

**EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Av. República do Líbano, nº 1921  
São Paulo - SP  
CNPJ/MF nº 08.312.229/0001-73  
Companhia Aberta de Capital Autorizado

**SUMÁRIO**

<b>DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Informar o lucro líquido do exercício: .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados: .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído: .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Informar o montante de global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores: .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados: ...</b>	<b>6</b>
a. o valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe .....	6
b. a forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio .....	7
c. eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio .....	7
d. data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento .....	7
<b>6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores: .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe: .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Havendo destinação de lucros à reserva legal: .....</b>	<b>7</b>
a. identificar o montante destinado à reserva legal .....	7
b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal.....	7
<b>9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos: .....</b>	<b>7</b>
<b>10. Em relação ao dividendo obrigatório: .....</b>	<b>8</b>
a. descrever a forma de cálculo prevista no estatuto .....	8
b. Informar se ele está sendo pago integralmente .....	8
c. informar o montante eventualmente retido .....	8
<b>11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da Companhia: .....</b>	<b>8</b>
<b>12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências: .....</b>	<b>8</b>
<b>13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar: .....</b>	<b>8</b>
<b>14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias: .....</b>	<b>8</b>
a. descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva .....	8
b. identificar o montante destinado à reserva .....	8
c. descrever como o montante foi calculado .....	9

<b>15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital:</b> .....	<b>9</b>
<b>16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais:</b> .....	<b>9</b>
<b>10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES .....</b>	<b>10</b>
<b>10.1. Demonstrações Financeiras .....</b>	<b>10</b>
a. condições financeiras e patrimoniais gerais .....	10
b. estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas .....	11
c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos .....	11
d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas	12
e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que	
pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez.....	12
f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas .....	13
g. limites de utilização dos financiamentos já contratados .....	14
h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras .....	15
<b>10.2. Operação e Riscos .....</b>	<b>38</b>
a. resultados das operações do emissor .....	38
b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de	
volumes e introdução de novos produtos e serviços .....	39
c. impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de	
juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor .....	39
<b>10.3. Operações Relevantes .....</b>	<b>40</b>
a. introdução ou alienação de segmento operacional.....	40
b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária .....	40
c. eventos ou operações não usuais .....	40
<b>10.4. Alteração de Práticas Contábeis .....</b>	<b>40</b>
a. mudanças significativas nas práticas contábeis.....	40
b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis .....	41
c. ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor .....	42
<b>10.5. Políticas Contábeis Críticas.....</b>	<b>43</b>
<b>10.6. Controles Internos .....</b>	<b>50</b>
a. grau de eficiências de tais controles .....	50
b. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor	
independente nos últimos 3 exercícios sociais .....	50
<b>10.7. Ofertas Públicas de Distribuição de Valores Mobiliários .....</b>	<b>50</b>
a. como os recursos resultantes da oferta foram utilizados .....	50
b. se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação	
divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição .....	50
c. caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios .....	50
<b>10.8. Itens Relevantes Não-Evidenciados nas Demonstrações Financeiras.....</b>	<b>50</b>
a. itens relevantes não-evidenciados nas demonstrações financeiras.....	50
b. outros itens não-evidenciados nas demonstrações financeiras.....	50
<b>10.9. Outros Itens Não-Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras .....</b>	<b>50</b>
a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as	
despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor .....	50

b. natureza e o propósito da operação .....	51
c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação .....	51
<b>10.10. Plano de Negócios.....</b>	<b>51</b>
a. investimentos .....	51
b. aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor .....	51
c. novos produtos e serviços.....	51
<b>10.11. Outros Fatores que Influenciaram de Maneira Relevante o Desempenho Operacional .....</b>	<b>51</b>
<b>12. ASSEMBLEIA GERAL E ADMINISTRAÇÃO .....</b>	<b>52</b>
<b>12.6. Administradores e membros do conselho fiscal .....</b>	<b>52</b>
<b>12.8. Administradores e membros do conselho fiscal .....</b>	<b>52</b>
a. currículo dos administradores e membros do conselho fiscal .....	52
b. condenações judiciais e administrativas (inclusive criminais) envolvendo os administradores e membros do conselho fiscal .....	54
<b>12.9. Existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau .....</b>	<b>54</b>
a. administradores da Companhia .....	54
b. administradores da Companhia e administradores de controladas diretas ou indiretas da Companhia ..	54
c. administradores da Companhia ou de suas controladas diretas ou indiretas e controladores diretos ou indiretos da Companhia.....	54
d. administradores da Companhia e administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas da Companhia .....	54
<b>12.10. Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores da Companhia .....</b>	<b>54</b>
a. sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela Companhia .....	54
b. controlador direto ou indireto da Companhia .....	54
c. fornecedor, cliente, devedor ou credor da Companhia, de sua controlada ou controladoras, ou controladas de alguma dessas pessoas, caso relevantes.....	54
<b>PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES .....</b>	<b>55</b>
<b>13. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES.....</b>	<b>55</b>
<b>13.1 Política e prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração .....</b>	<b>55</b>
a. objetivos da política ou prática de remuneração.....	55
b. composição da remuneração .....	55
c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração.....	56
d. estrutura da remuneração para refletir a evolução dos indicadores de desempenho .....	56
e. alinhamento da política ou prática de remuneração aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo .....	56
f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos .....	57
g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia .....	57

<b>13.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.....</b>	<b>57</b>
<b>13.3. Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.....</b>	<b>58</b>
<b>13.4. Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente.....</b>	<b>59</b>
a. termos e condições gerais .....	59
b. principais objetivos do plano.....	59
c. forma como o plano contribui para esses objetivos.....	59
d. como o plano se insere na política de remuneração da Companhia .....	59
e. como o plano alinha os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo .	60
f. número de ações abrangidas.....	60
g. número máximo de opções a serem outorgadas .....	60
h. condições de aquisição de ações.....	60
i. critérios de fixação do preço de aquisição ou exercício .....	60
j. critérios para fixação do prazo de exercício.....	60
k. forma de liquidação.....	60
l. restrições à transferência das ações .....	61
m. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano	61
n. efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações.....	61
<b>13.5. Ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social .....</b>	<b>62</b>
<b>13.6. Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária .....</b>	<b>62</b>
<b>13.7. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo.....</b>	<b>62</b>
<b>13.8. Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo .....</b>	<b>62</b>
<b>13.9. Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8 (inclusive método de precificação do valor das ações e das opções) .....</b>	<b>62</b>
<b>13.10 Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela .....</b>	<b>62</b>
<b>13.11. Em forma de tabela, indicar, para os 3 últimos exercícios sociais, em relação ao conselho de administração, diretoria estatutária, e ao conselho fiscal .....</b>	<b>63</b>
<b>13.12. Arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria (inclusive consequências financeiras para a Companhia) .....</b>	<b>63</b>
<b>13.13. Percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho</b>	

fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto.....	63
13.14. Valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados .....	63
13.15. Valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos .....	63
13.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes.....	64

## DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO

### 1. Informar o lucro líquido do exercício:

O Lucro Líquido contábil da Companhia do exercício findo em 31.12.2012 é de R\$336.166.512,27 (trezentos e trinta e seis milhões, cento e sessenta e seis mil, quinhentos e doze reais e vinte e sete centavos).

### 2. Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

2012	Proposta de Distribuição de Dividendos
Valor Total Bruto	R\$79.839.546,66
Valor por Ação	0,544147388

Para efeito do cálculo do Valor por Ação, foram consideradas as 146.724.120 ações da Companhia. Não houve declaração de dividendos antecipados ou juros sobre capital próprio no exercício.

### 3. Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído:

A administração propõe a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, após dedução da reserva legal.

### 4. Informar o montante de global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores:

Não Aplicável.

### 5. Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

#### *a. o valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe*

O valor dos dividendos propostos é de R\$0,544147 por ação ordinária. Não houve distribuição de dividendos antecipados.

**b. a forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio**

A Administração propõe que os dividendos propostos para a Assembléia Geral Ordinária sejam pagos até 30.11.2013.

**c. eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre capital próprio**

Os dividendos serão pagos no prazo indicado no item 5.b acima, sem qualquer correção monetária entre a data da sua declaração e a data do pagamento.

**d. data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao seu recebimento**

	Proposta de Distribuição de Dividendos
Base Acionária da Distribuição	26.04.2013
Data de Início das Negociações Ex-Direitos	29.04.2013

**6. Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores:**

Não houve declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores.

**7. Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:**

	2009	2010	2011	2012
Lucro líquido do exercício	R\$162.932.232,83	R\$243.732.729,87	R\$328.967.360,00	R\$336.166.512,27
Dividendo distribuído	R\$38.696.405,29	R\$57.886.523,34	R\$78.129.748,00	R\$79.839.546,66
Juros sobre capital próprio distribuído	-	-	-	-

**8. Havendo destinação de lucros à reserva legal:**

**a. identificar o montante destinado à reserva legal**

Nos termos do artigo 193 da Lei nº. 6.404/76, a administração propõe a destinação de R\$16.808.325,61 (dezesesseis milhões, oitocentos e oito mil, trezentos e vinte e cinco reais, e sessenta e um centavos) à Reserva Legal.

**b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal**

O montante destinado à Reserva Legal foi calculado nos termos do disposto nos artigos 189 a 193 da Lei nº. 6.404/76, conforme demonstrado abaixo:

<b>Lucro líquido do exercício</b>	R\$336.166.512,27
<b>Ajuste de exercícios anteriores</b>	-
<b>Reserva Legal (5% do Lucro Líquido)</b>	(16.808.325,61)

**9. Caso a companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos:**

A Companhia não possui ações preferenciais.

## **10. Em relação ao dividendo obrigatório:**

### ***a. descrever a forma de cálculo prevista no estatuto***

Nos termos do Artigo 25, §1º do Estatuto Social da Companhia, ajustado na forma prevista no Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

### ***b. Informar se ele está sendo pago integralmente***

O dividendo obrigatório está sendo pago integralmente no exercício de 2013.

### ***c. informar o montante eventualmente retido***

Não há retenção de dividendo obrigatório.

## **11. Havendo retenção do dividendo obrigatório devido à situação financeira da Companhia:**

Não há retenção de dividendo obrigatório.

## **12. Havendo destinação de resultado para reserva de contingências:**

Não há destinação de resultado para a reserva de contingências.

## **13. Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar:**

Não há destinação de resultado para a reserva de lucros a realizar.

## **14. Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias:**

### ***a. descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva***

Nos termos do disposto no Artigo 25, alínea "f" de seu Estatuto Social, "a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia".

### ***b. identificar o montante destinado à reserva***

Foi destinado o montante de R\$239.518.640,00 (duzentos e trinta e nove milhões, quinhentos e dezoito mil, seiscentos e quarenta reais) para a Reserva de Expansão.



***c. descrever como o montante foi calculado***

O montante destinado à Reserva de Expansão da Companhia foi calculado nos termos do disposto nos artigos 191 a 194 da Lei n.º 6.404/76, conforme demonstrado abaixo:

<b>Lucro líquido do exercício</b>	R\$336.166.512,27
<b>Ajuste de exercícios anteriores</b>	-
<b>Reserva Legal (5% do Lucro Líquido)</b>	<u>(16.808.325,61)</u>
	R\$319.358.186,66
<b>Dividendos propostos – 25%</b>	<u>(R\$79.839.546,66)</u>
<b>Reserva de expansão</b>	R\$239.518.640,00

**15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital:**

Não há retenção de lucros prevista em orçamento de capital.

**16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais:**

Não há destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais.

## 10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES

### 10.1. Demonstrações Financeiras

#### *a. condições financeiras e patrimoniais gerais*

A EZTEC se destaca como uma das companhias de maior solidez financeira e lucratividade do setor de construção civil e incorporação imobiliária do país. Seguem alguns destaques da condição financeira da Companhia:

**Disponibilidade de Caixa** – Em 31 de dezembro de 2012 a EZTEC encerrou com Caixa Disponível e Aplicações Financeiras de R\$174,7 milhões, contra R\$302,3 milhões ao final de 2011 e R\$192,5 milhões ao final de 2010, redução que se deve ao menor volume de Aplicações Financeiras, dado o emprego de recursos na aquisição de terrenos e na execução do maior volume de obras em relação aos últimos exercícios (6.089 unidades em construção em 31 de dezembro de 2012, contra 4.399 unidades em construção em 31 de dezembro de 2011 e contra 4.010 unidades em construção em 31 de dezembro de 2010), com a conseqüente redução do Caixa e Aplicações Financeiras da Companhia. A Companhia contava ainda, ao final de 2012, com R\$304,5 milhões em Recebíveis Performados. Esses recebíveis, passíveis de securitização e remunerados a IGPM+12% ao ano, tiveram aumento de 32,5% em relação a 2011, devido a um volume considerável de entregas de obra ao final do exercício. Entre 2010 e 2011, a queda foi de 14,3%, dado o volume de clientes de obras entregues que foram repassados a bancos durante o exercício.

**Baixo Endividamento** – A EZTEC apresenta um endividamento bruto, de R\$141,7 milhões (132,5% superior a 2011, em razão do maior volume de obras em execução), o que resulta em 8,5% do patrimônio líquido, somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 9,5%+TR ao ano até 10,5%+TR ao ano. Aliado ao Caixa Disponível e Aplicações Financeiras de R\$174,7 milhões, a Companhia resulta um Caixa Líquido de R\$33,0 milhões, 86,3% inferior a 2011, em razão do incremento do volume de obras em execução citado anteriormente, da aquisição e pagamento de terrenos em dinheiro e do emprego de recursos próprios na execução do projeto corporativo *EZ Towers*.

Entre 2010 e 2011, o endividamento aumentou 6,3%, somente em razão do maior volume de obras em execução. Na comparação entre estes dois exercícios, a EZTEC encerrou 2011 com Caixa Líquido de R\$214,4 milhões, 78,6% superior a 2010, em razão da entrada de caixa devido ao repasse de clientes de obras entregues a bancos, conforme explicado anteriormente.

**Elevadas Margens Operacionais** – A Companhia foca continuamente em maximizar seus resultados, tendo apresentado em 2012 uma margem EBITDA de 38,9% (semelhante a 2011), assim como margem líquida de 42,0% (redução de 2,2 p.p. em relação a 2011). A redução da margem líquida deve-se ao [i] menor variação do INCC ao longo do ano em relação a anos anteriores; [ii] menor participação de empreendimentos comerciais no resultado do ano, cujas margens são superiores às de empreendimentos residenciais e [iii] redução das receitas financeiras dado a menor posição de Caixa e Aplicações Financeiras em 2012.

Em 2011, apresentou margem EBITDA de 38,9% (crescimento de 3,3 p.p. em relação a 2010), assim como margem líquida de 44,2% (crescimento de 5,9 p.p. em relação a 2010).

A ampliação das margens na comparação deve-se a [i] forte variação do INCC ao longo do ano, com reflexo principalmente no 3T11; [ii] maior participação de empreendimentos comerciais no resultado do ano, cujas margens são superiores às de empreendimentos residenciais e [iii] venda de unidades em estoque, que valorizadas desde seu lançamento, permitiram reconhecer margens maiores.

**Alta Rentabilidade** – A EZTEC apresentou um Retorno sobre o Patrimônio Líquido de 24,0% em 2012, 5,9 p.p. inferior a 2011 e 2,7 p.p. inferior a 2010. Em função do método de reconhecimento de receita adotado no setor, o atual patamar operacional da Companhia ainda não está refletido no lucro líquido nominal da Companhia. Desta forma, o crescimento na lucratividade, que ocorreu em mais larga escala entre 2010 e 2011, não ocorreu da mesma forma entre 2012 e 2011, resultando em Retorno sobre Patrimônio Líquido inferior.

### ***b. estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas***

A Companhia apresenta baixos níveis de endividamento, tendo operado nos últimos exercícios sociais com Caixa Líquido.

