EZTEC

Construindo qualidade de vida

Webcast 3T12

Novembro 2012

Apresentação da Administração

Apresentadores

Sílvio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente

Flávio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente

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

Currículos

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

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

- 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.

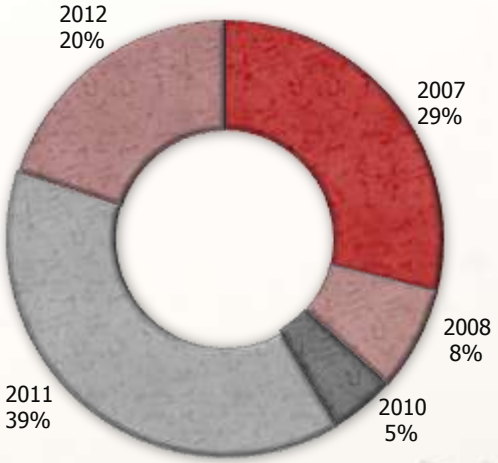
Destaques dos 9M12

- ***Guidance* 2012**
  - **VGV Lançamentos** na faixa de R$1,2 bilhão e R$1,4 bilhão;
    - **Lançamentos** de R$822,5 milhões nos 9M12 (68,5% ponto mínimo do *Guidance*) com, em média, 58,5% das unidades comercializadas. Nos 11M12, 94,9% do ponto mínimo do *Guidance* foi atingido;
    - **Vendas Contratadas** de R$665,4 milhões nos 9M12 (33,4% de unidades lançadas até 2011);
  - **Margem Bruta** mínima de 40%;
    - **Lucro Bruto** de R$315,4 milhões nos 9M12 (18,8% superior aos 9M11), sendo R$114,9 milhões no 3T12 (23,6% superior ao 3T11) ;
    - **Margem Bruta** de 52,7% no acumulado do ano (2,7 p.p. superior aos 9M11);
  - **Margem Líquida** mínima de 30%;
    - **Lucro Líquido** de R$252,0 milhões nos 9M12 (8,0% superior aos 9M11), sendo R$93,8 milhões no 3T12;
    - **Margem Líquida** de 42,1% no período, com **ROE anualizado** de 24,7%. No 3T12, margem de 44,1%, para ROE anualizado de 26,4%;
- **Caixa Líquido** de R$26,6 milhões, além de R$232,6 milhões em **Recebíveis Performados**, remunerados a IGP-M + 12% ao ano.

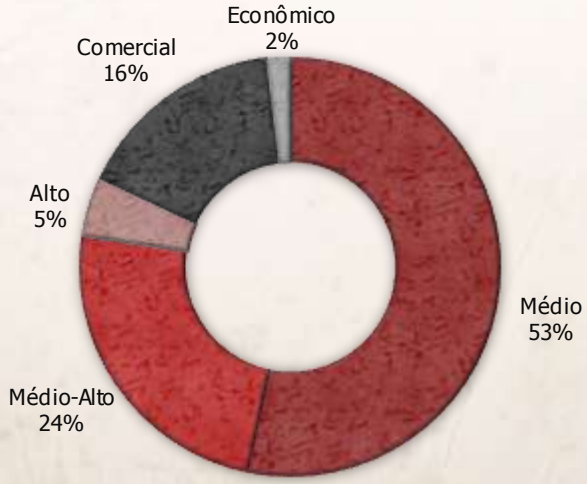
Composição do Banco de Terrenos

- Estoque de Terrenos de R$4,3 bilhões em VGV próprio ao final do 3T12;
- Custo médio de aquisição de 10,2% do VGV (considerando despesas com o aumento do potencial construtivo);
- Posição Líquida de Terrenos: 78,3% do custo de aquisição de terreno já foi pago;

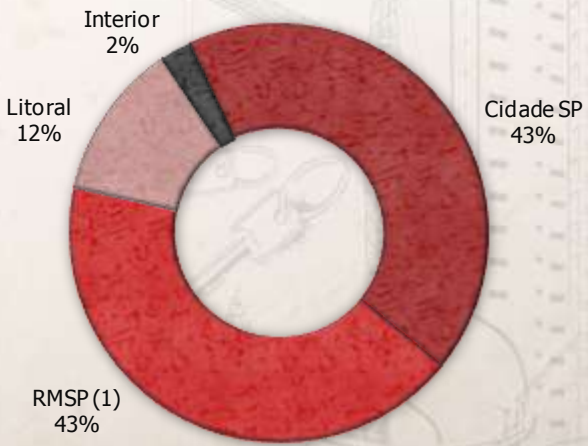
Alocação por Idade (%VGV EZTEC)



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).

