

## Índice

### Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

### DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	78
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	80
---	----

### Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	82
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	84
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	85
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	146.724.120
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	1.700.432	1.591.497
1.01	Ativo Circulante	208.544	253.246
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	90.013	144.621
1.01.02	Aplicações Financeiras	104.188	60.447
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	104.188	60.447
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.343	48.178
1.01.08.03	Outros	14.343	48.178
1.01.08.03.01	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	12.272	47.021
1.01.08.03.02	Outros Créditos	2.071	1.157
1.02	Ativo Não Circulante	1.491.888	1.338.251
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	28.771	34.221
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	8.994	14.851
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	8.994	14.851
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	19.777	19.370
1.02.01.09.03	Impostos a Compensar	19.738	19.331
1.02.01.09.04	Outros	39	39
1.02.02	Investimentos	1.453.337	1.295.659
1.02.03	Imobilizado	5.927	5.422
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.927	5.422
1.02.04	Intangível	3.853	2.949
1.02.04.01	Intangíveis	3.853	2.949

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	1.700.432	1.591.497
2.01	Passivo Circulante	223.389	192.717
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.230	2.894
2.01.02	Fornecedores	1.492	610
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.492	610
2.01.03	Obrigações Fiscais	7	17
2.01.05	Outras Obrigações	217.035	187.498
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	127.670	91.994
2.01.05.02	Outros	89.365	95.504
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	78.130	78.130
2.01.05.02.04	Contas a pagar	11.235	17.374
2.01.06	Provisões	1.625	1.698
2.01.06.02	Outras Provisões	1.625	1.698
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	1.625	1.698
2.02	Passivo Não Circulante	445	445
2.02.04	Provisões	445	445
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	445	445
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e demandas judiciais	445	445
2.03	Patrimônio Líquido	1.476.598	1.398.335
2.03.01	Capital Social Realizado	724.070	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	38.297
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.04	Reservas de Lucros	635.968	635.968
2.03.04.01	Reserva Legal	42.907	42.907
2.03.04.02	Reserva Estatutária	593.061	593.061
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	78.263	0

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	73.380	77.311
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.139	-8.265
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-7.800	-7.166
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.339	-1.099
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.032	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-226	-1.154
3.04.05.01	Provisão para Perdas em Investimentos	0	-355
3.04.05.02	Despesas Tributárias	-226	-274
3.04.05.03	Outras Despesas	0	-525
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	78.713	86.730
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	73.380	77.311
3.06	Resultado Financeiro	4.883	3.998
3.06.01	Receitas Financeiras	4.901	4.005
3.06.02	Despesas Financeiras	-18	-7
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	78.263	81.309
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	78.263	81.309
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	78.263	81.309
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,533	0,56

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	78.263	81.309
4.03	Resultado Abrangente do Período	78.263	81.309

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-22.293	75.521
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.896	-5.152
6.01.01.01	Lucro Líquido do período	78.263	81.309
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-2.352	-883
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	537	377
6.01.01.04	Baixa de Investimentos	6.161	417
6.01.01.05	Equivalência Patrimonial	-78.713	-86.730
6.01.01.06	Provisão para Perdas em Investimentos	0	358
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-26.189	80.673
6.01.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	29.908	85.540
6.01.02.02	Aplicações Financeiras	-41.389	-4.885
6.01.02.03	Outros Ativos	-1.633	-632
6.01.02.04	Fornecedores	882	110
6.01.02.05	Outros Passivos	-13.957	540
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-73.847	-49.055
6.02.01	Aporte em Controladas	-71.993	-48.285
6.02.02	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-1.854	-770
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	41.532	37.738
6.03.01	Partes Relacionadas	41.532	15.687
6.03.02	Alienação de Ações em Tesouraria	0	22.051
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-54.608	64.204
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	144.621	94.542
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	90.013	158.746

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	78.263	0	78.263
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	78.263	0	78.263
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	635.968	78.263	0	1.476.598

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	724.070	0	374.450	0	0	1.098.520
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	0	374.450	0	0	1.098.520
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	17.131	4.920	0	0	22.051
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	17.131	4.920	0	0	22.051
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	81.309	0	81.309
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.309	0	81.309
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	17.131	379.370	81.309	0	1.201.880

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
7.01	Receitas	4.033	0
7.01.02	Outras Receitas	4.033	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.274	-4.340
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.768	-3.399
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	-355
7.02.04	Outros	-506	-586
7.03	Valor Adicionado Bruto	759	-4.340
7.04	Retenções	-537	-377
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-537	-377
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	222	-4.717
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	83.614	90.735
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	78.713	86.730
7.06.02	Receitas Financeiras	4.901	4.005
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	83.836	86.018
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	83.836	86.018
7.08.01	Pessoal	4.552	3.686
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.949	3.125
7.08.01.02	Benefícios	432	422
7.08.01.03	F.G.T.S.	171	139
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	996	888
7.08.02.01	Federais	843	674
7.08.02.03	Municipais	153	214
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	25	135
7.08.03.01	Juros	18	7
7.08.03.02	Aluguéis	7	128
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	78.263	81.309
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	78.263	81.309

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	1.945.878	1.774.278
1.01	Ativo Circulante	1.077.933	898.830
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	157.511	228.391
1.01.02	Aplicações Financeiras	128.181	73.936
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	128.181	73.936
1.01.03	Contas a Receber	337.513	259.033
1.01.03.01	Clientes	337.513	259.033
1.01.04	Estoques	438.958	286.511
1.01.04.01	Imóveis a comercializar	438.958	286.511
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.228	1.376
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.228	1.376
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.542	49.583
1.01.08.03	Outros	14.542	49.583
1.01.08.03.02	Outros créditos	2.270	2.562
1.01.08.03.03	Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	12.272	47.021
1.02	Ativo Não Circulante	867.945	875.448
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	857.821	866.763
1.02.01.03	Contas a Receber	591.321	577.608
1.02.01.03.01	Clientes	591.321	577.608
1.02.01.04	Estoques	241.139	261.636
1.02.01.04.01	Imovéis a comercializar	241.139	261.636
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	2.917	2.872
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	2.917	2.872
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	22.444	24.647
1.02.01.09.04	Impostos a compensar	19.738	19.331
1.02.01.09.06	Outros créditos	2.706	5.316
1.02.03	Imobilizado	6.062	5.526
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	6.062	5.526
1.02.04	Intangível	4.062	3.159
1.02.04.01	Intangíveis	4.062	3.159

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	1.945.878	1.774.278
2.01	Passivo Circulante	276.271	247.089
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	8.407	7.373
2.01.02	Fornecedores	24.563	19.694
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	24.563	19.694
2.01.03	Obrigações Fiscais	21.816	20.673
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	21.816	20.673
2.01.03.01.02	Tributos com recolhimento diferido	17.040	15.655
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	4.776	5.018
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	642	20
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	642	20
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	642	20
2.01.05	Outras Obrigações	220.843	199.329
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.038	2.846
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	3.038	2.846
2.01.05.02	Outros	217.805	196.483
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	78.130	78.130
2.01.05.02.04	Contas a pagar	19.199	29.332
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	30.444	31.669
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	90.032	57.352
2.02	Passivo Não Circulante	166.033	109.828
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	87.759	60.957
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	87.759	60.957
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	87.759	60.957
2.02.02	Outras Obrigações	73.519	44.120
2.02.02.02	Outros	73.519	44.120
2.02.02.02.03	Terrenos a pagar	25.042	8.087
2.02.02.02.04	Tributos com recolhimento diferido	38.594	35.203
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	9.883	830
2.02.04	Provisões	4.755	4.751
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.755	4.751
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e demandas judiciais	4.755	4.751
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.503.574	1.417.361
2.03.01	Capital Social Realizado	724.070	724.070
2.03.02	Reservas de Capital	38.297	38.297
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	0	38.297
2.03.04	Reservas de Lucros	635.968	635.968
2.03.04.01	Reserva Legal	42.907	42.907
2.03.04.02	Reserva Estatutária	593.061	593.061
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	78.263	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	26.976	19.026

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	185.940	184.243
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-92.226	-97.174
3.03	Resultado Bruto	93.714	87.069
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-20.707	-18.940
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.808	-5.921
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.735	-11.516
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-11.242	-10.283
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.493	-1.233
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4.176	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.340	-1.503
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-2.340	-1.424
3.04.05.02	Outras despesas operacionais	0	-79
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	73.007	68.129
3.06	Resultado Financeiro	11.180	19.237
3.06.01	Receitas Financeiras	11.933	20.476
3.06.02	Despesas Financeiras	-753	-1.239
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	84.187	87.366
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.573	-5.763
3.08.01	Corrente	-3.465	-5.885
3.08.02	Diferido	-2.108	122
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	78.614	81.603
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	78.614	81.603
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	78.263	81.309
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	351	294
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,533	0,56

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	78.614	81.603
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	78.614	81.603
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	78.263	81.309
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	351	294

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-103.898	83.629
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	79.773	83.266
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	78.614	81.603
6.01.01.02	Ajuste a Valor Presente sobre Clientes	3.050	10.296
6.01.01.03	Variação Monetária e Juros, Líquidos	-7.940	-14.803
6.01.01.04	Depreciações e Amortizações	476	404
6.01.01.05	Baixa de Investimentos	0	3
6.01.01.06	Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes e Diferidos	5.573	5.763
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-183.671	363
6.01.02.01	Contas a Receber de Clientes	-90.106	-16.288
6.01.02.02	Estoques	-45.091	27.782
6.01.02.03	Outros Ativos	2.286	770
6.01.02.04	Adiantamento de Clientes	-1.225	2.231
6.01.02.05	Fornecedores	4.869	1.926
6.01.02.06	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-3.755	-4.782
6.01.02.07	Juros Pagos	-1.817	-1.138
6.01.02.08	Outros Passivos	2.673	-47
6.01.02.09	Aplicações financeiras	-51.505	-10.091
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	33.018	-2.778
6.02.01	Aquisição de Bens do Imobilizado e Intangível	-1.915	-770
6.02.02	Captação de Empréstimos e Financiamentos	27.149	3.610
6.02.03	Amortização de Empréstimos e Financiamentos	-7	-27.858
6.02.04	Efeito da Participação de Acionistas não Controladores nas Controladas	7.599	204
6.02.05	Alienação de Ações em Tesouraria	0	22.051
6.02.06	Partes Relacionadas	192	-15
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-70.880	80.851
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	228.391	163.326
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	157.511	244.177

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335	19.026	1.417.361
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	38.297	635.968	0	0	1.398.335	19.026	1.417.361
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	7.599	7.599
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	7.599	7.599
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	78.263	0	78.263	351	78.614
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	78.263	0	78.263	351	78.614
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	38.297	635.968	78.263	0	1.476.598	26.976	1.503.574

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	724.070	0	374.450	0	0	1.098.520	18.122	1.116.642
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	724.070	0	374.450	0	0	1.098.520	18.122	1.116.642
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	17.131	4.920	0	0	22.051	204	22.255
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	204	204
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	17.131	4.920	0	0	22.051	0	22.051
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	81.309	0	81.309	294	81.603
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	81.309	0	81.309	294	81.603
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	724.070	17.131	379.370	81.309	0	1.201.880	18.620	1.220.500

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
7.01	Receitas	195.960	190.297
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	191.834	190.297
7.01.02	Outras Receitas	4.126	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-102.965	-103.925
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-87.205	-93.181
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-15.162	-10.551
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-598	-193
7.03	Valor Adicionado Bruto	92.995	86.372
7.04	Retenções	-476	-404
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-476	-404
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	92.519	85.968
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	11.933	20.476
7.06.02	Receitas Financeiras	11.933	20.476
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	104.452	106.444
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	104.452	106.444
7.08.01	Pessoal	9.884	8.693
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.773	7.136
7.08.01.02	Benefícios	548	603
7.08.01.03	F.G.T.S.	563	954
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	15.194	14.781
7.08.02.01	Federais	13.276	13.469
7.08.02.03	Municipais	1.918	1.312
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	760	1.367
7.08.03.01	Juros	753	1.239
7.08.03.02	Aluguéis	7	128
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	78.614	81.603
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	78.263	81.309
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	351	294

## Com crescimento planejado, Lucro Líquido da EZTEC atinge R\$78,3 milhões no 1T12.

**Margem Bruta de 50,4% e Margem Líquida de 42,1%.**

**São Paulo, 09 de maio de 2012 - A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3)**, com 33 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 primeiro trimestre de 2012 (1T12). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

### DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- A **Receita Líquida** da EZTEC atingiu R\$185,9 milhões no 1T12, crescimento de 0,9% quando comparado ao 1T11.
- O **Lucro Bruto** no 1T12 foi de R\$93,7 milhões, aumento de 7,6% no comparativo com o mesmo período do ano anterior, com **Margem Bruta** de 50,4%, 10,4 p.p acima do *guidance* para o ano.
- O **EBITDA** atingiu R\$73,1 milhões no 1T12, aumento de 7,2% com relação ao 1T11, com **Margem EBITDA** de 39,3%.
- O **Lucro Líquido** em 1T12 totalizou R\$78,3 milhões, com **Margem Líquida** de 42,1%, 12,1 p.p. acima do *guidance* projetado, representando um **Lucro por Ação** de R\$0,533 e **ROE Anualizado** de 24,3%.
- A EZTEC manteve sua solidez financeira no 1T12, período que encerrou com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$285,7 milhões. Descontadas as dívidas de R\$88,4 milhões, provenientes de financiamento SFH, a Companhia soma um **Caixa Líquido** de R\$197,3 milhões, além de R\$222,8 milhões em **Recebíveis** de empreendimentos imobiliários **Performados**, passíveis de securitização e remunerados a IGPM+12% a.a..
- No 1T12 foram **lançados** 2 empreendimentos: o comercial *Neo Offices*, na cidade de São Paulo, com VGV próprio de R\$40,8 milhões; e o residencial de médio padrão *Bosque Ventura*, na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), com VGV próprio de R\$103,4 milhões, totalizando R\$144,2 milhões no 1T12. Desta forma, a EZTEC atingiu, no primeiro trimestre de 2012, 11,1% do **ponto médio do Guidance** de lançamentos previstos para o ano.
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$238,9 milhões no 1T12, valor líquido de corretagem e distratos, redução de 4,1% em relação a 4T11.
- Ao longo do 1T12, EZTEC adquiriu 3 novos terrenos, sendo 2 na RMSP e 1 na cidade de São Paulo, representando um VGV próprio adicional de **R\$795,7 milhões**. Com isso, em 31 de março de 2012, o **Estoque de Terrenos** (ex-EZ Tower) totalizou **R\$4,5 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **10,6%** do VGV.

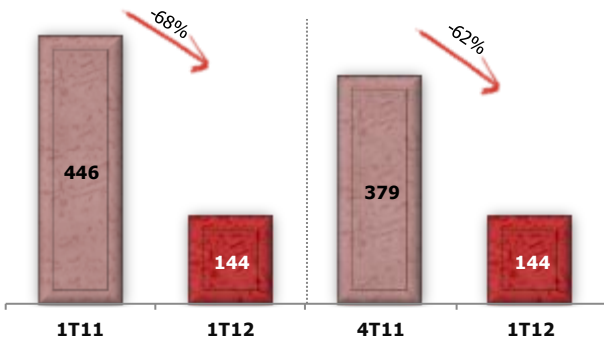
Destques	1T12	1T11	Var.%	1T12	4T11	Var.%
Receita Líquida (R\$ '000)	185.940	184.243	0,9%	185.940	213.272	- 12,8%
Lucro Bruto (R\$ '000)	93.714	87.069	7,6%	93.714	110.251	- 15,0%
<i>Margem Bruta</i>	50,4%	47,3%	3,1 p.p.	50,4%	51,7%	- 1,3 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	78.263	81.309	- 3,7%	78.263	97.554	- 19,8%
<i>Margem Líquida</i>	42,1%	44,1%	- 2,0 p.p.	42,1%	45,7%	- 3,7 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,533	0,554	- 3,7%	0,533	0,665	- 19,8%
EBITDA (R\$ '000)	73.132	68.239	7,2%	73.132	88.380	- 17,3%
<i>Margem EBITDA</i>	39,3%	37,0%	2,3 p.p.	39,3%	41,4%	- 2,1 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	2	5	- 60,0%	2	5	- 60,0%
Área Útil Lançada (em mil m <sup>2</sup> )	37,5	83,4	- 55,1%	37,5	106,4	- 64,8%
Unidades Lançadas	546	1.161	- 53,0%	546	1.428	- 61,8%
VGV (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	188.543	614.150	- 69,3%	188.543	484.800	- 61,1%
Participação EZTEC (%)	76%	73%	3,9 p.p.	76%	78%	- 1,7 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	144.208	445.580	- 67,6%	144.208	378.970	- 61,9%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	238.917	375.330	- 36,3%	238.917	249.220	- 4,1%

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

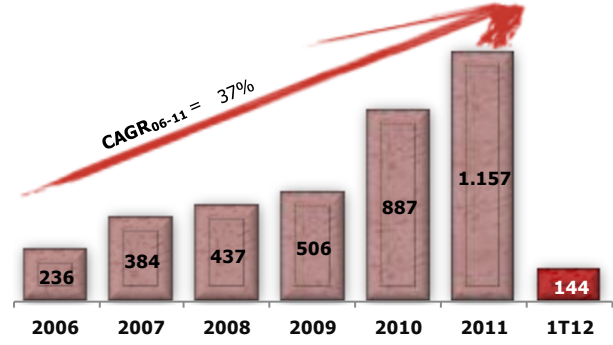
(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

**INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I**  
**Comentário de Desempenho**

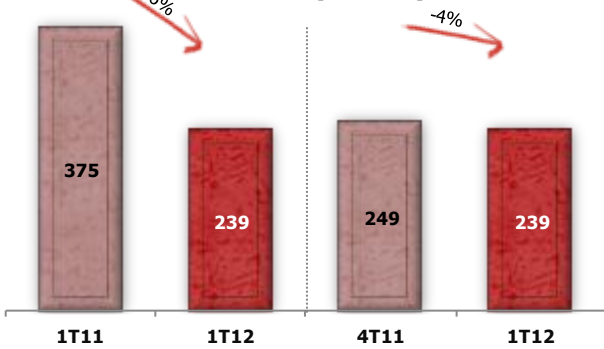
**Lançamentos  
% EZTEC (R\$ MM)**



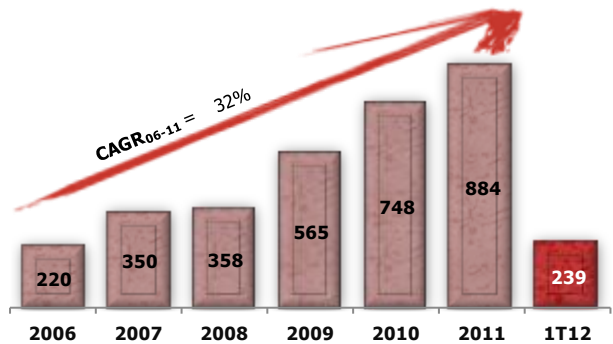
**Lançamentos Acum.  
% EZTEC (R\$ MM)**