#### **ESTRUTURA DE CAPITAL**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	52.351	228.391	-77,1%
Aplicações financeiras	122.396	73.936	65,5%
Empréstimos e Financiamentos	(141.743)	(60.977)	132,5%
Caixa Líquido	33.004	241.350	-86,3%
Patrimônio Líquido	1.676.491	1.417.361	18,3%
Estrutura de Capital			
Capital Próprio	100%	100%	0,0 p.p.
Capital de Terceiros	0%	0%	0,0 p.p.

#### **ESTRUTURA DE CAPITAL**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	228.391	163.326	39,8%
Aplicações financeiras	73.936	29.180	153,4%
Empréstimos e Financiamentos	(60.977)	(57.375)	6,3%
Caixa Líquido	241.350	135.131	78,6%
Patrimônio Líquido	1.417.361	1.116.642	26,9%
Estrutura de Capital			
Capital Próprio	100%	100%	0,0 p.p.
Capital de Terceiros	0%	0%	0,0 p.p.

Em 31 de dezembro de 2012, o Caixa Líquido da EZTEC era de R\$33,0 milhões, redução de 86,3% em relação aos R\$241,4 milhões em 31 de dezembro de 2011, em razão do [i] maior volume de obras em execução, o que aumenta as necessidades de financiamento à construção; [ii] do pagamento pela aquisição de novos terrenos em dinheiro e [iii] pelo uso de recursos próprios na construção do projeto corporativo *EZ Towers*. O aumento de 78,6% entre 31 de dezembro de 2011 e de 2010 foi resultado da entrega de empreendimentos e consequente repasse por parte dos clientes que optaram pelo financiamento bancário, além da venda de ações de tesouraria.

Não há projeção de resgate de ações de emissão da Companhia além das legalmente previstas.

### ***c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos***

Conforme mencionado na seção 10.1.b, a Companhia opera com baixo endividamento, predominantemente financiando suas operações com capital próprio. A Companhia acredita possuir liquidez, patrimônio e disponibilidades suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos em 2013, conforme demonstra o índice de Liquidez Corrente calculado abaixo:

#### **LIQUIDEZ CORRENTE**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
Ativo Circulante	1.330.295	898.830	48,0%
Passivo Circulante	328.599	247.089	33,0%
Liquidez Corrente	4,05	3,64	11,3%

**LIQUIDEZ CORRENTE**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Ativo Circulante	898.830	791.574	13,5%
Passivo Circulante	247.089	191.164	29,3%
<i>Liquidez Corrente</i>	<u>3,64</u>	<u>4,14</u>	<u>-12,2%</u>

Caso seja necessário contrair empréstimos para financiar seus investimentos e aquisições, a Companhia entende que tem capacidade para contratá-los. O aumento na liquidez corrente, de 11,3% entre 2011 e 2012, deve-se, principalmente, incremento nas operações da Companhia, com maior volume de contas a receber de clientes e imóveis a comercializar referentes à unidades lançadas. A queda de 12,2% entre 2010 e 2011 deve-se, principalmente, às obrigações por aquisição de terrenos. A Companhia adquiriu 17 terrenos em 2011, encerrando o período com R\$82,8 milhões a pagar pela aquisição; e 13 terrenos em 2010, encerrando com R\$41,7 milhões a pagar.

***d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas***

As atividades da Companhia são financiadas principalmente por recursos próprios gerados em suas operações e, quando necessário, a Companhia recorre a financiamentos junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o qual oferece taxas de juros subsidiadas pelo sistema de poupança, opção de pagamento antecipado, e a possibilidade de amortização através do repasse dos recebíveis dos adquirentes de unidades imobiliárias aos bancos. A abertura e evolução dos níveis de endividamento estão disponíveis na seção 10.1.g.

Nos últimos 3 exercícios sociais, a Companhia não realizou investimentos significativos em ativos imobilizados.

***e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez***

A administração pretende que a Companhia continue com sua estratégia de manutenção de baixos índices de endividamento, constituídos principalmente das operações com o SFH. Caso seja necessário, realizará a securitização de recebíveis performados, a emissão debêntures de longo prazo, ou o estabelecimento de linhas para capital de giro.

**RECEBÍVEIS PERFORMADOS**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31-12-12</b>	<b>31-12-11</b>	<b>2012/2011</b>
Recebíveis Performados	304.481	229.818	32,5%
Créditos de clientes securitizados	(95)	(116)	-18,1%
	<u>304.386</u>	<u>229.702</u>	<u>32,5%</u>

**RECEBÍVEIS PERFORMADOS**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Recebíveis Performados	229.818	268.016	-14,3%
Créditos de clientes securitizados	(116)	(192)	-39,6%
	<u>229.702</u>	<u>267.824</u>	<u>-14,2%</u>

Atualmente a Companhia não possui projeção de realizar investimentos significativos em ativos imobilizados.

## f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas

### EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTO

(Em milhares de reais - R\$)

Objeto	Moeda	Encargos	Consolidado		
			Vencim. Final	31-12-12	31-12-11
Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2013	36	20
Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2013	1.422	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,50% a.a.	Fevereiro de 2014	13.853	17.162
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,20% a.a.	Fevereiro de 2013	2.911	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,5% a.a.	Agosto de 2013	5.696	7.231
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,20% a.a.	Julho de 2013	4.624	9.417
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,20% a.a.	Novembro de 2014	12.282	3.680
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,20% a.a.	Novembro de 2014	13.565	2.131
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,20% a.a.	Janeiro de 2014	6.898	5.504
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,92% a.a.	Março de 2014	-	2.312
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,20% a.a.	Maio de 2014	9.945	7.881
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,00% a.a.	Maio de 2014	4.032	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,50% a.a.	Agosto de 2014	1	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,90% a.a.	Janeiro de 2015	3.905	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,00% a.a.	Janeiro de 2015	12.995	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,80% a.a.	Fevereiro de 2015	2	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,00% a.a.	Fevereiro de 2015	653	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,00% a.a.	Abril de 2015	14.037	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,50% a.a.	Abril de 2015	10.039	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,80% a.a.	Junho de 2015	6	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,86% a.a.	Julho de 2015	9.367	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,80% a.a.	Agosto de 2015	12.259	5.639
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,90% a.a.	Setembro de 2015	3.215	-
				<u>141.743</u>	<u>60.977</u>
Circulante				<u>54.388</u>	<u>20</u>
Não circulante				<u>87.355</u>	<u>60.957</u>

### EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTO

(Em milhares de reais - R\$)

Objeto	Moeda	Encargos	Consolidado		
			Vencim. Final	31/12/11	31/12/10
Capital de giro	R\$	-	Janeiro de 2012	20	178
Crédito imobiliário	R\$	TR+12,5% a.a.	Dezembro de 2011	-	14.202
Crédito imobiliário	R\$	TR+12,0% a.a.	Outubro de 2011	-	400
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,2% a.a.	Novembro de 2013	3.680	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,5% a.a.	Março de 2014	2.312	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,2% a.a.	Novembro de 2013	2.131	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,2% a.a.	Maio de 2014	7.881	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,2% a.a.	Julho de 2013	9.417	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,4% a.a.	Dezembro de 2011	-	9.765
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,8% a.a.	Agosto de 2015	5.639	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,2% a.a.	Março de 2012	-	4.305
Crédito imobiliário	R\$	TR+11,0% a.a.	Abril de 2012	-	10.644
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,2% a.a.	Janeiro de 2014	5.504	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,5% a.a.	Fevereiro de 2013	17.162	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,03 a.a.	Agosto de 2013	7.231	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,5 a.a.	Junho de 2012	-	15.892
Crédito imobiliário	R\$	TR+8,3 a.a.	Março de 2013	-	1.989
				<u>60.977</u>	<u>57.375</u>
Circulante				<u>20</u>	<u>24.688</u>
Não circulante				<u>60.957</u>	<u>32.687</u>

A garantia dos empréstimos e financiamentos relacionados ao desenvolvimento de obras é a hipoteca do próprio imóvel. O crescimento, de R\$61,0 milhões em 31 de dezembro de 2011 para R\$141,7 milhões em 31 de dezembro 2012, deve-se ao maior volume de obras em andamento, além de um estágio mais avançado das

obras iniciadas anteriormente, o que, conseqüentemente, consome um maior volume de recursos e demanda a tomada de SFH. Em 31 de dezembro de 2010, a Companhia possuía R\$57,4 milhões em empréstimos e financiamentos. Em síntese, a Companhia manteve, nos exercícios de 2010 e 2011, o endividamento, crescendo de forma moderada, função da administração precisa de um volume crescente de obras simultaneamente.

***g. limites de utilização dos financiamentos já contratados***

Em 31 de dezembro de 2010 a EZTEC possuía aproximadamente R\$593,2 milhões de operações de SFH já contratadas, das quais R\$57,4 milhões efetivamente tomados.

Em 31 de dezembro de 2011 a EZTEC possuía aproximadamente R\$834,5 milhões de operações de SFH já contratadas, das quais R\$61,0 milhões efetivamente tomados.

Em 31 de dezembro de 2012 a EZTEC possuía aproximadamente R\$1.039,5 milhões de operações de SFH já contratadas, das quais R\$141,7 milhões efetivamente tomados.

A liberação dos recursos provenientes das linhas de crédito do sistema financeiro de habitação (SFH) ocorre conforme cronograma físico-financeiro de cada obra financiada

O crescimento verificado no volume de operações SFH contratadas decorre do crescimento do volume de projetos lançados entre 2011 e 2012, a saber: (em 2010, lançamentos de R\$887,1 milhões; em 2011 lançamentos de R\$1.157,4 milhões; 2012 lançamentos de R\$1.189,1 milhões considerando as aquisições de participação societárias em projetos lançados em anos anteriores ). Desta forma, para garantir recursos para o financiamento do crescente volume de projetos lançados, a Companhia optou por contratar o crescente volume mencionado, com bancos comerciais.

### ***h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras***

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

#### **BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011, 2010**

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31-12-12</b>	<b>31-12-11</b>	<b>2012/2011</b>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA			
Receita de venda de imóveis	869.421	805.367	8,0%
Receita de locações e de serviços prestados	7.128	4.668	52,7%
Total da receita operacional bruta	<u>876.549</u>	<u>810.035</u>	<u>8,2%</u>
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA			
Cancelamento de vendas	(61.164)	(42.675)	43,3%
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	(15.934)	(23.175)	-31,2%
Total das deduções da receita bruta	<u>(77.098)</u>	<u>(65.850)</u>	<u>17,1%</u>
RECEITA LÍQUIDA	<u>799.451</u>	<u>744.185</u>	<u>7,4%</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(384.979)	(368.548)	4,5%
Custo dos serviços prestados e das locações	-	(44)	-100,0%
LUCRO BRUTO	<u>414.472</u>	<u>375.637</u>	<u>10,3%</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Despesas comerciais	(45.874)	(32.828)	39,7%
Despesas gerais e administrativas	(54.529)	(45.675)	19,4%
Honorários da Administração	(7.270)	(6.376)	14,0%
Equivalência patrimonial	-	-	n.a.
Provisão para perdas com investimentos	-	-	n.a.
Despesas tributárias	(3.323)	(3.172)	4,8%
Provisão para riscos e processos judiciais	-	(418)	-100,0%
Reversão de provisão para perdas com CEPAC	-	-	n.a.
Outras despesas operacionais, líquidas	6.523	1.334	389,0%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS	<u>309.999</u>	<u>288.502</u>	<u>7,5%</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	50.980	71.875	-29,1%
Despesas financeiras	(7.128)	(7.286)	-2,2%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>353.851</u>	<u>353.091</u>	<u>0,2%</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Imposto de renda e contribuição social correntes	(18.542)	(20.584)	-9,9%
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido	2.911	(1.766)	-264,8%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>338.220</u>	<u>330.741</u>	<u>2,3%</u>
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES	<u>336.167</u>	<u>328.967</u>	<u>2,2%</u>
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	<u>2.054</u>	<u>1.774</u>	<u>15,8%</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	<u>336.166</u>	<u>328.967</u>	<u>2,2%</u>
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO - R\$	<u>2,29</u>	<u>2,25</u>	<u>1,8%</u>

**EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011, 2010**

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA			
Receita de venda de imóveis	805.367	696.501	15,6%
Receita de locações e de serviços prestados	4.668	2.799	66,8%
Total da receita operacional bruta	810.035	699.300	15,8%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA			
Cancelamento de vendas	(42.675)	(38.678)	10,3%
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	(23.175)	(24.225)	-4,3%
Total das deduções da receita bruta	(65.850)	(62.903)	4,7%
RECEITA LÍQUIDA	744.185	636.397	16,9%
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(368.548)	(338.729)	8,8%
Custo dos serviços prestados e das locações	(44)	(58)	-24,1%
LUCRO BRUTO	375.637	297.668	26,2%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Despesas comerciais	(32.828)	(28.050)	17,0%
Despesas gerais e administrativas	(45.675)	(37.785)	20,9%
Honorários da Administração	(6.376)	(5.465)	16,7%
Equivalência patrimonial	-	-	n.a.
Provisão para perdas com investimentos	-	-	n.a.
Despesas tributárias	(3.172)	(2.499)	26,9%
Reversão de provisão para perdas com CEPAC	-	3.333	-100,0%
Outras despesas operacionais, líquidas	1.334	(25)	-5436,0%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS	288.502	227.177	27,0%
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	71.875	44.125	62,9%
Despesas financeiras	(7.286)	(3.197)	127,9%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	353.091	268.105	31,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Imposto de renda e contribuição social correntes	(20.584)	(18.085)	13,8%
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido	(1.766)	(4.558)	-61,3%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	330.741	245.462	34,7%
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES	328.967	243.734	35,0%
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	1.774	1.728	2,7%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	328.967	243.734	35,0%
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO - R\$	2,25	1,70	32,3%

**Receita Operacional Bruta***Receita de Venda de Imóveis*

A Receita de Vendas de Imóveis foi 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 dos empreendimentos, em linha ao procedimento previsto na Resolução do CFC 963/03 e descontado o Ajuste a Valor Presente ("AVP") conforme o CPC 12.



A Companhia não adota a prática de inclusão da comissão de corretagem em seu preço de venda, sendo paga diretamente pelo adquirente do imóvel. O crescimento de 8,0% registrado entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012 decorreu principalmente do maior volume de obras em execução. O crescimento de 15,8% registrado entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2010 decorreu do [i] maior número de empreendimentos em construção e [ii] crescimento de 18,2% das vendas contratadas.

#### *Receita de Locações e Serviços Prestados*

A Receita de Locações e Serviços Prestados é proveniente da prestação de serviço de vendas de unidades imobiliárias da subsidiária TEC VENDAS, de aluguéis de propriedades da EZTEC enquanto as mesmas não são utilizadas para a atividade de incorporação imobiliária e, em casos de projetos realizados em parceria e cuja construção é realizada pela EZTEC, da taxa de administração desta obra. O aumento de 52,7% entre 2011 e 2012 deve-se à elevada participação da TEC VENDAS na venda das unidades imobiliárias da EZTEC, mas principalmente, devido à evolução de obras com parceiros e executadas pela EZTEC, razão que também explica a variação de 66,8% entre 2011 e 2010.

#### **Deduções da Receita Bruta**

##### *Cancelamento de Vendas*

Entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012, o Cancelamento de Vendas sofreu alta de 43,3%. Este crescimento deve-se não somente ao maior número de clientes em carteira, mas também ao volume de entregas maior em 2012, período na qual pode haver crescimento de distratos de clientes que não obtém financiamento bancário. Entre 2010 e 2011, sofreu alta menor, de 10,3%, natural do crescimento do número de clientes em carteira da Companhia.

##### *Impostos Incidentes sobre Vendas*

Entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012, os Impostos Incidentes sobre Vendas – PIS e COFINS – caíram 31,2%, resultado, basicamente, do ajuste de alíquotas dos impostos PIS e COFINS para obras submetidas ao Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação, em redução de 3,13% para 2,08% sobre o faturamento bruto da Companhia, conforme Medida Provisória N°601, de 28 de dezembro de 2012. Entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, os Impostos Incidentes sobre Vendas – PIS e COFINS – caíram 4,3%, alteração considerada pouco significativa.