EZ Towers – Evolução das Obras

Fotos da Obra: 08/Nov/2012

2T12

Fotos da Obra: 30/jun/12

1T12

Fotos da Obra: 30/mar/12

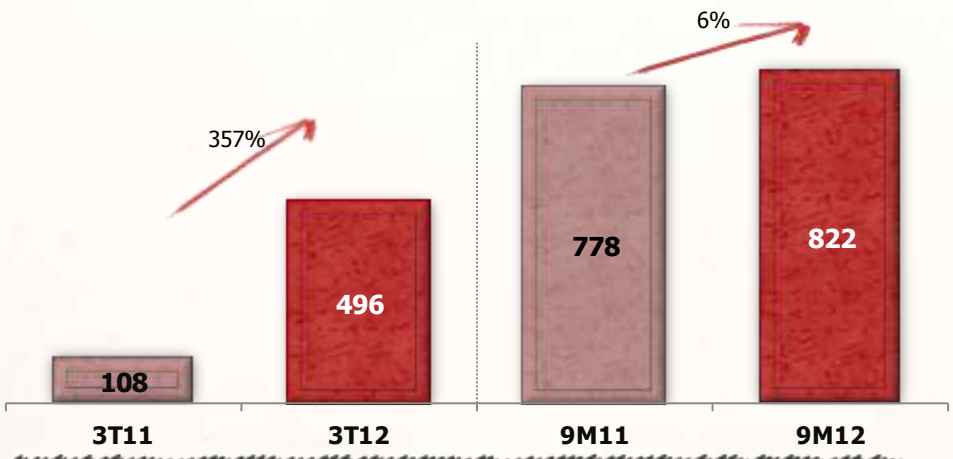
Cronograma de Obras

Custo Total incorrido ao final do 3T12: R$ 115,8 mi:

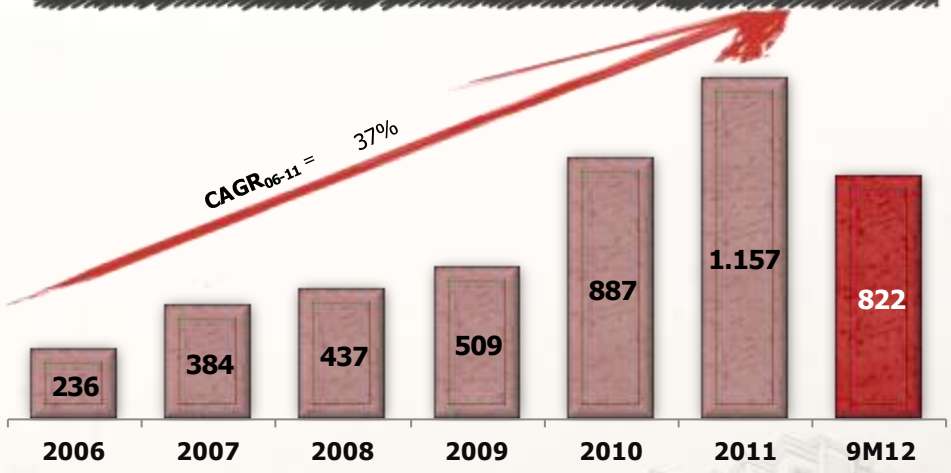
- Contenções Concluídas
- Fundações Concluídas
- Estrutura em Execução
- Térreo da Torre A em Execução

Lançamentos

Lançamentos - % EZTEC (R$MM)



Lançamentos Acumulados - % EZTEC (R$MM)



Empreendimentos Lançados 3T12

The View Nova Atlântica

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio-Alto
VGV EZTEC: R$81,0 milhões
% Vendido: 75%

Green Work

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Comercial
Padrão: Salas
VGV EZTEC: R$140,2 milhões
% Vendido: 86%

Up Home Santana

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio-Alto
VGV EZTEC: R$49,0 milhões
% Vendido: 33%

Chácara Cantareira

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio-Alto
VGV EZTEC: R$76,5 milhões
% Vendido: 40%

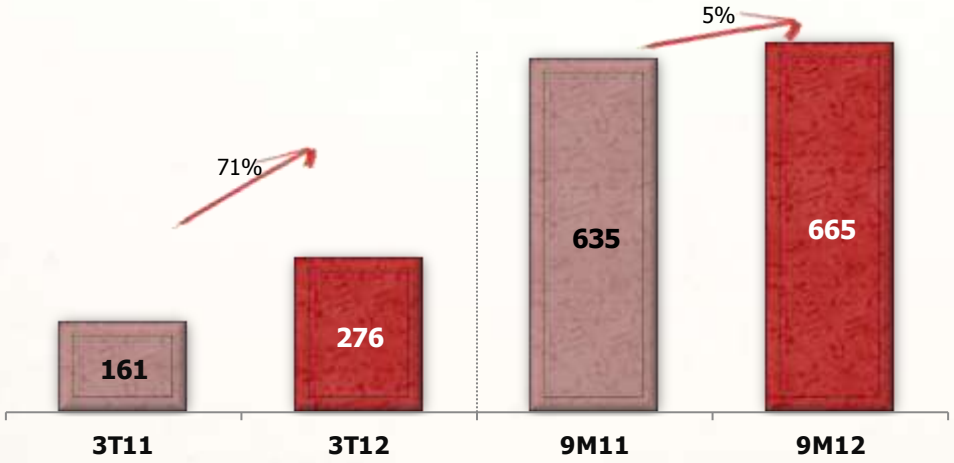
Prime House S.B.C

Localização: São Bernardo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio
VGV EZTEC: R$149,4 milhões
% Vendido: 36%