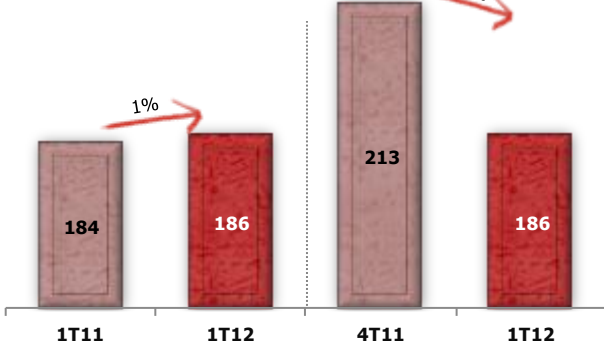
**Vendas Contratadas  
% EZTEC (R\$ MM)**



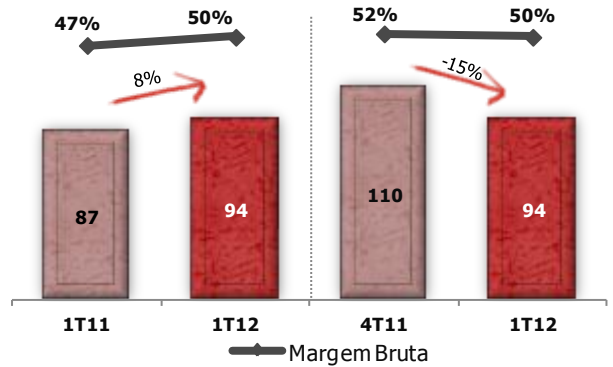
**Vendas Contratadas Acum.  
% EZTEC (R\$ MM)**



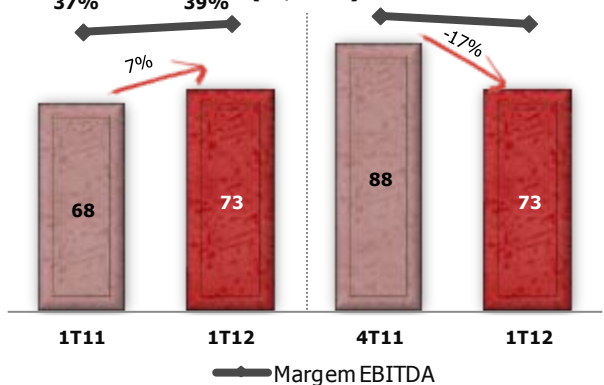
**Receita Líquida  
(R\$ MM)**



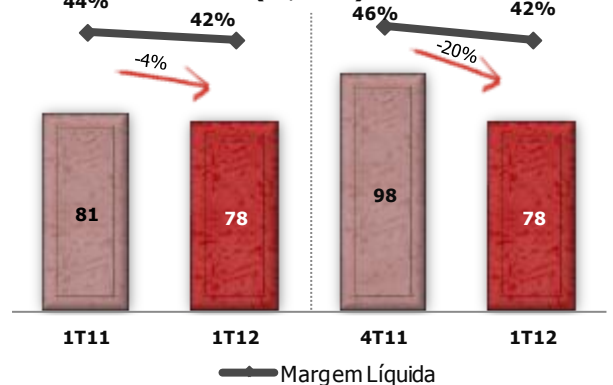
**Lucro Bruto  
(R\$ MM)**



**EBITDA  
(R\$ MM)**

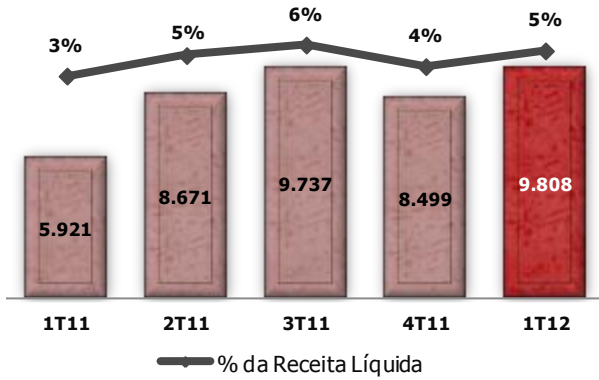


**Lucro Líquido  
(R\$ MM)**

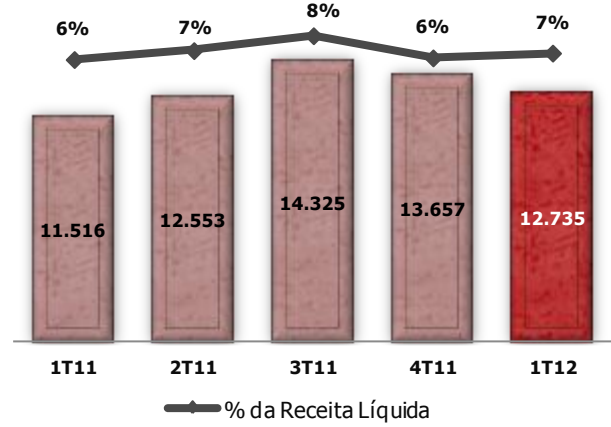


**INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II**  
**Comentário do Desempenho**

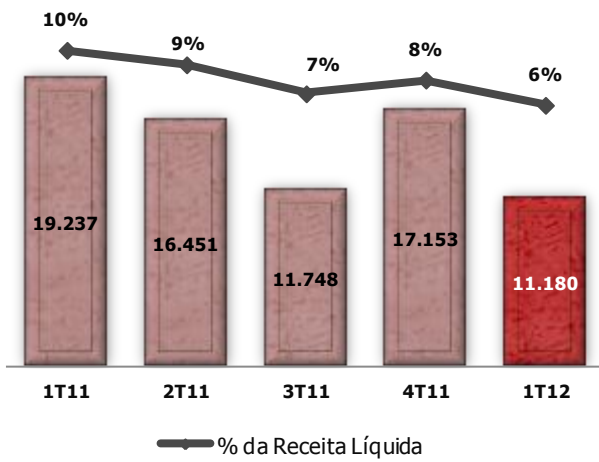
**Despesas Comerciais (R\$ MM)**



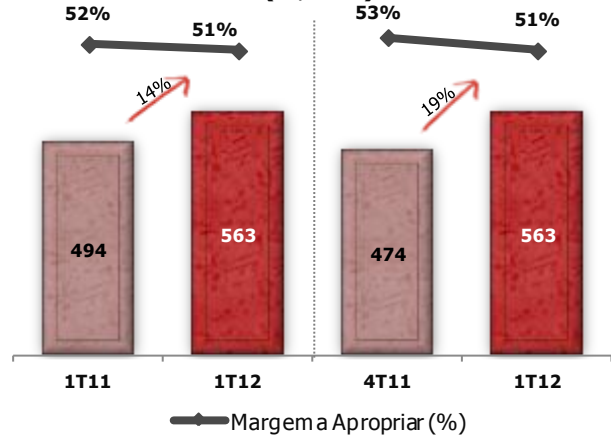
**Despesas Administrativas (R\$ MM)**



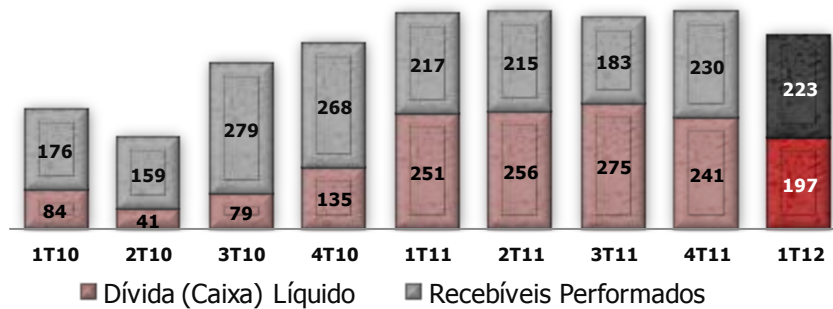
**Resultado Financeiro (R\$ MM)**



**Resultado a Apropriar (R\$ MM)**



**Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R\$ MM)**



## COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

### Comentário do Desempenho

A administração da EZTEC anuncia os resultados do 1T12, iniciando o ano em busca de novos patamares operacionais, seguindo o processo de crescimento planejado, sustentado pela geração própria de caixa e provendo resultados que justificam a estratégia adotada e qualificam a Companhia como a mais rentável do setor.

Em Fato Relevante de 13 de fevereiro de 2012, a EZTEC divulgou seu *Guidance* de lançamentos para o ano, de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão em VGV próprio, com crescimento médio de 12,3% em relação a 2011. No primeiro trimestre de 2012, foram **R\$144,2 milhões** em lançamentos %EZTEC, correspondendo a 11,1% do ponto médio da projeção. Deve-se destacar a estratégia adotada no trimestre: focar, durante a primeira metade do período, sua força de vendas na comercialização dos produtos lançados ao final de 2011, direcionando os lançamentos somente para a segunda metade do 1T12. É importante também ressaltar que a Companhia prevê, para o segundo trimestre de 2012, o lançamento de até 8 projetos, todos com stands de vendas abertos e em fase final de aprovação, de forma a atingir minimamente 50% do ponto mínimo do *Guidance* no primeiro semestre.

A excelente performance dos empreendimentos lançados no trimestre, com 88% de suas unidades comercializadas, aliada à eficácia da estratégia anteriormente mencionada resultaram em **R\$238,9 milhões** em vendas contratadas, líquidas de distratos e corretagem, no 1T12. A velocidade de vendas sobre oferta (VSO), superior a 30%, destaca a capacidade da Companhia de lançar produtos diferenciados, não somente rentáveis, mas também com rápida absorção.

Em termos de resultados financeiros, a receita líquida atingiu R\$185,9 milhões no 1T12, crescimento de 0,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Deve-se ressaltar que este resultado, dado o regime de contabilização do setor, ainda não reflete o atual estágio operacional da Companhia, de lançamentos superiores a R\$1,0 bilhão por ano, de forma que a base de receita para os próximos trimestres deve ser superior ao obtido neste 1T12.

O rígido controle de custos, com precisão nos orçamentos, e a correta precificação da qualidade de seus produtos, permitiram que a EZTEC atingisse lucro bruto de **R\$93,7 milhões** no 1T12, aumento de 7,6% em relação ao mesmo período do ano anterior, mas com margem bruta de **50,4%**, 10,4 p.p. superior ao patamar mínimo divulgado no mesmo Fato Relevante de 13 de fevereiro de 2012, na qual também se projetou um patamar mínimo de 30% para margem líquida em 2012.

De forma a garantir a estrutura necessária para suportar seu crescimento, a Companhia cresceu, racionalmente, suas despesas administrativas ao longo do trimestre. Este crescimento, dentro do planejamento estratégico, será diluído ao longo do exercício conforme aumentar o reconhecimento da receita. Mesmo com este incremento nas despesas operacionais, a margem líquida atingiu 42,1% no trimestre, 12,1 p.p. superior ao mínimo previsto no *Guidance* de 2012, resultando em um lucro líquido de **R\$78,3 milhões**, diminuição de 3,7% em relação ao mesmo período do ano anterior; no entanto, com parcela menor de resultado financeiro, o que caracteriza maior resultado operacional. Desta forma, obteve-se um Retorno sobre o Patrimônio Líquido (*Return on Equity – ROE*) de **24,3%** no 1T12.

A EZTEC iniciou o exercício de 2012 com todos os terrenos para os lançamentos do ano já em *landbank*, assim como a maior parte dos terrenos a serem lançados em 2013. Logo, as 3 aquisições realizadas, ao longo do 1T12, têm como foco desenvolver projetos a serem lançados a partir do final de 2013. Estes novos terrenos, 2 na RMSP e 1 na zona leste da cidade de São Paulo, acrescentaram ao banco de terrenos da Companhia um VGV potencial de **R\$795,7 milhões**, com custo médio de **10,8%**. Desta forma, o *landbank* (ex-*EZ Tower*) encerrou o 1T12 com um potencial de **R\$4,5 bilhões** em VGV próprio, com custo de aquisição de **10,6%**, já considerando custos com o aumento de potencial construtivo.

As disponibilidades da Companhia, mesmo após a aquisição (com parte dos pagamentos à vista) de 3 terrenos no 1T12, encerraram o período com R\$285,7 milhões de caixa e aplicações financeiras, que, descontados o endividamento de R\$88,4 milhões (exclusivos de linhas do SFH aplicados a produção), representam um caixa líquido de R\$197,3 milhões, além de R\$222,8 milhões em recebíveis performados, remunerados a IGPM+12% ao ano e passíveis de securitização.

Como eventos subseqüentes, em Assembléia Geral Ordinária (AGO) realizada em 27 de Abril de 2012, foi aprovado [i] o limite de remuneração global da administração em R\$12,0 milhões para 2012; [ii] o pagamento do montante de R\$78,1 milhões a título de dividendos relativos ao exercício de 2011, representando uma distribuição de R\$0,5325 por ação, com data ex-dividendos em 30 de abril, valor esse que será pago integralmente até 31 de julho de 2012; e [iii] a instalação de Conselho Fiscal durante o período de 1 ano, até a realização da AGO para aprovação das contas do exercício de 2012.

**Comentário de Desempenho**

Desta forma o Conselho Fiscal da EZTEC fica composto da seguinte forma: como titulares, [1] o Sr. Paulo Chede Mattar, [2] o Sr. Antonio Mounir Maalouli e [3] o Sr. Jorge Michel Lepeltier, eleito pelos acionistas minoritários; como suplentes, [1] o Sr. Rogério Antonio Eduardo Abinader, [2] o Sr. Alvim Gilmar Franchischetti e [3] o Sr. Massao Fábio Oya.

Ainda como eventos subseqüentes, foi realizada, na mesma data, Assembléia Geral Extraordinária (AGE) que aprovou [i] capitalização de parte da Reserva de Expansão da Companhia, no montante de R\$325.930.359,00, sem emissão de novas ações; e [ii] alterações no Estatuto Social da Companhia, a fim de refletir o aumento do Capital Social e as novas regras do Regulamento de Listagem no Novo Mercado.

A administração da EZTEC segue confiante no modelo de negócio adotado, reforçando seu compromisso de crescimento contínuo com rentabilidade, solidez financeira e responsabilidade administrativa, focando em seus clientes, acionistas, colaboradores e fornecedores.

Administração EZTEC.

## Comentário do Desempenho

### INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	1T12	1T11	Var.%	1T12	1T11	Var.%
Receita Líquida	54.613	74.342	-26,5%	131.327	109.901	19,5%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(17.519)	(35.481)	-50,6%	(74.707)	(61.693)	21,1%
Lucro Bruto	37.094	38.861	-4,5%	56.620	48.208	17,4%
Margem Bruta (%)	67,9%	52,3%	15,6 p.p.	43,1%	43,9%	-0,8 p.p.
Despesas Comerciais	(2.374)	(1.053)	125,5%	(7.434)	(4.868)	52,7%

Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	1T12	1T11	Var.%	1T12	1T11	Var.%

#### ATIVO

Contas a Receber de Clientes	237.677	160.285	48,3%	691.157	552.003	25,2%
Imóveis a Comercializar	125.392	71.651	75,0%	554.705	293.240	89,2%

#### PASSIVO

Empréstimos e Financiamentos	-	-	n.a.	88.401	33.194	166,3%
Adiantamento de Clientes	16.966	7.790	117,8%	13.478	16.729	-19,4%

Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	1T12	1T11	Var.%	1T12	1T11	Var.%

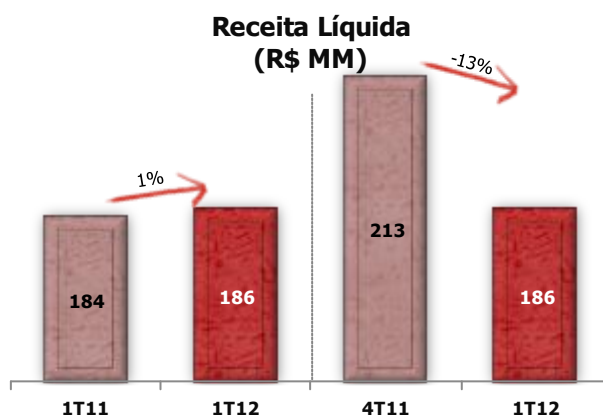
Número de Empreendimentos Lançados	1	2	-50,0%	1	3	-66,7%
VGv (R\$ '000)	40.759	360.500	-88,7%	147.784	253.650	-41,7%
Área Útil Lançada (mil m <sup>2</sup> )	4	31	-88,0%	34	53	-36,0%
Unidades Lançadas (unidades)	96	549	-82,5%	450	612	-26,5%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	425	657	-35,3%	328	414	-20,8%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m <sup>2</sup> )	11.079	11.743	-5,6%	4.375	4.809	-9,0%
Participação EZTEC (%)	100,0%	75,2%	24,8 p.p.	70,0%	68,7%	1,3 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000)	40.759	271.250	-85,0%	103.449	174.330	-40,7%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	33.900	189.338	-82,1%	205.016	185.992	10,2%
Vendas Contratadas (unidades)	90	456	-80,3%	760	568	33,8%

## Comentário do Desempenho **DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO**

<b>Destaques Financeiros</b>		<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var.%</b>	<b>1T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var.%</b>
Receita Bruta (R\$ '000)	-	207.981	202.254	2,8%	207.981	226.639	-8,2%
Receita Líquida (R\$ '000)	<i>pág. 10</i>	185.940	184.243	0,9%	185.940	213.272	-12,8%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	<i>pág. 11</i>	(92.226)	(97.174)	-5,1%	(92.226)	(103.021)	-10,5%
Lucro Bruto (R\$ '000)	<i>pág. 11</i>	93.714	87.069	7,6%	93.714	110.251	-15,0%
<b>Margem Bruta (%)</b>		<b>50,4%</b>	<b>47,3%</b>	<b>3,1 p.p.</b>	<b>50,4%</b>	<b>51,7%</b>	<b>-1,3 p.p.</b>
Despesas Comerciais (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	(9.808)	(5.921)	65,6%	(9.808)	(8.499)	15,4%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	<i>pág. 12</i>	(12.735)	(11.516)	10,6%	(12.735)	(13.657)	-6,8%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	1.836	(1.503)	-222,2%	1.836	(710)	-358,6%
EBITDA (R\$ '000)	<i>pág. 13</i>	73.132	68.239	7,2%	73.132	88.380	-17,3%
<b>Margem EBITDA (%)</b>		<b>39,3%</b>	<b>37,0%</b>	<b>2,3 p.p.</b>	<b>39,3%</b>	<b>41,4%</b>	<b>-2,1 p.p.</b>
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 14</i>	11.180	19.237	-41,9%	11.180	17.153	-34,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000)	<i>pág. 14</i>	(5.573)	(5.763)	-3,3%	(5.573)	(6.275)	-11,2%
Lucro Líquido (R\$ '000)	<i>pág. 14</i>	78.263	81.309	-3,7%	78.263	97.554	-19,8%
<b>Margem Líquida (%)</b>		<b>42,1%</b>	<b>44,1%</b>	<b>-2,0 p.p.</b>	<b>42,1%</b>	<b>45,7%</b>	<b>-3,7 p.p.</b>
<b>Lucro por Ação (R\$) <sup>(1)</sup></b>		<b>0,533</b>	<b>0,554</b>	<b>-3,7%</b>	<b>0,533</b>	<b>0,665</b>	<b>-19,8%</b>

### Receita Líquida

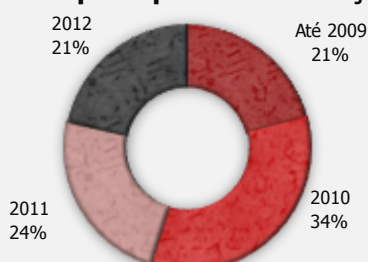
A receita de vendas relativa às incorporações é apropriada ao resultado utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento (PoC), sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das unidades vendidas, em linha ao procedimento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



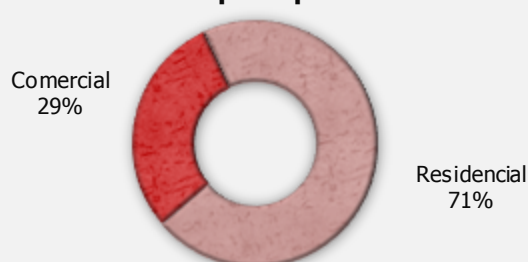
A receita líquida no 1T12 totalizou R\$185,9 milhões, crescimento de 0,9% em relação ao mesmo período do ano anterior e redução de 12,8% em relação ao trimestre anterior, resultado do [i] volume de lançamentos relativamente menor, resultando em um volume de vendas também relativamente menor e [ii] distratos pontuais em unidades de empreendimentos com maior percentual de receita reconhecida, o que leva ao estorno do montante total reconhecido, reduzindo a receita líquida; no entanto, pelo lado positivo, [iii] o volume de obras próprias executadas no período é relativamente superior ao 1T11, em 33%, demonstrando, o encaminhamento da operação para um novo patamar de reconhecimento de receita.