#### **Receita Líquida**

Pelas razões anteriormente apresentadas na Receita Bruta e, sendo sua função direta, a Receita Líquida cresceu 7,4% entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012 e cresceu 16,9% entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, função do crescimento das operações da Companhia nos períodos citados, não somente de número de projetos mas também de ritmo de obras em execução.

#### **Custo dos Imóveis Vendidos**

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados é composto basicamente pelo custo de terreno, desenvolvimento do projeto (incorporação), custo de construção, custos e provisões para manutenção e encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). Entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012, houve um crescimento de 4,5%, resultado do [i] maior volume de obras em construção e do [ii] maior volume de empreendimentos lançados no período. Entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, houve um crescimento de 8,8%, pelas mesmas razões citadas anteriormente.

#### **Lucro Bruto**

Pelas razões anteriormente apresentadas, com crescimento de receita superior ao crescimento de custos, o Lucro Bruto cresceu 10,3% entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012. Destaque para a ampliação da margem bruta, de 50,5% em 2011 para 51,8% em 2012, resultado do [i] ajuste de alíquotas dos impostos PIS e COFINS, conforme explicado anteriormente; [ii] variação do INCC ao longo do ano, com reflexo relevante no 3T12 e [iii] participação predominante de empreendimentos lançados a partir de 2010, com margens superiores às de lançamentos anteriores.

O Lucro Bruto cresceu 26,2% entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011. Destaque para a ampliação da margem bruta, de 46,8% em 2010 para 50,5% em 2011, resultado de [i] forte variação do INCC ao longo do ano, com reflexo principalmente no 3T11; [ii] maior participação de empreendimentos comerciais no resultado do ano, cujas margens são superiores às de empreendimentos residenciais e [iii] venda de unidades em estoque, que valorizadas desde seu lançamento, permitiram reconhecer margens maiores.

Desta forma, ao atingir 51,8% de margem bruta em 2012, a EZTEC ultrapassou em 11,8 p.p. sua projeção (*guidance*) para o exercício de 2012, no qual se comprometia a uma margem bruta mínima de 40%. Conforme divulgado em fato relevante no dia 19 de março de 2013, a EZTEC renovou suas projeções de margem para o exercício de 2013, mantendo o patamar mínimo de margem bruta em 40%.

## ***(Despesas) Receitas Operacionais***

### *Despesas Comerciais*

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. Entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012, houve um aumento de 39,7%, resultado, principalmente, da: [i] antecipação da construção de 5 estandes de vendas e unidades decoradas para os lançamentos do 1S13 e [ii] do aumento do volume de lançamentos no ano de 2012. Entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, houve um aumento de 17,0%, resultado do aumento de 30,5% no volume de lançamentos no ano de 2011.

### *Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração*

As Despesas Administrativas, juntamente com os Honorários da Administração, cresceram 18,7% entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012, função do aumento das operações da Companhia no ano de 2012 e o suporte para o crescimento, devendo ser diluído em 2013. Entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, cresceram 20,3%, função do aumento das operações no ano de 2011 e da adequação para o crescimento das operações em 2012, em relação ao número de funcionários administrativos, ajustes salariais e programa de participação de resultados que, já existentes, tiveram de ser adequados a práticas de mercado.

### *Despesas Tributárias*

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes à terrenos e às operações da Companhia. Não há alterações significativas entre os períodos de 2011 e 2012, com crescimento de 4,8% natural dada a evolução da operação. Entre 2010 e 2011, o crescimento de 38,3% ocorreu apenas devido ao aumento das operações.

### *Reversão (Constituição) de Provisão para Perdas com CEPAC's*

Em 22 de fevereiro de 2008, a EZTEC participou de leilão de oferta pública no sistema de negociação eletrônica Mega Bolsa, relativamente à negociação do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) realizado pela Prefeitura do Município de São Paulo, relativo à operação urbana consorciada Água Espreada.

Em função da redução do preço praticado no leilão realizado em 2 de outubro de 2008, a Companhia constituiu provisão para perda de R\$23,2 milhões.

Em 2009, a Companhia reavaliou as CEPACs, remarcando ao valor da cotação do leilão ocorrido em 26 de novembro de 2009. Dessa forma, a Companhia reverteu parte das perdas, no montante de R\$4,2 milhões. Em 2010, mediante cotação de leilão ocorrido em 31 de agosto de 2010, reverteu outra parte no montante de R\$3,3 milhões.

### ***Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros***

Entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012 o Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros cresceu 7,5%, em função do crescimento do lucro bruto, com incremento racional de despesas comerciais e administrativas. Entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011 o Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros cresceu 27,5%, função do crescimento das receitas bruta e líquida, da diminuição de custos (incrementando margem bruta), bem como da racionalização de despesas administrativas e comerciais em um maior volume de operações.

## Resultado Financeiro

### RESULTADO FINANCEIRO

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/12	31/12/11	2012/2011
Receitas:			
Receita financeira	15.089	30.129	-49,9%
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	32.691	34.923	-6,4%
Outras	3.200	6.823	-53,1%
	<u>50.980</u>	<u>71.875</u>	<u>-29,1%</u>
Despesas:			
Juros e variações monetárias passivas	(244)	(690)	-64,6%
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(5.827)	(5.626)	3,6%
Outras	(1.057)	(970)	9,0%
	<u>(7.128)</u>	<u>(7.286)</u>	<u>-2,2%</u>

### RESULTADO FINANCEIRO

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/11	31/12/10	2011/2010
Receitas:			
Receita financeira	30.129	10.564	185,2%
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	34.923	30.063	16,2%
Outras	6.823	3.498	95,1%
	<u>71.875</u>	<u>44.125</u>	<u>62,9%</u>
Despesas:			
Juros e variações monetárias passivas	(690)	(195)	253,8%
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(5.626)	(1.818)	209,5%
Outras	(970)	(1.184)	-18,1%
	<u>(7.286)</u>	<u>(3.197)</u>	<u>127,9%</u>

### *Receitas Financeiras*

As Receitas Financeiras diminuíram 29,1% entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012, decorrência da redução do saldo de caixa e aplicações financeiras de R\$302,3 milhões em 31 de dezembro de 2011 para R\$147,7 milhões em 31 de dezembro de 2012.

Entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, cresceram 62,9%, decorrência do aumento do saldo de caixa e aplicações financeiras de R\$192,5 milhões em 31 de dezembro de 2010 para R\$302,3 milhões em 31 de dezembro de 2011.

A EZTEC não utiliza instrumentos derivativos para financiar suas atividades ou com a finalidade de alavancar potenciais ganhos financeiros. Os recursos da Companhia estão aplicados diversos fundos de investimento.

### *Despesas Financeiras*

As Despesas Financeiras representam os gastos com emissão de boletos, encargos de manutenção de contas bancárias da holding e dos empreendimentos e descontos concedidos a clientes pela antecipação de parcelas. Não houve variação significativa entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012. Entre 2010 e 2011 houve crescimento de 127,9%, resultado do maior volume de clientes em carteira.

### **Imposto de Renda e Contribuição Social**

Ao final de dezembro de 2012, foi publicada no Diário Oficial da União, a Medida Provisória Nº601, que altera, a partir de janeiro de 2013, as alíquotas de PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social para incorporações submetidas ao Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação. Desta forma, ocorreu ajuste de parcela do imposto diferido ao final do 3T12, com pagamento a partir de 2013, refletindo as novas alíquotas de IR e CSLL para incorporações submetidas ao Patrimônio de Afetação. De acordo com a medida, as alíquotas de IR+CSLL reduzem de 2,87% para 1,92%. Desta forma, observou-se a queda de 30,1% entre os exercícios de 2012 e 2011. Entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, não houve alteração significativa no Imposto de Renda e Contribuição Social.

### **Lucro Líquido do Exercício**

Pelas razões anteriormente apresentadas, o Lucro Líquido do Exercício cresceu 2,2% entre 2012 e 2011, com margem líquida de 42,0%, 2,2 p.p. inferior a 2011, em função de menor participação do resultado financeiro no resultado. Entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, cresceu 35% em função de resultado financeiro e crescimento de lucro bruto, atingindo margem líquida de 44,2%, ultrapassando em 14,2 p.p. a projeção (*guidance*) de margem líquida para o exercício de 2011, na qual a EZTEC se comprometia com um patamar mínimo de 30%.

Conforme fato relevante no dia 19 de março de 2013, a EZTEC renovou suas projeções de margem para o exercício de 2013, mantendo uma margem líquida mínima de 30%.

**EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012, 2011**

(Em milhares de reais - R\$)

<b>ATIVO</b>	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	52.351	228.391	-77,1%
Aplicações financeiras	122.396	73.936	65,5%
Contas a receber de clientes	620.592	259.033	139,6%
Imóveis a comercializar	500.529	286.511	74,7%
Impostos a compensar	1.835	1.376	33,4%
Impostos antecipados	3	-	n.a.
Outros créditos	7.587	2.562	196,1%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	25.002	47.021	-46,8%
Despesas antecipadas	-	-	n.a.
Total do ativo circulante	<u>1.330.295</u>	<u>898.830</u>	<u>48,0%</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Contas a receber de clientes	502.186	577.608	-13,1%
Imóveis a comercializar	230.728	261.636	-11,8%
Impostos antecipados	32	-	n.a.
Impostos a compensar	20.914	19.331	8,2%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	40.307	-	n.a.
Partes relacionadas	4.431	2.872	54,3%
Outros créditos	2.733	5.316	-48,6%
Investimentos	-	-	n.a.
Imobilizado	5.914	5.526	7,0%
Intangível	5.221	3.159	65,3%
Total do ativo não circulante	<u>812.466</u>	<u>875.448</u>	<u>-7,2%</u>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<u><u>2.142.761</u></u>	<u><u>1.774.278</u></u>	<u><u>20,8%</u></u>

**EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011, 2010**

(Em milhares de reais - R\$)

<b>ATIVO</b>	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	228.391	163.326	39,8%
Aplicações financeiras	73.936	29.180	153,4%
Contas a receber de clientes	259.033	295.479	-12,3%
Imóveis a comercializar	286.511	236.748	21,0%
Impostos a compensar	1.376	908	51,5%
Impostos antecipados	-	437	-100,0%
Outros créditos	2.562	1.652	55,1%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	47.021	63.844	-26,4%
Despesas antecipadas	-	-	n.a.
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>898.830</b>	<b>791.574</b>	<b>13,5%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Contas a receber de clientes	577.608	397.124	45,4%
Imóveis a comercializar	261.636	163.536	60,0%
Impostos antecipados	-	212	-100,0%
Impostos a compensar	19.331	12.876	50,1%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	-	-	n.a.
Partes relacionadas	2.872	2.398	19,8%
Outros créditos	5.316	5.016	6,0%
Investimentos	-	3	-100,0%
Imobilizado	5.526	6.105	-9,5%
Intangível	3.159	2.627	20,3%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>875.448</b>	<b>589.897</b>	<b>48,4%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>1.774.278</b>	<b>1.381.471</b>	<b>28,4%</b>

**Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras****CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
Caixa e bancos	52.351	63.095	-17,0%
Fundos de aplicação financeira (a):			
Fundos de aplicação financeira (b)	-	126.901	-100,0%
Letras Financeiras do Tesouro	-	14.067	-100,0%
Operações compromissadas (100,0% a 105,0% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI)	-	24.328	-100,0%
Certificado de Depósito Bancário - CDB (75,0% a 101,5% do CDI)	-	-	n.a.
	<b>52.351</b>	<b>228.391</b>	<b>-77,1%</b>
	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
Aplicações Financeiras	122.396	73.936	65,5%
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras	174.747	302.327	-42,2%

**CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Variação</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Caixa e bancos	63.095	46.116	36,8%
Fundos de aplicação financeira (a):			
Fundos de aplicação financeira (b)	126.901	110.523	14,8%
Letras Financeiras do Tesouro	14.067	6.687	110,4%
Operações compromissadas (102,2% a 105,0% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI)	24.328	-	n.a.
Certificado de Depósito Bancário - CDB (99,8% a 103,5% do CDI)	-	-	n.a.
	<u>228.391</u>	<u>163.326</u>	<u>39,8%</u>
	<b>Consolidado</b>		<b>Variação</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Aplicações Financeiras	73.936	29.180	153,4%
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras	<u>302.327</u>	<u>192.506</u>	<u>57,0%</u>

(a) Representa valores aplicados em fundo de aplicação financeira de renda fixa na modalidade de exclusivo, podendo a carteira ser diversificada com aplicações em cotas de fundos de investimento disponíveis no mercado, títulos públicos federais, títulos de renda fixa de emissão de instituição financeira e operações compromissadas, de liquidez imediata, administrados por instituição privada.

(b) 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 descritas na rubrica Caixa e Equivalentes de Caixa possuem liquidação imediata em montante conhecido de caixa e estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

As Aplicações Financeiras referem-se a aplicações em CDBs e classificadas como "Disponíveis para Negociação", de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, com taxas que variam de 75% a 110,5% do CDI (99,8% a 110,5% do CDI entre 2010 e 2011).

A EZTEC não utiliza instrumentos derivativos para financiar suas atividades ou com a finalidade de alavancar potenciais ganhos financeiros.

O Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras caíram 42,2% entre 2011 e 2012, por conta do pagamento de terrenos em dinheiro e do uso de recursos próprios para construção do *EZ Towers*. Entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, subiram 57% resultado do maior volume de entrega de empreendimentos e da quitação do saldo devedor de parte dos clientes através de financiamento bancário ("repasse"), além da venda de ações mantidas em tesouraria.

**Contas a Receber de Clientes****CONTAS A RECEBER DE CLIENTES**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Variação</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	304.481	229.818	32,5%
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	818.214	607.955	34,6%
Duplicatas a receber - serviços	178	1.215	-85,3%
	<u>1.122.873</u>	<u>838.988</u>	<u>33,8%</u>
Créditos de clientes securitizados	(95)	(116)	-18,1%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	(2.231)	-100,0%
	<u>1.122.778</u>	<u>836.641</u>	<u>34,2%</u>
Circulante	<u>620.592</u>	<u>259.033</u>	<u>139,6%</u>
Não circulante	<u>502.186</u>	<u>577.608</u>	<u>-13,1%</u>



**CONTAS A RECEBER DE CLIENTES**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	229.818	268.016	-14,3%
Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	607.955	426.982	42,4%
Duplicatas a receber - serviços	1.215	28	4239,3%
	838.988	695.026	20,7%
Créditos de clientes securitizados	(116)	(192)	-39,6%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.231)	(2.231)	0,0%
	836.641	692.603	20,8%
Circulante	259.033	295.479	-12,3%
Não circulante	577.608	397.124	45,4%

As Contas a Receber de Clientes aumentaram 34,2% entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012, resultado do maior volume de clientes em carteira a partir de novos lançamentos e vendas, mesma razão do crescimento de 20,8% entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011.

A rubrica "Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção" apresenta valores líquidos de Ajuste a Valor Presente no montante de R\$32,1 milhões em 31 de dezembro de 2012, R\$43,8 milhões em 31 de dezembro de 2011 e R\$29,5 milhões em 31 de dezembro de 2010. Esta variação ocorre de acordo com o volume de vendas de unidades recém-lançadas ou de empreendimentos em fase de construção.

**Imóveis a Comercializar****IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
Imóveis concluídos	32.416	25.872	25,3%
Imóveis em construção	266.483	82.270	223,9%
Terrenos para novas obras	416.163	431.248	-3,5%
Adiantamento para fornecedores	16.195	8.757	84,9%
	731.257	548.147	33,4%
Circulante	500.529	286.511	74,7%
Não circulante	230.728	261.636	-11,8%

**IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Imóveis concluídos	25.872	13.998	84,8%
Imóveis em construção	82.270	92.229	-10,8%
Terrenos para novas obras	431.248	287.341	50,1%
Adiantamento para fornecedores	8.758	6.716	30,4%
	548.148	400.284	36,9%
Circulante	291.521	236.748	23,1%
Não circulante	256.627	163.536	56,9%

Os Imóveis a Comercializar são representados substancialmente pelo custo de formação de imóveis a serem vendidos, concluídos e em construção e terrenos para futuras incorporações.