** Dados Gerenciais. Data base: 12 de Novembro de 2012*

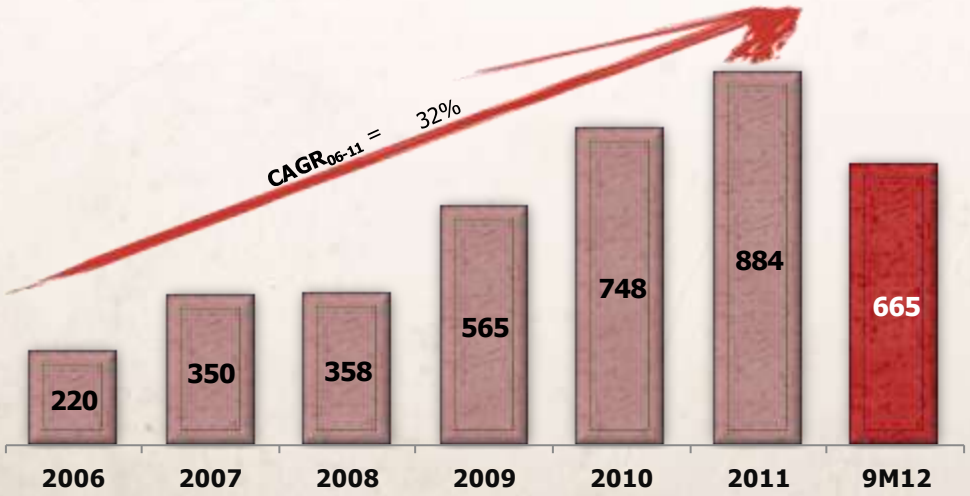
Vendas Contratadas

Vendas Contratadas - % EZTEC (R$ MM)

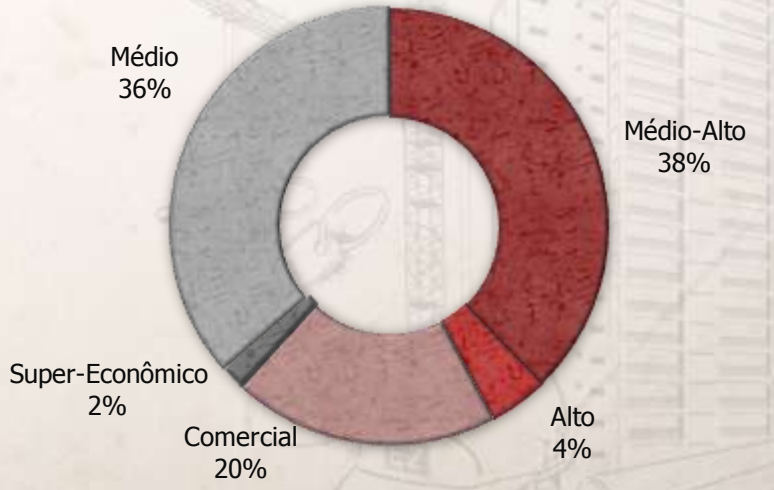


- 54,4% das vendas no trimestre realizadas pela Equipe própria de vendas;
- 33,4% milhões das vendas no período foram unidades lançadas em anos anteriores;
- Estoque a valor de mercado de R$838,1 milhões ao final do trimestre.

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



Vendas Contratadas por Padrão – 9M12



Empreendimentos Lançados no 4T12

- **Parque Ventura**

Localização: Guarulhos/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio
VGV EZTEC: R$140,8 milhões
% Vendido: 53%

- **Amazônia**

(Jardins do Brasil)
Localização: Osasco/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio-Alto
VGV EZTEC: R$78,4milhões
% Vendido: 36%

- **Brasiliano**

Localização: São Paulo/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Alto
VGV EZTEC: R$33,7 milhões
% Vendido: 52%

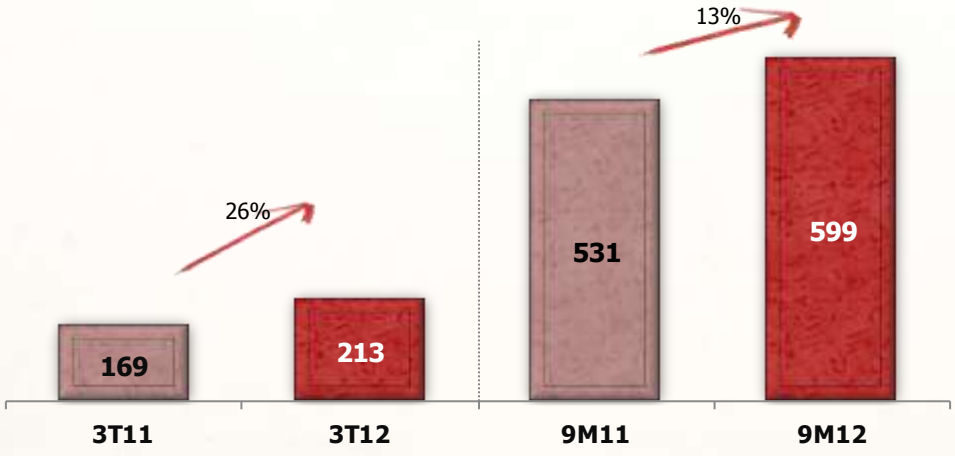
- **Abrolhos**

(Jardins do Brasil)
Localização: Osasco/SP
Segmento: Residencial
Padrão: Médio-Alto
VGV EZTEC: R$63,8 milhões
% Vendido: 52%