### Dados Gerenciais – 1T12

#### Receita Líquida por Ano de Lançamento



#### Receita Líquida por Padrão



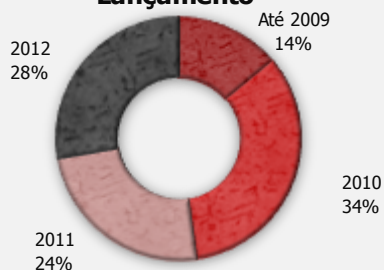
## Comentário do Desempenho

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto, basicamente, pelo [i] custo de terreno, [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação), [iii] custo de construção, [iv] custos e provisões para manutenção e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O custo dos imóveis vendidos totalizou R\$92,2 milhões no 1T12, contra R\$97,2 milhões no 1T11. É importante ressaltar que a EZTEC tem como foco de atuação a Região Metropolitana de São Paulo região para a qual o INCC vem se mostrando um bom indexador da inflação dos custos. Além disso, a Companhia possui um departamento especializado em realizar o planejamento e o controle dos custos, prazos e qualidade dos empreendimentos, sendo que todas as obras são fiscalizadas com uma frequência de quinzenal a mensal. As eventuais diferenças orçamentárias identificadas são imediatamente ajustadas na contabilidade, sendo que as economias são consideradas somente no ano de término da obra. Segue abaixo abertura dos custos por natureza:

<b>Custos por Natureza</b> (Em milhares de reais - R\$)	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var.%</b>	<b>1T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var.%</b>
Custo de Obra / Terrenos	(89.701)	(95.424)	-6,0%	(89.701)	(101.309)	-11,5%
Encargos Financeiros Capitalizados	(2.190)	(1.075)	103,7%	(2.190)	(1.425)	53,7%
Manutenção / Garantia	(335)	(675)	-50,4%	(335)	(287)	16,7%
<b>Total Custos Mercadorias Vendidas</b>	<b>(92.226)</b>	<b>(97.174)</b>	<b>-5,1%</b>	<b>(92.226)</b>	<b>(103.021)</b>	<b>-10,5%</b>

### Dados Gerenciais – 1T12

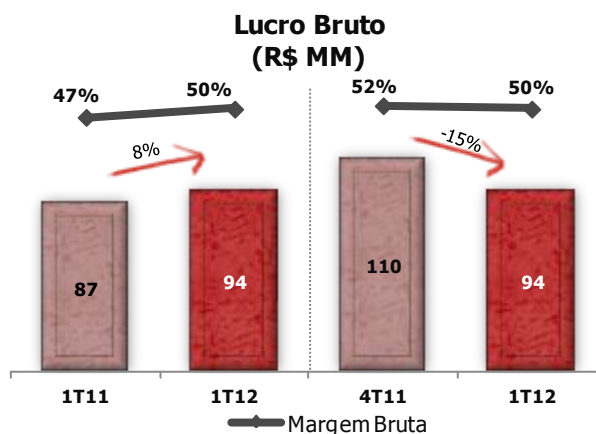
#### Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento



#### Custo Imóveis Vendidos por Padrão



### Lucro Bruto



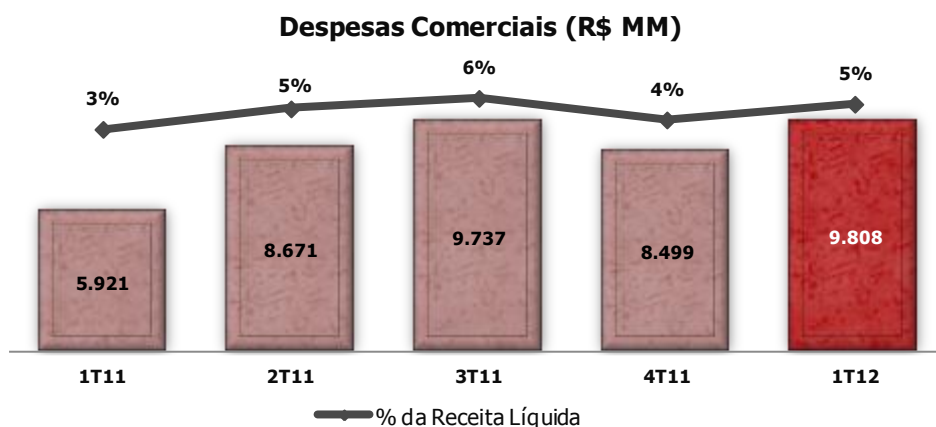
O lucro bruto no 1T12 alcançou R\$93,7 milhões, aumento de 7,6% quando comparado ao mesmo período de 2011. A margem bruta atingiu 50,4%, 3,1 p.p. superior ao 1T11 e 10,4 p.p. acima das projeções de margem para o exercício de 2012, com patamar mínimo em 40%. A manutenção do patamar de margem bruta acima do projetado deve-se à [i] precisão nos orçamentos e rígido controle de custos, permitindo que o resultado seja reconhecido em linha com o REF ao longo do andamento da obra, [ii] lançamento de projetos com patamares de margens semelhantes aos reportados nos últimos períodos e [iii] venda de unidades em estoque, que valorizadas desde seu lançamento, permitiram reconhecer margens maiores.

## Comentário do Desempenho

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

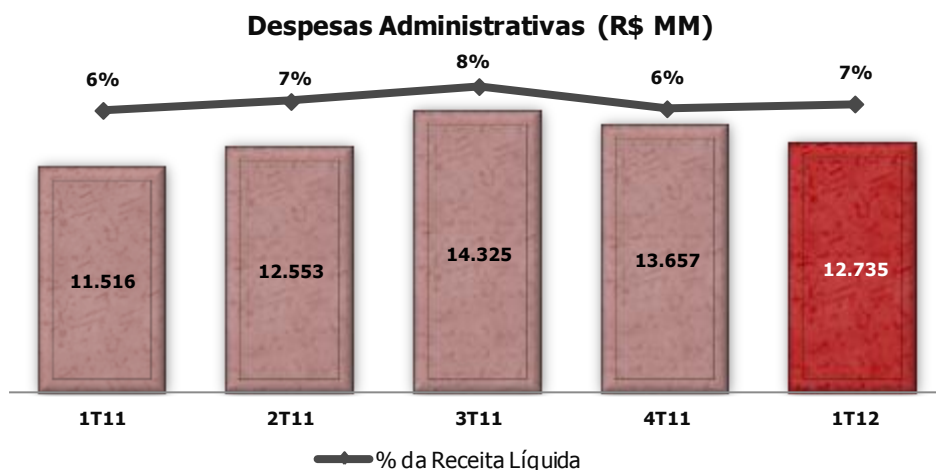
Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)						
	1T12	1T11	Var.%	1T12	4T11	Var.%
<b>Despesas Comerciais</b>	<b>(9.808)</b>	<b>(5.921)</b>	<b>65,6%</b>	<b>(9.808)</b>	<b>(8.499)</b>	<b>15,4%</b>
% da Receita Líquida	5,3%	3,2%	2,1 p.p.	5,3%	4,0%	1,3 p.p.
<b>Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(12.735)</b>	<b>(11.516)</b>	<b>10,6%</b>	<b>(12.735)</b>	<b>(13.657)</b>	<b>-6,8%</b>
% da Receita Líquida	6,8%	6,3%	0,6 p.p.	6,8%	6,4%	0,4 p.p.
Despesas Administrativas	(11.242)	(10.283)	9,3%	(11.242)	(11.916)	-5,7%
Honorários da Administração	(1.493)	(1.233)	21,1%	(1.493)	(1.741)	-14,2%
<b>Total de Despesas Comerciais e Administrativas</b>	<b>(22.543)</b>	<b>(17.437)</b>	<b>29,3%</b>	<b>(22.543)</b>	<b>(22.156)</b>	<b>1,7%</b>
% da Receita Líquida	12,1%	9,5%	2,7 p.p.	12,1%	10,4%	1,7 p.p.

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



Ao longo do 1T12 a despesa comercial totalizou R\$9,8 milhões, crescimento de 15,4% em relação ao trimestre anterior. A relação despesa comercial/receita líquida representou 5,3% no período, aumento de 1,3 p.p. em relação ao 4T11, resultado do menor volume de receita reconhecida no período e do maior volume de despesas com stand de vendas para os lançamentos do 2T12.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)						
	1T12	1T11	Var.%	1T12	4T11	Var.%
Despesas com Publicidade e Outros	(6.393)	(4.717)	35,5%	(6.393)	(6.474)	-1,3%
Despesas com "Stand"	(3.415)	(1.204)	183,6%	(3.415)	(2.025)	68,6%
<b>Total Despesas Comerciais</b>	<b>(9.808)</b>	<b>(5.921)</b>	<b>65,6%</b>	<b>(9.808)</b>	<b>(8.499)</b>	<b>15,4%</b>



**Comentários sobre o desempenho**  
As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$12,7 milhões no primeiro trimestre de 2012, redução de 6,8% em relação ao 4T11. O índice despesa administrativa / receita líquida ficou em 6,8%, aumento de 0,4 p.p. em relação ao 4T11, resultado de investimentos na estrutura administrativa para suportar o crescimento planejado e do menor volume de receita reconhecida no período.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 1T12, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 16,6% das despesas administrativas e a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 83,4%.

<b>Despesas Gerais e Administrativas por Natureza</b> (Em milhares de reais - R\$)	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var.%</b>	<b>1T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var.%</b>
Despesas com Salários e Encargos	(6.266)	(5.377)	16,5%	(6.266)	(6.088)	2,9%
Despesas com Benefícios e Empregados	(688)	(602)	14,3%	(688)	(1.969)	-65,1%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(478)	(404)	18,3%	(478)	(449)	6,5%
Despesas com Serviços Prestados	(3.574)	(3.112)	14,8%	(3.574)	(3.395)	5,3%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(526)	(453)	16,1%	(526)	(513)	2,5%
Despesas com Conservação de imóveis	(83)	(107)	-22,4%	(83)	(67)	23,9%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(62)	(437)	-85,8%	(62)	(95)	-34,7%
Demais Despesas	(1.058)	(1.024)	3,3%	(1.058)	(1.081)	-2,1%
<b>Total Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>(12.735)</b>	<b>(11.516)</b>	<b>10,6%</b>	<b>(12.735)</b>	<b>(13.657)</b>	<b>-6,8%</b>

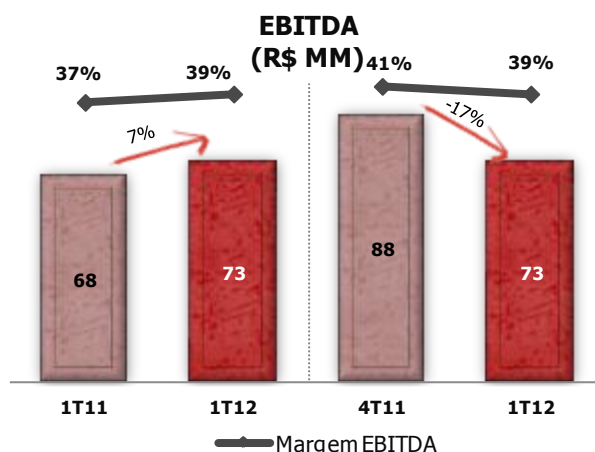
### Outras Receitas e Despesas Operacionais

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

<b>Outras Despesas e Receitas Operacionais</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var.%</b>	<b>1T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var.%</b>
<b>Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais</b>	<b>1.836</b>	<b>(1.503)</b>	<b>-222,2%</b>	<b>1.836</b>	<b>(710)</b>	<b>-358,6%</b>
<i>% da Receita Líquida</i>	<i>-1,0%</i>	<i>0,8%</i>	<i>-1,8 p.p.</i>	<i>-1,0%</i>	<i>0,3%</i>	<i>-1,3 p.p.</i>
Despesas Tributárias	(2.340)	(1.424)	64,3%	(2.340)	(288)	712,5%
Outras Despesas e Receitas Operacionais	4.176	(79)	-5386,1%	4.176	(4)	-104500,0%

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

### EBITDA



No 1T12 o EBITDA totalizou R\$73,1 milhões, aumento de 7,2% em relação ao 1T11, com margem EBITDA de 39,3%, 2,3 p.p. superior ao mesmo período do ano anterior e de 2,1 p.p. inferior em relação ao trimestre anterior, resultado do menor reconhecimento de receita diante de incrementos nas despesas comerciais e administrativas, conforme explicado anteriormente. O quadro abaixo detalha o cálculo de EBITDA adotado pela EZTEC:

**Comentário do Desempenho**

EBITDA <sup>(1)</sup> (Em milhares de Reais - R\$)	1T12	1T11	Var.%	1T12	4T11	Var.%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>78.263</b>	<b>81.309</b>	<b>-3,7%</b>	<b>78.263</b>	<b>97.554</b>	<b>-19,8%</b>
IR/CSLL	5.573	5.763	-3,3%	5.573	6.275	-11,2%
Resultado Financeiro Líquido	(11.180)	(19.237)	-41,9%	(11.180)	(17.153)	-34,8%
Depreciação	476	404	17,8%	476	1.704	-72,1%
<b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>	<b>73.132</b>	<b>68.239</b>	<b>7,2%</b>	<b>73.132</b>	<b>88.380</b>	<b>-17,3%</b>
Margem EBITDA (%)	39,3%	37,0%	2,3 p.p.	39,3%	41,4%	-2,1 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. O EBITDA não é linha de demonstrações financeiras pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados. O EBITDA não tem significado padronizado e a definição de EBITDA da EZTEC pode não ser comparável à utilizada por outras companhias.

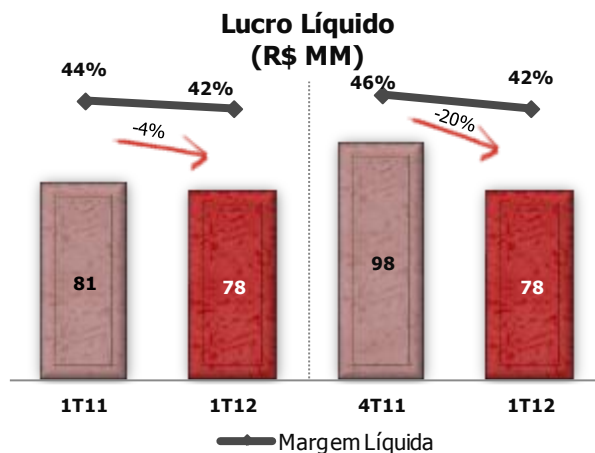
**Resultado Financeiro Líquido**

No 1T12 o resultado financeiro líquido totalizou R\$11,2 milhões, sendo R\$5,1 milhões referentes aos juros sobre a carteira de recebíveis performados. Para o mesmo período do ano anterior o resultado financeiro líquido foi de R\$19,2 milhões. Esta redução pode ser explicada pelo menor volume de aplicações, dado o menor volume de caixa no período, em virtude de sua utilização para aquisição de novos terrenos.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	1T12	1T11	Var.%	1T12	4T11	Var.%
<b>Receitas Financeiras</b>						
Receita Financeira	6.051	5.025	20,4%	6.051	10.626	-43,1%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	5.137	13.693	-62,5%	5.137	6.395	-19,7%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	745	1.758	-57,6%	745	1.184	-37,1%
<b>Total Receitas Financeiras</b>	<b>11.933</b>	<b>20.476</b>	<b>-41,7%</b>	<b>11.933</b>	<b>18.205</b>	<b>-34,5%</b>
<b>Despesas Financeiras</b>						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(1)	(40)	-97,5%	(1)	(44)	-97,7%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(217)	(1.085)	-80,0%	(217)	(452)	-52,0%
Outras	(535)	(114)	369,3%	(535)	(556)	-3,8%
<b>Total Despesas Financeiras</b>	<b>(753)</b>	<b>(1.239)</b>	<b>-39,2%</b>	<b>(753)</b>	<b>(1.052)</b>	<b>-28,4%</b>
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	<b>11.180</b>	<b>19.237</b>	<b>-41,9%</b>	<b>11.180</b>	<b>17.153</b>	<b>-34,8%</b>

**Imposto de Renda e Contribuição Social**

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$5,6 milhões no 1T12 contra R\$5,8 milhões no 1T11 e R\$6,3 milhões no 4T11. A EZTEC utiliza do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 6,0% sobre a receita, o mecanismo 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 1T12 totalizou R\$78,3 milhões, diminuição de 3,7% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando uma margem líquida de 42,1%, 2,0 p.p. inferior a do 1T11 e 12,1 p.p. acima de sua projeção

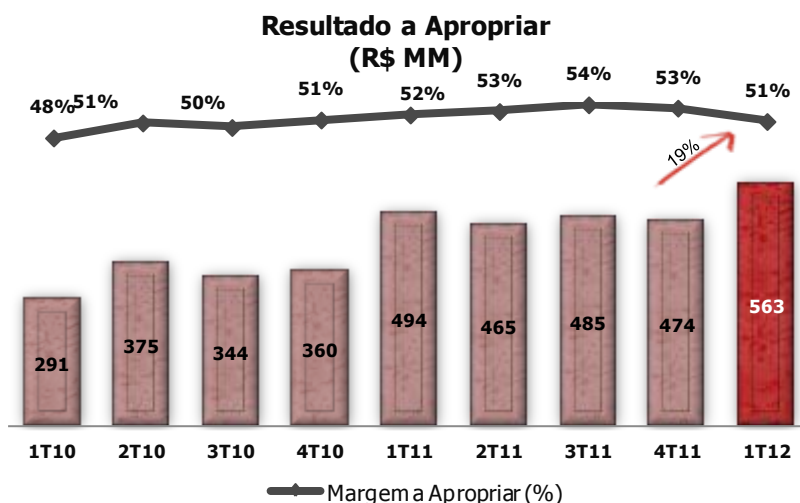
## Comentário de Desempenho

para o exercício de 2012, divulgada em fato relevante no dia 13 de fevereiro de 2012. O menor lucro líquido nominal no período deve-se ao [i] menor volume de receita reconhecida, [ii] crescimento nas despesas comerciais e administrativas, ajustadas para o novo patamar operacional buscado pela Companhia; e [iii] do menor resultado financeiro, fruto da menor receita financeira proveniente das aplicações financeiras do caixa, inferior ao 4T11 em razão da aquisição de novos terrenos. O índice de Retorno sobre o Patrimônio Líquido (ROE - *Return on Equity*) anualizado atingiu 24,3%, um dos mais elevados do setor.

## Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os resultados a apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$563,4 milhões no 1T12 em comparação a R\$474,1 milhões reportados no 4T11. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada em 50,9%, demonstrando sustentação para a Margem Bruta futura da Companhia:

<b>Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>1T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var.%</b>
Receitas a Apropriar - final do período	974.308	771.017	26,4%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	47.800	43.848	9,0%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	83.937	76.709	9,4%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(542.644)	(417.520)	30,0%
<b>Resultado a Apropriar</b>	<b>563.401</b>	<b>474.054</b>	<b>18,8%</b>
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>50,9%</i>	<i>53,2%</i>	<i>-2,2 p.p.</i>



## Contas a Receber

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

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

<b>Contas a Receber</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>1T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var.%</b>
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	928.834	836.641	11,0%
Circulante	337.513	259.033	30,3%
Não-Circulante	591.321	577.608	2,4%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	974.308	771.017	26,4%
Circulante	154.206	126.845	21,6%
Não-Circulante	820.102	644.172	27,3%
<b>Total Contas a Receber</b>	<b>1.903.142</b>	<b>1.607.658</b>	<b>18,4%</b>

Em 31 de março de 2012 a carteira de recebíveis, excluídas receitas de serviços prestados e provisões, totalizava R\$1.874,9 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 0,8% da carteira. Dos valores vencidos ao final do 1T12, aproximadamente 33,0% referem-se a clientes que estão na tradicional fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasse") de seu saldo devedor.

O total de recebíveis performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$222,8 milhões, remunerados a IGPM+12% ao ano.

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

<b>Recebíveis</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>1T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var.%</b>
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	931.041	837.773	11,1%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas <sup>(1)</sup>	222.790	229.818	-3,1%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção <sup>(2)</sup>	708.251	607.955	16,5%
Contas a Receber (Não Realizado) <sup>(3)</sup>	974.308	771.017	26,4%
Adiantamento de Clientes <sup>(4)</sup>	(30.444)	(31.669)	-3,9%
<b>Total Recebíveis</b>	<b>1.874.905</b>	<b>1.577.121</b>	<b>18,9%</b>

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

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

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

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

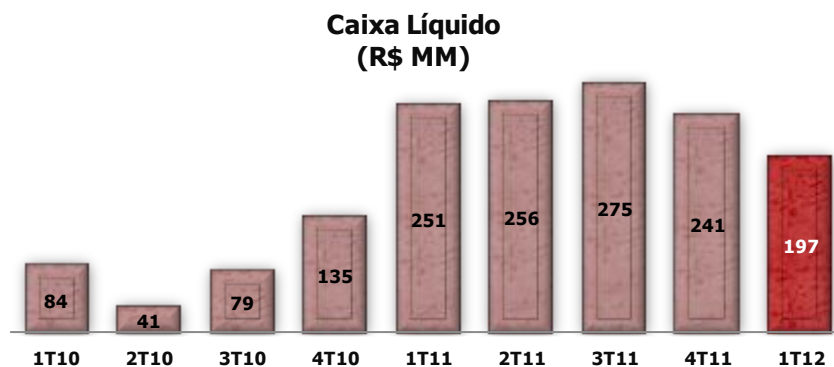
### Caixa Líquido e Endividamento

O caixa líquido da Companhia ao final do 1T12 totalizou R\$197,3 milhões, uma redução de 18,3% comparado aos R\$241,4 milhões no 4T11, resultado da aquisição de terrenos com pagamento à vista e de um maior volume de empréstimos SFH, que encerraram o período em R\$88,4 milhões, resultado do andamento de obras. O saldo de disponibilidades no 1T12 totalizou R\$285,7 milhões, uma redução de 5,5% comparado aos R\$302,3 milhões no 4T11. Os recursos estão aplicados em um fundo de investimento em quotas exclusivo (EZTEC FIM), com rentabilidade acumulada de 102,1% do CDI no 1T12.

A EZTEC possui endividamento somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 9,5%+TR ao ano até 10,2%+TR ao ano.

<b>Dívida (Caixa) Líquido</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>1T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var.%</b>
Endividamento de Curto Prazo	642	20	3110,0%
Endividamento de Longo Prazo	87.759	60.957	44,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(157.511)	(228.391)	-31,0%
Aplicações Financeiras	(128.181)	(73.936)	73,4%
<b>Dívida (Caixa) Líquido</b>	<b>(197.291)</b>	<b>(241.350)</b>	<b>-18,3%</b>

O histórico de caixa líquido no gráfico abaixo demonstra a capacidade da EZTEC em gerar caixa suficiente para sustentar suas operações e seu crescimento, sem necessidade de dívida corporativa ou de diluição de seus acionistas com novas captações no mercado.



**INDICADORES OPERACIONAIS****Comentário do Desempenho**

<b>Desempenho Operacional</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>Var.%</b>	<b>1T12</b>	<b>4T11</b>	<b>Var.%</b>
Número de Empreendimentos Lançados	2	5	-60,0%	2	5	-60,0%
VGV (R\$ '000) <sup>(1)</sup>	188.543	614.150	-69,3%	188.543	484.800	-61,1%
Área Útil Lançada (mil m <sup>2</sup> )	37,5	83,4	-55,1%	37,5	106,4	-64,8%
Unidades Lançadas (unidades)	546	1.161	-53,0%	546	1.428	-61,8%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	345,3	529,0	-34,7%	345,3	339,5	1,7%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m <sup>2</sup> )	5.033	7.360	-31,6%	5.033	4.556	10,5%
Participação EZTEC (%)	76%	73%	3,9 p.p.	76%	78%	-1,7 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) <sup>(2)</sup>	144.208	445.580	-67,6%	144.208	378.970	-61,9%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	238.917	375.330	-36,3%	238.917	249.220	-4,1%
Vendas Contratadas (unidades)	850	1.024	-17,0%	850	624	36,2%

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

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

**Operações**

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

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

A Companhia possui uma equipe interna de desenvolvimento, que cria os produtos EZTEC, atendendo a necessidade de seus clientes, trabalhando em conjunto com os demais departamentos de incorporação de forma a antecipar tendências, aproveitar ao máximo a área disponível, com responsabilidade social e ambiental, de forma a gerar valor e permitir uma melhor precificação dos produtos. A equipe própria de desenvolvimento de produtos ainda permite economia, uma vez que reduz gastos com a contratação de escritórios terceiros.

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 80 colaboradores, além de 2.582 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 31 de março de 2012, a EZTEC possuía 23 obras em andamento, sendo 20 obras próprias e 3 obras terceirizadas com nossas parcerias, totalizando 4.612 unidades em construção. Para o ano de 2012, a Companhia programa a entrega de 7 empreendimentos, totalizando R\$582,7 milhões em VGV próprio, distribuídos em 1.537 unidades.



Bosque Ventura

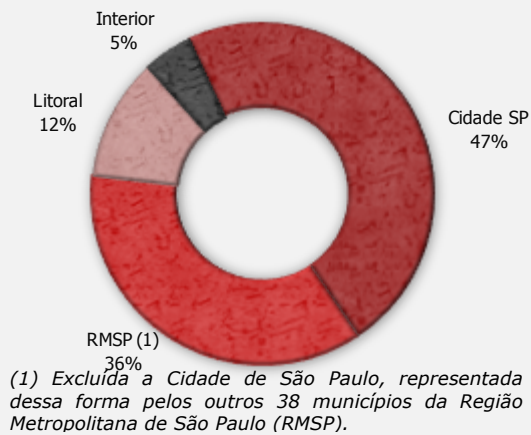
## Comentário do Desempenho Estoque de Terrenos (Land bank)

A Companhia adquiriu 3 novos terrenos ao longo do primeiro trimestre de 2012: *Mussa Cheid e São Caetano*, na Região Metropolitana de São Paulo e *Florianópolis*, na cidade de São Paulo. Estes terrenos, somados, acrescentam R\$795,7 milhões em VGV próprio ao *landbank* e foram adquiridos seguindo os mesmos critérios de rentabilidade adotados pela Companhia desde antes do IPO. Maiores detalhes sobre a localização dos terrenos e empreendimentos da EZTEC pode ser obtido no site [www.eztec.com.br/ri](http://www.eztec.com.br/ri), na seção "Mapa de Empreendimentos".

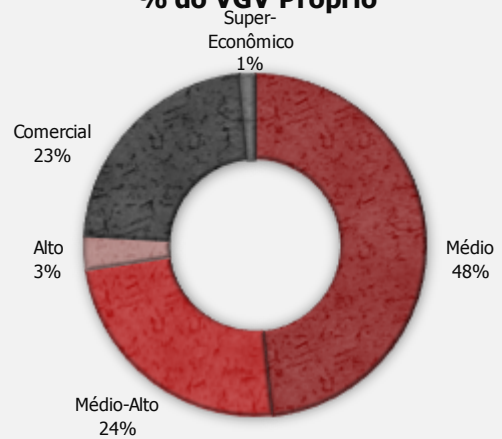
Dessa forma, em 31 de março de 2012, o **estoque de terrenos (ex-EZ Tower)** totalizou R\$4,5 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *land bank*, **incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo**, é de 10,6% do VGV, sendo que 75,4% dos custos de aquisição dos terrenos da Companhia já foram pagos.

### Dados Gerenciais

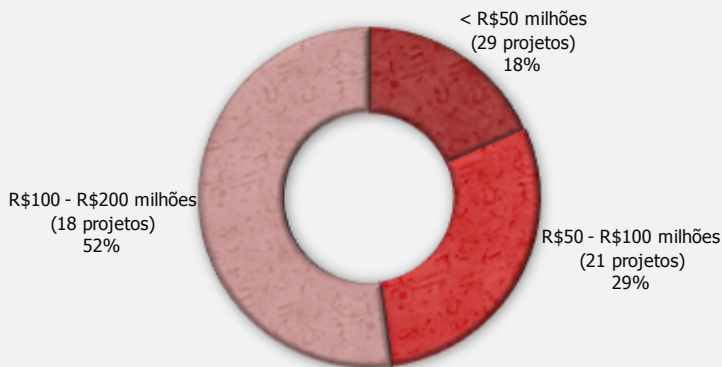
**Alocação de Terrenos por Região**  
% do VGV Próprio



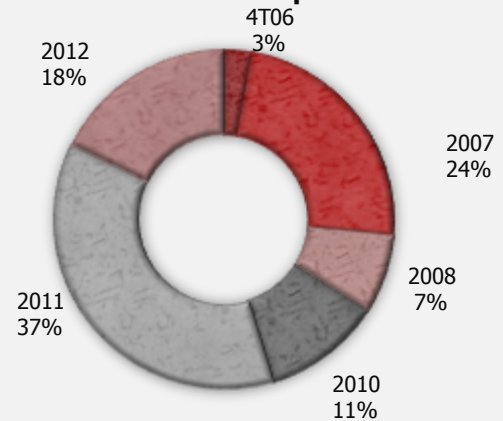
**Alocação de Terrenos por Padrão**  
% do VGV Próprio



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



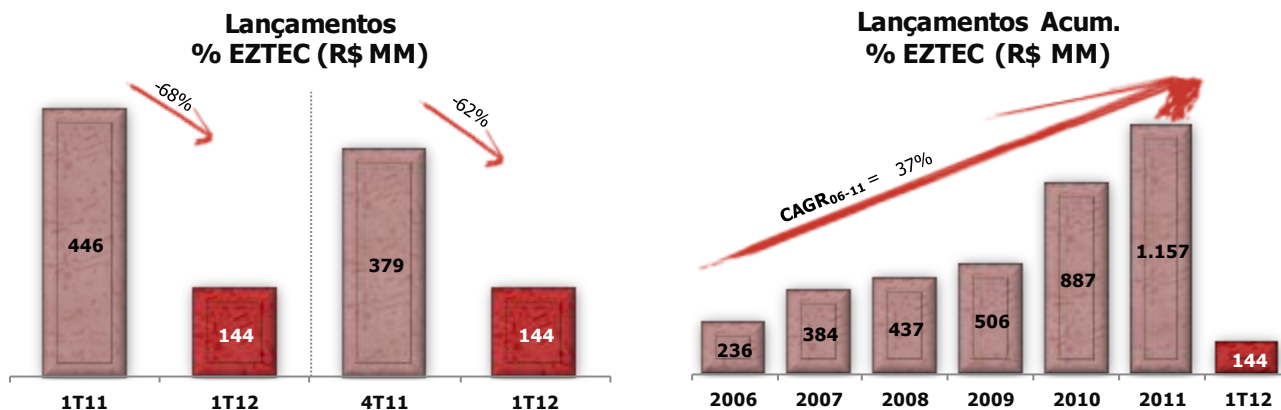
**Alocação de Terrenos por Idade**  
% do VGV Próprio



## Lançamentos

### Comentário do Desempenho

No 1T12, foram lançados 2 empreendimentos: o comercial de salas *Neo Offices*, na cidade de São Paulo, com VGV próprio de R\$40,8 milhões; e o residencial de médio-padrão *Bosque Ventura*, em Guarulhos, na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), com R\$103,4 milhões em VGV próprio. Estes projetos, somados, representam VGV próprio de R\$144,2 milhões. A redução de 67,6% em relação ao 1T11 deve-se à estratégia adotada pela Companhia de focar suas equipes de vendas na comercialização dos empreendimentos lançados ao final de 2011, de forma que os lançamentos fossem realizados somente a partir da segunda metade do primeiro trimestre de 2012. Cabe reafirmar que a EZTEC planeja lançar até 8 empreendimentos no 2T12.



Conforme divulgado em fato relevante no dia 13 de fevereiro de 2012 ("guidance"), a EZTEC projeta um volume de lançamentos para 2012 na faixa de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão. Desta forma, o volume lançado no 1T12 representa 11,1% do ponto médio *Guidance*.

A tabela abaixo fornece informações dos empreendimentos imobiliários lançados em 2012:

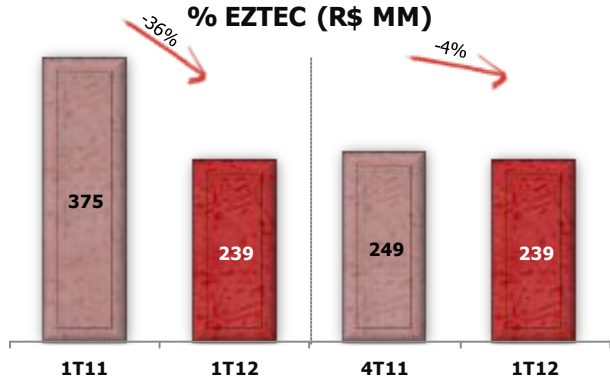
Empreendimento	Terreno	Região	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	% Vendido	Segmento	Padrão
<b>1T12</b>									
Neo Offices	Adolfo Pinheiro	Cidade SP	96	40,8	100%	40,8	96%	Comercial	Comercial
Bosque Ventura	Guarulhos	RMSP	450	147,8	70%	103,4	86%	Residencial	Médio
<b>Total</b>			<b>546</b>	<b>188,5</b>	<b>76%</b>	<b>144,2</b>	<b>88%</b>		

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

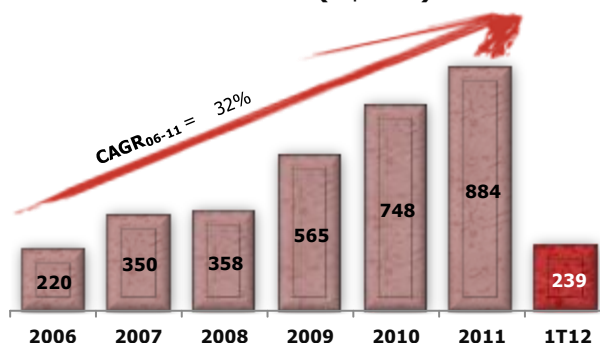
### Vendas

As vendas contratadas, participação EZTEC (líquidas de distrato e corretagem), atingiram R\$238,9 milhões no 1T12, redução de 36,3% em relação ao 1T11, resultado do menor volume de empreendimentos lançados no período, de acordo com estratégia explicada anteriormente. Cabe destacar: [i] a performance de vendas dos 2 lançamentos do trimestre, que encontram-se, em média, com 88% de suas unidades; e [ii] as vendas das unidades lançadas no 4T11, que responderam por 36,5% do total. Desta forma, a Companhia obteve velocidade de vendas sobre a oferta (VSO) de mais de 30% no período.