Os Imóveis a Comercializar aumentaram 33,4% entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012, resultado do maior volume de obras em andamento, o que fez com que o custo incorrido das unidades em estoque crescesse. O crescimento de 36,9% entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011 deve-se ao maior volume de lançamentos e, de aquisição de terrenos para novas incorporações imobiliárias.

**Impostos a Compensar**

**IMPOSTOS A COMPENSAR**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	21.605	20.311	6,4%
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	21	29	-27,6%
PIS e COFINS a compensar	193	180	7,2%
IRPJ a compensar	109	107	1,9%
CSLL a compensar	27	25	8,0%
Outros	794	55	1343,6%
	<u>22.749</u>	<u>20.707</u>	<u>9,9%</u>
Circulante	<u>1.835</u>	<u>1.376</u>	<u>33,4%</u>
Não circulante	<u>20.914</u>	<u>19.331</u>	<u>8,2%</u>

**IMPOSTOS A COMPENSAR**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	20.311	13.432	51,2%
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	29	29	0,0%
PIS e COFINS a compensar	180	179	0,6%
IRPJ a compensar	107	66	62,1%
CSLL a compensar	25	25	0,0%
Outros	55	53	3,8%
	<u>20.707</u>	<u>13.784</u>	<u>50,2%</u>
Circulante	<u>1.376</u>	<u>-</u>	<u>n.a.</u>
Não circulante	<u>19.331</u>	<u>11.035</u>	<u>75,2%</u>

Os Impostos a Compensar aumentaram 9,9% entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012. Esse crescimento é causado pela retenção do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) de suas aplicações financeiras no momento do resgate e "come-cotas" semestral do fundo de investimento exclusivo da EZTEC. As mesmas razões justificam o incremento de 50,2% entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011.

**Certificado de Potencial de Adicional de Construção – CEPAC****CEPAC**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	65.309	47.021	38,9%
Circulante	25.002	47.021	-46,8%
Não circulante	40.307	-	n.a.

**CEPAC**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	47.021	63.844	-26,4%
Circulante	47.021	63.844	-26,4%
Não circulante	-	-	n.a.

Os Certificados de Potencial de Adicional de Construção (CEPAC's) são instrumentos que possibilitam aumentar o potencial de área construída de terrenos localizados nas áreas com operações urbanas.

Os "Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC" estão registrados ao custo que está inferior a cotação do último leilão ocorrido em 15 de junho de 2012.

Ao final do exercício social de 2012, o saldo existente de CEPAC's era de R\$65,3 milhões, incremento de 38,9% em relação ao final do exercício social de 2011, dadas as aquisições ocorridas no exercício, para uso em futuros lançamentos.

Ao final do exercício social de 2011, o saldo existente de CEPAC's era de R\$47,0 milhões, queda de 26,4% em relação ao final do exercício social de 2010, dada a utilização em empreendimentos lançados em 2011 e em empreendimentos ainda não lançados, mas com construção iniciada.

Esse montante está segregado entre ativo circulante e não circulante, de acordo com sua perspectiva de utilização.

### **Imobilizado**

#### **IMOBILIZADO**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
Custo			<i>n.a.</i>
Móveis e utensílios	1.000	846	18,2%
Máquinas e acessórios	149	149	0,0%
Veículos	535	199	168,8%
Ferramentas	20	21	-4,8%
Instalações	168	175	-4,0%
Computadores e periféricos	4.380	3.302	32,6%
Benfeitorias	3.750	3.516	6,7%
Equipamentos	893	773	15,5%
	<u>10.895</u>	<u>8.981</u>	<u>21,3%</u>
	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
Depreciação acumulada			
Móveis e utensílios	(269)	(190)	41,6%
Máquinas e acessórios	(118)	(90)	31,1%
Veículos	(203)	(167)	21,6%
Ferramentas	(17)	(14)	21,4%
Instalações	(111)	(80)	38,8%
Computadores e periféricos	(2.198)	(1.601)	37,3%
Benfeitorias	(1.708)	(1.034)	65,2%
Equipamentos	(357)	(279)	28,0%
	<u>(4.981)</u>	<u>(3.455)</u>	<u>44,2%</u>
	<u>5.914</u>	<u>5.526</u>	<u>7,0%</u>

**IMOBILIZADO**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Custo			<i>n.a.</i>
Móveis e utensílios	846	711	19,0%
Máquinas e acessórios	149	148	0,7%
Veículos	199	199	0,0%
Ferramentas	21	21	0,0%
Instalações	175	164	6,7%
Computadores e periféricos	3.302	2.615	26,3%
Benfeitorias	3.516	3.439	2,2%
Equipamentos	773	772	0,1%
	<u>8.981</u>	<u>8.069</u>	<u>11,3%</u>
	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Depreciação acumulada			
Móveis e utensílios	(190)	(107)	77,6%
Máquinas e acessórios	(90)	(63)	42,9%
Veículos	(167)	(151)	10,6%
Ferramentas	(14)	(10)	40,0%
Instalações	(80)	(64)	25,0%
Computadores e periféricos	(1.601)	(1.006)	59,1%
Benfeitorias	(1.034)	(374)	176,5%
Equipamentos	(279)	(189)	47,6%
	<u>(3.455)</u>	<u>(1.964)</u>	<u>75,9%</u>
	<u>5.526</u>	<u>6.105</u>	<u>-9,5%</u>

O Imobilizado cresceu 21,3% entre os exercícios de 2012 e 2011 e 11,3% entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, para suportar o aumento do número de funcionários em função do crescimento das operações da Companhia.

Conforme mencionado na Seção 10.1.d, a Companhia não possui investimentos em ativos imobilizados.

**Intangível****INTANGÍVEL**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/12</b>	<b>31/12/11</b>	<b>2012/2011</b>
Licença de uso de software:			
Custo	6.200	3.559	74,2%
Amortização	(996)	(419)	137,7%
Marcas e patentes:			<i>n.a.</i>
Custo	27	23	17,4%
Amortização	(10)	(5)	100,0%
	<u>5.221</u>	<u>3.158</u>	<u>65,3%</u>

**INTANGÍVEL**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
Licença de uso de software:			
Custo	3.559	2.787	27,7%
Amortização	(419)	(171)	145,0%
Marcas e patentes:			<i>n.a.</i>
Custo	23	13	76,9%
Amortização	(5)	(2)	150,0%
	<u>3.158</u>	<u>2.627</u>	<u>20,2%</u>

Representado, principalmente, pelas licenças de softwares. A conta cresceu 65,3% entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012, resultado do aumento do número de funcionários para suportar o crescimento das

operações da Companhia, da mesma forma, ocorreu crescimento de 20,3% entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011.

**EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012, 2011**

(Em milhares de reais - R\$)

<b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b><u>31/12/12</u></b>	<b><u>31/12/11</u></b>	<b><u>2012/2011</u></b>
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores	28.306	19.694	43,7%
Obrigações trabalhistas	9.718	7.373	31,8%
Obrigações fiscais	6.055	5.018	20,7%
Empréstimos e financiamentos	54.388	20	271840,0%
Provisão para perdas com investimentos	-	-	n.a.
Contas a pagar	8.278	23.835	-65,3%
Provisão para garantia	4.155	5.497	-24,4%
Adiantamento de clientes	43.492	31.669	37,3%
Terrenos a pagar	67.578	57.352	17,8%
Dividendos a pagar	79.840	78.130	2,2%
Partes relacionadas	2.451	2.846	-13,9%
Impostos com recolhimento diferido	24.338	15.655	55,5%
Total do passivo circulante	<u>328.599</u>	<u>247.089</u>	<u>33,0%</u>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	87.355	60.957	43,3%
Terrenos a pagar	17.218	8.087	112,9%
Provisão para garantia	3.710	-	n.a.
Provisão para riscos e processos judiciais	6.676	4.751	40,5%
Impostos com recolhimento diferido	21.023	35.203	-40,3%
Aportes para futuras incorporações	-	-	n.a.
Outros débitos com terceiros	1.689	830	103,5%
Total do passivo não circulante	<u>137.671</u>	<u>109.828</u>	<u>25,4%</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	1.050.000	724.070	45,0%
Ações em tesouraria	-	-	n.a.
Reservas de capital	38.297	38.297	n.a.
Reservas de lucros	566.364	635.968	-10,9%
Patrimônio líquido dos acionistas controladores	<u>1.654.661</u>	<u>1.398.335</u>	<u>18,3%</u>
Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	<u>21.830</u>	<u>19.026</u>	<u>14,7%</u>
Total do patrimônio líquido	<u>1.676.491</u>	<u>1.417.361</u>	<u>18,3%</u>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<u><u>2.142.761</u></u>	<u><u>1.774.278</u></u>	<u><u>20,8%</u></u>

**EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011, 2010**

(Em milhares de reais - R\$)

<b><u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u></b>	<b>Consolidado</b>		<b>Varição</b>
	<b>31/12/11</b>	<b>31/12/10</b>	<b>2011/2010</b>
<b>CIRCULANTE</b>			
Fornecedores	19.694	11.621	69,5%
Obrigações trabalhistas	7.373	6.329	16,5%
Obrigações fiscais	5.018	5.675	-11,6%
Empréstimos e financiamentos	20	24.688	-99,9%
Provisão para perdas com investimentos	-	-	n.a.
Contas a pagar	29.332	6.050	384,8%
Adiantamento de clientes	31.669	22.288	42,1%
Terrenos a pagar	57.352	31.317	83,1%
Dividendos a pagar	78.130	57.887	35,0%
Partes relacionadas	2.846	2.439	16,7%
Impostos com recolhimento diferido	15.655	22.870	-31,5%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>247.089</b>	<b>191.164</b>	<b>29,3%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	60.957	32.687	86,5%
Terrenos a pagar	8.087	10.354	-21,9%
Provisão para riscos e processos judiciais	4.751	4.333	9,6%
Impostos com recolhimento diferido	35.203	24.980	40,9%
Aportes para futuras incorporações		18	-100,0%
Outros débitos com terceiros	830	1.293	-35,8%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>109.828</b>	<b>73.665</b>	<b>49,1%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	724.070	724.070	0,0%
Ações em tesouraria	-	-10.681	-100,0%
Reservas de capital	38.297	-	n.a.
Reservas de lucros	635.968	385.131	65,1%
Patrimônio líquido dos acionistas controladores	1.398.335	1.098.520	27,3%
Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	19.026	18.122	5,0%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.417.361</b>	<b>1.116.642</b>	<b>26,9%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.774.278</b>	<b>1.381.471</b>	<b>28,4%</b>

**Fornecedores**

As obrigações com Fornecedores cresceram 43,7% entre 2012 e 2011 e 69,5% entre 2011 e 2010, em função do maior número de obras em execução e da evolução destas. A rubrica Fornecedores também está relacionada com a fase de construção dos empreendimentos em desenvolvimento. Edifícios em etapas iniciais ou finais de construção (escavação, fundação e acabamento fino) possuem uma baixa simultaneidade de atividades, e, conseqüentemente, menor gasto de construção. Por outro lado, empreendimentos em fases intermediárias (estrutura, alvenaria, fachada, entre outros) possuem alta simultaneidade de atividades, acarretando em maiores custos com construção. No período, não houve alteração na política de prazo de pagamento de fornecedores. Ao longo do exercício de 2012, foram entregues 7 empreendimentos (11 empreendimentos ao final do exercício de 2011 e 8 empreendimentos ao final do exercício de 2010).

## Obrigações Trabalhistas

### OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/12	31/12/11	2012/2011
Provisão para férias e encargos sociais	3.283	2.236	46,8%
Encargos sobre a folha de pagamento	3.478	2.413	44,1%
Salários e prêmios a pagar	2.839	2.601	9,2%
Pró-labore a pagar	118	123	-4,1%
	<u>9.718</u>	<u>7.373</u>	<u>31,8%</u>

### OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/11	31/12/10	2011/2010
Provisão para férias e encargos sociais	2.236	1.871	19,5%
Encargos sobre a folha de pagamento	2.413	2.067	16,7%
Salários e prêmios a pagar	2.601	1.860	39,8%
Pró-labore a pagar	123	531	-76,8%
	<u>7.373</u>	<u>6.329</u>	<u>16,5%</u>

As Obrigações Trabalhistas cresceram 31,8% entre 2011 e 2012 e 16,4% entre os exercícios sociais de 2010 e 2011, resultado do crescimento das operações da Companhia e do aumento do número de funcionários.

A rubrica "Salários e prêmios a pagar" inclui a provisão de prêmios a pagar para os empregados que são estabelecidos pela Administração.

## Obrigações Fiscais

### OBRIGAÇÕES FISCAIS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/12	31/12/11	2012/2011
IRPJ	1.977	1.687	17,2%
CSLL	987	918	7,5%
PIS	365	361	1,1%
COFINS	2.058	1.767	16,5%
Outros	668	285	134,4%
	<u>6.055</u>	<u>5.018</u>	<u>20,7%</u>

### OBRIGAÇÕES FISCAIS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/11	31/12/10	2011/2010
IRPJ	1.687	1.969	-14,3%
CSLL	918	1.051	-12,7%
PIS	361	417	-13,4%
COFINS	1.767	2.049	-13,8%
Outros	285	189	50,8%
	<u>5.018</u>	<u>5.675</u>	<u>-11,6%</u>

As Obrigações Fiscais caíram 11,6% entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011. Entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2011, cresceram 20,7%, devido ao aumento do volume de recebimentos, decorrente do crescimento da operação.



### ***Empréstimos e Financiamentos***

Conforme detalhado na Seção 10.1.f, os Empréstimos e Financiamentos cresceram 132,5% entre 2011 e 2012 e 7,6% entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, resultado da evolução de um maior volume de obras e da consequente tomada de SFH.

Para maiores informações sobre a política de alavancagem da Companhia, vide as Seções 10.1.d a 10.1.g.

### ***Adiantamento de Clientes***

A EZTEC não tem como prática recorrente utilizar permutas de unidades para a aquisição de terrenos, dessa forma, a rubrica Adiantamento de Clientes representa, basicamente, os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos, conforme determinado pela Resolução CFC nº 963/03.

Os Adiantamentos de Clientes cresceram 37,3% entre 2011 e 2012 e 36,7% entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, resultado do crescimento das operações da Companhia nos últimos 3 exercícios.