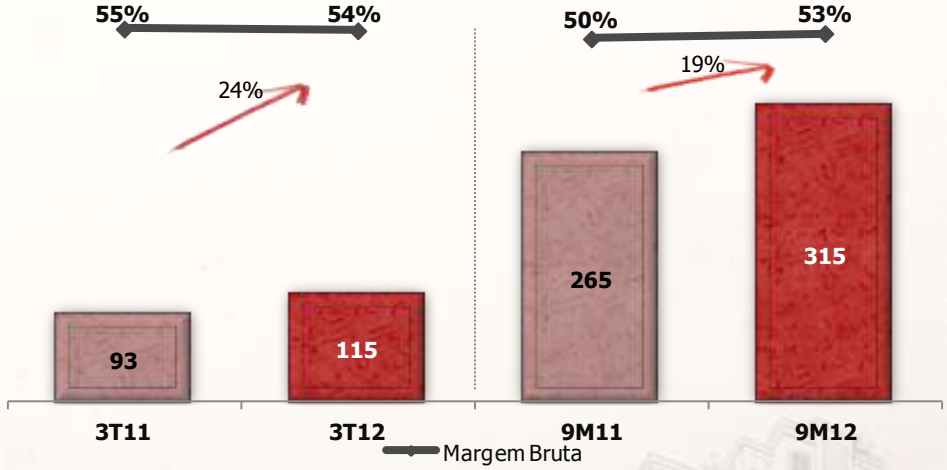
** Dados Gerenciais. Data base: 12 de Novembro de 2012*

Desempenho Financeiro

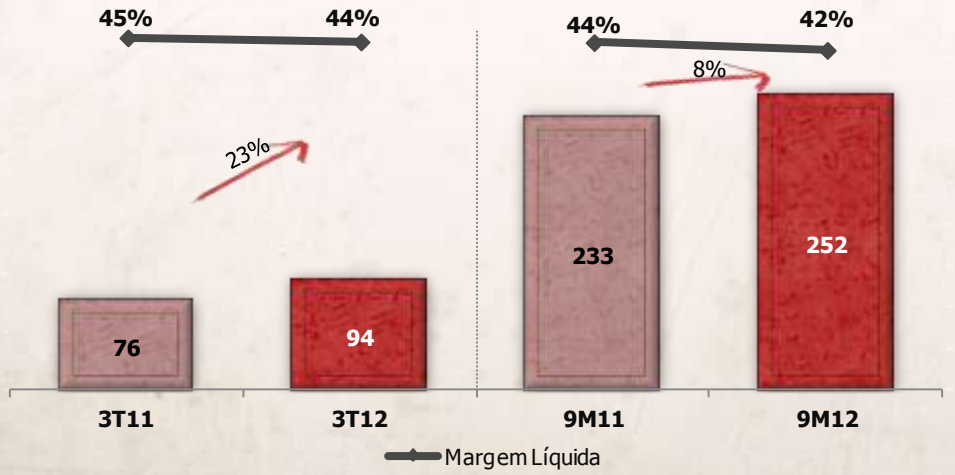
Receita Líquida (R$MM)



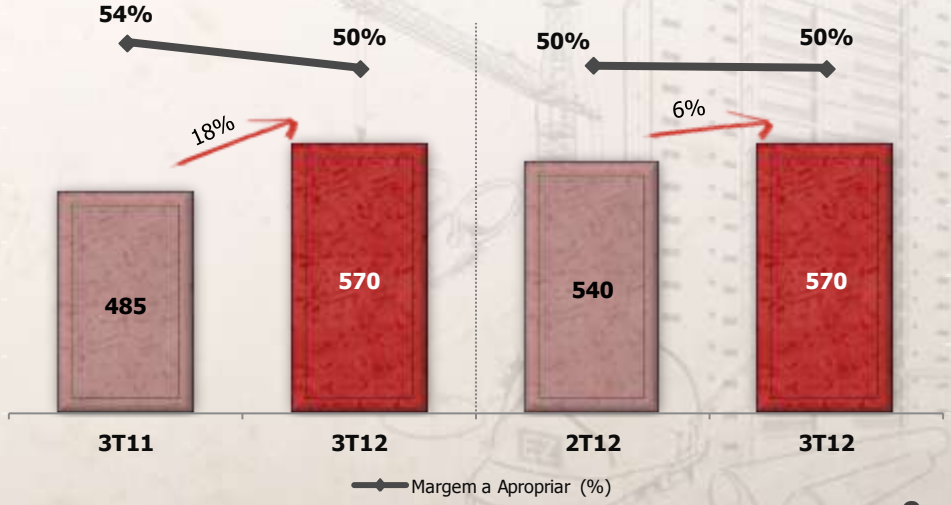
Lucro Bruto (R$MM) e Margem Bruta (%)