**Comentário do Desempenho**  
**Vendas Contratadas**  
**% EZTEC (R\$ MM)**



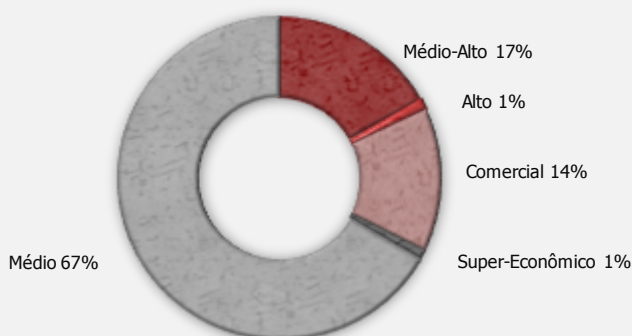
**Vendas Contratadas Acum.**  
**% EZTEC (R\$ MM)**



**Dados Gerenciais 1T12**

Período	Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
1T12		119.587.141	50,1%
4T11		87.101.408	36,5%
3T11		7.836.050	3,3%
2T11		7.055.529	3,0%
1T11		5.643.052	2,4%
2010		10.038.548	4,2%
2009		-4.866.514	-2,0%
2008		5.005.443	2,1%
2007		1.223.916	0,5%
2006		239.000	0,1%
Até 2005		53.020	0,0%

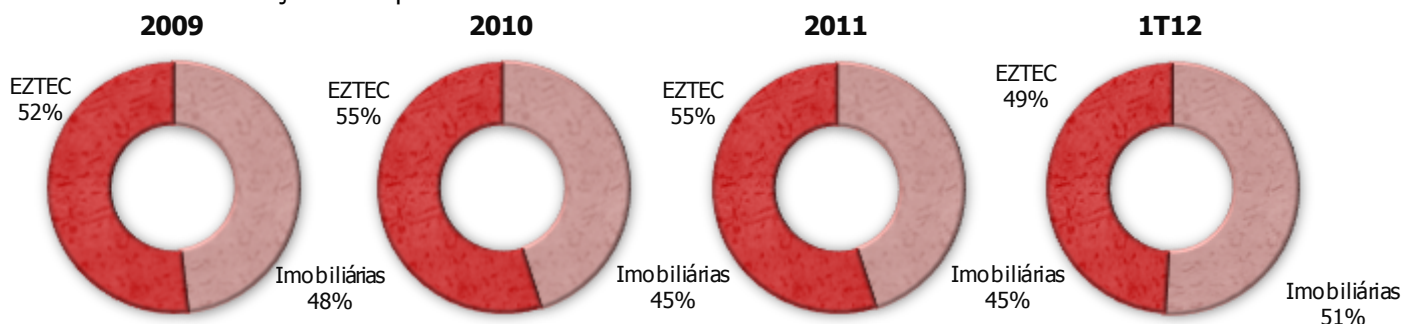
**Vendas Contratadas por Padrão**  
**% do VGV Próprio**



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

<b>VENDA SOBRE OFERTA (VSO)</b>		<b>1T12</b>
+ Estoque Inicial (m <sup>2</sup> )		161.863
+ Lançamentos no período (m <sup>2</sup> )		37.458
<b>= Estoque + Lançamento (m<sup>2</sup>)</b>		<b>199.321</b>
- Vendas no período (m <sup>2</sup> )		64.022
<b>= Estoque Final (m<sup>2</sup>)</b>		<b>135.299</b>
<b>VSO (%)</b>		<b>32,1%</b>

Buscando fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com 450 colaboradores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 49,1% das vendas realizadas em 1T12. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável por 77,1% dos R\$5,9 milhões de vendas de unidades concluídas que a EZTEC obteve no 1T12; [ii] inteligência de mercado, por captar informações de tendências de consumo para Companhia; e [iii] melhor precificação dos produtos, ao melhor conseguir comunicar aos clientes os diferenciais produzidos pela EZTEC. Abaixo, a evolução da participação da equipe exclusiva de vendas EZTEC em relação às empresas imobiliárias contratadas.



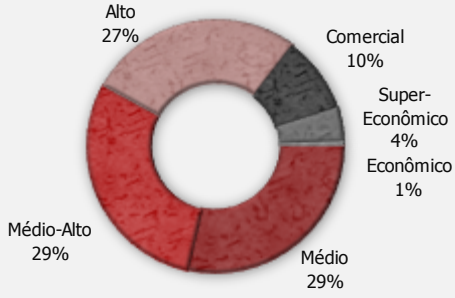
**Comentário do Desempenho**

Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
<b>2004 e Anteriores</b>							
Prime House Ipiranga	jun/99	216	98%	4	100%	690.339	0
<b>2006</b>							
Splendor Tatuapé	ago/06	108	99%	1	100%	1.077.643	89.874
Collori	nov/06	312	99%	2	50%	495.521	0
<b>2007</b>							
Evidence	mar/07	144	99%	1	50%	294.910	0
Vert	mar/07	6	33%	4	100%	40.388.600	0
Sports Village Ipiranga	set/07	276	100%	1	100%	433.667	0
Quality House Lapa	out/07	288	99%	4	100%	2.081.600	180.816
Ville de France	abr/06	216	99%	3	50%	282.186	0
<b>2008</b>							
Clima do Parque	mar/08	336	99%	2	100%	1.326.801	125.541
Bell'Acqua	abr/08	152	99%	2	100%	643.167	0
Splendor Square	jun/08	112	99%	1	100%	818.006	33.744
Premiatto	jun/08	424	89%	46	50%	8.774.062	77.855
Splendor Klabin	set/08	48	98%	1	90%	1.166.419	0
Chácara Sant'Anna	nov/08	140	99%	1	50%	532.066	0
<b>2009</b>							
Supéria Moema	mar/09	153	99%	1	100%	723.008	134.976
Capital Corporate Office	out/07	450	97%	12	100%	12.147.731	989.498
Le Premier Ibirapuera Parc	abr/06	46	98%	1	100%	2.597.076	0
Vidabella 2	jul/09	96	99%	1	50%	62.182	0
Supéria Paraíso	ago/09	160	99%	2	100%	1.190.970	281.585
Vidabella 3	out/09	96	98%	2	50%	124.364	0
Vidabella 5	out/09	96	98%	2	50%	124.364	0
Reserva do Bosque	out/09	267	91%	24	50%	2.624.444	0
Quality House Jd. Prudência	nov/09	166	99%	2	100%	1.003.798	607.192
<b>2010</b>							
Gran Village Club	jan/10	324	97%	10	100%	4.470.129	164.680
Clima Mascote	fev/10	176	97%	5	100%	3.352.589	229.193
Massimo Residence	mar/10	108	91%	10	50%	3.422.779	365.190
Up Home	abr/10	156	92%	13	100%	6.071.794	236.208
Quinta do Horto	mai/10	119	85%	18	100%	12.611.440	1.008.990
Prime House Sacomã	mai/10	184	96%	8	100%	2.201.124	67.488
Sky	jun/10	314	88%	37	90%	19.602.247	392.342
Varanda Tremembé	jun/10	192	96%	8	100%	2.782.633	168.720
Sophis	set/10	26	88%	3	100%	13.032.667	0
Royale Prestige	out/10	240	80%	49	40%	23.078.244	410.401
Art'E	out/10	162	74%	42	50%	19.306.537	860.472
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	84%	48	100%	16.563.480	294.872
<b>2011</b>							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	90%	30	100%	21.704.222	2.789.325
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	96%	7	100%	3.379.674	499.500
Trend Paulista Offices	fev/11	252	94%	15	50%	5.912.491	212.730
Quality House Sacomã	fev/11	216	84%	35	100%	11.143.912	131.424
Royale Tresor	mar/11	240	76%	57	40%	14.424.026	220.339
Supéria Pinheiros	jun/11	108	88%	13	100%	7.523.819	0
Chateau Monet	jun/11	163	69%	51	100%	38.708.366	466.200
Still Vila Mascote	jun/11	150	44%	84	50%	18.872.448	888.000
Sophis Santana	set/11	50	42%	29	100%	57.877.109	0
Royale Merit	nov/11	160	27%	117	40%	35.016.057	195.360
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	16%	404	50%	24.240.000	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	68%	50	100%	22.052.800	607.448
Vivart Tremembé	dez/11	158	73%	43	100%	15.709.095	432.900
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	67%	156	100%	49.160.925	1.713.751
<b>2012</b>							
Neo Offices	fev/12	96	96%	4	100%	1.969.680	0
Bosque Ventura	mar/12	450	86%	63	70%	15.140.194	58.135
<b>Total</b>				<b>1.529</b>		<b>548.933.405</b>	<b>15.574.802</b>

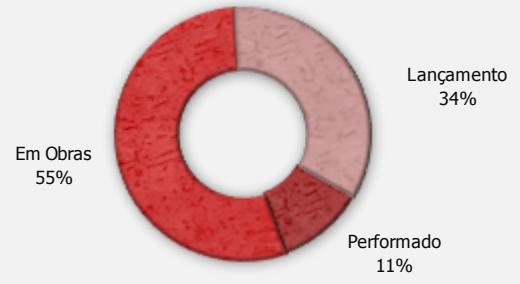
**Dados Gerenciais – 1T12**

**Comentário do Desempenho**

**Estoque por Padrão**



**Estoque por Status da Obra**



## Projeto Corporativo EZ Tower Comentário do Desempenho

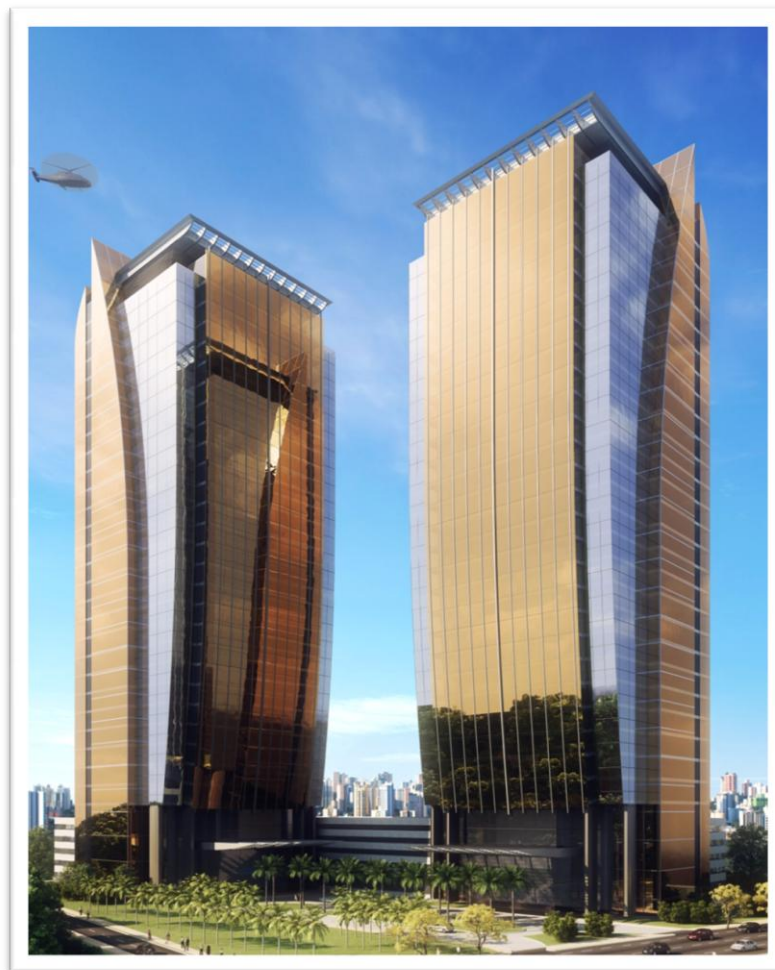
Conforme informado no release do 4T11, publicado em 13 de março de 2012, a EZTEC iniciou as obras de construção do empreendimento de lajes corporativas *EZ Tower*, localizado na região da Chucui Zaidan, em São Paulo capital. O projeto será composto por 2 torres de padrão Triple A, com participação 100% EZTEC, somando 162.000 m<sup>2</sup> de área construída e 94.000 m<sup>2</sup> de área BOMA. As obras encontram-se na etapa de execução de fundações (vide imagem ao lado), sendo que todos os desembolsos pela aquisição do terreno e pela expansão do potencial construtivo do projeto já foram incorridos. Embora ainda não tenha sido lançado, a Companhia, orientando-se para a transparência na prestação de informações sobre seu banco de terrenos e considerando a incorrência de custos de construção, optou por **destacá-lo do landbank** pelo valor de mercado de R\$1,2 bilhão.



Obras EZ Tower - 04.05.2012

Para efeito do cálculo do ativo líquido, demonstrado a seguir, ele foi alocado em rubrica à parte das unidades lançadas em estoque e, seus custos a incorrer, foram adicionados às obrigações de construção.

É importante destacar novamente que sua **comercialização ainda está em estudo**, de forma que seu lançamento, bem como o VGV final, só será divulgado oficialmente após a definição da venda, seguindo os mesmos critérios de rentabilidade do padrão da EZTEC. Deve-se ressaltar também que ele **não** está incluso no *Guidance* de lançamentos da Companhia para 2012.



EZ Tower – Projeto

## Comentário de Desempenho

### Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possui 146.724.120 de ações ordinárias e um *free float* de 33,6%, que corresponde a 49.298.117 ações (8 de maio de 2012).

### 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:

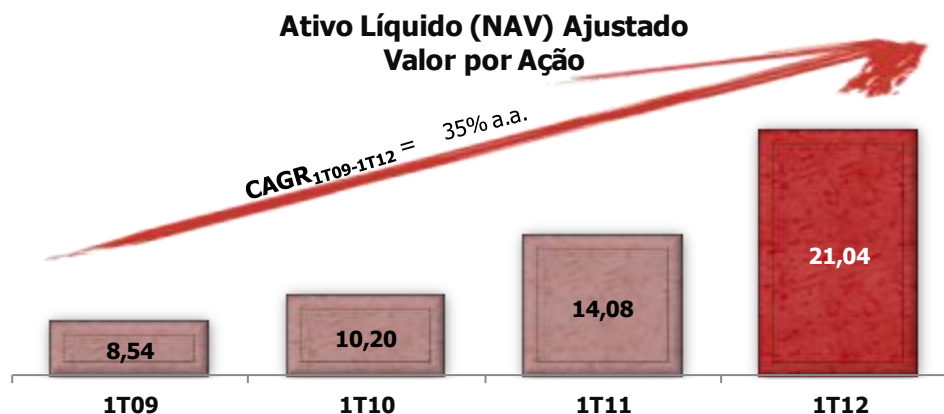
<b>Cálculo do Ativo Líquido</b> (Em milhares de Reais - R\$)	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	285.692	284.557
(-) Dívida Bruta	(88.401)	(33.194)
(+) CEPAC	12.272	63.844
(+) Recebíveis Não Performados	1.652.115	1.284.437
(+) Recebíveis Performados	222.790	216.638
(-) Obrigações de Construção	(1.235.636)	(617.856)
(+) Terrenos em Estoque <sup>(1)</sup>	468.389	268.998
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar <sup>(2)</sup>	(126.274)	(32.856)
(+) Unidades em Estoque <sup>(3)</sup>	564.508	492.269
(+) Projeto em Construção EZ Towers	1.200.000	-
<b>Ativo Líquido</b>	<b>2.955.455</b>	<b>1.926.837</b>
Total de Ações Considerando Recompra <sup>(3)</sup>	146.724	146.724
<b>Valor por Ação Estimado no Ativo Líquido</b>	<b>20,14</b>	<b>13,13</b>
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	47.800	39.295
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	83.937	99.663
<b>Ativo Líquido Ajustado</b>	<b>3.087.192</b>	<b>2.065.795</b>
<b>Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado</b>	<b>21,04</b>	<b>14,08</b>

(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\$4,5 bilhões que estes terrenos podem gerar.



## Comentário do Desempenho

Relacionamento com os Auditores Independentes: Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst Young Terco Auditores Independentes S/S não prestaram durante o primeiro trimestre de 2012 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

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

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

## Comentário do Desempenho

### ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada <sup>(1)</sup>
<b>2006</b>					
Splendor Vila Mascote	mar/06	mai-09 e set-09	100%	100%	76.410
Splendor Santana	mai/06	nov/09	100%	100%	52.126
Splendor Tatuapé	ago/06	out-09 e fev-10	100%	99%	79.594
Collori	nov/06	nov/09	50%	99%	59.117
Terraço Anália Franco	nov/06	nov/09	100%	100%	29.411
<b>2007</b>					
Evidence	mar/07	set/10	50%	99%	40.201
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	143.555
Vert	mar/07	fev/10	100%	33%	15.581
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	82.758
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	100%	91.266
Quality House Lapa	out/07	nov/10	100%	99%	97.256
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	99%	52.147
<b>2008</b>					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	99%	145.272
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	99%	41.836
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	100%	58.452
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	99%	78.999
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	89%	66.490
Mundeo	jun/08	out/10	100%	100%	26.063
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	98%	44.547
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	7.237
Chácara Sant'Anna	nov/08	ago/11	50%	99%	70.286
<b>2009</b>					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	99%	65.872
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	97%	220.196
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	98%	78.101
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	99%	7.029
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	99%	55.024
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	98%	9.541
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	100%	9.900
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	98%	9.655
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	91%	20.441
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	99%	59.860
<b>2010</b>					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	97%	89.228
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	97%	73.282
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	91%	23.478
Up Home	abr/10	jan/13	100%	92%	48.209
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	80%	34.031
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	96%	30.567
Sky	jun/10	out/13	90%	88%	77.621
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	50%	96%	17.737
Sophis	set/10	out/13	100%	88%	50.796
Royale Prestige	out/10	set/13	40%	80%	25.192
Art'E	out/10	nov/13	50%	74%	15.982
Gran Village V. Formosa	nov/10	dez/13	100%	84%	33.488
<b>2011</b>					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev/14	100%	90%	63.739
Up Home Jd. Prudência	fev/11	jan/14	100%	96%	24.848
Trend Paulista Offices	fev/11	dez/13	50%	94%	35.749
Quality House Sacomã	fev/11	fev/14	100%	84%	18.314
Royale Tresor	mar/11	mar/14	40%	76%	9.846
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	88%	15.393
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	69%	16.027
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	44%	3.916
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	42%	11.962
Royale Merit	nov/11	mar/15	40%	27%	1.916
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	50%	16%	753
Up Home Vila Carrão	dez/11	jan/15	100%	68%	8.416
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	73%	5.364
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	67%	9.525
<b>2012</b>					
Neo Offices	fev/12	mar/14	100%	96%	16.348
Bosque Ventura	mar/12	ago/15	70%	86%	4.059

(1) Considera a receita de venda de imóveis (líquida de distratos), atualização monetária e financeira ponderada pela participação da Companhia.

## Notas Explicativas

### EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2012

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA S.A., sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa nº 9.

A Companhia, por meio de suas controladas, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

As presentes informações financeiras intermediárias, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referente ao período de três meses findos em 31 de março de 2012 incluem:

- As informações financeiras consolidadas intermediárias preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs) 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, incluindo as Orientações OCPC01 e OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária brasileiras no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da percentagem completada - POC), sendo identificadas como Consolidado - IFRS e BR GAAP.
- As informações financeiras intermediárias da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), que compreende as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), principalmente o CPC

## Notas Explicativas

21 - Demonstração intermediária e que está sendo identificadas como Controladora - BR GAAP.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as orientações, as interpretações e os pronunciamentos emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC.

As informações trimestrais individuais da controladora apresentam os investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método de equivalência patrimonial, diferentemente das IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos em controladas pelo custo ou valor justo.

Contudo, não há diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado apresentado pela Companhia e o patrimônio líquido e o resultado da controladora em suas informações trimestrais individuais, atribuíveis aos acionistas controladores. Assim sendo, as informações trimestrais consolidadas e as informações trimestrais individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de informações trimestrais.

As práticas contábeis utilizadas na elaboração das informações trimestrais individuais e consolidadas do período findo em 31 de março de 2012 estão consistentes com as utilizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

### 2.2. Base de elaboração

As informações trimestrais individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

### 2.3. Bases de consolidação

As informações trimestrais consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa nº 9 (criadas com o propósito de administração de empreendimentos imobiliários). Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminados integralmente nas informações trimestrais consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

#### a) Investimentos em controladas

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

#### b) Investimentos em controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas empresas, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto.

