZ Towers	636.000	636.000
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	104.948	-
Ativo Líquido Compartilhado	431.150	425.205
Ativo Líquido Ajustado Total	4.244.108	3.953.178
Total de Ações	146.724	146.724
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	28,93	26,94

(1) Valor de terrenos a custo de aquisição.

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

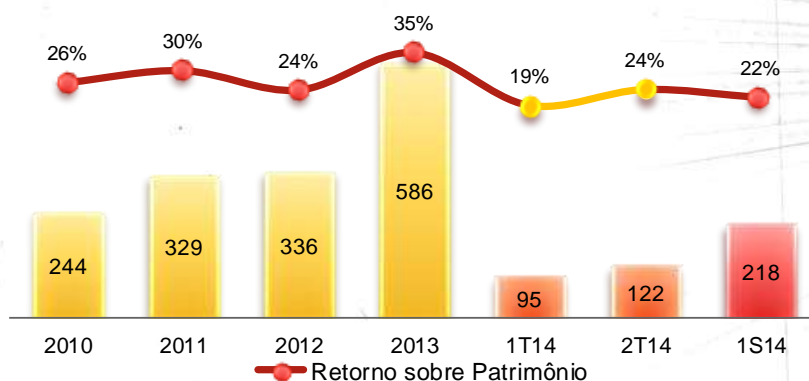
(3) Unidades em estoque em função da tabela de preço vigente.

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

Retorno sobre Patrimônio Líquido

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

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



TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS

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

Teleconferência com Webcast (em português)

Data: 12 de agosto de 2014
Horário: 10h30 (horário de Brasília)
09h30 (horário de Nova Iorque)
Telefone: +55 (11) 3728-5971
Código: EZTEC

Replay: +55 (11) 3127-4999
Código: 50171599
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: 12 de agosto de 2014
Horário: 12h00 (horário de Brasília)
11h00 (horário de Nova Iorque)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Código: EZTEC

Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10049224
Webcast: www.eztec.com.br/ir

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

Relacionamento com os Auditores Independentes: Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. não prestaram durante o segundo trimestre de 2014 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

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

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

ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

Períodos findos em 30.junho

1S14

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Lucro Líquido	218.921
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(26.882)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	(5.374)
Variação Monetária e juros, líquidos	3.760
Depreciações e Amortizações	4.582
Amortizações de ágio mais valia	-
Ganho em investimentos com compra vantajosa	-
Baixa de Investimentos	-
Equivalência Patrimonial	(40.414)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	10.529
Baixa de Imobilizado	35
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(164.698)
Contas a Receber de Clientes	(48.832)
Imóveis a Comercializar	(121.493)
Aquisição CEPAC	-
Despesas Antecipadas	(5.562)
Demais Ativos	11.189
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	(319)
Adiantamento de Clientes	(2.309)
Juros Pagos	(15.343)
Dividendos recebidos de controlada	31.182
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(9.273)
Fornecedores	(13.660)
Outros Passivos	9.084
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	27.022
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	(146.742)
Aplicações Financeiras	(193.106)
Resgate de títulos financeiros	58.293
Ágio na Aquisição de Investimentos	(4.194)
Aquisição de Investimentos	(5.839)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(1.896)
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	(146.742)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	108.100
Captação de Empréstimos e Financiamentos	149.674
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(5.965)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(35.609)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	108.100
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	(11.620)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	62.808
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	51.188

ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada ⁽¹⁾
2006					
Splendor Vila Mascote	mar/06	mai-09 e set-09	100%	100%	78.241
Splendor Santana	mai/06	nov/09	100%	100%	53.312
Splendor Tatuapé	ago/06	out-09 e fev-10	100%	100%	84.186
Collori	nov/06	nov/09	50%	100%	62.430
Terraco Anália Franco	nov/06	nov/09	100%	100%	31.483
2007					
Evidence	mar/07	set/10	50%	100%	41.367
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	146.728
Vert	mar/07	fev/10	100%	100%	51.772
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	84.664
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	100%	93.234
sports Village Ipiranga	out/07	nov/10	100%	100%	93.234
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	100%	53.678
2008					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	100%	150.376
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	100%	44.286
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	100%	59.408
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	99%	81.386
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	100%	76.495
Mundeó	jun/08	out/10	100%	99%	26.117
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	100%	47.524
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	7.254
Chácara Sant'Anna	nov/08	ago/11	50%	100%	77.487
2009					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	100%	71.509
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	99%	301.877
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	100%	88.440
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	100%	7.170
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	99%	60.911
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	99%	9.905
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	100%	9.951
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	100%	9.989
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	97%	28.927
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	100%	72.643
2010					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	100%	116.432
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	97%	98.118
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	98%	33.533
Up Home	abr/10	jan/13	100%	99%	75.758
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	89%	68.550
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	97%	49.717
Sky	jun/10	out/13	90%	97%	157.801
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	100%	98%	51.522
Sophis	set/10	out/13	100%	92%	96.250
Royale Prestige	out/10	set/13	60%	76%	208.084
Art'E	out/10	nov/13	50%	88%	59.637
Gran Village V. Formosa	nov/10	dez/13	100%	88%	105.532
2011					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev/14	100%	77%	151.820
Up Home Jd. Prudência	fev/11	jan/14	100%	100%	73.100
Trend Paulista Offices	fev/11	dez/13	50%	88%	79.997
Quality House Sacomã	fev/11	fev/14	100%	95%	72.030
Royale Tresor	mar/11	mar/14	60%	81%	96.582
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	91%	49.140
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	77%	98.189
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	68%	22.137
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	68%	72.282
Royale Merit	nov/11	mar/15	60%	80%	78.386
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	50%	77%	23.499
Up Home Vila Carrão	dez/11	jan/15	100%	87%	53.337
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	78%	43.110
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	90%	139.653
2012					
Neo Offices	fev/12	mar/14	100%	88%	36.563
Bosque Ventura	mar/12	ago/15	70%	94%	64.135
Terraço do Horto	mai/12	ago/12	100%	100%	11.947
Massimo Nova Saúde	jun/12	mar/15	100%	92%	40.410
In Design	jun/12	jul/15	100%	93%	77.135
The View	jul/12	abr/12	100%	87%	53.412
Green Work	jul/12	abr/15	100%	86%	67.641
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	54%	14.649
Chácara Cantareira	set/12	jan/16	50%	81%	22.309
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	86%	64.687
Parque Ventura	out/12	jan/16	70%	95%	52.517
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	jan/16	28%	71%	22.927
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	jan/16	28%	67%	26.528
Brasiliano	nov/12	set/15	45%	87%	18.962
Dez Cantareira	dez/12	abr/15	50%	100%	15.223
2013					
EZ Towers	jan/13	dez/15	100%	50%	422.121
Le Premier Paraíso	mar/13	fev/16	100%	68%	31.052
Premiatto Sacomã	fev/13	jan/16	100%	84%	17.846
Splendor Vila Mariana	mar/13	out/15	100%	91%	35.248
EZ Mark	mai/13	fev/16	100%	62%	88.545
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jul/13	nov/16	28%	82%	9.130
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre São Paulo	jun/13	set/16	28%	85%	5.557
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre Osasco	jul/13	set/16	28%	78%	5.229
Massimo Vila Mascote	set/13	set/16	100%	60%	24.921
Quality House Ana Costa	set/13	fev/17	100%	53%	10.270
Cidade Maia - Alameda	dez/13	mar/17	70%	74%	3.958
Cidade Maia - Jardim	dez/13	mar/17	70%	55%	4.564
Cidade Maia - Praça	dez/13	mar/17	70%	72%	6.892
2014					
Magnifico Mooca	mai/14	set/17	50%	64%	6.150

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

Médio Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$4.000,01 e R\$6.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

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

Padrão Econômico: Unidade com preço de venda entre R\$2.500,01 até R\$4.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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