**TERRENOS A PAGAR**

(Em milhares de reais - R\$)

Sociedade controlada	Localização	Consolidado		Varição
		31/12/12	31/12/11	2012/2011
Alessandra Incorporadora Ltda.	Jabaquara	8.280	-	n.a.
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	1.257	2.264	-44,5%
Aurillac Incorporadora Ltda.	Santos	-	4.175	-100,0%
Austria Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	-	2.335	-100,0%
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	-	4.575	-100,0%
Blumenau Incorporadora Ltda.	Mooca	2.338	2.069	13,0%
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	Mooca	7.652	6.774	13,0%
Catarina Incorporadora Ltda.	Jundiaí	-	-	n.a.
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	17	716	-97,6%
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	1.980	3.351	-40,9%
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	150	0,0%
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.519	1.487	2,1%
Iracema Incorporadora Ltda.	Mooca	9.470	8.384	12,9%
Limoges Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	7	2.150	-99,7%
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tatuapé	512	-	n.a.
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Paraíso	921	1.601	-42,5%
Reno Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	-	18.129	-100,0%
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	65	894	-92,7%
Serra Azul Incorporadora Ltda.	Morumbi	-	6.000	-100,0%
Toscana Incorporadora Ltda.	Brooklin Paulista	2.440	-	n.a.
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	413	385	7,3%
Ype Incorporadora Ltda.	São Caetano	47.775	-	n.a.
		<u>84.796</u>	<u>65.439</u>	<u>29,6%</u>
Circulante		<u>67.578</u>	<u>57.352</u>	<u>17,8%</u>
Não circulante		<u>17.218</u>	<u>8.087</u>	<u>112,9%</u>

**TERRENOS A PAGAR**

(Em milhares de reais - R\$)

Sociedade controlada	Localização	Consolidado		Varição
		31/12/11	31/12/10	2011/2010
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	2.264	3.032	-25,3%
Arapanés Incorporadora Ltda.	Tatuapé	-	7	-100,0%
Aurillac Incorporadora Ltda.	Santos	4.175	1.958	113,2%
Austria Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	2.335	-	n.a.
Bergamo Incorporadora Ltda.	Mooca	4.575	4.575	0,0%
Blumenau Incorporadora Ltda.	Mooca	2.069	-	n.a.
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	Mooca	6.774	-	n.a.
Catarina Incorporadora Ltda.	Jundiá	-	3.799	-100,0%
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	716	831	-13,8%
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	3.351	-	n.a.
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	618	-75,7%
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.487	499	198,0%
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	-	-	n.a.
Iracema Incorporadora Ltda.	Mooca	8.384	-	n.a.
Juriti Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Santo Amaro	-	5.774	-100,0%
Limoges Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	2.150	-	n.a.
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Saúde	1.601	2.823	-43,3%
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Campo Belo	-	225	-100,0%
Reno Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	18.129	-	n.a.
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	894	902	-0,9%
Trento Incorporadora Ltda.	Sacomã	-	2.606	-100,0%
Serra Azul Incorporadora Ltda.	Morumbi	6.000	-	n.a.
Vanguarda Incorporadora Ltda.	Bertioga	-	-	n.a.
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	385	447	-13,9%
Village of Kings Incorporadora Ltda.	Piraporinha	-	3.924	n.a.
Windsor Incorporadora Ltda.	Tremembé	-	9.651	-100,0%
		<u>65.439</u>	<u>41.671</u>	<u>57,0%</u>
Circulante		<u>57.352</u>	<u>31.317</u>	<u>83,1%</u>
Não circulante		<u>8.087</u>	<u>10.354</u>	<u>-21,9%</u>

Conforme mencionado anteriormente, a EZTEC acredita que a aquisição de terrenos em dinheiro representa uma vantagem por possibilitar preços mais atrativos.

As obrigações de Terrenos a Pagar subiram 29,6% entre 2011 e 2012, a partir da aquisição de 7 novos terrenos em 2012, além da ampliação de previamente existentes; e 57,0% entre os exercícios de 2010 e 2011, resultado da aquisição de 17 novos terrenos em 2011 e da ampliação de outros terrenos já existentes.

**Dividendos****DIVIDENDOS**

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/12	31/12/11	2012/2011
Lucro líquido do exercício	336.166	328.967	2,2%
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	n.a.
Reserva legal - 5%	(16.808)	(16.448)	2,2%
	<u>319.358</u>	<u>312.519</u>	<u>2,2%</u>
Dividendos propostos - 25%	(79.840)	(78.130)	2,2%
Aumento de capital com lucro do exercício	-	-	n.a.
Reserva de expansão	(239.518)	(234.389)	2,2%
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>n.a.</u>

## DIVIDENDOS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/11	31/12/10	2011/2010
Lucro líquido do exercício	328.967	243.734	35,0%
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	n.a.
Reserva legal - 5%	(16.448)	(12.187)	35,0%
	312.519	231.547	35,0%
Dividendos propostos - 25%	(78.130)	(57.887)	35,0%
Aumento de capital com lucro do exercício	-	-	n.a.
Reserva de expansão	(234.389)	(173.660)	35,0%
	-	-	n.a.

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos da Lei 6404/76.

Os Dividendos propostos cresceram 2,2% entre 2011 e 2012 e 35,0% entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, resultado do aumento do Lucro Líquido, conforme explicado anteriormente.

## Impostos Diferidos

### IMPOSTOS DIFERIDOS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/12	31/12/11	2012/2011
PIS e COFINS diferidos	23.687	26.908	-12,0%
IRPJ diferidos	14.207	15.695	-9,5%
CSLL diferidos	7.467	8.255	-9,5%
	45.361	50.858	-10,8%
Circulante	24.338	15.655	55,5%
Não circulante	21.023	35.203	-40,3%

### IMPOSTOS DIFERIDOS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/11	31/12/10	2011/2010
PIS e COFINS diferidos	26.908	25.229	6,7%
IRPJ diferidos	15.695	14.848	5,7%
CSLL diferidos	8.255	7.773	6,2%
	50.858	47.850	6,3%
Circulante	15.655	22.870	-31,5%
Não circulante	35.203	24.980	40,9%

Os Impostos 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.

Conforme explicado anteriormente, devido à Medida Provisória N°601 de 28 de Dezembro de 2012, houve redução das alíquotas de impostos para incorporações submetidas ao Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação. Desta forma, os impostos foram diferidos sob a alíquota consolidada (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4% sobre o faturamento bruto, e não mais 6%. Por esta razão, observou-se queda de 10,8% entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012.

Entre os exercícios sociais encerrados em 2010 e 2011, os Impostos Diferidos cresceram 6,3%, resultado do crescimento da Receita Operacional Bruta.

## Patrimônio Líquido

### Capital Social

Em 3 de março de 2007, em Assembléia Geral Extraordinária, foi homologado o aumento de capital social no valor de R\$2.762 mil, com emissão de novas ações, e nessa mesma Assembléia foi aprovado o agrupamento das ações, passando a ser 100.000.000 ações ordinárias sem valor nominal.

Em 27 de abril de 2007, em Assembléia Geral Extraordinária, foi deliberado aumento de capital para R\$181.923 mil, mediante capitalização de reserva de lucros e do resultado apurado no trimestre findo em 31 de março de 2007, nos montantes de R\$5.137 mil e de R\$8.824 mil, respectivamente, sem a emissão de novas ações.

Em 17 de maio de 2007, o capital social da Companhia era de R\$181.923 mil, dividido em 100.000.549 ações ordinárias sem valor nominal, mediante conferência de bens.

Em 26 de junho de 2007, em Reunião do Conselho de Administração, foi homologado o aumento de capital para R\$653.355 mil, com a emissão pública de ações, passando a ser dividido em 142.857.926 ações ordinárias sem valor nominal.

Em 18 de julho de 2007, em Reunião do Conselho de Administração foi aprovado o aumento de capital no montante R\$70.715 mil, com emissão de 6.428.606 ações ordinárias sem valor nominal, relativo ao lote suplementar da oferta pública.

Em 23 de setembro de 2008, através da Assembléia Geral Extraordinária foram canceladas 2.562.412 ações ordinárias, sem alteração do capital social da Companhia que é de R\$724.070 mil, dividido em 146.724.120 ações.

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.

Assim, em 31 de dezembro de 2012, o capital social da Companhia era de R\$1.050.000, dividido em 146.724.120 ações.

#### *Ações em Tesouraria*

Em reuniões do Conselho de Administração realizada em 15 de abril e 12 de setembro de 2008, foram aprovados os programas de recompra de ações ordinárias de emissão própria, para manutenção em tesouraria e posterior alienação e/ou cancelamento, sem redução do capital social.

Durante o exercício social de 2008 a Companhia adquiriu, a preço de mercado, o montante de 5.366.600 ações ordinárias pelo montante de R\$18,4 milhões, das quais 2.562.412 ações 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 R\$9,5 milhões. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2008, as Ações em Tesouraria totalizavam 2.804.188 ações, no montante de R\$8,8 milhões.

Durante o exercício social de 2009 a Companhia adquiriu, a preço de mercado, o montante de 637.400 ações ordinárias pelo montante de 1,8 milhões. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2009 e 31 de dezembro de 2010, as Ações em Tesouraria totalizavam 3.441.588 ações, no montante de R\$10,7 milhões. Em 31 de dezembro de 2010, o valor de mercado das ações em tesouraria calculado com base na última cotação em bolsa anterior à data de encerramento das demonstrações financeiras é de R\$48,3 milhões (R\$29,3 milhões em 31 de dezembro de 2009).

Em 27 de Janeiro de 2011, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a alienação das 3.441.588 ações em tesouraria, autorizando a Diretoria a realizar a operação em um prazo de 365 dias. Em 4 de abril de 2011, a Companhia concluiu seu programa de alienação de ações em tesouraria, aprovado pelo Conselho de Administração em 27 de janeiro de 2011. Ao todo foram alienadas 3.441.588 ações, a um preço médio de R\$14,31.

#### **Resultados a Apropriar**

Atualmente, as receitas de vendas são apropriadas 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 dos empreendimentos, em linha ao procedimento previsto na Resolução do CFC 963/03. Em decorrência desta prática contábil, ao final de cada período possuímos saldos de Receita de Vendas a Apropriar de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais são divulgadas nas notas explicativas.

#### RESULTADOS A APROPRIAR

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/12	31/12/11	2012/2011
Receitas a Apropriar - final do período	1.099.305	771.017	42,6%
Ajuste a Valor Presente - Realizado	32.084	43.848	-26,8%
Ajuste a Valor Presente - Não-Realizado	81.324	76.709	6,0%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(609.333)	(417.520)	45,9%
Resultado a Apropriar	603.380	474.054	27,3%
Margem a Apropriar	49,8%	53,2%	-3,4 p.p.

#### RESULTADOS A APROPRIAR

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/11	31/12/10	2011/2010
Receitas a Apropriar - final do período	771.017	603.652	27,7%
Ajuste a Valor Presente - Realizado	43.848	29.503	48,6%
Ajuste a Valor Presente - Não-Realizado	76.709	69.850	9,8%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(417.520)	(342.986)	21,7%
Resultado a Apropriar	474.054	360.019	31,7%
Margem a Apropriar	53,2%	51,2%	2,0 p.p.

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC), em linha ao procedimento previsto na Resolução do CFC 963/03, cresceram 27,3% entre os exercícios sociais de 2011 e 2012 e 31,7% entre 2010 e 2011, resultado do crescimento das operações da Companhia. A variação da margem decorre do mix de produtos (residencial e comercial) em cada período, aumentando em períodos com mais lançamentos de unidades comerciais.

## 10.2. Operação e Riscos

### a. resultados das operações do emissor

#### RECEITA OPERACIONAL BRUTA

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/12	31/12/11	2012/2011
RECEITA OPERACIONAL BRUTA			
Receita de venda de imóveis	869.420	805.367	8,0%
Receita de locações e de serviços prestados	7.128	4.668	52,7%
Total da receita operacional bruta	876.548	810.035	8,2%

#### RECEITA OPERACIONAL BRUTA

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/11	31/12/10	2011/2010
RECEITA OPERACIONAL BRUTA			
Receita de venda de imóveis	805.367	696.501	15,6%
Receita de locações e de serviços prestados	4.668	2.799	66,8%
Total da receita operacional bruta	810.035	699.300	15,8%

(i) Os resultados da Companhia são provenientes principalmente da incorporação, venda e financiamento de empreendimentos imobiliários. Em menor escala, a Companhia também gera receita de locações e serviços prestados através da: venda realizada por sua imobiliária ("TEC Vendas"), prestação de serviço de construção, administração de obra e gerenciamento de qualidade, custos e prazos de empreendimentos realizados com parceiros.

A Receita de Vendas de Imóveis foi 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 dos empreendimentos, em linha ao procedimento previsto na Resolução do CFC 963/03. Para os exercícios sociais encerrados em 2010, 2011 e 2012 foi descontado o Ajuste a Valor Presente (AVP) conforme o CPC 12 (ver Seção 10.4.b).

A Companhia não adota a prática de inclusão da comissão de corretagem em seu preço de venda, sendo paga diretamente pelo adquirente do imóvel.

(ii) Os fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais foram: o crescimento no número de empreendimentos em construção e o incremento no volume de vendas entre os exercícios de 2010 e 2011.

***b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços***

O crescimento de 8,2% entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012 e 15,8% registrado entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2010 decorreu, principalmente, do [i] maior número de empreendimentos em construção; [ii] volumes de vendas superiores a R\$870 milhões em 2011 e 2012 e [iii] evolução das obras de empreendimentos lançados a partir de 2010, que representam maior reconhecimento de receita em relação aos lançados anteriormente.

**PERFORMANCE OPERACIONAL vs. RECEITA LÍQUIDA**

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/12	31/12/11	2012/2011
Lançamentos (% EZTEC)	1.189.148	1.157.390	2,7%
Vendas Contratadas (% EZTEC)	875.722	884.319	-1,0%
Receita Líquida	799.451	744.185	7,4%

**PERFORMANCE OPERACIONAL vs. RECEITA LÍQUIDA**

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/11	31/12/10	2011/2010
Lançamentos (% EZTEC)	1.157.390	887.106	30,5%
Vendas Contratadas (% EZTEC)	884.319	748.015	18,2%
Receita Líquida	744.185	636.397	16,9%

Conforme descrito na Seção 11 do formulário de referência e conforme reafirmado em fato relevante no dia 13 de fevereiro de 2012 ("Guidance"), a EZTEC projetava um volume de lançamentos para 2012 na faixa de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão. A Companhia entendeu que diante da velocidade de vendas obtida no ano, o volume de R\$1,189 bilhão lançado, 99% do ponto mínimo do *Guidance*, era suficiente. Para o ano de 2013, a EZTEC mantém projeção de lançamentos na faixa de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão.

***c. impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor***

Quatro indexadores têm efeito significativo nos negócios da Companhia:

INCC: Reajusta o saldo devedor dos clientes até o término da obra, resguardando a Companhia da oscilação nos preços dos principais insumos necessários na construção de um empreendimento;

IGPM: Reajusta o saldo devedor após o término da obra dos clientes que optaram por financiar seus imóveis diretamente com a EZTEC;

TR: Reajusta as parcelas das linhas de financiamento à produção (SFH);

CDI: Remunera as aplicações financeiras da Companhia.

Cabe ressaltar que nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira e que a EZTEC não possui dívidas ou valores a receber relevantes denominados em moeda estrangeira.

Aumentos nas taxas de juros afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento.

### **10.3. Operações Relevantes**

#### ***a. introdução ou alienação de segmento operacional***

A Companhia tem como foco o desenvolvimento de empreendimentos residenciais de médio a alto padrão e comerciais e no Estado de São Paulo. No período, a EZTEC não iniciou nenhum novo segmento operacional.

#### ***b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária***

A EZTEC é uma companhia que atua na incorporação, comercialização e financiamento aos seus clientes de unidades imobiliárias. Desta forma, a aquisição de participações societárias tem como fim o desenvolvimento de projetos para comercialização, ou o incremento de sua participação, sem alteração no escopo da atividade da Companhia.

Em setembro de 2009, a EZTEC adquiriu os 3% restantes da participação na sociedade Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda, completando 100%. ("Capital Corporate Office" e terreno do futuro projeto "Berrini Corporate").

Em dezembro de 2009, a EZTEC adquiriu participação de 50% na sociedade Santa Lídia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (terreno do futuro projeto "Vergueiro").

Em Junho de 2010, a EZTEC adquiriu participação de 50% na sociedade AK14 Empreendimentos e Participações Ltda. (terreno do futuro projeto "Laguna").

Em Setembro de 2010, a EZTEC adquiriu participação de 50% na sociedade Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda. (terreno do futuro projeto "Maratona").

Em Dezembro de 2011, a EZTEC adquiriu participação de 15% na sociedade Phaser Incorporação SPE S.A.. (terreno do futuro projeto "Osasco"). A Companhia, durante o exercício de 2012, adquiriu mais 12,5% de participação, perfazendo um total de 27,5%.

Durante o exercício de 2012, a EZTEC adquiriu ainda 50% de participação em Wanessa Incorporadora Ltda, perfazendo um total de 100% e, adquiriu 10% em Genova Incorporadora Ltda, perfazendo um total de 60%.

#### ***c. eventos ou operações não usuais***

Não aplicável.

### **10.4. Alteração de Práticas Contábeis**

#### ***a. mudanças significativas nas práticas contábeis***

As práticas e políticas contábeis utilizadas na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2012 estão consistentes com as utilizadas no exercício anterior.