## Notas Explicativas

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas informações trimestrais consolidadas, usando o método de consolidação proporcional. As participações da Companhia nos ativos, passivos e resultados das controladas em conjunto são combinadas com os correspondentes itens nas informações trimestrais consolidadas da Companhia, linha a linha.

Nas informações trimestrais individuais da controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

### 2.4. Combinação de negócios

Nas informações trimestrais consolidadas, as aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é calculado pela soma dos valores justos dos ativos transferidos pelo adquirente, dos passivos incorridos pelo adquirente com os antigos controladores da adquirida e das participações societárias emitidas pela controladora em troca do controle da adquirida. Os custos relacionados à aquisição são reconhecidos no resultado, quando incorridos.

As participações de acionistas não controladores, que correspondem a participações atuais e conferem aos seus titulares o direito a uma parcela proporcional dos ativos líquidos da entidade no caso de liquidação, poderão ser inicialmente mensuradas pelo valor justo ou com base na parcela proporcional das participações não controladoras nos valores reconhecidos dos ativos líquidos identificáveis da adquirida.

### 2.5. Moeda funcional e de apresentação

As informações trimestrais individuais e consolidadas da Companhia são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação.

### 2.6. Utilização de estimativas, julgamentos e premissas contábeis significativas

- **Julgamentos:** a preparação das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Contudo, a incerteza relativa a estas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros;

- **Estimativas e premissas:** as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- ▶ **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado;

## Notas Explicativas

► **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final;

A Companhia e suas controladas são periodicamente fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que estas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, tampouco, que estas autuações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco, o resultado final tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais;

### 2.7. Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isto não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia e suas controladas fizerem parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

#### a) Ativos financeiros

- Caixa e equivalentes de caixa

Incluem caixa e bancos, aplicações em fundo de investimento e letras financeiras do tesouro, com alto índice de liquidez imediata, prontamente conversíveis em um montante de caixa e sujeitos a insignificante risco de mudança de valores. São demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das informações trimestrais, líquidos de provisão para perdas, quando aplicável.

- Aplicações financeiras

## Notas Explicativas

Referem-se a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das informações trimestrais, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

- Contas a receber de clientes e provisão para créditos de liquidação duvidosa

Os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente. A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa nº 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do período, na rubrica “Receita de venda de imóveis” até a entrega das chaves e como “Receitas financeiras” (juros ativos) após a entrega das chaves.

### b) Passivos financeiros

- Empréstimos e financiamentos

Representados basicamente por financiamentos de crédito imobiliário cujos recursos são aplicados nas obras. Estão apresentados pelo seu valor original, acrescidos de juros e atualização monetária previstos em seus contratos.

### c) Outros ativos e passivos financeiros sujeitos à indexação

Ativos e passivos em reais (R\$) e contratualmente sujeitos à indexação estão atualizados de acordo com o método de juros efetivos, pela aplicação dos índices correspondentes nas datas de encerramento das informações trimestrais. De forma similar, ganhos e perdas cambiais e variações monetárias são reconhecidos no resultado, quando auferidos e incorridos.

### d) Instrumento de patrimônio (ações em tesouraria)

A recompra de ações da Companhia é reconhecida e deduzida diretamente no patrimônio. Nenhum ganho ou perda é reconhecido no resultado proveniente de compra, venda, emissão ou cancelamento dos próprios instrumentos de patrimônio da Companhia.

## 2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescido dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

## Notas Explicativas

Os encargos de empréstimos e financiamentos voltados para a produção dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

### 2.9. Investimentos

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18.

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, exceção feita para as alterações introduzidas pelas Leis nº 11.638/07 e 11.941/09, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

#### **Controladas integrais ou sob controle compartilhado - valor patrimonial**

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra Sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas Sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

### 2.10. Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição, com as respectivas depreciações registradas pelo método linear, de acordo com a vida útil estimada dos bens, exceto para as benfeitorias em propriedades de terceiros, as quais estão sendo depreciadas pelo prazo de locação dos imóveis.

Um item do imobilizado é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente, as taxas de depreciação são revisadas para adequá-las à vida útil.

### 2.11. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “*impairment*”)

A Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar, investimentos, imobilizado e intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável,

## Notas Explicativas

desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

### 2.12. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

### 2.13. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

### 2.14. Imposto de renda e contribuição social

#### Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa nº 2.15. para reconhecimento dessa receita. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido e/ou patrimônio de afetação. No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o imposto de renda e a contribuição social, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,89% e 0,98%, respectivamente.

### 2.15. Tributos com recolhimento diferido

## Notas Explicativas

O imposto de renda, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins diferidos de recolhimento são reconhecidos no curto e longo prazos, conforme expectativa de recebimento das parcelas prevista nos contratos de compra e venda. O recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.16., e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### 2.16. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

O resultado das vendas imobiliárias, que engloba as receitas de venda e os custos de terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária, é apropriado ao resultado ao longo do processo de construção à medida que ocorre sua evolução financeira, utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total estimado do empreendimento, em conformidade com os critérios estabelecidos na orientação técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras, aprovada pela CVM e pelo CFC, levando-se em consideração a análise das operações quanto ao atendimento dos requisitos previstos na referida orientação técnica para o reconhecimento de suas receitas e custos operacionais. 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 a esses créditos a receber registrados no passivo circulante como “Adiantamento de clientes”.

Os saldos das operações de incorporação imobiliária e venda de imóveis em construção que, de acordo com os critérios estabelecidos pelos referidos pronunciamentos, deixaram de compor os saldos das contas patrimoniais estão detalhados na nota explicativa nº 12. Para as unidades concluídas a apropriação das receitas de vendas é de forma integral, bem como seus custos.

Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias estão sendo analisados pelo “International Accounting Standards Board - IASB” como parte do projeto “Revenue from Contracts with Customers” (Receitas de Contratos com Clientes), que se encontra em forma de minuta para discussão. Os resultados dessa análise podem fazer com que as entidades de incorporação imobiliária tenham de revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

### 2.17. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

De acordo com o pronunciamento técnico CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a Companhia, por meio de suas controladas, ajustou os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B - NTN-B que acompanha a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA. Para os saldos de curto prazo é avaliada a relevância de seu efeito em relação às informações trimestrais tomadas em conjunto.

### 2.18. Demonstração do valor adicionado

## Notas Explicativas

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas informações trimestrais individuais e como informação suplementar às informações trimestrais consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRSs.

A demonstração do valor adicionado foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das informações trimestrais e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre ela, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e a recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e pelo valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da demonstração do valor adicionado apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

### 2.19. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou nos eventos subsequentes na preparação das informações financeiras intermediárias.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota explicativa nº 22.

### 2.20. Normas e interpretações emitidas pelo IASB e ainda não adotadas

Na data de elaboração destas informações financeiras intermediárias, os seguintes IFRS, Alterações e Interpretações do IFRIC haviam sido publicados, porém não eram de aplicação obrigatória:

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 7 - Modificações à IFRS 7	Aborda as divulgações de transferências de ativos financeiros.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Períodos anuais iniciados após 1º de janeiro de 2015.
IFRS 10 - Informações trimestrais Consolidadas	Substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Separadas que tratam de quando e como um investidor deve preparar informações trimestrais consolidadas e substitui a SIC 12 - "Special Purpose Entities".	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 11 -	Requer o uso do método de equivalência patrimonial	Períodos anuais iniciados em

## Notas Explicativas

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vigência</u>
Acordos de Participações	para participações em “joint ventures”, eliminando o método de consolidação proporcional.	ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Estabelece o objetivo das divulgações e as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 13 - Medições de Valor Justo	Estabelece um único modelo de medição do valor justo quando este é exigido por outros pronunciamentos.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 19 (R) -	Benefícios a Empregados	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 27 (R) - Informações trimestrais Consolidadas e Separadas	Alterações à IAS 27.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 28 (R) - Investimentos em Coligadas	Alterações à IAS 28 - Investimento em Coligada e em Controlada.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

A Administração da Companhia entende que a aplicação de certos pronunciamentos mencionados a serem adotados nas suas demonstrações financeiras nas datas exigidas pode ter algum efeito sobre os saldos reportados anteriormente. No entanto não é possível fornecer estimativa razoável deste efeito até que seja efetuada revisão detalhada à época da efetiva adoção.

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Caixa e bancos	1.613	4.320	42.122	63.095
Fundos de aplicação financeira:				
Fundos de aplicação financeira (a)	49.412	107.712	64.497	126.901
Letras Financeiras do Tesouro	11.491	11.940	15.000	14.067
Operações compromissadas (102,2% a 105,0% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI)	<u>27.497</u>	<u>20.649</u>	<u>35.892</u>	<u>24.328</u>
	<u>90.013</u>	<u>144.621</u>	<u>157.511</u>	<u>228.391</u>

(a) São aplicações em fundo de investimentos na forma de condomínio aberto cujo objetivo é aplicar em cotas de fundos referenciados DI, com liquidez imediata. As aplicações financeiras na carteira do fundo têm liquidação imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor, e possui uma taxa média de 102,1% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

## Notas Explicativas

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de março de 2012 de R\$104.188 e R\$128.181 (R\$60.447 e R\$73.936 em 31 de dezembro de 2011), na controladora e no consolidado, respectivamente, referem-se a aplicações em CDB, cujo prazo de resgate é superior a 90 dias e estão **“Disponíveis para Negociação”**, de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. As taxas de remuneração variam de 101,0% a 102,2% do CDI.

### 5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	222.790	229.818
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	708.251	607.955
Duplicatas a receber – serviços	<u>140</u>	<u>1.215</u>
	931.181	838.988
Créditos de clientes securitizados	(116)	(116)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(2.231)</u>	<u>(2.231)</u>
	<u>928.834</u>	<u>836.641</u>
Circulante	<u>337.513</u>	<u>259.033</u>
Não circulante	<u>591.321</u>	<u>577.608</u>

(\*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de março de 2012, no montante de R\$47.800 (R\$43.848 em 31 de dezembro de 2011). A taxa média utilizada para o período findo em 31 de março de 2012 foi de 5,1% ao ano (6,15% ao ano em 31 de dezembro de 2011) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de março de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2013	231.481	247.046
2014	137.861	123.917
2015	60.721	53.086
2016	44.409	42.461
2017	37.724	36.096
A partir de 2018	<u>79.125</u>	<u>75.002</u>
	<u>591.321</u>	<u>577.608</u>

**Notas Explicativas**

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por incorporação de imóveis em 31 de março de 2012 e 31 dezembro de 2011:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	8.711	9.309
De 31 a 60 dias	2.870	5.388
De 61 a 90 dias	1.792	3.025
De 91 a 120 dias	1.368	3.435
Acima de 120 dias	<u>14.775</u>	<u>12.698</u>
	29.516	33.855
A vencer	<u>901.665</u>	<u>805.133</u>
	<u>931.181</u>	<u>838.988</u>

Dos valores vencidos em 31 de março de 2012, aproximadamente 33% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor.

Os créditos de clientes securitizados com coobrigação em 31 de março de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, no valor de R\$116, foram gerados na venda de parte do contas a receber da controlada Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa não sofreu alteração nos exercícios, por se tratar de créditos anteriores a 2002, que não possuem alienação fiduciária dos imóveis, os quais estão sendo requeridos em juízo.

As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando da origem dos créditos imobiliários, exceto as comentadas anteriormente.

**6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

São representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Imóveis concluídos	23.366	25.872
Imóveis em construção	87.082	82.270
Terrenos para novas obras	559.295	431.248
Adiantamento para fornecedores	<u>10.354</u>	<u>8.757</u>
	<u>680.097</u>	<u>548.147</u>
Circulante	<u>438.958</u>	<u>286.511</u>
Não circulante	<u>241.139</u>	<u>261.636</u>

## Notas Explicativas

Os terrenos para novas obras serão incorporados a partir de 2012, conforme lançamentos em execução. Os terrenos com lançamento previsto para 2013 em diante foram classificados no ativo não circulante.

Em 31 de março de 2012, a Companhia, por meio de sua controlada Avignon Incorporadora Ltda., possui terreno em Bertioga, no montante de R\$6.952, equivalente ao seu percentual de participação na controlada, para o qual ainda não foram obtidas licenças ambientais dos órgãos reguladores em face da notificação recebida em 12 de dezembro de 2007. A Administração da Companhia considera que as licenças serão obtidas sem custos relevantes adicionais.

Além desse terreno, existem outros na região de Bertioga, Estado de São Paulo, no montante de R\$6.015, registrados nas controladas Itagi Incorporadora Ltda. e Vanguarda Incorporadora Ltda.

Em 31 de março de 2012, a Administração da Companhia avaliou seus “Terrenos para novas obras”, conforme laudos de avaliação a valor de mercado e, com base no resultado dessas avaliações, concluiu que não há necessidade de ajuste, por redução do valor recuperável, uma vez que seu valor contábil está inferior ao de mercado.

No período findo em 31 de março de 2012, o valor de juros capitalizados é de R\$147 (R\$300 em 31 de dezembro de 2011) no consolidado.

### 7. IMPOSTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	19.732	19.324	20.390	20.311
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	6	6	21	29
Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins	-	-	152	180
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	-	-	93	107
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	-	-	16	25
Outros	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>294</u>	<u>55</u>
	<u>19.738</u>	<u>19.331</u>	<u>20.966</u>	<u>20.707</u>
Circulante	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.228</u>	<u>1.376</u>
Não circulante	<u>19.738</u>	<u>19.331</u>	<u>19.738</u>	<u>19.331</u>

(\*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

## Notas Explicativas

### 8. CERTIFICADO DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPAC

Em 22 de fevereiro de 2008, a Companhia participou de leilão de oferta pública no sistema de negociação eletrônica Mega Bolsa, relativamente à negociação do CEPAC, realizado pela Prefeitura do Município de São Paulo, referente à operação urbana consorciada Água Espreada, tendo adquirido 90.000 títulos, totalizando R\$99.900.

Em 31 de março de 2012, o saldo é de R\$12.272 (R\$47.021 em 31 de dezembro de 2011), registrado ao custo que está inferior a cotação do último leilão ocorrido em 24 de abril de 2012.

Esse montante está registrado no ativo circulante, de acordo com a perspectiva de utilização em empreendimentos a serem lançados.

### 9. INVESTIMENTOS

Sociedade controlada	Participação - %	Capital social	Controladora - BR GAAP				
			Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/03/2012	31/12/2011
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	60,00	10.503	9.776	(161)	(98)	5.864	5.707
Alfnas Incorporadora Ltda.	99,99	11.907	21.639	2.807	2.807	21.639	18.732
Alessandra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-		1
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	46.673	4.143	4.143	46.673	42.530
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	99,99	5	(1.628)	-	-	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99	6.001	10.512	509	509	10.512	10.002
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP (a)	50,00	9.942	35.231	2.520	1.259	17.614	16.355
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	25.311	20.002	(359)	(359)	20.002	20.021
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	11.511	10.123	(424)	(298)	7.085	6.348
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	23.552	(45)	(45)	23.552	23.597
Áustria Incorporadora Ltda.	99,99	1	75	(91)	(91)	75	1
Bergamo Incorporadora Ltda.	99,99	1.081	1.053	-	-	1.053	1.053
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	14.860	14.345	(91)	(91)	14.345	14.436
Blumenau Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	2.571	-	-	858	858
Cabo Frio Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	8.354	(149)	(51)	2.789	2.773
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.041	7.277	(130)	(130)	7.277	7.122
Cayowaa Incorporadora Ltda.	99,99	4.986	4.907	-	-	4.907	4.907

## Notas Explicativas

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/03/2012	31/12/2011
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	2.082	2.809	(649)	(649)	2.809	1.988
Coimbra Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.156	15.938	349	349	15.938	15.589
Curupá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	5.227	6.775	82	82	6.775	6.943
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	13.581	15.763	2.119	2.119	15.763	13.644
Esmirna Incorporadora Ltda.	99,99	8.265	18.513	633	633	18.512	25.881
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	19.206	18.789	(162)	(115)	13.151	13.148
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	99,99	15.969	191	(531)	(531)	191	-
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	4.822	24.306	3.458	3.458	24.306	19.797
Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda.	50,00	8.360	8.613	-	-	4.307	-
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	55.107	207.150	14.966	14.966	207.150	149.801
Genova Incorporadora S.A. (a)	50,00	5.090	12.313	(368)	(184)	6.157	7.091
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.003	43.845	846	846	43.845	42.999
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	3.513	5.024	160	160	5.024	4.864
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	24.229	24.777	-	-	24.777	24.609
Grauna Incorporadora Ltda.	99,99	3.936	3.814	(7)	(7)	3.814	3.821
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Hannover Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Ibiuna Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	33,40	1	10.334	(272)	(93)	3.451	3.443
Itagi Incorporadora Ltda.	80,00	5.404	486	-	-	389	389
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (a)	50,00	32.073	59.598	10.268	5.134	29.799	31.729
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	26.929	570	570	26.929	26.358
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	7.463	16.124	4.575	4.575	16.124	10.189
Lafaiete Incorporadora Ltda.	99,99	32	6.501	(305)	(305)	6.501	6.741
Lausane Incorporadora Ltda.	99,99	12.396	45.882	4.152	4.152	45.882	41.730
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	40.886	49.130	4.388	4.388	49.130	44.742
Livorno Incorporadora Ltda.	99,99	8.989	8.845	(331)	(331)	8.845	8.863

## Notas Explicativas

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/03/2012	31/12/2011
Luzitânia Incorporadora Ltda.	99,99	1	10.557	5	5	10.557	652
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	38.560	446	446	38.560	38.114
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	39.573	48.025	1.215	1.215	48.025	47.710
Mix Residencial Ltda.	99,99	19	1	-	-	1	2
Miziara Imobiliários Ltda.	50,00	9.368	10.097	(417)	(208)	5.048	4.804
Mônaco Incorporação S.A. (a)	40,00	39.883	57.560	8.332	3.333	23.024	20.589
Monza Incorporadora Ltda.	99,99	15.947	19.640	23	23	19.640	22.177
Otawa Incorporadora Ltda.	99,99	4.967	11.686	1.900	1.900	11.686	8.541
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	6.628	19.461	(390)	(390)	19.461	17.767
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	18.298	18.611	230	230	18.611	18.371
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	25,00	83.384	81.763	(1.949)	(487)	20.441	12.331
Priscilla Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	15.312	17.792	(166)	(166)	17.792	19.443
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	11	29.632	(273)	(273)	29.632	20.730
Santarém Incorporadora Ltda.	99,99	15.765	51.365	975	975	51.365	50.391
Savona Incorporadora Ltda.	90,00	11.260	13.647	474	426	12.283	11.855
San Diego Incorporadora Ltda.	99,99	13.227	31.320	3.307	3.307	31.320	28.013
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (a)	50,00	24.920	43.782	4.338	2.169	21.891	19.722
Serra Azul Incorporadora Ltda.	99,99	13.892	14.006	136	68	7.003	-
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	12.116	11.964	(19)	(19)	11.964	11.984
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	50,00	9.683	10.917	108	54	5.459	5.404
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	23.391	333	333	23.391	23.059
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	99,90	106	461	461	461	461	1
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99	1	9.608	(36)	(36)	9.608	9.599
Torino Incorporadora Ltda.	99,99	8.708	28.077	3.510	3.510	28.077	24.417
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	6.802	13.548	243	243	13.548	13.305
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	6.016	17.157	1.875	1.875	17.157	15.063
Treviso Incorporadora Ltda.	90,00	26.518	59.236	4.759	4.283	53.313	49.028

**Notas Explicativas**

Sociedade controlada	Participação - %	Controladora - BR GAAP					
		Capital social	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/03/2012	31/12/2011
Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	191	193	-	-	193	193
Vanguarda Incorporadora Ltda.	99,99	5.746	4.963	(6)	(6)	4.963	4.964
Verona Incorporadora Ltda.	99,99	16.266	47.334	4.494	4.494	47.334	42.464
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99	3.649	4.094	-	-	4.094	4.094
Veneza Incorporadora Ltda.	99,99	1	11	-	-	11	-
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99	26.714	38.514	1.957	1.957	38.514	44.951
Vinhedo Incorporadora Ltda.	99,99	1	1	-	-	1	1
Wanessa Incorporadora Ltda.	50,00	5.225	16.287	3.467	1.734	16.291	5.593
Win Consultoria Imobiliária Ltda.	99,99	5	97	96	96	96	1
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	6.347	14.326	389	389	14.326	13.938
Ype Incorporadora Ltda.	99,99	1	2.601	-	-	2.601	1
Subtotal						<u>78.713</u>	<u>1.441.560</u>
Combinção de negócios (b)						<u>11.777</u>	<u>7.581</u>
Total de investimentos						<u>1.453.337</u>	<u>1.295.659</u>

(a) Controladas em conjunto e consolidadas proporcionalmente à participação. Os demais investimentos são consolidados integralmente.

