EZ TEC
Construindo qualidade de vida



Webcast 4T10

Março 2011

Apresentação da Administração

Apresentadores

Flávio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente

Sílvio Ernesto Zarzur
Dir. Vice-Presidente e de Incorporação

A. Emílio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de Rel. Investidores

Currículos

- Sócio fundador da EZTEC e diretor desde 1980
- Graduado em Engenharia Civil pela FAAP

- Sócio fundador da EZTEC e diretor desde 1980
- Graduado em Engenharia Civil pelo Mackenzie

- Sócio fundador e presidente do Grupo Analisy´s, empresa adquirida pela EZTEC em 2007
- Graduado em Engenharia Civil pela UFSCAR

Esta apresentação contém certas declarações futuras e informações relacionadas à EZTEC que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros. Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos diferenciem se de modo relevante de tais planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

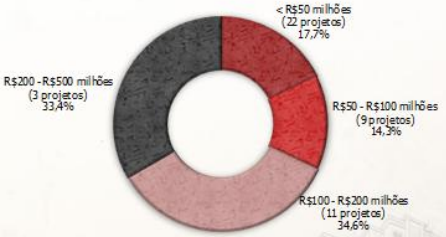
Destaques de 2010

- *Guidance* **2010**
  - **VGV Lançamentos** na faixa de R$700 milhões e R$900 milhões;
    - **Lançamentos** de R$887,1 milhões em 2010 (ponto alto do Guidance) com, em média, 69,3% das unidades comercializadas;
    - **Vendas Contratadas** de R$748,0 milhões em 2010 (32,4% superior a 2009);
  - **Margem Bruta** mínima de 40%;
    - **Lucro Bruto** de R$297,7 milhões em 2010 (46,2% superior a 2009);
    - **Margem Bruta** de 46,8% em 2010;
  - **Margem Líquida** mínima de 30%;
    - **Lucro Líquido** de R$243,7 milhões em 2010 (49,6% superior a 2009);
    - **Margem Líquida** de 38,3% em 2010, com **ROE anualizado** de 26,7%;
    - **Lucro por Ação** de R$1,70 em 2010, crescimento de 49,6%;
    - **Dividendos** de R$57,9 milhões, resultando em um *dividend yield* de 2,9% com base na cotação de 21 de Março de 2011;
- **Caixa Líquido** de R$135,1 milhões (72,0% superior ao do 3T10), além de R$268,0 milhões em **Recebíveis Performados**, remunerados a IGPM+12% ao ano.
- Ganhador do **1º Prêmio PINI Incorporadora do Ano**, organizado pela Editora PINI com o apoio do Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (NRE – Poli-USP);
- **Certificação Nível A do PBQP-H** (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat) e a **Certificação ISO 9001.**

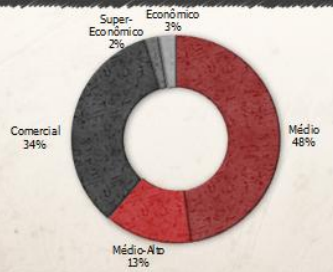
Composição do Banco de Terrenos

- Estoque de Terrenos de R$3,8 bilhões em VGV próprio ao final do 4T10;
- Custo médio de aquisição de 9,5% do VGV (considerando despesas com o aumento do potencial construtivo);
- Posição Líquida de Terrenos: 85,5% do custo de aquisição de terreno já foi pago;
- Nenhuma permuta.

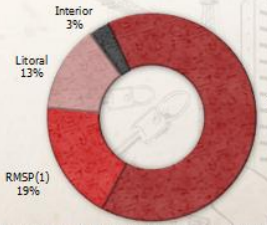
Alocação por Tamanho (%VGV EZTEC)



Alocação por Padrão (%VGV EZTEC)



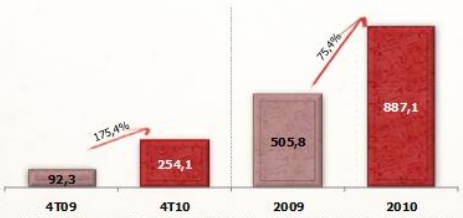
Alocação por Região (%VGV EZTEC)



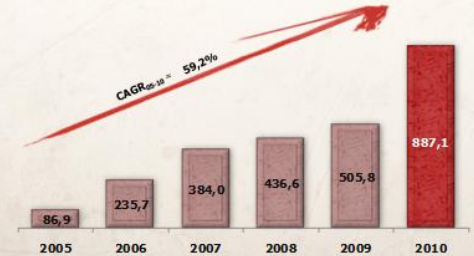
(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

Lançamentos

Lançamentos - % EZTEC (R$MM)



Lançamentos Acumulados - % EZTEC (R$MM)