As demonstrações financeiras consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 foram as primeiras apresentadas de acordo com as IFRSs, aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC. Na preparação das suas demonstrações financeiras individuais, a Companhia adotou todos os pronunciamentos técnicos e respectivas interpretações e orientações técnicas emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC, que, com as práticas contábeis incluídas na legislação societária brasileira, são denominados como práticas contábeis adotadas no Brasil.



Na mensuração dos ajustes e na preparação do balanço patrimonial de abertura, a Companhia aplicou os requerimentos constantes no pronunciamento técnico CPC 43(R1) - Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a 40, ajustando as suas demonstrações financeiras individuais de tal forma que elas produzissem, quando consolidadas, os mesmos valores de patrimônio líquido, atribuível aos proprietários da controladora, e resultado em relação à consolidação elaborada conforme as IFRSs para atividades imobiliárias no Brasil aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, através da aplicação do pronunciamento técnico CPC 37(R1). Para isso, a Companhia efetuou nas suas demonstrações financeiras individuais os ajustes efetuados para a adoção das IFRSs nas demonstrações financeiras consolidadas. Tal procedimento foi adotado a fim de obter o mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Em 1º de janeiro de 2009, a Companhia ajustou suas demonstrações financeiras a fim de refletir os termos constantes no pronunciamento técnico CPC 15, reclassificando na controladora o ágio de intangível para investimento e no consolidado de intangível para imóveis a comercializar. Exceto por essa reclassificação, não houve outros ajustes decorrentes da adoção dos novos CPCs e IFRSs que modificassem os saldos do passivo, do patrimônio líquido, do resultado e dos fluxos de caixa apresentados anteriormente.

### ***b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis***

#### *Efeitos da adoção dos CPCs nos ativos da controladora em 1º de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2009*

<u>Contas</u>	Em 01/01/2009 (data de transição)			Em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	BR GAAP anterior	Efeito da adoção dos novos CPCs	BR GAAP reapresentado	BR GAAP anterior	Efeito da adoção dos novos CPCs	BR GAAP reapresentado
	Ativo circulante	169.013	-	169.013	111.389	-
Total do ativo circulante	169.013	-	169.013	111.389	-	111.389
Ativo não circulante:						
Investimentos	608.636	3.149	611.785	811.831	6.171	818.002
Intangível	4.614	(3.149)	1.465	7.842	(6.171)	1.671
Outros ativos não circulantes	38.828	-	38.828	43.699	-	43.699
Total do ativo não circulante	652.078	-	652.078	863.372	-	863.372
Total do ativo	821.091	-	821.091	974.761	-	974.761

#### *Efeitos da adoção das IFRSs nos ativos do consolidado em 1º de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2009*

<u>Contas</u>	Em 01/01/2009 (data de transição)			Em 31/12/2009 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	BR GAAP anterior	Efeito da transição para as IFRSs	IFRS e BR GAAP	BR GAAP anterior	Efeito da transição para as IFRSs	IFRS e BR GAAP
	Ativo circulante:					
Imóveis a comercializar	147.315	3.149	150.464	198.067	6.171	204.238
Outros ativos circulantes	298.786	-	298.786	419.161	-	419.161
Total do ativo circulante	446.101	3.149	446.101	617.228	6.171	623.399
Ativo não circulante:						
Intangível	4.816	(3.149)	1.667	8.044	(6.171)	1.873
Outros ativos não circulantes	465.424	-	465.424	507.889	-	507.889
Total do ativo não circulante	470.240	(3.149)	470.240	515.933	(6.171)	515.933
Total do ativo	916.341	-	916.341	1.133.161	-	1.133.161

#### *Efeitos no resultado e no patrimônio líquido para cada trimestre de 2009 e de 2010, decorrentes da adoção das IFRSs e das novas práticas contábeis adotadas no Brasil*

A Companhia optou por reapresentar as Informações Trimestrais - ITRs de 2010 comparativamente com as de 2009, ajustadas às práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes em 2010 e adoção das IFRSs, quando da

apresentação da primeira ITR de 2011, conforme permitido pela Deliberação CVM nº 656, de 25 de janeiro de 2011. Não houve efeitos decorrentes da adoção das IFRSs nem das novas práticas contábeis adotadas no Brasil que afetassem os saldos de passivo, patrimônio líquido e resultado apresentados em cada uma das ITRs de 2010.

Essas ITRs foram sujeitas aos procedimentos de revisão especial aplicados pelos auditores independentes da Companhia, conforme requerimentos da CVM para Informações Trimestrais (NPA 06 do IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil), incluindo os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis, não tendo sido, portanto, sujeitas aos procedimentos de auditoria, portanto, não auditadas.

### ***c. ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor***

No exercício de 2012, o parecer do auditor considera que,

..."Conforme mencionado na Nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária brasileiras, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação 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 2.1.6. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto."

No exercício de 2011, o parecer do auditor considera que,

..."Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a orientação técnica OCPC 04 editada pelo CPC. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em mais detalhes na nota explicativa nº 2.16. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto."

No exercício de 2010, o parecer do auditor considera que,

..."Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa nº 3.1."

"Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias serão analisados pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC)*. Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas."

A Administração avaliou as ênfases incluídas nos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012, de 2011 e de 2010, copiadas acima, e tem os seguintes comentários:

A Companhia assim como as demais empresas do setor de incorporação imobiliária no Brasil, reconhecem os resultados de suas operações com base no avanço financeiro das obras. Esse critério pode não estar de acordo com os IFRS internacionais, notadamente a IFRIC 15, que determina que os resultados sejam reconhecidos quando da entrega das chaves, considerando os fatores previstos naquele dispositivo emitido pelo IFRIC.

No entanto, o assunto ainda está sendo avaliado pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC)* em conjunto com o alinhamento e revisão no pronunciamento de reconhecimento de receitas de uma forma geral.

Na hipótese de a Companhia vir a ser requerida a reconhecer o resultado de suas operações de incorporação imobiliária quando da entrega das chaves, de forma diferente ao quanto estabelecido pelo OCPC 04, em vigor neste momento, que permite o registro pelo avanço financeiro das obras, os resultados de suas operações e a sua situação patrimonial poderão ser revistos e poderão ser substancialmente diferentes dos apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012, de 2011 e de 2010.

As ênfases apresentadas nos relatórios dos auditores independentes de 2012, de 2011 e de 2010 são provenientes de documentação específica gerada pelo IBRACON – INSTITUTO DOS AUDITORES INDEPENDENTES, padronizando o modelo a ser divulgado, enquanto não for definida eventual alteração no normativo anteriormente mencionado.

## **10.5. Políticas Contábeis Críticas**

### *10.5.1. Declaração de conformidade*

As demonstrações financeiras incluem:

- As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP) e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, identificadas como Consolidado - IFRS e BR GAAP.
- As demonstrações financeiras individuais da controladora preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), 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 demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras individuais, atribuíveis aos acionistas controladores. Assim sendo, as demonstrações financeiras consolidadas e as demonstrações financeiras individuais da controladora estão sendo apresentadas lado a lado em um único conjunto de demonstrações financeiras.

### *10.5.2. Base de elaboração*

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

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais, a Companhia adotou as mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil introduzidas pelos pronunciamentos técnicos CPC 15 a 40. Os efeitos da adoção das IFRSs e dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC estão apresentados na nota explicativa nº 3.

### *10.5.3. Bases de consolidação*

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa nº 10 (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 demonstrações financeiras 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.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, linha a linha. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial

Com a adoção das normas IFRS 10 e IFRS 11 (CPC 19 R1), com efeito a partir de 1º janeiro de 2013, algumas controladas em conjunto, deixarão de ser consolidadas de forma proporcional, essa adoção não impactará o Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

#### *10.5.4. Combinação de negócios*

Nas demonstrações financeiras 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.

#### *10.5.5. Moeda funcional e de apresentação*

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

#### *10.5.6. Utilização de estimativas e julgamentos*

As demonstrações financeiras foram elaboradas em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC) e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, as quais requerem que a Administração faça estimativas que podem afetar o valor de ativos e passivos reportados, a divulgação de ativos e passivos contingentes nas datas das demonstrações financeiras e os valores de receitas e despesas reportados para o período coberto. Na elaboração dessas demonstrações financeiras, algumas estimativas foram feitas pela Administração, incluindo a estimativa de vida útil dos bens do ativo imobilizado, a determinação do valor da provisão para créditos de liquidação duvidosa, a determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e passivos, o custo orçado de obras, os passivos para riscos e processos judiciais, a provisão para perdas de créditos fiscais, outras provisões e o valor de mercado dos instrumentos financeiros. Podem ocorrer diferenças entre os resultados atuais e os estimados.

#### *10.5.7. 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 demonstrações financeiras, líquidos de provisão para perdas, quando aplicável.

- Aplicações financeiras

Referem-se a Certificados de Depósito Bancário - CDBs, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez, sendo mantidos até o vencimento. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras 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 exercício, 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 demonstrações financeiras. 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.

#### *10.5.8. 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.

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

#### *10.5.9. Investimentos*

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

#### *10.5.10. 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.

A Companhia e suas controladas optaram pela manutenção dos custos históricos dos bens do ativo imobilizado, em vez de utilizarem o "custo atribuído" ("deemed cost"), conforme opção prevista nos parágrafos 20 a 29 da interpretação técnica ICPC 10 - Interpretação sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado e à Propriedade para Investimento dos Pronunciamentos Técnicos CPCs 27, 28, 37 e 43, para registro do saldo inicial do ativo imobilizado na adoção inicial do pronunciamento técnico CPC 27 e da interpretação técnica ICPC 10. A Administração da Companhia e de suas controladas não utilizou o custo atribuído, pois entende que não seriam produzidos efeitos significativos, devido ao fato de parte substancial do imobilizado ser referente a benfeitorias em imóveis de terceiros incorridas no exercício de 2012 e ser amortizada pelo prazo de locação do imóvel.

#### *10.5.11. Redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis de vida útil definida*

Ao final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com a finalidade de verificar se há indícios de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável, a fim de mensurar o montante de perda, se houver.

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, 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.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012, de 2011 e de 2010, não houve indicação de perda por redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis.

#### *10.5.12. Provisão para riscos e processos judiciais*

É reconhecida para obrigações presentes (legal ou construtiva) resultantes de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

A provisão para processos 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.

#### *10.5.13. 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.

#### *10.5.14. 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 até dezembro de 2012, sendo reduzidos para 1,26% e 0,66%, respectivamente a partir de janeiro de 2013.

#### *10.5.15. Imposto com recolhimento diferido*

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.

#### *10.5.16. 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 13. 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 serão analisados pelo "International Financial Reporting Interpretation Committee - IFRIC". Os resultados dessa análise podem fazer com que as entidades de incorporação imobiliária tenham de revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

#### 10.5.17. 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, através 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 demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### 10.5.18. Demonstração do valor adicionado

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 demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras 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.

#### 10.5.19. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e revisadas e ainda não vigentes a seguir:

<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 – Demonstrações financeiras Consolidadas	Substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Separadas que tratam de quando e como um investidor deve preparar demonstrações financeiras consolidadas e substitui a SIC 12 - "Special Purpose Entities".	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 11 - Acordos de Participações	Substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Separadas que tratam de quando e como um investidor deve preparar	Períodos anuais iniciados em ou após



	demonstrações financeiras consolidadas e substitui a SIC 12 - "Special Purpose Entities".	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 avaliou essas novas normas e, exceto quanto à aplicação das normas IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 (CPC 19 R1) – Acordos de participações, não esperam efeitos significativos sobre os valores reportados. Com a adoção das normas IFRS 10 e IFRS 11 (CPC 19 R1), algumas controladas em conjunto, deixaram de ser consolidadas de forma proporcional, essa adoção não impactará o Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2012 a estimativa da parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas que deixarão de ser consolidadas proporcionalmente, nas demonstrações financeiras da Companhia, estão apresentadas a seguir:

	<u>31/12/2012</u>
Ativo circulante	(220.508)
Ativo não circulante	(104.758)
Investimentos	227.076
Passivo circulante	44.028
Passivo não circulante	<u>54.162</u>
	<u>-----</u>
Receita Líquida	(163.696)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	89.770
Despesas (receitas) operacionais	13.058

Imposto de Renda e Contribuição social correntes e diferido	3.560
Equivalência patrimonial	<u>57.308</u>
	<u><u>-</u></u>

## 10.6. Controles Internos

### ***a. grau de eficiências de tais controles***

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados é satisfatório na prática de elaboração das demonstrações financeiras, assegurando eficiência e precisão. Dado o forte e acelerado crescimento da Companhia e o formato de desenvolvimento de seus projetos imobiliários através de Sociedades de Propósito Específico (SPEs), a Companhia usa o sistema MEGA, programa ERP que permite uma gestão eficiente de todas as atividades da empresa com foco no desempenho equilibrado e nos processos corporativos.

### ***b. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente nos últimos 3 exercícios sociais***

Não há.

## 10.7. Ofertas Públicas de Distribuição de Valores Mobiliários

### ***a. como os recursos resultantes da oferta foram utilizados***

Os recursos da oferta pública inicial de ações realizada pela Companhia no ano de 2007 foram utilizados na aquisição de novos terrenos no curso regular de suas atividades e no lançamento de novos projetos; no pagamento de outorgas e CEPACs de terrenos já adquiridos pela Companhia; na liquidação de dívidas e também destinados ao capital de giro.

### ***b. se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição***

Não houve desvios relevantes.

### ***c. caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios***

Não aplicável.

## 10.8. Itens Relevantes Não-Evidenciados nas Demonstrações Financeiras

### ***a. itens relevantes não-evidenciados nas demonstrações financeiras***

Não aplicável.

### ***b. outros itens não-evidenciados nas demonstrações financeiras***

Não aplicável.

## 10.9. Outros Itens Não-Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras

### ***a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor***

Não aplicável.

***b. natureza e o propósito da operação***

Não aplicável.

***c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação***

Não aplicável.

**10.10. Plano de Negócios**

***a. investimentos***

Conforme mencionado na Seção 10.1.d, a Companhia não possui investimentos em ativos não-circulantes.

Alguns investimentos foram realizados em ativos Imobilizados e Intangíveis para o aumento da estrutura administrativa para suportar o crescimento das operações da Companhia. Esses investimentos estão concentrados, principalmente, em móveis de escritório, computadores e licenças de softwares.

Para maiores informações, vide as Seções 10.1.h – Imobilizado e 10.1.h – Intangível.

Não existe previsão de investimentos ou desinvestimentos relevantes nos próximos anos.

***b. aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor***

Não aplicável.

***c. novos produtos e serviços***

Não aplicável.

**10.11. Outros Fatores que Influenciaram de Maneira Relevante o Desempenho Operacional**

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

## 12. ASSEMBLEIA GERAL E ADMINISTRAÇÃO

### 12.6. Administradores e membros do conselho fiscal

Nome	Idade	Profissão	CPF	Cargo Eletivo	Data de Eleição	Data da Posse	Prazo do Mandato	Outros Cargos exercidos no emissor	Eleito pelo controlador
Ernesto Zarzur	79	Administrador	004.889.848-15	Presidente do Conselho de Administração	26/04/11	26/04/11	2 anos	-	Sim
Samir Zakkhour El Tayar	71	Contador	023.489.008-82	Vice-Presidente do Conselho de Administração	26/04/11	26/04/11	2 anos	-	Sim
Flávio Ernesto Zarzur	55	Engenheiro	035.893.548-28	Membro do Conselho de Administração	-	-	-	Vice-Presidente	-
Silvio Ernesto Zarzur	53	Engenheiro	043.058.858-59	Membro do Conselho de Administração	-	-	-	Presidente	-
Gustavo Diniz Junqueira	40	Administrador de Empresas	153.612.478-80	Membro do Conselho de Administração	26/04/11	26/04/11	2 anos	-	Sim
Mario Guy de Faria Mariz	69	Engenheiro	390.320.868-04	Membro Independente do Conselho de Administração	26/04/11	26/04/11	2 anos	-	Sim
Massimo Bauducco	54	Administrador de Empresas	010.042.418-01	Membro Independente do Conselho de Administração	26/04/11	26/04/11	2 anos	-	Sim
Nelson de Sampaio Bastos	70	Engenheiro	026.791.248-04	Membro Independente do Conselho de Administração	26/04/11	26/04/11	2 anos	-	Sim

### 12.7. Informações em relação aos membros dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários

A Companhia não possui comitês instalados.