(b) Na combinação de negócios foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo, sendo nos períodos subsequentes testada sua recuperação por especialistas internos e externos, com a seguinte composição:

"Mais valia" de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades	Controladora (BR GAAP)	
	31/03/2012	31/12/2011
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	528	550
Genova Incorporadora S.A.	1.379	1.413
Phaser Incorporação SPE S.A.	5.063	5.009
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	572	609
Florianópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.179	-
Wanessa Incorporadora Ltda	<u>3.056</u>	<u>-</u>
	<u>11.777</u>	<u>7.581</u>

Provisão para perdas com investimentos cujo patrimônio se encontra a descoberto:

Provisão para perdas com investimentos	Controladora - BR GAAP	
	31/03/2012	31/12/2011
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	(1.625)	(1.626)
EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda.	<u>-</u>	<u>(72)</u>
	<u>(1.625)</u>	<u>(1.698)</u>

## Notas Explicativas

Em 31 de março de 2012, o montante de R\$1.626 (R\$1.698 em 31 de dezembro de 2011) de provisão para perdas com investimentos representa o registro da participação nos investimentos em que o patrimônio líquido está negativo (passivo a descoberto) e está apresentado no passivo circulante. O montante registrado como despesa no resultado em 31 de março de 2012 foi de R\$0 (R\$44 em 31 de dezembro de 2011).

### 10. IMOBILIZADO

É composto por:

	Controladora - BR GAAP				
	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011	Adições	Saldo em 31/03/2012
<u>Custo</u>					
Móveis e utensílios	604	135	739	-	739
Máquinas e acessórios	135	1	136	-	136
Veículos	61	-	61	244	305
Ferramentas	6	-	6	-	6
Instalações	68	11	79	1	80
Computadores e periféricos	2.020	687	2.707	620	3.327
Benfeitorias	3.438	77	3.515	-	3.515
Equipamentos	714	-	714	-	714
	<u>7.046</u>	<u>911</u>	<u>7.957</u>	<u>865</u>	<u>8.822</u>
<u>Depreciação acumulada</u>					
Móveis e utensílios	(44)	(74)	(118)	(19)	(137)
Máquinas e acessórios	(53)	(27)	(80)	(7)	(87)
Veículos	(7)	(12)	(19)	(3)	(22)
Ferramentas	(1)	(1)	(2)	-	(2)
Instalações	(15)	(7)	(22)	(2)	(24)
Computadores e periféricos	(500)	(537)	(1.037)	(145)	(1.182)
Benfeitorias	(373)	(659)	(1.032)	(166)	(1.198)
Equipamentos	(153)	(72)	(225)	(18)	(243)
	<u>(1.146)</u>	<u>(1.389)</u>	<u>(2.535)</u>	<u>(360)</u>	<u>(2.895)</u>
	<u>5.900</u>	<u>(478)</u>	<u>5.422</u>	<u>505</u>	<u>5.927</u>

	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011	Adições	Saldo em 31/03/2012
<u>Custo</u>					
Móveis e utensílios	711	135	846	-	846
Máquinas e acessórios	148	1	149	-	149
Veículos	199	-	199	304	503
Ferramentas	21	-	21	-	21
Instalações	164	11	175	1	176
Computadores e periféricos	2.615	687	3.302	622	3.924
Benfeitorias	3.439	77	3.516	-	3.516
Equipamentos	772	1	773	-	773
	<u>8.069</u>	<u>912</u>	<u>8.981</u>	<u>927</u>	<u>9.908</u>

**Notas Explicativas**

	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011	Adições	Saldo em 31/03/2012
<u>Depreciação acumulada</u>					
Móveis e utensílios	(107)	(83)	(190)	(21)	(211)
Máquinas e acessórios	(63)	(27)	(90)	(7)	(97)
Veículos	(151)	(16)	(167)	(3)	(170)
Ferramentas	(10)	(4)	(14)	(1)	(15)
Instalações	(64)	(16)	(80)	(24)	(104)
Computadores e periféricos	(1.006)	(595)	(1.601)	(150)	(1.751)
Benfeitorias	(374)	(660)	(1.034)	(166)	(1.200)
Equipamentos	(189)	(90)	(279)	(19)	(298)
	<u>(1.964)</u>	<u>(1.491)</u>	<u>(3.455)</u>	<u>(391)</u>	<u>(3.846)</u>
	<u>6.105</u>	<u>(579)</u>	<u>5.526</u>	<u>536</u>	<u>6.062</u>

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

Móveis e utensílios	10%
Máquinas e acessórios	10%
Veículos	20%
Ferramentas	10%
Instalações	10%
Computadores e periféricos	20%
Benfeitorias	20%
Outros	10%

**11. INTANGÍVEL**

	Controladora - BR GAAP				
	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011	Adições	Saldo em 31/03/2012
Licença de uso de software:					
Custo	2.585	772	3.357	989	4.346
Amortização	(166)	(248)	(414)	(85)	(499)
Marcas e patentes:					
Custo	3	5	8	-	8
Amortização	(1)	(1)	(2)	=	(2)
	<u>2.421</u>	<u>528</u>	<u>2.949</u>	<u>904</u>	<u>3.853</u>

	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
	Saldo em 31/12/2010	Adições	Saldo em 31/12/2011	Adições	Saldo em 31/03/2012
Licença de uso de software:					
Custo	2.787	773	3.560	989	4.549
Amortização	(171)	(248)	(419)	(86)	(505)
Marcas e patentes:					
Custo	13	10	23	-	23
Amortização	(2)	(3)	(5)	-	(5)
	<u>2.627</u>	<u>532</u>	<u>3.159</u>	<u>903</u>	<u>4.062</u>

**Notas Explicativas****12. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.16., estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, a seguir identificados como “não realizado”, em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido conforme orientação técnica OCPC 04 aplicável às atividades imobiliárias:

## a) Contas a receber de clientes

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo circulante:		
Contas a receber - % realizado	337.513	259.033
Contas a receber - % não realizado	<u>154.206</u>	<u>124.326</u>
	<u>491.719</u>	<u>383.359</u>
Não circulante:		
Contas a receber - % realizado	591.321	577.608
Contas a receber - % não realizado	<u>820.102</u>	<u>639.575</u>
	<u>1.411.423</u>	<u>1.217.183</u>

## b) Obrigações de construir

Representam as estimativas dos custos contratados a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 31 de março de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, nos montantes de R\$542.644 e R\$417.520, respectivamente.

## c) Resultado de venda de imóveis a apropriar

O resultado de venda de imóveis a apropriar totaliza, em 31 de março de 2012, o montante de R\$431.664 (R\$346.381 em 31 de dezembro de 2011).

**13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS**

Instituição Financeira	Objeto	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
		Moeda	Encargos	Vencimento final	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2012	-	20
Santander	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,0% a.a.	Janeiro de 2015	2.621	-
Santander	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,50% a.a.	Abril de 2015	1.360	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2013	6.508	3.680

**Notas Explicativas**

		Consolidado - IFRS e BR GAAP				
Instituição Financeira	Objeto	Moeda	Encargos	Vencimento final	31/03/2012	31/12/2011
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,5% a.a.	Março de 2014	2.311	2.312
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2013	-	2.131
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Mai de 2014	10.231	7.881
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Julho de 2013	12.465	9.417
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Abril de 2014	2.425	-
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,8% a.a.	Agosto de 2015	7.062	5.639
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,86% a.a.	Julho de 2015	800	-
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2016	6.490	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Janeiro de 2014	6.533	5.504
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,5% a.a.	Fevereiro de 2013	19.088	17.162
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,03% a.a.	Agosto de 2013	9.864	7.231
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Abril de 2012	82	-
Caixa Econômica Federal	Capital de giro	R\$	-	Abril de 2012	<u>561</u>	<u>-</u>
					<u>88.401</u>	<u>60.977</u>
					<u>642</u>	<u>20</u>
					<u>87.759</u>	<u>60.957</u>

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel.

**14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS**

São representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Provisão para férias e encargos sociais	1.055	647	3.025	2.236
Encargos sobre a folha de pagamento	620	699	2.426	2.413
Salários e prêmios a pagar (*)	1.555	1.548	2.825	2.601
Pró-labore a pagar	-	-	<u>131</u>	<u>123</u>
	<u>3.230</u>	<u>2.894</u>	<u>8.407</u>	<u>7.373</u>

**Notas Explicativas**

(\*) Inclui provisão de prêmios a pagar para os empregados, os quais têm como medida de cálculo metas globais, que são estabelecidas pela Administração. Foram provisionados R\$2.983 em 31 de dezembro de 2011, sendo totalmente liquidados em abril de 2012.

**15. OBRIGAÇÕES FISCAIS**

São representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
IRPJ	-	-	1.432	1.687
CSLL	-	-	792	918
PIS	-	-	284	361
Cofins	-	-	1.401	1.767
Outras	<u>7</u>	<u>17</u>	<u>867</u>	<u>285</u>
	<u>7</u>	<u>17</u>	<u>4.776</u>	<u>5.018</u>

**16. ADIANTAMENTO DE CLIENTES**

Em 31 de março de 2012, o montante de R\$30.444 (R\$31.669 em 31 de dezembro de 2011) nas informações financeiras intermediárias consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos.

**17. TERRENOS A PAGAR**

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
		<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	Praia		
Arambaré Incorporadora Ltda.	Grande	1.990	2.264
Arapanés Incorporadora Ltda.	Tatuapé	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	Santos	850	4.175
	Santo		
Austria Incorporadora Ltda.	Amaro	2.335	2.335
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	4.575	4.575
Blumenau Incorporadora Ltda.	Mooca	2.069	2.069
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	Mooca	6.774	6.774
Catarina Incorporadora Ltda.	Jundiaí	-	-
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	18	716
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	3.351	3.351
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	150
Florianopolis Empreendimentos Ltda.		142	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.519	1.487

**Notas Explicativas**

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
		<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Iracema Incorporadora Ltda.	Mooca Vila	8.384	8.384
Limoges Incorporadora Ltda.	Mascote São	1.110	2.150
Luzitania Incorporadora Ltda.	Bernardo	21.000	-
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Saúde Vila	1.379	1.601
Reno Incorporadora Ltda.	Mariana	10.360	18.129
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	908	894
Trento Incorporadora Ltda.	Sacomã	-	-
Serra Azul Incorporadora Ltda.	Morumbi	-	6.000
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote São	385	385
Ype Incorporadora Ltda.	Caetano	<u>47.775</u>	<u>-</u>
		<u>115.074</u>	<u>65.439</u>
Circulante		<u>90.032</u>	<u>57.352</u>
Não circulante		<u>25.042</u>	<u>8.087</u>

Em 31 de março de 2012, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de abril de 2012, exceção ao terreno adquirido pela controlada San Diego Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2010.

Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda e Ype Incorporadora Ltda, que possuem atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV e San Diego Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária com base na remuneração das cadernetas de poupança. As obrigações com terreno que não possuem atualização são devidamente ajustadas a valor presente, conforme critérios similares àqueles descritos na nota explicativa nº 2.17.

O vencimento da parcela do não circulante é como segue:

	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
2012	-	-
2013	24.951	7.997
2014	<u>91</u>	<u>90</u>
	<u>25.042</u>	<u>8.087</u>

**Notas Explicativas****18. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO**

O IRPJ, a CSLL, o PIS e a Cofins diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para o exercício é como segue:

- a) Composição dos saldos registrados nos ativos e passivos circulantes e não circulantes

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	900.737	857.631
IRPJ diferido	17.258	15.695
CSLL diferida	9.044	8.255
PIS e Cofins diferidos	<u>29.332</u>	<u>26.908</u>
	<u>55.634</u>	<u>50.858</u>
Circulante	<u>17.040</u>	<u>15.655</u>
Não circulante	<u>38.594</u>	<u>35.203</u>

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2013.

- b) Composição das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e com recolhimentos diferidos

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>
Correntes:		
IRPJ	(2.263)	(3.866)
CSLL	<u>(1.202)</u>	<u>(2.019)</u>
	<u>(3.465)</u>	<u>(5.885)</u>
Com recolhimentos diferidos:		
IRPJ	(1.430)	33
CSLL	<u>(678)</u>	<u>89</u>
	<u>(2.108)</u>	<u>122</u>

**Notas Explicativas**

## c) Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais, como segue:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>
Receitas de sociedades controladas tributadas pelo lucro presumido - regime de caixa	<u>138.578</u>	<u>185.323</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social correntes no exercício (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais)	<u>(3.465)</u>	<u>(5.885)</u>

## d) Reconciliação dos efeitos de IRPJ e CSLL - com recolhimentos diferidos

Os valores de IRPJ e CSLL diferidos estão conciliados às alíquotas nominais, como segue:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>
Aumento da diferença entre a receita fiscal e a societária (*)	<u>69.188</u>	<u>(5.083)</u>
Efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos no exercício (vide nota explicativa nº 2.15. com as alíquotas nominais)	<u>(2.107)</u>	<u>122</u>

(\*) De acordo com a Instrução Normativa nº 84/79 da Receita Federal, as incorporadoras devem efetuar o recolhimento dos tributos com base no recebimento financeiro dos empreendimentos. A interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e a orientação técnica OCPC 04 determinam que a apropriação das receitas seja efetuada de acordo com a evolução financeira dos empreendimentos. Dessa forma, a diferença entre a receita fiscal e a societária é a base para constituição dos impostos diferidos.

## e) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes

	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>78.263</u>	<u>81.309</u>
Alíquota - 34%	(26.610)	(27.645)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	26.762	29.488
Efeito de outras exclusões	421	189
Efeito sobre adições	<u>(114)</u>	<u>-</u>
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	<u>459</u>	<u>2.032</u>

**Notas Explicativas**

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros.

**19. PARTES RELACIONADAS**

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativo não circulante (*):				
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	16	16	-	-
Analysys Consultoria, Planejamento e Participações S/S	1.808	1.805	-	-
Arapanés Incorporadora Ltda.	150	150	-	-
Avignon Incorporadora Ltda.	3.668	3.668	-	-
Florença Incorporadora Ltda.	-	4	-	-
Genova Incorporadora S.A.	90	-	-	-
Gênea Administração, Incorporação e Participações Ltda.	-	-	62	17
Itagi Incorporadora Ltda.	1.206	1.206	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.200	-	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.298	1.298
Serra Azul Incorporadora Ltda.	-	7.081	-	-
Tirol Incorporadora Ltda.	2	2	-	-
Veneza Incorporadora Ltda.	1	1	-	-
Wanessa Incorporadora Ltda.	-	811	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilige Ltda.	-	-	1.557	1.557
Outros	<u>853</u>	<u>107</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>8.994</u>	<u>14.851</u>	<u>2.917</u>	<u>2.872</u>
Passivo circulante (*):				
Alefico Administração e Participações Ltda.	-	-	8	8
Antilhas Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP (a)	200	-	-	-
Aurillac Incorporadora Ltda.	5.810	9.240	-	-
Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.857	2.857	-	-
Crown Incorporadora Ltda.	8.070	5.270	-	-
Ez Tec Técnica Engenharia e Construções Ltda.	1.000	-	-	-
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	21.250	17.300	-	-
Grauna Incorporadora Ltda.	108	123	-	-
J.J. Rodrigues Empreendimentos	-	3.324	-	-

**Notas Explicativas**

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Imobiliários SPE Ltda.				
Jauaperi Incorporadora Ltda.	8.050	4.000	-	-
Limoges Incorporadora Ltda.	2.265	2.045	-	-
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22.120	20.120	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.080		-	
Monza Incorporadora Ltda.	7.070	-	-	-
Park Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15.265	9.505	-	-
Petropolis Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	13	13
Priscila Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.000	-	-	-
Proberd Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.143	1.143
Savona Incorporadora Ltda	7.020	-	-	-
Silvana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	350	350	-	-
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.245	10.945	-	-
Tec Vendas Consultoria de Imóveis Ltda.	1.030	1.030	-	-
Torino Incorporadora Ltda.	1.000	1.000	-	-
Trisul S.A.	-	-	600	408
Vanguarda Incorporadora Ltda.	795	800	-	-
Vermont Incorporadora Ltda.	4.085	4.085	-	-
WZ Incorporação Imobiliária Privilege Ltda.	-	-	1.274	1.274
	<u>127.670</u>	<u>91.994</u>	<u>3.038</u>	<u>2.846</u>

(\*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos períodos findos em 31 de março de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes transações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$122, reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

## Notas Explicativas

### 20. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

- a) A Companhia e suas controladas possuem determinadas ações judiciais na esfera trabalhista, para as quais seus assessores jurídicos consideram as perdas remotas.
- b) Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas.

Em 31 de março de 2012, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação:

	<u>Controladora - BR GAAP</u>	<u>Consolidado - IFRS e BR GAAP</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2011	445	4.751
Adições	<u>-</u>	<u>4</u>
Saldo em 31 de março de 2012	<u>445</u>	<u>4.755</u>

- c) A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, nos montantes de R\$241 (sendo R\$92 cíveis e R\$149 trabalhistas) e R\$1.835 (sendo R\$1.065 cíveis e R\$770 trabalhistas), respectivamente, em 31 de dezembro de 2011, não havendo alterações significativas em relação ao período encerrado de 31 de março de 2012.

### 21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

- a) Capital social

Em 31 de março de 2012, o capital social da Companhia é de R\$724.070, dividido em 146.724.120 ações ordinárias sem valor nominal.