Empreendimentos Lançados 4T10



Royale Prestige

- **Localização:** Santo André, SP
- **Padrão:** Médio- Alto
- **Lançamento:** out/2010
- **VGV EZTEC:** R$94,8 milhões
- **% Vendido*:** 65%



Art´E

- **Localização:** Jundiaí, SP
- **Padrão:** Médio-Alto
- **Lançamento:** out/2010
- **VGV EZTEC:** R$64,0 milhões
- **% Vendido*:** 40%



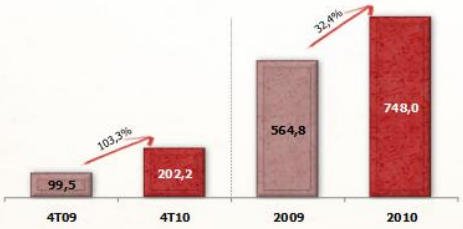
Gran Village V. Formosa

- **Localização:** São Paulo, SP
- **Segmento:** Médio
- **Lançamento:** nov/2010
- **VGV EZTEC:** R$95,3 milhões
- **% Vendido*:** 71%

*Data base: 21 de Março de 2011.

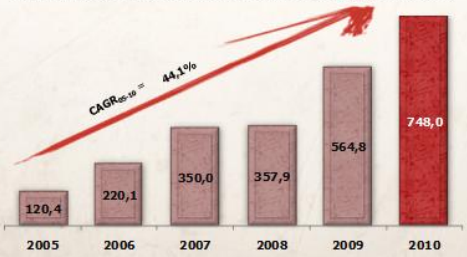
Vendas Contratadas

Vendas Contratadas - % EZTEC (R$ MM)

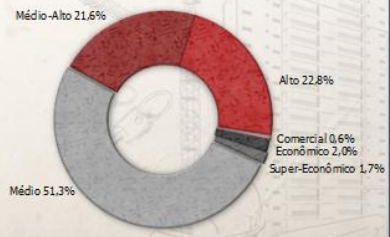


- 54,9% das vendas realizadas pela Equipe própria de vendas;
- R$161,4 milhões referente a venda de unidades lançadas em anos anteriores a 2010;
- Estoque a valor de mercado de R$451,1 milhões ao final do trimestre.

Vendas Contratadas Acum. - % EZTEC (R$ MM)



Vendas Contratadas por Padrão – 2010



Empreendimentos Lançados 2011



- **NeoCorporate Offices**
  Segmento: Comercial
  Padrão: Salas
  VGV EZTEC: R$182,0 milhões
  % Vendido*: 87%



- **Quality House Sacomã**
  Segmento: Residencial
  Padrão: Médio
  VGV EZTEC: R$60,4 milhões
  % Vendido*: 50%



- **Up Home Jd. Prudência**
  Segmento: Residencial
  Padrão: Médio-Alto
  VGV EZTEC: R$61,1 milhões
  % Vendido*: 83%



- **Royale Tresor**
  Segmento: Residencial
  Padrão: Médio-Alto
  VGV EZTEC: R$52,9 milhões
  % Vendido*: 24%

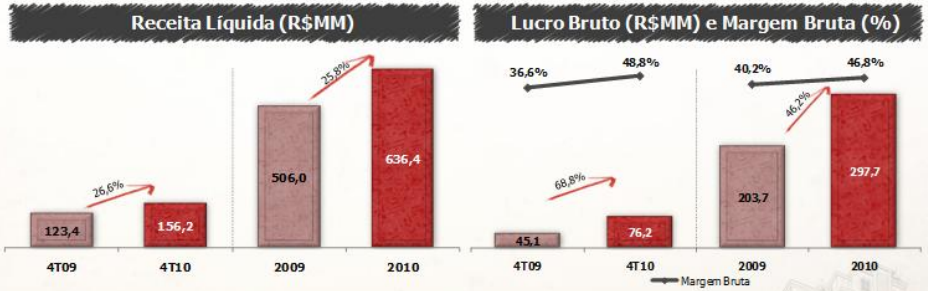


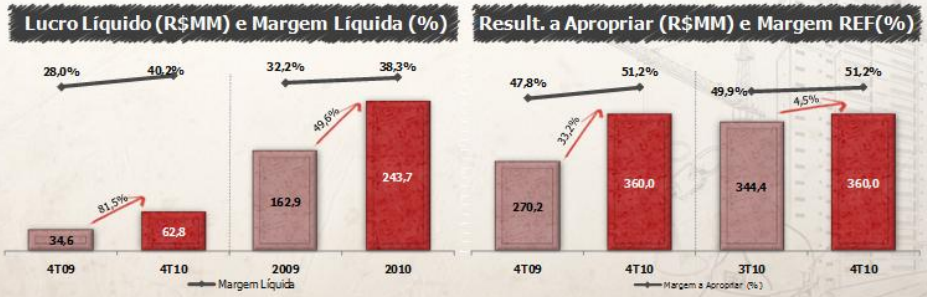
- **Trend Paulista Offices**
  Segmento: Comercial
  Padrão: Salas
  VGV EZTEC: R$89,3 milhões
  % Vendido*: 88%

Lançamentos totalizam **R$445,7 milhões** de VGV próprio no 1T11 – 40,5% do ponto médio do Guidance 2011.