### 12.8. Administradores e membros do conselho fiscal

#### *a. currículo dos administradores e membros do conselho fiscal*

#### *Conselho de Administração*

*Ernesto Zarzur* é presidente do Conselho de Administração desde 03 de março de 2007. O Sr. Zarzur é também o sócio fundador da Companhia e exerceu o cargo de Diretor Presidente da EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda. por 28 anos. O Sr. Zarzur trabalhou na Construtora Zarzur & Kogan no início da carreira. Em 1967, fundou a VILAMAR VEÍCULOS S/A, revendedora da General Motors do Brasil. Empresário no ramo imobiliário há 48 anos, foi sócio da Ferreira Dantas Imobiliária e, em 1971, fundou a VILAMAR Empreendimentos Imobiliários. Em 1979, fundou a da EZ TEC Técnica Engenharia e Construção Ltda. O endereço comercial do Sr. Ernesto é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*Samir Zakkhour El Tayar* é vice-presidente do Conselho de Administração desde 03 de março de 2007. O Sr. Samir é graduado em Contabilidade e Comércio em Beirute, no Líbano, e tem sua experiência profissional baseada em 13 anos no comércio têxtil como diretor proprietário e 38 anos com incorporação imobiliária, sendo sócio-diretor da EZTEC entre 1979 e 2007. O endereço comercial do Sr. Samir é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*Flavio Ernesto Zarzur* é Vice Presidente Executivo da Companhia desde 29 de abril de 2011. O Sr. Flávio é também sócio fundador Companhia e exerceu o cargo de Diretor da Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda. por 28 anos, além de ter exercido o cargo de Diretor Presidente da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. de junho de 2007 até abril de 2011. O Sr. Flávio, nascido em 02 de agosto de 1957, é graduado em Engenharia Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado - FAAP. O endereço comercial do Sr. Flávio é na Alameda República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*Silvio Ernesto Zarzur* é Diretor Presidente desde 29 de abril de 2011. O Sr. Silvio é também sócio fundador Companhia e exerceu o cargo de Diretor da Ez Tec Técnica Engenharia e Construção Ltda. por 28 anos, além de ter sido Diretor de Incorporação da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. de junho de 2007 até abril de 2011. O Sr. Silvio nasceu em 07 de junho de 1959 e é graduado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. O endereço comercial do Sr. Silvio é na Alameda República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

*Gustavo Diniz Junqueira* é membro efetivo do Conselho de Administração da EZTEC desde 30 de maio de 2008 e foi Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da EZTEC de 03 de março de 2007 a 29 de maio de 2008. O Sr. Junqueira nasceu em 19 de maio de 1972, graduou-se em Administração de Empresas pela Fundação Armando Álvares Penteado - FAAP e possui Master in Business Administration(MBA) com especialização em Finanças Corporativa pela Thunderbird School of Management nos EUA. Atualmente o Sr. Junqueira é sócio diretor da BRASILPAR, além de ser membro efetivo do conselho de administração do Banco Pine SA, do Moinho Paulista SA e da Sociedade Rural Brasileira. Anteriormente, o Sr. Junqueira trabalhou como Diretor Vice-Presidente responsável pela área de Investment Banking e Mercado de Capitais do Banco Pine de Junho de 2010 a Abril de 2012, Diretor Financeiro da Gradiente Eletrônica, companhia de capital aberto na Bovespa, de junho de 2001 a fevereiro de 2006 e Diretor de Fusões e Aquisições da Enron Corp., em Houston nos EUA, de janeiro de 1998 a abril de 2001.

*Mario Guy de Faria Mariz* é membro independente do Conselho de Administração da EZTEC desde 16 de maio de 2007. O Sr. Mário nasceu em 16 de novembro de 1943 e graduou-se em Engenharia Eletrônica pela Faculdade de Engenharia Industrial da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, em administração de empresas pela Universidade Mackenzie e pós-graduado em administração financeira pela Fundação Getúlio Vargas. Ampliou seus conhecimentos em engenharia eletrônica na Capitol Radio Engeneering Institute e administração de empresas através de cursos na Harvard Business School. Sua experiência profissional engloba participação na Diretoria da Philco Rádio Televisão Ltda., Arno S.A. Eletrodomésticos, Tim Maxitel Gradiente e FlexTronics, além de participação na administração Springer Carrier. Atualmente é sócio presidente da MGM Desenvolvimento Empresarial Ltda.

*Massimo Bauducco* é membro independente do Conselho de Administração da EZTEC desde 16 de maio de 2007. O Sr. Massimo graduou-se em administração de empresas na Fundação Armando Álvares Penteado com especialização em Marketing e Finanças. Sua experiência profissional iniciou em 1979 na Phillips do Brasil e em 1980 com sua trajetória na Bauducco. Atualmente é Diretor Superintendente da Pandurata Alimentos Ltda. controladora das marcas Bauducco e Visconti e é membro da Diretoria da ABIA – Associação Brasileira da Indústria de Alimentos.

*Nelson de Sampaio Bastos* é membro independente do Conselho de Administração da EZTEC desde 16 de maio de 2007. O Sr. Nelson nasceu em 24 de novembro de 1942, cursou a Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Pode ser destacada em sua experiência que foi por cerca de quatro anos presidente da Brasil Ferrovias, empresa que geria a Ferroban e controlava a Novoeste e Ferronorte. Após a reestruturação financeira da empresa, Nelson ajudou a concluir a construção do percurso total de 500Km, desenvolver parcerias para a construção de novos terminais em Santos, o que elevou sua participação na exportação de soja de zero a mais de 25% do total brasileiro. Anteriormente, através de contrato de gestão, foi o executivo principal na condução da reestruturação financeira e operacional da Granja Rezende Alimentos, concluída com sua aquisição pela Sadia S/A. Nelson foi conselheiro da Gradiente, empresa que fundou, e vem tendo participação em outros Conselhos, como o da Alcoa Brasil, da Telemig e Telenorte Celular, da Varig - onde por cinco anos coordenou o Comitê de Finanças -, do Grupo Villares, da Agrenco Ltd (2009/2010), da Santal (grupo AGCO), e na EZTEC. Como executivo, por quatro anos presidiu a Gevisa, fabricante de locomotivas e motores elétricos pertencentes a GE, e a IVIX Sistemas Abertos, "joint venture" entre Villares e IBM. Foi vice-presidente de estratégia e finanças do grupo Villares até sua mudança societária em 1995. Entre 2004 e meados de 2006, Nelson foi Presidente do Conselho Administrativo e Presidente da Parmalat Brasil S.A., onde, juntamente com a Íntegra, vendeu a companhia para novos controladores – foi a primeira reestruturação bem sucedida sob a nova Lei de Recuperação Judicial. Nelson também participou de várias operações de M&A, como a venda da operação industrial de celulares da Gradiente para a Nokia, da Rezende Alimentos para a Sadia, do descruzamento societário com a CVRD nas ferrovias, da operação de turbinas da Varig para a GE e outras no Brasil e no exterior. Em fevereiro de 2013, assumiu a presidência da LBR – Lácteos do Brasil SA, em processo de reestruturação. Nelson é membro da (TMA) Turnaround Management Association, do IBGC - Instituto Brasileiro de Governança Corporativa e do IBR – Instituto Brasileiro de Recuperação de Empresas.

### **Conselho Fiscal**

Não há Conselho Fiscal permanente. O mandato do Conselho atualmente instalado encerra-se na AGO de 2013.

***b. condenações judiciais e administrativas (inclusive criminais) envolvendo os administradores e membros do conselho fiscal***

Não há.

**12.9. Existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau**

***a. administradores da Companhia***

Há relação familiar entre os atuais administradores da Companhia, bem como entre os atuais administradores e o Sr. Ernesto Zarzur, acionista controlador indireto da Companhia. O Sr. Ernesto Zarzur é o Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

Os Srs. Silvio Ernesto Zarzur (atual Diretor Presidente e Diretor de Incorporação), Flávio Ernesto Zarzur (atual Vice Presidente Executivo), Marcelo Ernesto Zarzur (atual Diretor Técnico) e Marcos Ernesto Zarzur (atual Diretor Comercial) são filhos do Sr. Ernesto Zarzur, acionista controlador indireto.

O Sr. Mauro Alberto (atual Diretor Administrativo) é casado com a filha do Sr. Ernesto Zarzur, acionista controlador.

***b. administradores da Companhia e administradores de controladas diretas ou indiretas da Companhia***

Não aplicável.

***c. administradores da Companhia ou de suas controladas diretas ou indiretas e controladores diretos ou indiretos da Companhia***

O Sr. Ernesto Zarzur, acionista controlador indireto, é pai da Sra. Anna Lucia Zarzur Maalouli, acionista controladora indireta da Companhia.

Os Srs. Flávio Ernesto Zarzur e Sílvio Ernesto Zarzur são irmãos da Sra. Anna Lucia Zarzur Maalouli, acionista controladora indireta da Companhia.

O Sr. Samir Zakhour El Tayar, acionista controlador indireto e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Companhia, é pai do Sr. Marcio El Tayar, acionista controlador indireto da Companhia.

***d. administradores da Companhia e administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas da Companhia***

Não aplicável.

**12.10. Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores da Companhia**

***a. sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela Companhia***

Não aplicável.

***b. controlador direto ou indireto da Companhia***

Não aplicável.

***c. fornecedor, cliente, devedor ou credor da Companhia, de sua controlada ou controladoras, ou controladas de alguma dessas pessoas, caso relevantes***

Não aplicável.

## PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Para o exercício de 2013, a Companhia propõe o montante global de até R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais) para a remuneração dos administradores da Companhia.

As informações sobre a remuneração dos administradores exigidas pelo item 13 do Formulário de Referência previsto pela Instrução CVM nº 480 estão indicadas a seguir.

### 13. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

#### 13.1 Política e prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração

##### *a. objetivos da política ou prática de remuneração*

###### *Conselho de Administração e Diretoria Estatutária*

A remuneração dos administradores é determinada de acordo com [i] as funções e responsabilidades de cada um; [ii] relação a outros executivos da indústria de construção imobiliária, e [iii] o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir as metas operacionais e de lucratividade.

Além disso, os diretores, o presidente do conselho de administração e vice-presidente do conselho de administração fazem jus ao benefício de auxílio combustível.

Dessa forma, a política de remuneração de nossos administradores inclui: [i] remuneração fixa; [ii] remuneração variável, relacionada com metas operacionais e de lucratividade e [iii] remuneração indireta, representada pelos benefícios indicados anteriormente

Apesar de possuir um Plano de Opções de Compra de Ações, não foi outorgado a nenhum dos administradores a opção de compra de ações da Companhia.

###### *Conselho Fiscal*

O Conselho Fiscal da EZTEC não tem caráter permanente, tendo sido instituído para os exercícios de 2009 e de 2012. A política de remuneração dos membros do Conselho Fiscal, quando instalado, é estabelecida segundo a legislação existente. Respeitando a Lei das Sociedades por Ações, os membros do Conselho Fiscal recebem remuneração de 10% do valor médio pago aos diretores.

###### *Comitês*

A EZTEC não possui comitês remunerados.

##### *b. composição da remuneração*

###### *i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles*

a) Remuneração Fixa: salário base (conselho de administração e diretoria). Objetivo: reconhecer e refletir o valor do cargo internamente (empresa) e externamente (mercado);

b) Remuneração Variável: bônus ou participação nos lucros (diretoria). Objetivo: premiar o alcance e superação das metas globais da empresa, alinhadas ao orçamento, planejamento estratégico e concorrência;

c) Benefícios: auxílio combustível (diretoria, presidência e vice-presidência do conselho de administração). Objetivo: viabilizar o transporte dos administradores para a prospecção de terrenos, fiscalização das obras e para as reuniões com parceiros; plano de saúde (diretoria). Objetivo: Oferecer cuidados preventivos relativos a saúde dos seus diretores.

d) Incentivo de Longo Prazo: plano de opções de compra de ações (conselho de administração e diretoria). Objetivo: alinhamento dos interesses dos administradores com os interesses dos acionistas. Até o presente momento não foi outorgada nenhuma opção de compra de ações.

*ii. proporção de cada elemento na remuneração total*

Não há proporção definida de cada elemento na remuneração total. A Assembléia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, desde que o seu total não ultrapasse a remuneração anual dos administradores, nem 10% (dez por cento) dos lucros, prevalecendo o limite que for menor.

Caberá ao Conselho de Administração, observado o limite disposto pela Assembléia Geral, a fixação dos critérios para a atribuição da participação nos lucros aos administradores.

Segue abaixo a proporção de cada elemento da remuneração em 2012:

<b>2012</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Executiva</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
Remuneração Fixa	96,2%	82,9%	100,0%
Remuneração Variável	0,0%	15,0%	0,0%
Benefícios	3,8%	2,1%	0,0%
Plano de Opção de Compra de Ações	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

*iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração*

Os valores de remuneração pagos pela Companhia aos seus administradores e empregados são comparados periodicamente com o mercado, por meio de pesquisas realizadas por consultorias externas especializadas, de forma que se possa aferir a sua competitividade e eventualmente avaliar a necessidade de se realizar reajuste em algum dos componentes da remuneração.

*iv. razões que justificam a composição da remuneração*

As razões para composição da remuneração são o incentivo na melhoria da gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo.

***c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração***

Os principais indicadores de desempenho da Companhia considerados para efeito de remuneração variável são: [i] Volume de Lançamentos, [ii] Volume de Obras Executadas, [iii] Margem Bruta e [iv] Metas Departamentais.

***d. estrutura da remuneração para refletir a evolução dos indicadores de desempenho***

O acompanhamento dos indicadores é realizado pelo menos trimestralmente e a apuração final dos resultados é feita no ano subsequente ao exercício e aprovada pelo Conselho de Administração. O desempenho de cada indicador tem um peso de 25% na composição da remuneração variável, a qual é ajustada pelo desempenho individual do administrador. A critério do Conselho de Administração, os honorários aprovados para remuneração variável poderão ser pagos, caso entenda-se que as metas foram alcançadas ou superadas.

***e. alinhamento da política ou prática de remuneração aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo***

A remuneração fixa e os benefícios estão alinhados aos praticados pelo mercado, visando a satisfação e a viabilização das atividades desenvolvidas, atendendo, dessa forma, aos interesses de curto prazo dos administradores e da Companhia.



Já a remuneração variável, atrelada ao cumprimento dos indicadores de desempenho, além de premiar a boa performance financeira e operacional, busca a permanência dos administradores no médio prazo, já que o benefício somente é pago aos executivos que permanecem na Companhia até o final do exercício social.

Apesar de possuir um plano de opção de compra de ações, até o presente momento não foi outorgado nenhum direito de opção de compra de ações. Cabe ressaltar que parte significativa dos administradores também é acionista controlador, garantindo dessa forma o alinhamento com os interesses dos acionistas.

***f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos***

Conforme detalhado no item 13.15, parte da remuneração fixa dos administradores é realizada através das sociedades controladas, valores esses que já se encontram consolidados no item 13.2 deste formulário.

***g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia***

Não aplicável.

**13.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal**

2010	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	6,00	9,00	1,00	16,00
Remuneração Fixa Anual (R\$)				
Salário / Pró-labore	R\$ 563.040,00	R\$ 4.243.000,00	R\$ 33.840,00	R\$ 4.839.880,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ 24.000,00	R\$ 161.120,40	R\$ -	R\$ 185.120,40
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Remuneração Variável (R\$)				
Bônus	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação nos Resultados	R\$ -	R\$ 625.300,00	R\$ -	R\$ 625.300,00
Participação em Reuniões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Benefícios pós-emprego do cargo	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 587.040,00</b>	<b>R\$ 5.029.420,40</b>	<b>R\$ 33.840,00</b>	<b>R\$ 5.650.300,40</b>

2011	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	6,00	8,67	n.a.	14,67
Remuneração Fixa Anual (R\$)				
Salário / Pró-labore	R\$ 581.040,00	R\$ 4.999.460,00	n.a.	R\$ 5.580.500,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ 24.000,00	R\$ 126.000,00	n.a.	R\$ 150.000,00
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Remuneração Variável (R\$)				
Bônus	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Participação nos Resultados	R\$ -	R\$ 795.500,00	n.a.	R\$ 795.500,00
Participação em Reuniões	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Benefícios pela cessação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 605.040,00</b>	<b>R\$ 5.920.960,00</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ 6.526.000,00</b>

2012	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	6,00	9,00	2,00	17,00
Remuneração Fixa Anual (R\$)				
Salário / Pró-labore	R\$ 605.028,00	R\$ 5.412.993,00	R\$ 111.840,00	R\$ 6.129.861,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ 24.000,00	R\$ 137.000,00	R\$ -	R\$ 161.000,00
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Remuneração Variável (R\$)				
Bônus	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Participação nos Resultados	R\$ -	R\$ 979.139,00	n.a.	R\$ 979.139,00
Participação em Reuniões	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Benefícios pela cessação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 629.028,00</b>	<b>R\$ 6.529.132,00</b>	<b>R\$ 111.840,00</b>	<b>R\$ 7.270.000,00</b>

2013E	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	7,33	9,00	3,00	19,33
Remuneração Fixa Anual (R\$)				
Salário / Pró-labore	R\$ 1.000.000,00	R\$ 7.000.000,00	R\$ 126.000,00	R\$ 8.126.000,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ 40.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ -	R\$ 240.000,00
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Remuneração Variável (R\$)				
Bônus	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Participação nos Resultados	R\$ 174.000,00	R\$ 3.460.000,00	n.a.	R\$ 3.634.000,00
Participação em Reuniões	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Benefícios pela cessação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.214.000,00</b>	<b>R\$ 10.660.000,00</b>	<b>R\$ 126.000,00</b>	<b>R\$ 12.000.000,00</b>

\*O número de membros de cada órgão corresponder à média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente.

### 13.3. Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

Dados		2010	2011	2012	2013E	
Diretoria Estatutária	Número de membros	9,00	8,67	9,00	9,00	
	Remun. Variável:	Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
	Bônus	Previsto no plano de remuneração caso as metas fossem atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Valor reconhecido no resultado	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
	Remun. Variável:	Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 1.042.360	R\$ 1.000.000	R\$ 3.460.000	R\$ 3.460.000
	Participação no Resultado	Previsto no plano de remuneração caso as metas fossem atingidas	R\$ 625.300	R\$ 795.500	R\$ 2.681.500	R\$ 2.681.500
Valor reconhecido no resultado		R\$ 625.300	R\$ 795.500	R\$ 979.139	R\$ -	

		Número de membros	6,00	6,00	6,00	7,33
Conselho de Administ.	Remun. Variável Bônus	Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Previsto no plano de remuneração caso as metas fossem atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Valor reconhecido no resultado	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
	Remun. Variável Participação no Resultado	Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ 174.000	R\$ 174.000
		Previsto no plano de remuneração caso as metas fossem atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ 134.850	R\$ 134.850
		Valor reconhecido no resultado	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

  

		Número de membros	1,00	n.a.	2,00	3,00
Conselho Fiscal	Remun. Variável Bônus	Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Previsto no plano de remuneração caso as metas fossem atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Valor reconhecido no resultado	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
	Remun. Variável Participação no Resultado	Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Previsto no plano de remuneração caso as metas fossem atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Valor reconhecido no resultado	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

### 13.4. Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente

#### **a. termos e condições gerais**

O Plano de Opções de Compra de Ações da EZTEC ("Plano"), aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 03 de março de 2007, estabelece as condições gerais de outorga de opções de compra de ações de emissão da Companhia e administradores e empregados da Companhia ou outras sociedades sob o seu controle, nos termos do Artigo 168, § 3º, da Lei nº 6.404/76.

O Plano será administrado pelo Conselho de Administração da Companhia, o qual poderá delegar suas funções, observadas as restrições previstas em lei, a um comitê especialmente criado para tanto ("Comitê"). Na hipótese de criação de um Comitê, este será composto por, no mínimo 3 (três) membros, sendo um deles necessariamente membro do Conselho de Administração da Companhia e os demais, eleitos pelo Conselho de Administração. Os membros deste Comitê não serão elegíveis como beneficiários do Plano.

Poderão ser eleitos como beneficiários de outorgas de opção de compra de ações nos termos do Plano os administradores, empregados em posição de comando e prestadores de serviços altamente qualificados da Companhia ou outras sociedades sob o seu controle ("Beneficiários").

#### **b. principais objetivos do plano**

O plano tem por objetivo permitir que administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia ou de outras sociedades sob seu controle, sujeito a determinadas condições, adquiram ações da Companhia, com vistas a: (a) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia; (b) alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos de administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia ou outras sociedades sob o seu controle; e (c) possibilitar à Companhia ou outras sociedades sob o seu controle atrair e manter a ela vinculados administradores e empregados.

#### **c. forma como o plano contribui para esses objetivos**

O plano contribui permitindo o alinhamento de objetivos entre acionistas, administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia ou outras sociedades sob seu controle.

#### **d. como o plano se insere na política de remuneração da Companhia**

As opções de compra de ações outorgadas nos termos do Plano, bem como o seu exercício pelos Beneficiários, não têm qualquer relação nem estão vinculados à sua remuneração fixa ou eventual participação nos lucros.

***e. como o plano alinha os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo***

O plano alinha os interesses dos acionistas, dos administradores e da Companhia por meio da performance das ações da EZTEC, permitindo que haja uma visão comum na melhoria da gestão e no comprometimento com os resultados de longo prazo e no desempenho de curto prazo.

***f. número de ações abrangidas***

As opções de compra de ações outorgadas nos termos do Plano poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda 2,0% (dois por cento) das ações do capital da Companhia existentes no período, contanto que o número total de ações emitidas, ou passíveis de serem emitidas, nos termos do Plano esteja sempre dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

***g. número máximo de opções a serem outorgadas***

Até 31 de dezembro de 2012, não havia sido outorgada nenhuma opção de compra. Dessa forma, o número máximo de opções a serem outorgadas permanece em 2% (dois por cento) das ações do capital da Companhia existentes no período.

***h. condições de aquisição de ações***

A outorga de opções de compra de ações nos termos do Plano é realizada mediante a celebração de contratos de outorga de opção entre a Companhia e os Beneficiários, os quais deverão especificar, sem prejuízo de outras condições determinadas pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê (conforme o caso): (a) a quantidade de ações objeto da outorga; (b) as condições para aquisição do direito ao exercício da opção; (c) o prazo final para exercício da opção de compra de ações; e (d) o preço de exercício e condições de pagamento ("Contrato de Opção").

O Conselho de Administração ou o Comitê (conforme o caso), poderá impor termos e/ou condições precedentes para o exercício da opção, e impor restrições à transferência das ações adquiridas com o exercício das opções, podendo também reservar para a Companhia opções de recompra ou direitos de preferência em caso de alienação pelo Beneficiário dessas mesmas ações, até o término do prazo e/ou cumprimento das condições fixadas.

***i. critérios de fixação do preço de aquisição ou exercício***

Caberá ao Conselho de Administração ou ao Comitê (conforme o caso) fixar o preço de exercício das opções outorgadas nos termos do Plano, respeitado o preço mínimo de 90% (noventa por cento) do valor médio das ações da Companhia da mesma espécie nos últimos 60 (sessenta) pregões na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA) imediatamente anteriores à data da outorga da opção, corrigido monetariamente de acordo com o IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice que venha a ser determinado pelo Conselho de Administração, ou pelo Comitê (conforme o caso).

***j. critérios para fixação do prazo de exercício***

As opções outorgadas nos termos do Plano poderão ser exercidas, total ou parcialmente, observados os prazos e condições estipulados pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê (conforme o caso) e os termos e condições previstos nos respectivos Contratos de Opção.

***k. forma de liquidação***

O Beneficiário que desejar exercer a sua opção de compra de ações deverá comunicar à Companhia, por escrito, a sua intenção de fazê-lo e indicar a quantidade das ações que deseja adquirir, nos termos do modelo de comunicação a ser divulgado pelo Conselho de Administração ou pelo Comitê (conforme o caso). A Companhia informará ao Beneficiário, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da comunicação referida acima, o preço de exercício a ser pago, com base na quantidade de ações informada pelo Beneficiário, cabendo à administração da Companhia tomar todas as providências necessárias para formalizar a aquisição das ações objeto do exercício.

### ***l. restrições à transferência das ações***

O Conselho de Administração ou o Comitê (conforme o caso), poderá impor termos e/ou condições precedentes para o exercício da opção, e impor restrições à transferência das ações adquiridas com o exercício das opções, podendo também reservar para a Companhia opções de recompra ou direitos de preferência em caso de alienação pelo Beneficiário dessas mesmas ações, até o término do prazo e/ou cumprimento das condições fixadas.

### ***m. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano***

O Conselho de Administração ou o Comitê (conforme o caso) poderá determinar a suspensão do direito ao exercício das opções, sempre que verificadas situações que, nos termos da lei ou regulamentação em vigor, restrinjam ou impeçam a negociação de ações por parte dos Beneficiários.

### ***n. efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações***

Nas hipóteses de desligamento do Beneficiário por demissão ou rescisão do contrato de prestação de serviços, com ou sem justa causa, renúncia ou destituição ao cargo, aposentadoria, invalidez permanente ou falecimento, os direitos a ele conferidos de acordo com o Plano poderão ser extintos ou modificados, observado o disposto abaixo.

Se, a qualquer tempo durante a vigência do Plano, o Beneficiário:

- (a) desligar-se da Companhia por vontade própria, pedindo demissão do seu emprego, rescindindo o seu contrato de prestação de serviços, ou renunciando ao seu cargo de administrador, ou por aposentadoria: (i) os direitos ainda não exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu desligamento, restarão automaticamente extintos, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização; e (ii) os direitos já exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu desligamento, poderão ser exercidos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de desligamento, após o que tais direitos restarão automaticamente extintos, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização;
- (b) for desligado da Companhia por vontade desta, mediante demissão ou rescisão do contrato de prestação de serviços por justa causa ou destituição do seu cargo por violar os deveres e atribuições de administrador, todos os direitos já exercíveis ou ainda não exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu desligamento, restarão automaticamente extintos, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização;
- (c) for desligado da Companhia por vontade desta, mediante demissão ou rescisão do contrato de prestação de serviços sem justa causa ou destituição do seu cargo sem violação dos deveres e atribuições de administrador: (i) os direitos ainda não exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu desligamento, passarão a ser automaticamente exercíveis, proporcionalmente ao tempo em que o Beneficiário se manteve vinculado à Companhia durante todo o prazo para aquisição do direito de exercício da opção, descontados os direitos eventualmente já exercidos até a data do seu desligamento, devendo neste caso o Beneficiário exercer seus direitos no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do desligamento, após o que tais direitos restarão automaticamente extintos, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização; e (ii) os direitos já exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu desligamento, poderão ser exercidos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do desligamento, após o que tais direitos restarão automaticamente extintos, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização;
- (d) desligar-se da Companhia por invalidez permanente: (i) os direitos ainda não exercíveis de acordo com o Contrato de Opção, na data do seu desligamento, passarão a ser automaticamente exercíveis, antecipando-se o prazo de carência; e (ii) os direitos já exercíveis de acordo com o Contrato de Opção na data do seu desligamento permanecerão inalterados, podendo ser exercidos normalmente, nos termos do Contrato;

- (e) desligar-se da Companhia por falecimento: (i) os direitos ainda não exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu falecimento, passarão a ser automaticamente exercíveis, antecipando-se o prazo de carência, podendo os herdeiros e sucessores legais do Beneficiário exercer a respectiva opção de compra de ações, desde que o façam no prazo de 1 (um) ano, a contar da data do falecimento, após o que tais direitos restarão automaticamente extintos, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização; e (ii) os direitos já exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu falecimento, poderão ser exercidos pelos os herdeiros e sucessores legais do Beneficiário, desde que o façam no prazo de 1 (um) ano, a contar da data do falecimento, após o que tais direitos restarão automaticamente extintos, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização.

**13.5. Ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social**

Órgão	2012	
	Ações detidas diretamente	Ações detidas indiretamente
Conselho de Administração	150.083	55.899.487
Diretoria	276.583	35.517.319
Conselho Fiscal	0	0
	<u>426.666</u>	<u>91.416.806</u>

Das 35.793.902 ações detidas, direta e indiretamente, pelos membros da Diretoria ao final de 2012, 418 pertenciam a diretores não pertencentes ao grupo de controle, sendo as demais pertencentes aos controladores.

Das 56.049.570 ações detidas, direta e indiretamente, pelos membros do Conselho de Administração ao final de 2012, 4 pertenciam a conselheiros não pertencentes ao grupo de controle, sendo as demais pertencentes aos controladores.

**13.6. Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária**

Não aplicável.

**13.7. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo**

Não aplicável.

**13.8. Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo**

Não aplicável.

**13.9. Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8 (inclusive método de precificação do valor das ações e das opções)**

Não aplicável.

**13.10 Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela**

Não aplicável.

**13.11. Em forma de tabela, indicar, para os 3 últimos exercícios sociais, em relação ao conselho de administração, diretoria estatutária, e ao conselho fiscal**

<b>2010 (R\$) (anual)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Executiva</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
Número de membros	6,00	9,00	1,00
Valor da maior remuneração individual	R\$ 105.840,00	R\$ 624.000,00	R\$ 11.280,00
Valor da menor remuneração individual	R\$ 93.840,00	R\$ 378.000,00	R\$ 11.280,00
Valor médio da remuneração individual	R\$ 97.840,00	R\$ 558.824,49	R\$ 33.840,00

  

<b>2011 (R\$) (anual)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Executiva</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
Número de membros	6,00	8,67	0,00
Valor da maior remuneração individual	R\$ 100.840,00	R\$ 737.500,00	R\$ 0,00
Valor da menor remuneração individual	R\$ 100.840,00	R\$ 566.000,00	R\$ 0,00
Valor médio da remuneração individual	R\$ 100.840,00	R\$ 682.925,03	R\$ 0,00

  

<b>2012 (R\$) (anual)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Executiva</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
Número de membros	6,00	9,00	2,00
Valor da maior remuneração individual	R\$ 112.838,00	R\$ 1.326.425,00	R\$ 37.280,00
Valor da menor remuneração individual	R\$ 100.838,00	R\$ 612.171,00	R\$ 37.280,00
Valor médio da remuneração individual	R\$ 104.838,00	R\$ 725.459,11	R\$ 55.920,00

**13.12. Arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria (inclusive consequências financeiras para a Companhia)**

Não aplicável.

**13.13. Percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto**

<b>Órgão</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Conselho de Administração	36,1%	33,3%	35,9%
Diretoria Executiva	69,6%	56,2%	50,1%
Conselho Fiscal	-	-	-

**13.14. Valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados**

Não aplicável.

**13.15. Valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos**

<b>Sociedades Controladas</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Conselho de Administração	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Diretoria Executiva	R\$ 612.000	R\$ 545.825	R\$ 618.890
Conselho Fiscal	R\$ -	R\$ -	R\$ -

Conforme mencionado no item 13.1.f, a remuneração acima indicada refere-se à administração das sociedades controladas pela EZTEC. Ressalta-se que os valores acima já se encontram consolidados no item 13.2 deste formulário.

Não existem valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, e sociedades sob controle comum, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor.

### **13.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes**

Todas as informações que a Companhia julga relevante foram divulgadas nos itens anteriores.