Na Assembleia geral extraordinária de 27 de abril de 2012, foi aprovado aumento de capital no montante de R\$325.930, passando para R\$1.050.000, proveniente da Reserva de expansão, sem emissão de novas ações.

- b) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

- c) Ações em tesouraria

Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 15 de abril e 12 de setembro de 2008, foi aprovado o programa de recompra de ações ordinárias de emissão própria, para manutenção em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social. A Sociedade adquiriu o montante de 6.004.000 ações ordinárias pelo montante de R\$20.216 a preço de mercado; destas, 2.562.412 foram canceladas através da Assembleia Geral Extraordinária de 23 de setembro de 2008, sendo utilizada a média do preço de aquisição da recompra para apropriação em reserva de retenção de lucro no montante de

## Notas Explicativas

R\$9.535, remanescendo em 31 de dezembro de 2009, dessa recompra, a quantidade de 3.441.588 ações, no montante de R\$10.681. Em 27 de janeiro de 2011, o Conselho de Administração aprovou a alienação das ações em tesouraria, sendo alienadas em sua totalidade durante o primeiro semestre de 2011.

### 22. LUCRO BÁSICO POR AÇÃO

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	Controladora - BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	78.263	81.309
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>146.724</u>	<u>144.654</u>
Lucro básico por ação em R\$	<u>0,53</u>	<u>0,56</u>

A Companhia não possui dívida conversível em ações com opção de compra de ações outorgada, por isso, não calcula o lucro por ação diluído.

### 23. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	205.843	200.988
Receita de locações e de serviços prestados	<u>2.138</u>	<u>1.266</u>
Total da receita operacional bruta	<u>207.981</u>	<u>202.254</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(16.146)	(11.957)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	<u>(5.895)</u>	<u>(6.054)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(22.041)</u>	<u>(18.011)</u>
Receita líquida	<u>185.940</u>	<u>184.243</u>

### 24. CANCELAMENTO DE VENDAS

Em 31 de março de 2012, o montante de R\$16.146 (R\$11.957 em 31 de março de 2011) representa cancelamentos efetuados no exercício, relativos a contratos firmados anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos e, portanto, nenhuma provisão para devolução é constituída nas informações trimestrais.

**Notas Explicativas****25. DESPESAS POR NATUREZA**

Estão representadas por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(89.701)	(95.424)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(2.190)	(1.075)
Manutenção/garantia	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(335)</u>	<u>(675)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(92.226)</u>	<u>(97.174)</u>
Despesas com vendas:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(6.393)	(4.717)
Despesas com "stand"	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3.415)</u>	<u>(1.204)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9.808)</u>	<u>(5.921)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(4.963)	(3.940)	(6.266)	(5.377)
Despesas com benefícios a empregados	(432)	(421)	(688)	(602)
Despesas de depreciações e amortizações	(445)	(376)	(478)	(404)
Despesas com serviços prestados	(2.096)	(2.428)	(3.574)	(3.112)
Despesas com aluguéis e condomínios	(506)	(434)	(526)	(453)
Despesas com conservação de imóveis	(39)	(87)	(83)	(107)
Despesas com taxas e emolumentos	(14)	(4)	(62)	(437)
Demais despesas	<u>(644)</u>	<u>(575)</u>	<u>(1.058)</u>	<u>(1.024)</u>
	<u>(9.139)</u>	<u>(8.265)</u>	<u>(12.735)</u>	<u>(11.516)</u>

**26. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO**

Em 27 de abril de 2012, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$12.000.

Durante o período de 2012 o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$1.493 (R\$1.233 em 31 de março de 2011).

## Notas Explicativas

### 27. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2011</u>
Receitas:				
Receita financeira	4.900	4.004	6.051	5.025
Juros de ativos sobre contas a receber de clientes	-	-	5.137	13.693
Outras receitas	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>745</u>	<u>1.758</u>
	<u>4.901</u>	<u>4.005</u>	<u>11.933</u>	<u>20.476</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	-	-	(1)	(40)
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	-	-	(217)	(1.085)
Outras despesas	<u>(18)</u>	<u>(7)</u>	<u>(535)</u>	<u>(114)</u>
	<u>(18)</u>	<u>(7)</u>	<u>(753)</u>	<u>(1.239)</u>

### 28. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Companhia tem previsto em seu estatuto plano de outorga de opções de ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 3 de março de 2007, para administradores, empregados e prestadores de serviços, e, até 31 de março de 2012, não havia sido emitida nenhuma opção de compra. O limite do plano de opção de compra será de 2% das ações do capital da Companhia.

### 29. CONTRATOS DE ARRENDAMENTO MERCANTIL

Em 31 de março de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, a Companhia possui contratos de arrendamento mercantil operacional referentes a equipamentos de informática, no montante de R\$68, cujas prestações mensais estão sujeitas à correção com base em índices prefixados que variam de 1,20% a 1,22% ao mês. Os contratos têm vencimento final em julho de 2015.

As contraprestações dos contratos de arrendamento mercantil são contabilizadas como despesa na demonstração do resultado. Em 31 de março de 2012, foi registrado o montante de R\$7 (R\$128 em 31 de março de 2011).

### 30. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

#### 30.1. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estratégia geral da Companhia permanece inalterada desde 2009.

## Notas Explicativas

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na nota explicativa nº 13, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 3 e nº 4, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros e participações de acionistas não controladores).

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

### 30.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Empréstimos e financiamentos (a)	-	-	(88.401)	(60.977)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (b)	<u>194.201</u>	<u>205.068</u>	<u>285.692</u>	<u>302.327</u>
Caixa líquido	<u>194.201</u>	<u>205.068</u>	<u>197.291</u>	<u>241.350</u>
Patrimônio líquido (c)	<u>1.476.598</u>	<u>1.398.335</u>	<u>1.503.574</u>	<u>1.417.361</u>
Caixa líquido	<u>0.13</u>	<u>0,15</u>	<u>0,13</u>	<u>0,17</u>

- (a) Empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, conforme definido na nota explicativa nº 13.
- (b) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras, conforme descrito nas notas explicativas nº 3 e nº 4, respectivamente.
- (c) Patrimônio líquido inclui capital, reservas de lucros e participação de acionistas não controladores.

### 30.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora - BR GAAP		Consolidado - IFRS e BR GAAP	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Ativos financeiros-				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	90.013	144.621	157.511	228.391
Contas a receber de clientes	-	-	928.834	836.641
Partes relacionadas	8.994	14.851	2.917	2.872
Disponíveis para negociação:				
Aplicações financeiras	104.188	60.447	128.181	73.936
Passivos financeiros-				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.492	610	24.563	19.694
Empréstimos e financiamentos	-	-	88.401	60.977
Contas a pagar	11.235	17.374	19.199	29.332
Terrenos a pagar	-	-	115.074	65.439
Partes relacionadas	127.670	91.994	3.038	2.846

## Notas Explicativas

### 30.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

### 30.5. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

## Notas Explicativas

- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional - CMN sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

### 30.6. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

### 30.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial - TR e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de março de 2012, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 8,5% (CDI) e 0,6% (TR), esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras e de empréstimos e financiamentos:

**Notas Explicativas**

<u>Indicadores</u>	Controladora - BR GAAP			Consolidado - IFRS e BR GAAP		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	<u>provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>	<u>provável</u>	<u>(25%)</u>	<u>(50%)</u>
Ativo-						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	16.370	12.277	8.185	20.703	15.528	10.352
Passivo-						
Empréstimos e financiamentos (acréscimo da TR)	-	-	-	530	663	796

**30.8. Gestão do risco de liquidez**

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

**30.9. Concentração de risco**

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

**30.10. Valor justo dos instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2012 e de 31 de dezembro de 2011, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa nº 30.3., aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações trimestrais. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Durante os períodos de 2012 e de 2011, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros na forma de derivativos, tampouco com risco semelhante.

## Notas Explicativas

### 31. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2012, os seguintes contratos de seguros:

- a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “All Risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

### 32. COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$35 reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel.

A Companhia, em 31 de março de 2012, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$64.934 (R\$33.432 em 31 de dezembro de 2011), relacionados com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

### 33. INFORMAÇÕES ADICIONAIS - DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

As seguintes transações não envolveram desembolso de caixa:

	Controladora - BR GAAP	Consolidado - BR GAAP e IFRS
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/03/2012</u>
Compra de terrenos financiada pelos vendedores	-	49.635
CEPACs transferidos para controladas e utilizados na operação	35.063	35.063
Aquisição de investimentos a pagar	11.200	11.200

## Notas Explicativas

### 34. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária.

As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Receita bruta	59.777	79.448	148.204	122.806
Deduções da receita bruta	<u>(5.164)</u>	<u>(5.106)</u>	<u>(16.877)</u>	<u>(12.905)</u>
Receita Líquida	54.613	74.342	131.327	109.901
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(17.519)</u>	<u>(35.481)</u>	<u>(74.707)</u>	<u>(61.693)</u>
Lucro bruto	<u>37.093</u>	<u>38.861</u>	<u>56.620</u>	<u>48.208</u>
Despesas com vendas	<u>(2.374)</u>	<u>(1.053)</u>	<u>(7.434)</u>	<u>(4.868)</u>

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Ativos:				
Contas a receber de clientes	237.677	218.745	691.157	617.896
Imóveis a comercializar	125.392	87.355	554.705	460.792
Passivos:				
Empréstimos e financiamentos	-	-	88.401	60.977
Adiantamento de clientes	16.966	15.928	13.478	15.741

### 35. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

As informações trimestrais foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 8 de maio de 2012.

## Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

### a. objeto da projeção

Para o exercício de 2012, a EZTEC programa o lançamento, em Valor Geral de Vendas, de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão. Adicionalmente, a Companhia projeta sua margem bruta em um mínimo de 40% e sua margem líquida em um mínimo de 30%, ambas em termos consolidados, segundo os padrões contábeis vigentes.

Indicadores	2012E
<b>VGW Lançamento</b>	<b>R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão</b>
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>&gt;40,0%</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>&gt;30,0%</b>

### b. período projetado e prazo de validade da projeção

As projeções indicadas pela Companhia foram divulgadas em 13 de Fevereiro de 2012 e são válidas para o exercício de 2012.

### c. premissas da projeção, com indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Estas projeções refletem somente a percepção da administração da EZTEC, estando sujeitas a riscos e incertezas. Tais projeções levam em conta fatores, tais como condições gerais da economia, do mercado, do setor imobiliário, e também operacionais. Qualquer alteração na percepção ou nos fatores supracitados pode fazer com que os resultados concretos diverjam das projeções efetuadas e divulgadas.

### d. valores dos indicadores que são objeto da projeção

Indicadores	1T12	2011	2010	2009	2008
<b>VGW Lançamento</b>	<b>R\$ 144,2 milhões</b>	<b>R\$ 1.157,4 milhões</b>	<b>R\$ 887,1 milhões</b>	<b>R\$ 505,8 milhões</b>	<b>R\$ 436,5 milhões</b>

Indicadores	1T12	2011	2010	2009	2008
<b>Margem Bruta (%)</b>	<b>50,4%</b>	<b>50,5%</b>	<b>46,8%</b>	<b>40,4%</b>	<b>48,0%</b>
<b>Margem Líquida (%)</b>	<b>42,1%</b>	<b>44,2%</b>	<b>38,3%</b>	<b>32,2%</b>	<b>30,6%</b>

No 1T12, foram lançados 2 empreendimentos, que somados, representam VGW próprio de R\$144,2 milhões. Desta forma, o volume lançado no 1T12 representa 11,1% do ponto médio *Guidance*.

A margem bruta atingiu 50,4%, 10,4 p.p. acima das projeções de margem para o exercício de 2012, com patamar mínimo em 40%. A manutenção do patamar de margem bruta acima do projetado deve-se à [i] precisão nos orçamentos e rígido controle de custos, permitindo que o resultado seja reconhecido em linha com o REF ao longo do andamento da obra, [ii] lançamento de projetos com patamares de margens semelhantes aos reportados nos últimos períodos e [iii] venda de unidades em estoque, que valorizadas desde seu lançamento, permitiram reconhecer margens maiores.

A margem líquida atingiu 42,1% no período, 12,1 p.p. acima do projetado para o ano de 2012, resultado da [i] margem bruta elevada, [ii] racionalização das despesas comerciais e

## Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

administrativas, adequando-as paulatinamente ao crescimento da Companhia; e [iii] do resultado financeiro, fruto da carteira de recebíveis performados, remunerado a IGP-M+12,0% a.a., e da caixa posição de caixa líquido da EZTEC.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes****a. acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe.**

<b>EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.</b>						
Posição em 31.março.2012 (em unidades de ações)						
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Ações Preferenc. (PN)</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
EZ Participações LTDA.	46.308.221	31,56	-	-	46.308.221	31,56
SMM Participações LTDA.	9.495.566	6,47	-	-	9.495.566	6,47
GAR Participações LTDA.	8.208.834	5,59	-	-	8.208.834	5,59
HPC Participações LTDA.	7.779.951	5,30	-	-	7.779.951	5,30
SZA Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
MAPECA Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
LMR Participações LTDA.	6.473.310	4,41	-	-	6.473.310	4,41
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Outros	55.511.618	37,83	-	-	55.511.618	37,83
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>

**b. distribuição do capital social da pessoa jurídica (acionista da Companhia) até o nível de pessoa física.**

<b>EZ Participações LTDA.</b>						
Posição em 31.março.2012 (em unidades de ações)						
<b>Acionista</b>	<b>Ações ON / Cotas</b>		<b>Ações PN / Cotas</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Ernesto Zarzur	35.900.170	99,99	-	-	35.900.170	99,99
Outros	6	0,01	-	-	6	0,01
<b>Total</b>	<b>35.900.176</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.900.176</b>	<b>100,00</b>

<b>SMM Participações LTDA.</b>						
Posição em 31.março.2012 (em unidades de ações)						
<b>Acionista</b>	<b>Ações ON / Cotas</b>		<b>Ações PN / Cotas</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Samir Zakkhour El Tayar	2.554.778	99,99	-	-	2.554.778	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
<b>Total</b>	<b>2.554.780</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.554.780</b>	<b>100,00</b>

<b>GAR Participações LTDA.</b>						
Posição em 31.março.2012 (em unidades de ações)						
<b>Acionista</b>	<b>Ações ON / Cotas</b>		<b>Ações PN / Cotas</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Flávio Ernesto Zarzur	14.933.742	99,99	-	-	14.933.742	99,99
Outros	2	0,01	-	-	2	0,01
<b>Total</b>	<b>14.933.744</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.933.744</b>	<b>100,00</b>

<b>HPC Participações LTDA.</b>						
Posição em 31.março.2012 (em unidades de ações)						
<b>Acionista</b>	<b>Ações ON / Cotas</b>		<b>Ações PN / Cotas</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Silvio Ernesto Zarzur	10.720.658	99,99	-	-	10.720.658	99,99
Outros	1	0,01	-	-	1	0,01
<b>Total</b>	<b>10.720.659</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.720.659</b>	<b>100,00</b>

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes****c. posição dos Controladores, Administradores e Ações em Circulação.**

<b>Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores</b>						
<b>Posição em 31.março.2012 (em unidades de ações)</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Ações Preferenc. (PN)</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Controlador	97.487.981	66,44	-	-	97.487.981	66,44
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Diretoria*	418	0,00	-	-	418	0,00
Ações em Tesouraria	-	-	-	-	-	-
Ações em Circulação	49.235.717	33,56	-	-	49.235.717	33,56
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>

<b>Posição Acionária Consolidada dos Controladores e Administradores</b>						
<b>Posição em 31.março.2011 (em unidades de ações)</b>						
<b>Acionista</b>	<b>Ações Ordinárias</b>		<b>Ações Preferenc. (PN)</b>		<b>Total</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade</b>	<b>%</b>
Controlador	104.060.421	70,92	-	-	104.060.421	70,92
Conselho de Administração	4	0,00	-	-	4	0,00
Diretoria*	418	0,00	-	-	418	0,00
Ações em Tesouraria	1.903.788	1,30	-	-	1.903.788	1,30
Ações em Circulação	40.759.489	27,78	-	-	40.759.489	27,78
<b>Total</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.724.120</b>	<b>100,00</b>

\*Excluída a participação de conselheiros e diretores pertencentes ao grupo de acionistas controladores.

**d. outras informações consideradas relevantes.**

Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias

Aos  
Administradores e Acionistas da  
Ez Tec Empreendimentos e Participações S/A  
São Paulo - São Paulo

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Ez Tec Empreendimentos e Participações S/A ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2012, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre aplicação da Interpretação Técnica ICPC02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as informações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis que trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa 2.16. Nosso relatório sobre a revisão de informações trimestrais não está ressalvado em função do assunto acima mencionado.

### Outros assuntos

#### Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referente trimestre findo em 31 de março de 2012, cuja apresentação nas informações financeiras intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada

informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### Informações apresentadas para fins de comparação

Os valores correspondentes ao trimestre findo em 31 de março de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente revisados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 06 de maio de 2011, o qual não conteve nenhuma ressalva. Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado de 09 de março de 2012, o qual não conteve nenhuma ressalva.

São Paulo, 09 de maio de 2012.

ERNST & YOUNG TERCO  
Auditores Independentes S/S  
CRC 2SP-015.199/O-6

Acyr de Oliveira Pereira  
Contador CRC 1SP-220.266/O-0

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com o conjunto das informações financeiras intermediárias do trimestre findo em 31 de março de 2012.

São Paulo, 08 de maio de 2012.

---

Silvio Ernesto Zarzur                      Flavio Ernesto Zarzur  
Diretor Presidente e Diretor Incorporação      Vice Presidente

---

A. Emilio C. Fugazza                      Marcelo Ernesto Zarzur  
Diretor Financeiro e RI                      Diretor Técnico

---

Marcos Ernesto Zarzur                      Mauro Alberto  
Diretor Comercial                              Diretor Administrativo

---

Carlos Eduardo Monteiro                      João Paulo Flaifel  
Diretor Planejamento                              Diretor de Novos Negócios

---

Silvio H. Iamamura  
Diretor de Operações Imobiliárias

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no "Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias" dos auditores independentes, referente às informações financeiras intermediárias do trimestre findo em 31 de março de 2012.

São Paulo, 09 de maio de 2012.

\_\_\_\_\_  
Silvio Ernesto Zarzur    Flavio Ernesto Zarzur  
Diretor Presidente e Diretor Incorporação    Vice Presidente

\_\_\_\_\_  
A. Emilio C. Fugazza    Marcelo Ernesto Zarzur  
Diretor Financeiro e RI    Diretor Técnico

\_\_\_\_\_  
Marcos Ernesto Zarzur    Mauro Alberto  
Diretor Comercial    Diretor Administrativo

\_\_\_\_\_  
Carlos Eduardo Monteiro    João Paulo Flaifel  
Diretor Planejamento    Diretor de Novos Negócios

\_\_\_\_\_  
Silvio H. Iamamura  
Diretor de Operações Imobiliárias