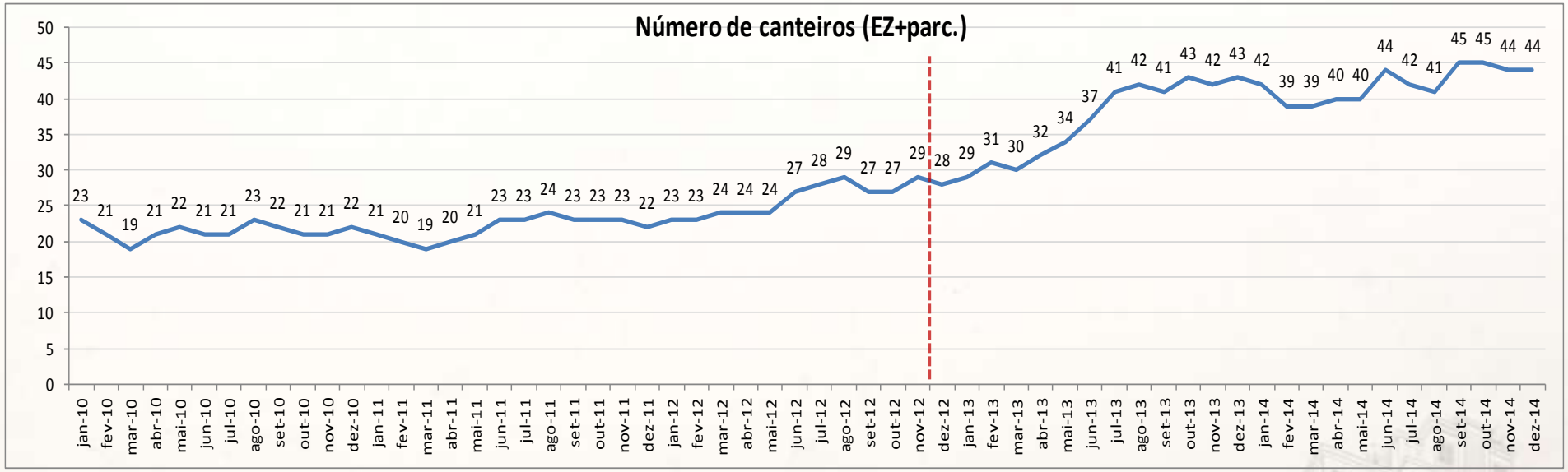
Lucro Líquido (R$MM) e Margem Líquida (%)

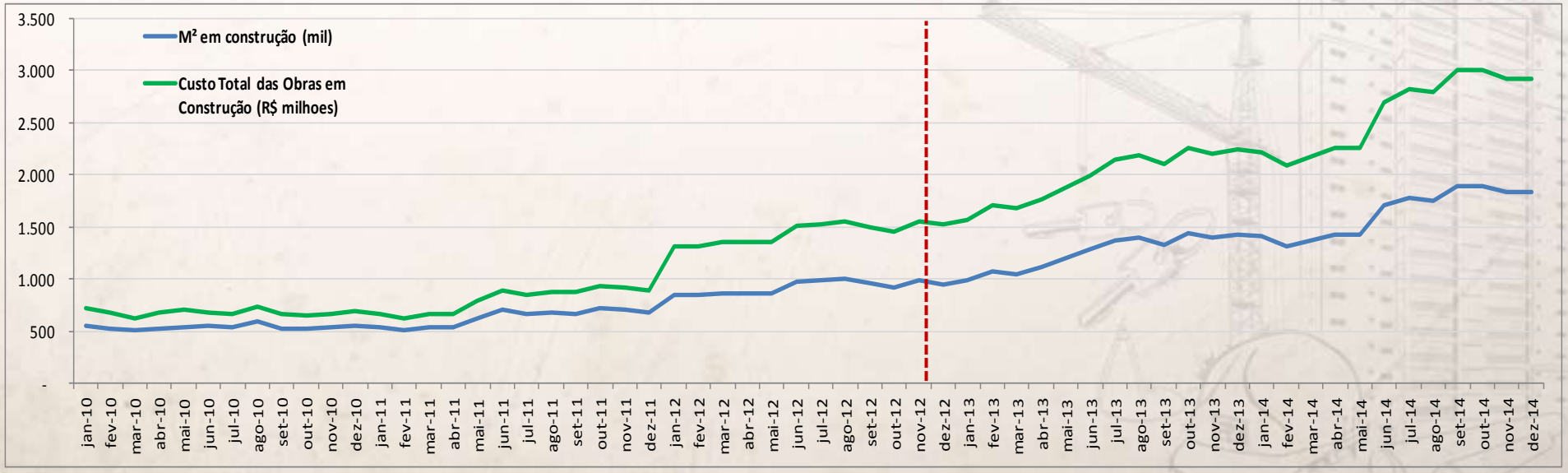


Result. a Apropriar (R$MM) e Margem REF(%)

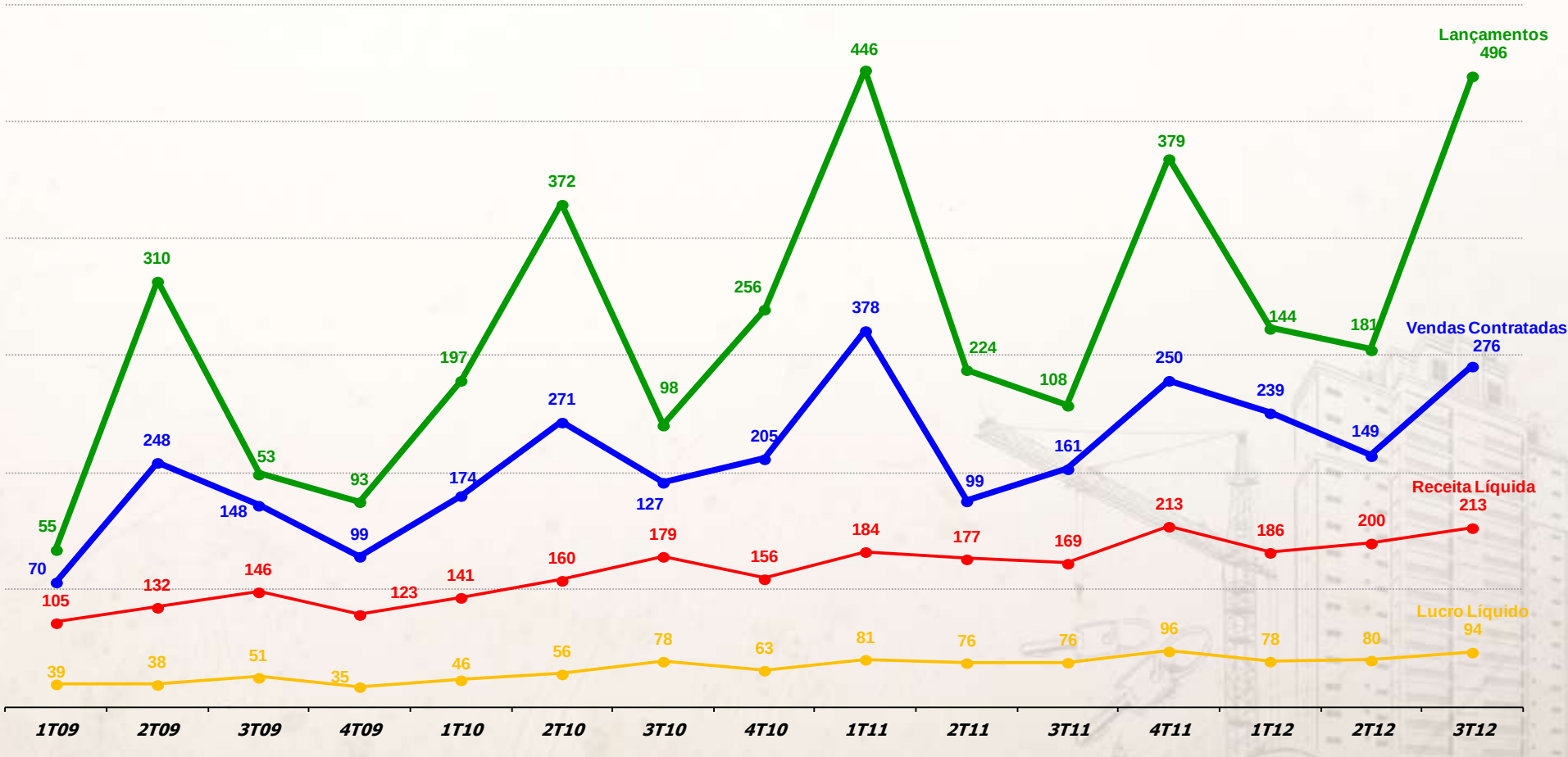


Evolução dos Canteiros de Obra

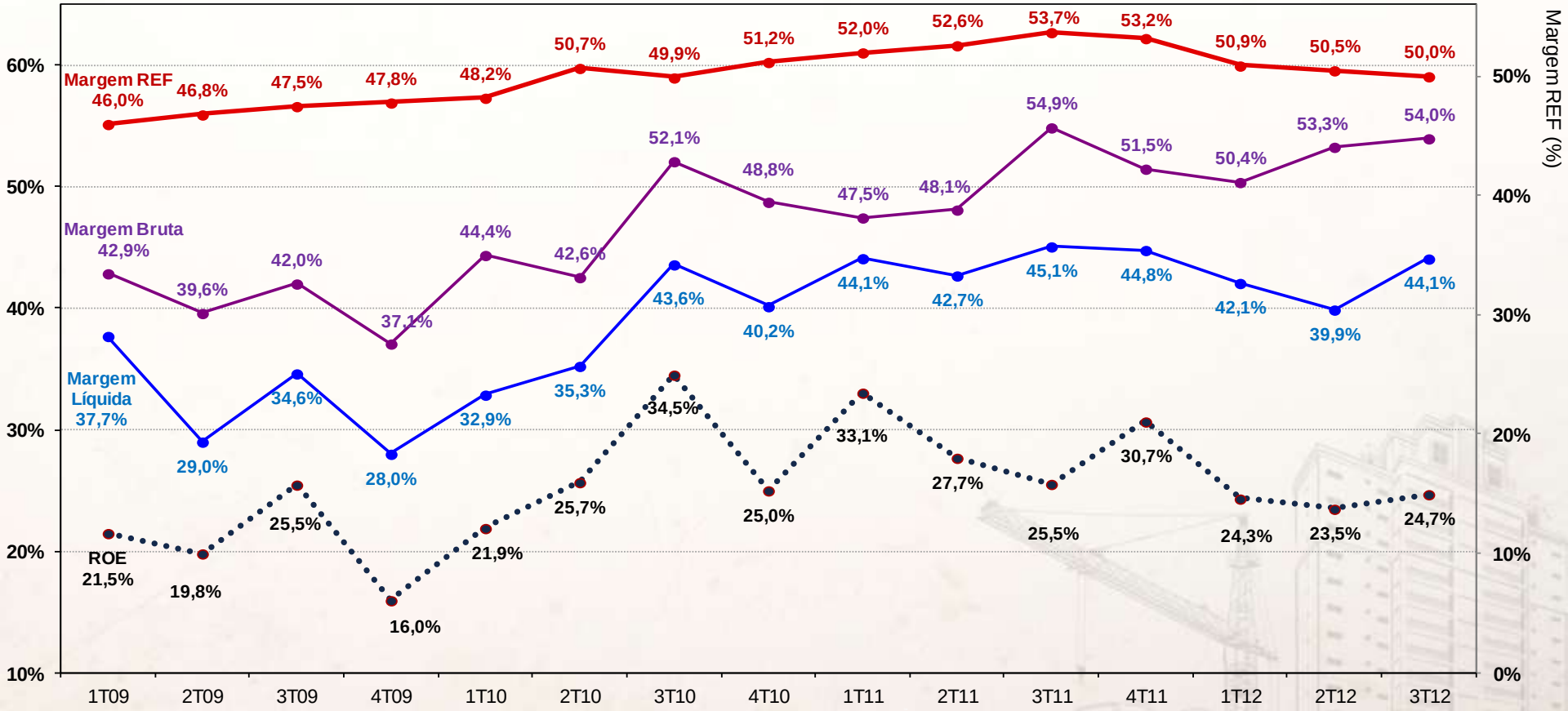




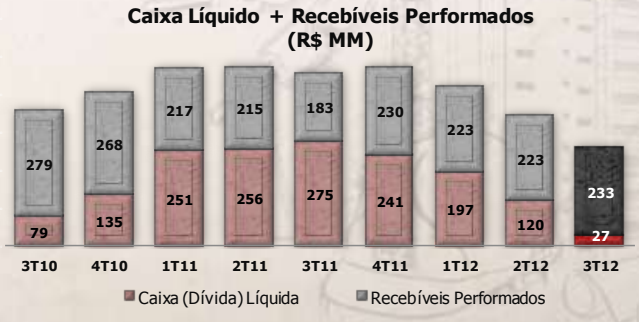
Desempenho Operacional e Financeiro



Desempenho de Margens e ROE



- Estoque de Unidades de **R$838,1 milhões**