*Data base: 21 de Março de 2011.

Desempenho Financeiro





Informações por Segmento

Demonstração de Resultado por Segmento	Comercial			Residencial		
(Em milhares de reais - R$)	2010	2009	Var.%	2010	2009	Var.%
Receita Líquida	96.188	99.267	-3,1%	540.209	406.711	32,8%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(45.827)	(56.913)	-19,5%	(292.902)	(245.413)	19,4%
Lucro Bruto	50.361	42.354	18,9%	247.307	161.298	53,3%
Margem Bruta (%)	*52,4%*	*42,7%*	*9,7 p.p.*	*45,8%*	*39,7%*	*6,1 p.p.*
Despesas Comerciais	(2.763)	(4.895)	-43,6%	(25.287)	(9.721)	160,1%

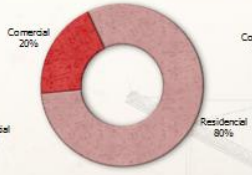
Receita Líquida 2010



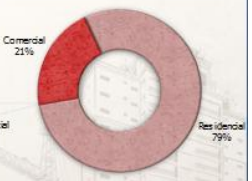
Lucro Bruto 2010



Receita Líquida 2009



Lucro Bruto 2009



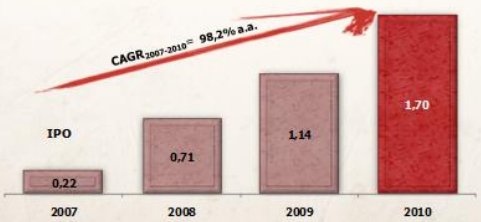
Balanço Patrimonial por Segmento	Comercial			Residencial		
(Em milhares de reais - R$)	2010	2009	Var.%	2010	2009	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	111.231	72.014	54,5%	581.372	492.784	18,0%
Imóveis a Comercializar	91.988	54.748	68,0%	308.296	302.365	2,0%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	-	-	n.a.	57.375	66.904	-14,2%
Adiantamento de Clientes	5.298	2.115	150,5%	16.990	8.880	91,3%

Dividendos

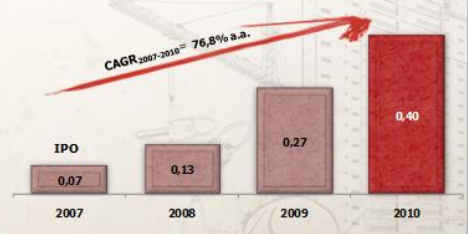
Dividendos	2010	2009	2008	2007
Lucro Líquido do Exercício (R$ '000)	243.734	162.931	102.155	32.623
Ajustes Lei 11.638/07 (R$ '000)	-	-	(25.577)	13.299
Reserva Legal (R$ '000)	(12.187)	(8.147)	(3.829)	(2.296)
Dividendos Propostos (R$ '000)	57.887	38.696	18.187	10.906
Quantidade de Ações (ex-tesouraria) (mil)	143.283	143.283	143.920	149.287
Dividendo por Ação (R$)(1)	**0,40400**	**0,27007**	**0,12637**	**0,07306**

(1) Dividendo por ação sujeito a alteração devido ao processo de alienação das ações mantidas em tesouraria

Lucro Por Ação (R$)



Dividendo por Ação (R$)



Mercado de Capitais

EZTC3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

Cálculo Ativo Líquido (NAV)

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R$)	4T10	4T09
(+) Caixa (Dívida) Líquido	135.131	61.543
(+) CEPAC	63.844	48.407
(+) Recebíveis	1.276.362	1.048.893
(-) Obrigações de Construção	(480.702)	(360.659)
(+) Terrenos em Estoque [1]	287.341	253.524
(-) Terrenos a Pagar	(41.671)	(13.869)
(+) Unidades em Estoque [2]	451.084	296.018
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	37.803	0
Ativo Líquido	1.729.192	1.333.857
Total de Ações Considerando Recompra [3]	143.283	143.283
Valor por Ação Estimado no Ativo Líquido	**12,07**	**9,31**
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	29.503	22.914
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	69.850	49.895
Ativo Líquido Ajustado	1.828.545	1.406.666
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	**12,76**	**9,82**