- *Land Bank* potencial de **R$4,3 bilhões** com custo médio de aquisição de 10,2% do VGV



Acompanhamento de Guidance

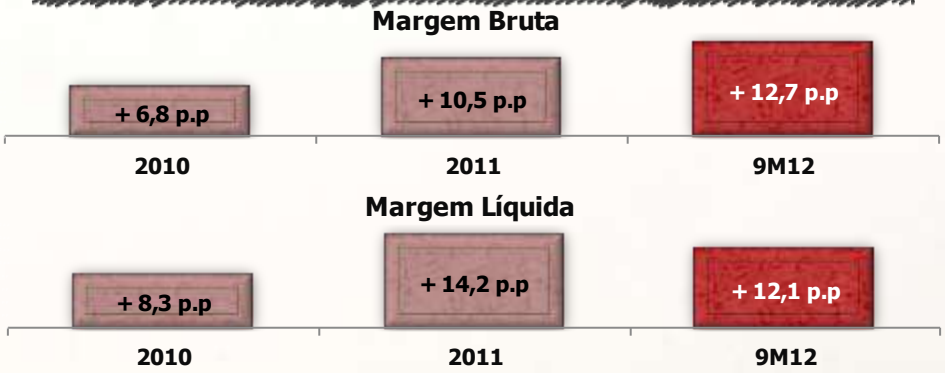
Guidance 2012

	2012E (R$ MM)	9M12 (R$ MM)
Lançamentos	1.200 - 1.400	822,5

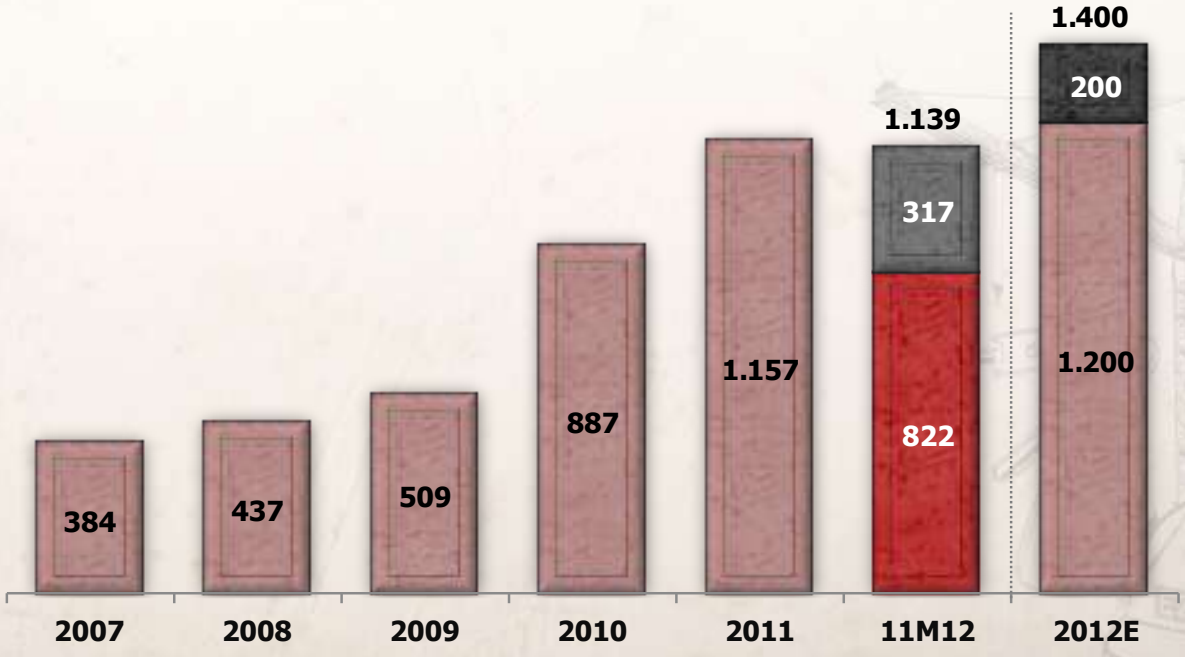
	2012E
Margem Bruta	Mínimo de 40%
Margem Líq.	Mínimo de 30%

- *Guidance de Margens nos exercícios de 2010 e 2011: mínimo de 40% de Margem Bruta e mínimo de 30% de Margem Líquida.*

Comparativo Margens x Guidance



Evolução Lançamentos

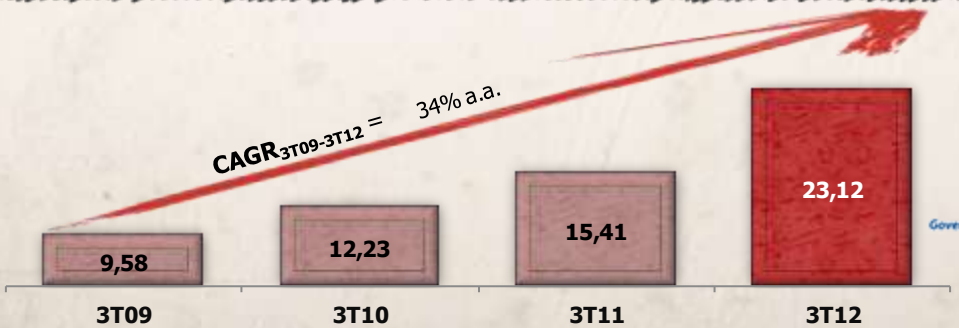


Mercado de Capitais

Cálculo Ativo Líquido (NAV)

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R$)	3T12	3T11
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	165.571	314.031
(-) Dívida Bruta	(138.981)	(39.329)
(+) CEPAC	54.515	63.844
(+) Recebíveis Não Performados	1.838.728	1.333.261
(+) Recebíveis Performados	232.631	183.401
(-) Obrigações de Construção	(1.345.093)	(592.315)
(+) Terrenos em Estoque (1)	459.699	348.340
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar (2)	(99.854)	(75.708)
(+) Unidades em Estoque (3)	838.135	567.021
(+) Projeto em Construção EZ Towers	1.200.000	-
(+) Vendas em Claúsula Suspensiva	66.368	33.480
Ativo Líquido	3.271.719	2.136.026
Total de Ações Considerando Recompra (3)	146.724	146.724
Valor por Ação Estimado no Ativo Líquido	**22,30**	**14,56**
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	36.817	41.753
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	84.369	82.561
Ativo Líquido Ajustado	3.392.905	2.260.340
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	**23,12**	**15,41**

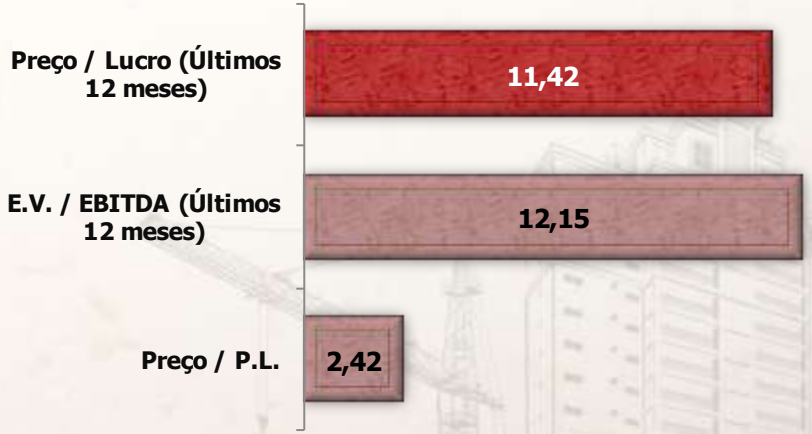
Crescimento Ativo Líquido



NAV vs. Fechamento da Ação

Free-Float	33,6%
Quantidade de Ações (MM)	146,7
Preço da Ação (R$)	27,21
Market Cap (R$ MM)	3.992,4
Enterprise Value (R$ MM)	3.965,8
Liquidez Média Diária 2012 (R$ MM)	9,2

Múltiplos de Mercado



Índice Brasil 100 IBRX 100 · Índice Imobiliário IMOB · Índice de Governança Corporativa Trade IGCT
Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada IGC · Índice Brasil Amplo BM&FBOVESPA IBRA · Índice de Ações com Tag Along Diferenciado ITAG
Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada Novo Mercado IGC-NM · Índice do Setor Industrial INDX · Índice BM&FBOVESPA Small Cap SMLL

** Preço de fechamento de 09 de Novembro de 2012.*

EZ TEC
Construindo qualidade de vida

A. Emílio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Pedro Henrique Rocha Nocetti
Coordenador de RI

+55 11 5056 8313
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