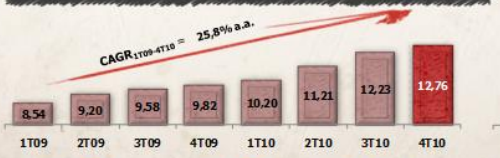
Informações*

Free-Float	26,70%
Quantidade de Ações (ex-Tesouraria) (MM)	143,3
Preço da Ação (R$)	13,90
Market Cap (R$ MM)	1.991,6
Enterprise Value (R$ MM)	1.950,7

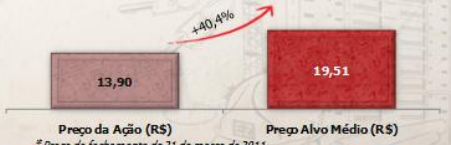
Cobertura de Analistas

Instituição	Última Revisão	Posição	Preço Alvo Ação
Santander	dez.10	Compra	24,00
BANIFINVEST	fev.11	Compra	20,60
	dez.10	Compra	20,00
FACTUAL	nov.10	Compra	19,00
GRADUAL	out.10	Compra	18,00
Safra	dez.10	Outperform	17,50
planner	set.10	Compra	17,50

Crescimento Ativo Líquido



Valorização Potencial da Ação



* Preço de fechamento de 21 de março de 2011.

SMLL IMOB INDX IGC IGCT ITAG

Guidance

Guidance 2010

	2010E (R$ MM)	2010 (R$ MM)
Lançamentos	700 - 900	887,1

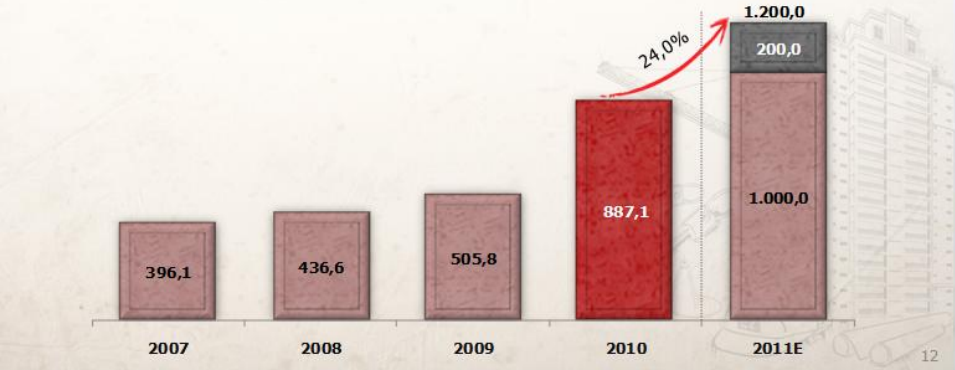
	2010E	2010
Margem Bruta	Mínimo de 40%	46,8%
Margem Líq.	Mínimo de 30%	38,6%

Guidance 2011

	2011E (R$ MM)	3M11 (R$ MM)
Lançamentos	1.000 - 1.200	445,7

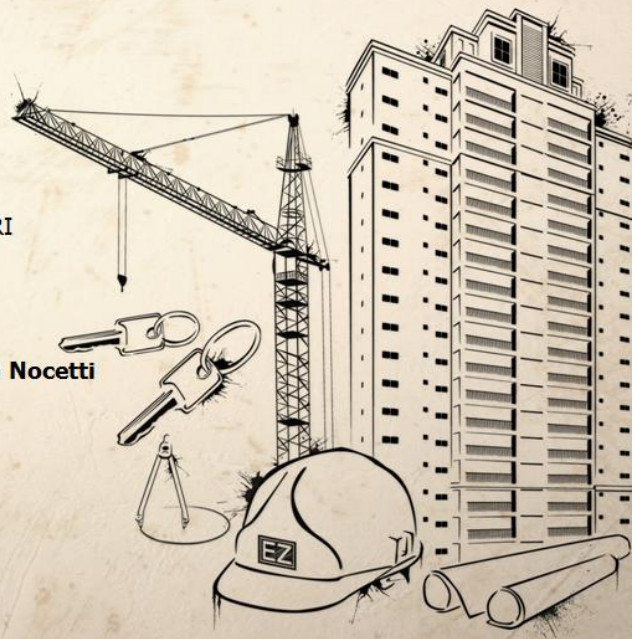
	2011E
Margem Bruta	Mínimo de 40%
Margem Líq.	Mínimo de 30%

Evolução Lançamentos



EZ TEC

Construindo qualidade de vida



A. Emílio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Felipe Meira Dias
Gerente de RI

Pedro Henrique Rocha Nocetti
Analista de RI

+55 11 5056 8328
ri@eztec.com.br
www.eztec.com.br/ri

Índice BM&FBOVESPA Small Cap SMLL | Índice Imobiliário IMOB | Índice do Setor Industrial INDX | Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada IGC | Índice de Ações com Tag Along Diferenciado ITAG | EZTC3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA