



Construindo qualidade de vida

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

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

15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital:	7
16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais:	7
10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES	8
10.1. Demonstrações Financeiras	8
a. condições financeiras e patrimoniais gerais	8
b. estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas	9
c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos	9
d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas	10
e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que	
pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez.....	10
f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas	11
g. limites de utilização dos financiamentos já contratados	12
h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras	13
10.2. Operação e Riscos	29
a. resultados das operações do emissor	29
b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de	
volumes e introdução de novos produtos e serviços	30
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	30
10.3. Operações Relevantes	31
a. introdução ou alienação de segmento operacional.....	31
b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária	31
c. eventos ou operações não usuais	31
10.4. Alteração de Práticas Contábeis	31
a. mudanças significativas nas práticas contábeis.....	31
b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis	31
c. ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor	33
10.5. Políticas Contábeis Críticas	34
10.6. Controles Internos	42
a. grau de eficiências de tais controles	42
b. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor	
independente nos últimos 3 exercícios sociais	42
10.7. Ofertas Públicas de Distribuição de Valores Mobiliários	42
a. como os recursos resultantes da oferta foram utilizados	42
b. se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação	
divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição	43
c. caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios	43
10.8. Itens Relevantes Não-Evidenciados nas Demonstrações Financeiras	43
a. itens relevantes não-evidenciados nas demonstrações financeiras.....	43
b. outros itens não-evidenciados nas demonstrações financeiras.....	43
10.9. Outros Itens Não-Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras	43
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	43

b. natureza e o propósito da operação	43
c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação	43
10.10. Plano de Negócios.....	43
a. investimentos	43
b. aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor	43
c. novos produtos e serviços.....	43
10.11. Outros Fatores que Influenciaram de Maneira Relevante o Desempenho Operacional	44
PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES	45
13. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES.....	45
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	45
a. objetivos da política ou prática de remuneração.....	45
b. composição da remuneração	45
c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração	46
d. estrutura da remuneração para refletir a evolução dos indicadores de desempenho	46
e. alinhamento da política ou prática de remuneração aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo	46
f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos	47
g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia	47
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.....	47
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.....	49
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.....	49
a. termos e condições gerais	49
b. principais objetivos do plano.....	49
c. forma como o plano contribui para esses objetivos.....	50
d. como o plano se insere na política de remuneração da Companhia	50
e. como o plano alinha os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo	50
f. número de ações abrangidas.....	50
g. número máximo de opções a serem outorgadas	50
h. condições de aquisição de ações.....	50
i. critérios de fixação do preço de aquisição ou exercício	50
j. critérios para fixação do prazo de exercício.....	51
k. forma de liquidação.....	51

l. restrições à transferência das ações	51
m. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano 51	
n. efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações	51
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	52
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	52
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.....	52
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	53
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).....	53
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	53
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, valor da maior, da menor e valor médio da remuneração individual.....	53
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)	54
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.....	54
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	54
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	54
13.16. Fornecedor outras informações que o emissor julgue relevantes.....	54

DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO

1. Informar o lucro líquido do exercício:

O Lucro Líquido contábil da Companhia do exercício findo em 31.12.2013 é de R\$585.986.643,70 (Quinhentos e oitenta e cinco milhões, novecentos e oitenta e seis mil seiscentos e quarenta e três reais e setenta centavos).

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

2013	Proposta de Distribuição de Dividendos
Valor Total Bruto	R\$139.171.827,88
Valor por Ação	0,948527262

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\$0,948527 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 30.11.2014.

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	30.04.2014
Data de Início das Negociações Ex-Direitos	02.05.2014

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:

	2010	2011	2012	2013
Lucro líquido do exercício	R\$243.732.729,87	R\$328.967.360,00	R\$336.166.512,27	R\$585.986.643,70
Dividendo distribuído	R\$57.886.523,34	R\$78.129.748,00	R\$79.839.546,66	R\$139.171.827,88
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\$29.299.332,19 (vinte e nove milhões, duzentos e noventa e nove mil, trezentos e trinta e dois reais, e dezenove 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:

Lucro líquido do exercício	R\$585.986.643,70
Ajuste de exercícios anteriores	-
Reserva Legal (5% do Lucro Líquido)	(29.299.332,19)

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 2014.

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\$417.515.483,64 (quatrocentos e dezessete milhões, quinhentos e quinze mil, quatrocentos e oitenta e três reais, e sessenta e quatro centavos) 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:

Lucro líquido do exercício	R\$585.986.643,70
Ajuste de exercícios anteriores	-
Reserva Legal (5% do Lucro Líquido)	<u>(29.299.332,19)</u>
	R\$556.687.311,52
Dividendos propostos – 25%	<u>(R\$139.171.827,88)</u>
Reserva de expansão	R\$417.515.483,64

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

Com a aplicação das normas IFRS 10 (CPC 36 R3) – Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 – Acordos de Participações / CPC19 R2 – Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto (Joint Venture), algumas controladas em conjunto, deixaram de ser consolidadas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, passando a utilizar o método de equivalência patrimonial. Essa adoção não impactou no Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia. Desta forma, a análise abaixo toma como base as Demonstrações de Resultado de 2013 e 2012 (reapresentada) e as informações de balanço de 2013, 2012 e 01/01/2012 (tratada como 2011' nos itens que são comparáveis).

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 2013, a EZTEC encerrou com Caixa Disponível e Aplicações Financeiras de R\$199,3 milhões, contra R\$150,7 milhões ao final de 2012 e R\$285,0 milhões ao final de 2011', aumento que se deve ao maior volume de Caixa e Equivalentes de Caixa, dado o volume de unidades entregues no ano em relação aos últimos exercícios (2.151 unidades entregues em 2013, contra 1.161 unidades em 2012 e contra 1.507 unidades entregues em 2011), com o consequente aumento do Caixa e Aplicações Financeiras da Companhia. A Companhia contava ainda, ao final de 2013, com R\$362,8 milhões em Recebíveis Performados. Esses recebíveis, passíveis de securitização e remunerados a IGPM+12% ao ano, tiveram aumento de 31,8% em relação a 2012, devido ao aumento no volume de entregas de obra no exercício. Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19, os valores entre 2011' e 2012, não podem ser comparados.

Baixo Endividamento – A EZTEC apresenta um endividamento bruto de R\$292,9 milhões (180,6% superior a 2012, em razão do maior volume de obras em execução), o que resulta em 13,9% do patrimônio líquido (contra 6,3% em 2012 e 3,5% em 2011'), somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,9%+TR ao ano até 10,5%+TR ao ano. Aliado ao Caixa Disponível e Aplicações Financeiras de R\$199,3 milhões, a Companhia apresenta uma Dívida Líquida de R\$93,6 milhões, contra uma posição de Caixa Líquido de R\$46,3 milhões em 2012, em razão do incremento do volume de obras em execução citado anteriormente, especialmente na execução do projeto corporativo *EZ Towers*, além de investimentos em terrenos e CEPACs. Estabelecendo a relação entre dívida líquida e patrimônio líquido, observamos 4,5% ao final de 2013 (-2,8% ao final de 2012 e -16,9% ao final de 2011').

Entre 2011' e 2012, o endividamento aumentou 114,6%, somente em razão do maior volume de obras em execução. Na comparação entre estes dois exercícios, a EZTEC encerrou 2012 com Caixa Líquido de R\$46,3 milhões, 80,4% inferior a 2011', em razão do maior volume de obras em andamento conforme explicado anteriormente.

Elevadas Margens Operacionais – A Companhia foca continuamente em maximizar seus resultados, tendo apresentado em 2013 uma margem EBITDA de 50,2% (semelhante a 2012), assim como margem líquida de 51,4% (redução de 1,7 p.p. em relação a 2012). A redução da margem líquida deve-se a maior participação de empreendimentos com controle não-compartilhado no resultado do ano, gerando maior diluição do resultado líquido em comparação com períodos anteriores, em que havia maior participação de Equivalência Patrimonial no Lucro Líquido, elevando a margem líquida.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

Equivalência Patrimonial - A partir de 1º de janeiro de 2013, passaram a valer as normas IFRS 10 e IFRS 11, que tratam de operações de empreendimentos não-controlados pela Companhia. Essa adoção não impacta o Patrimônio Líquido e Resultado Líquido da EZTEC. Adotando o normativo CPC 19 e 36, uma parcela dos ativos e

passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente. A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela EZTEC. Em 2013, o volume de resultados originados em empreendimentos não-controlados, expresso na linha de Equivalência Patrimonial da demonstração de resultados, atingiu R\$104,5 milhões contra R\$57,4 milhões devido ao maior número de empreendimentos não-controlados lançados e em fase de construção em 2013 em comparação com o ano anterior.

Alta Rentabilidade – A EZTEC apresentou um Retorno sobre o Patrimônio Líquido de 35,4% em 2013, 11,4 p.p. acima de 2012 e 5,5 p.p. acima de 2011. Em função: [i] da venda da Torre A do empreendimento *EZ Towers*, com reconhecimento relativo dos custos incorridos até o final de dezembro de 2013; [ii] ao incremento no volume de obras em execução ao longo de 2013; e [iii] a venda de unidades em estoque que, por estarem em fases mais adiantadas de obra, geram maior volume de receita quando vendidas. Desta forma, o crescimento na lucratividade resultou em Retorno sobre Patrimônio Líquido superior em 2013.

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\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013/2012	2012/2011'
Caixa e Equivalentes de Caixa	62.808	38.470	215.794	63,3%	-82,2%
Aplicações financeiras	136.517	112.214	69.216	21,7%	62,1%
Empréstimos e Financiamentos	(292.932)	(104.406)	(48.651)	180,6%	114,6%
Caixa Líquido	(93.607)	46.278	236.359	-302,3%	-80,4%
Patrimônio Líquido	2.110.466	1.662.749	1.405.201	26,9%	18,3%
Estrutura de Capital					
Capital Próprio	74%	81%	82%	-7,4 p.p.	-0,6 p.p.
Capital de Terceiros	26%	19%	18%	7,4 p.p.	0,6 p.p.

Em 31 de dezembro de 2013, a Dívida Líquida da EZTEC era de R\$93,6 milhões, redução de 302,3% em relação ao Caixa Líquido de R\$46,3 milhões em 31 de dezembro de 2012, em razão: [i] do 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] da dívida corporativa do projeto *EZ Towers*, cujo montante transitará pelo balanço da Companhia até a data da escritura definitiva de compra e venda da Torre A. Em 15 de janeiro de 2013, na mesma data do compromisso de compra e venda da torre para a São Carlos, foi firmado, com Banco Bradesco S/A, contrato de financiamento para a construção de todo o empreendimento, no valor de R\$425 milhões. O contrato de financiamento será assumido pela São Carlos na data da escritura definitiva de compra e venda. A redução de 80,4% entre 31 de dezembro de 2012 e de 2011' também foi resultado do [i] maior volume de obras em execução; e [ii] do pagamento pela aquisição de novos terrenos em dinheiro.

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 2014, conforme demonstra o índice de Liquidez Corrente calculado abaixo:

LIQUIDEZ CORRENTE

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013/2012	2012/2011'
Ativo Circulante	1.595.657	1.102.632	784.304	44,7%	40,6%
Passivo Circulante	403.573	296.055	213.246	36,3%	38,8%
<i>Liquidez Corrente</i>	<u>3,95</u>	<u>3,72</u>	<u>3,68</u>	<u>6,2%</u>	<u>1,3%</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 6,2% entre 2012 e 2013, deve-se: [i] principalmente, incremento nas operações da Companhia, com maior volume de contas a receber de clientes e imóveis a comercializar referentes às unidades lançadas; e [ii] ao perfil do endividamento que passou a se caracterizar, de forma mais acentuada, como não-circulante em 2013 em comparação com 2012 (onde Empréstimos e Financiamentos do Passivo Circulante eram de R\$50,7 milhões ao final de 2012 contra R\$20,4 milhões em 2013). O aumento de 1,3% entre 2011' e 2012 deve-se, principalmente, ao incremento nas operações da Companhia, com maior volume de contas a receber de clientes e imóveis a comercializar referentes às unidades lançadas.

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 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\$)

	Consolidado		Variação
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
Recebíveis Performados	362.753	275.309	31,8%
Créditos de clientes securitizados	-	(95)	-100,0%
	<u>362.753</u>	<u>275.214</u>	<u>31,8%</u>

O incremento no volume de recebíveis performados, conforme citado anteriormente, deve-se ao aumento no volume de unidades entregues pela Companhia durante o exercício de 2013, quando comparado a 2012.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

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

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas
(i) Contratos de Financiamentos Relevantes:

EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTO

(Em milhares de reais - R\$)

Objeto	Moeda	Encargos	Consolidado		
			Vencim. Final	30/12/13	31/12/12
Capital de giro	R\$	-	Março de 2013	-	33
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,20% a.a.	Novembro de 2014	-	12.282
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,20% a.a.	Novembro de 2013	-	13.565
Crédito imobiliário	R\$	TR+ 10,20% a.a.	Julho de 2013	-	4.624
Crédito imobiliário	R\$	TR+ 9,8% a.a.	Agosto de 2015	-	12.259
Crédito imobiliário	R\$	TR+ 9,86% a.a.	Julho de 2015	13.274	9.367
Crédito imobiliário	R\$	TR+ 10,0% a.a.	Abril de 2014	16.258	14.037
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,20% a.a.	Janeiro de 2014	-	6.898
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,5% a.a.	Fevereiro de 2014	-	13.878
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,5% a.a.	Agosto de 2013	-	5.696
Crédito imobiliário	R\$	TR+ 9,90% a.a.	Setembro de 2015	15.262	3.215
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,00% a.a.	Mai de 2014	-	4.032
Crédito imobiliário	R\$	TR+ 9,90% a.a.	Janeiro de 2015	14.932	3.905
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,80% a.a.	Junho de 2015	27.680	7
Crédito imobiliário	R\$	TR+ 9,80% a.a.	Fevereiro de 2015	9.533	3
Capital de giro	R\$		Março de 2013	-	605
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,20% a.a.	Setembro de 2015	4.889	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+9,90 a.a.	Junho de 2016	12.812	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+ 9,90% a.a.	Dezembro de 2015	5.540	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+10,50% a.a.	Dezembro de 2014	4.090	-
Crédito imobiliário	R\$	TR + 8,9% a.a.	Julho de 2016	157.355	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+ 9,5% a.a.	Novembro de 2015	4123	-
Crédito imobiliário	R\$	TR+ 9,0% a.a.	Outubro de 2016	6478	-
Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Março de 2015	706	-
				<u>292.932</u>	<u>104.406</u>
Circulante				<u>20.348</u>	<u>50.684</u>
Não circulante				<u>272.584</u>	<u>53.722</u>

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, as características dos financiamentos de 2011 não podem ser comparados aos de 2012.

A garantia dos empréstimos e financiamentos relacionados ao desenvolvimento de obras é a hipoteca do próprio imóvel.

O crescimento do endividamento, de R\$104,4 milhões em 31 de dezembro de 2012 para R\$292,9 milhões em 31 de dezembro 2013, 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 01/01/2012, a Companhia possuía R\$48,6 milhões em empréstimos e financiamentos. O incremento verificado entre 2012 e 2011' pode ser explicado pelo incremento da operação da Companhia, conforme citado anteriormente.

(ii) Outras relações de longo prazo com Instituições Financeiras:

Não há.

(iii) Grau de Subordinação entre as dívidas:

Não há grau de subordinação entre as dívidas, uma vez que tratam de financiamentos relacionados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel.

(iv) Cláusulas Restritivas:

Os contratos de financiamento citados, referentes ao desenvolvimento de obras, possuem cláusulas restritivas da seguinte natureza:

- Se o crédito não for integralmente aplicado na construção do Empreendimento;
- Modificação do projeto de construção sem aviso prévio à instituição credora;
- Se o Devedor gravar, total ou parcialmente, com quaisquer ônus o bem objeto da garantia;
- Retardamento ou paralisação da obra;
- Cessão ou transferência a terceiros de direitos e obrigações, sem o expresse consentimento do Credor;
- Mudança ou transferência, a qualquer título, do controle acionário ou da titularidade das quotas sociais da emitente, bem como se houver a sua incorporação, cisão, fusão ou reorganização societária.

g. limites de utilização dos financiamentos já contratados

Em 01/01/2012, a EZTEC possuía aproximadamente R\$834,5 milhões de operações de SFH já contratadas, das quais R\$48,7 milhões efetivamente contabilizados em balanço de 01/01/2012.

Em 31 de dezembro de 2012 a EZTEC possuía aproximadamente R\$1.039,5 milhões de operações de SFH já contratadas, das quais R\$104,4 milhões efetivamente contabilizados em balanço.

Em 31 de dezembro de 2013 a EZTEC possuía aproximadamente R\$2.334,1 milhões de operações de SFH já contratadas, das quais R\$292,9 milhões efetivamente contabilizados em balanço.

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 2012 e 2013, a saber: (em 2011 lançamentos de R\$1.157,4 milhões; 2012 lançamentos de R\$1.189,1 milhões considerando R\$23,0 milhões relativo às aquisições de participação societárias em projetos lançados em anos anteriores; 2013 lançamentos de R\$1.915,5 milhões, considerando R\$564 milhões referentes ao empreendimento EZ Towers e R\$90,2 milhões referentes às 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

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013, 2012

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

	Consolidado		Varição
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
RECEITA OPERACIONAL BRUTA			
Receita de venda de imóveis	1.213.636	684.517	77,3%
Receita de locações e de serviços prestados	17.185	8.779	95,8%
Total da receita operacional bruta	1.230.821	693.296	77,5%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA			
Cancelamento de vendas	(65.078)	(49.535)	31,4%
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	(26.781)	(11.348)	136,0%
Total das deduções da receita bruta	(91.859)	(60.883)	50,9%
RECEITA LÍQUIDA	1.138.962	632.413	80,1%
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(542.773)	(292.927)	85,3%
Custo dos serviços prestados e das locações	-	-	n.a.
LUCRO BRUTO	596.189	339.486	75,6%
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Despesas comerciais	(48.968)	(30.856)	58,7%
Despesas gerais e administrativas	(72.692)	(53.412)	36,1%
Honorários da Administração	(11.097)	(7.270)	52,6%
Equivalência patrimonial	104.454	57.444	81,8%
Provisão para perdas com investimentos	-	(1.925)	-100,0%
Despesas tributárias	(4.912)	(2.716)	80,9%
Provisão para riscos e processos judiciais	-	-	n.a.
Reversão de provisão para perdas com CEPAC	-	-	n.a.
Outras despesas operacionais, líquidas	5.530	7.688	-28,1%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS	568.504	308.439	84,3%
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	52.900	48.128	9,9%
Despesas financeiras	(6.364)	(6.091)	4,5%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	615.040	350.476	75,5%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Imposto de renda e contribuição social correntes	(20.040)	(15.642)	28,1%
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido	(6.246)	3.706	-268,5%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	588.754	338.540	73,9%
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES	585.987	336.166	74,3%
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	2.767	2.374	16,6%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	585.987	336.166	74,3%
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO - R\$	3,99	2,29	74,3%

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

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. Com a aplicação das normas IFRS 10 (CPC 36 R3) – Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 – Acordos de Participações / CPC19 R2 – Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto (Joint Venture), algumas controladas em conjunto, deixaram de ser consolidadas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, passando a utilizar o método de equivalência patrimonial. Essa adoção não impactou no Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

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 Receita de vendas de imóveis de 77,3% registrado entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013 decorreu, principalmente, do maior volume de obras em execução e da venda de unidades em estoque que, por estarem em fases mais adiantadas de obra, geram maior receita quando vendidas.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

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 95,8% entre 2012 e 2013 deve-se à: [i] elevada participação da TEC VENDAS na venda das unidades imobiliárias da EZTEC, atingindo 67% das vendas totais de 2013; [ii] evolução de obras com parceiros e executadas pela EZTEC; e [iii] elevação no volume vendido pela Companhia em 2013.

Deduções da Receita Bruta

Cancelamento de Vendas

Cancelamento de vendas representa cancelamentos efetuados no exercício, relativos a vendas firmadas anteriormente, que incorporam os efeitos de resultados registrados pela evolução financeira das respectivas obras. Entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013, o Cancelamento de Vendas cresceu 31,4%, efeito não somente do maior número de clientes em carteira, mas também do volume de entregas maior em 2013, período na qual pode haver crescimento de distratos de clientes que não obtêm financiamento bancário. Entretanto, devemos destacar que, comparando o volume de cancelamento ao de receita bruta apurada, verifica-se queda na relação, de 7,1% em 2012 para 5,3% em 2013.

Além disso, analisando números operacionais, verificamos que a relação entre distratos e vendas brutas permaneceu a mesma entre os exercícios de 2012 e 2013, em torno de 13% das vendas brutas.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

Impostos Incidentes sobre Vendas

Entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013, os Impostos Incidentes sobre Vendas – PIS e COFINS – subiram 136,0%, resultado da elevação no volume vendido pela Companhia em 2013 em comparação com o ano anterior.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

Receita Líquida

Pelas razões anteriormente apresentadas na Receita Bruta e, sendo sua função direta, a Receita Líquida cresceu 80,1% entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013, função da: [i] forte venda de unidades em estoque ao longo do ano; [ii] venda da Torre A do EZ Towers, com reconhecimento relativo ao custo total incorrido até dezembro de 2013; [iii] ao incremento no volume de obras em execução ao longo do ano de 2013.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

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 2012 e 2013, houve um crescimento de 85,3%, resultado do: [i] maior volume de obras em construção; e [ii] maior volume de empreendimentos lançados e com resultados reconhecidos no período.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

Lucro Bruto

Pelas razões anteriormente apresentadas, com crescimento de receita proporcional ao crescimento de custos, o Lucro Bruto cresceu 75,6% entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013. Destaque para a manutenção da margem bruta em níveis elevados (52,3% em 2013 e 53,7% em 2012), resultado: [i] do controle rígido dos custos de obra; [ii] da participação relevante na receita de vendas de unidades em estoque, com margens elevadas; [iii] da venda de unidades de empreendimentos comerciais e residenciais lançados em 2013 cujas margens estão em linha com as de projetos anteriores; e [iv] das obras executadas e sendo entregues em linha com orçamento, permitindo que os resultados andem dentro do esperado. Deve-se destacar ainda o efeito positivo na Margem Bruta da Companhia da variação do INCC, em aproximadamente 8% para 2013.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

Desta forma, ao atingir 52,3% de margem bruta em 2013, a EZTEC ultrapassou em 12,3 p.p. sua projeção (*guidance*) para o exercício de 2013, no qual se comprometia a uma margem bruta mínima de 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 2012 e 2013, houve um aumento de 58,7%, resultado do maior trabalho realizado pela Companhia, em termos de publicidade e campanhas de vendas, ao longo do ano de 2013. Deve-se considerar um maior volume de produtos trabalhados durante o exercício, tanto em termos de novos lançamentos quanto de unidades remanescentes. Entretanto, analisando a relação entre despesas comerciais e VGV lançado no período, observa-se a estabilidade de 2,6%, tanto em 2013 quanto em 2012.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

Despesas Gerais e Administrativas e Honorários da Administração

As Despesas Administrativas, juntamente com os Honorários da Administração, cresceram 38,1% entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013, função do aumento das operações da Companhia no ano de 2013 e o suporte para o crescimento, devendo ser diluído em 2014. Vale ressaltar que as normas IFRS 10 e IFRS 11 e dos normativos CPC 19 e 36, fazem com que as Receitas de operações controladas em conjunto com parceiros sejam reconhecidas apenas via Equivalência Patrimonial, enquanto as Despesas relativas à esses empreendimentos são reconhecidas de forma integral no resultado da Companhia.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

Despesas Tributárias

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes à terrenos e às operações da Companhia. Entre 2012 e 2013, o crescimento de 81,9% ocorreu apenas devido ao aumento das operações e do banco de terrenos da Companhia.

Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros

Entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013, o Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros cresceu 84,3%, em função do crescimento das receitas bruta e líquida pelos motivos apresentados anteriormente, bem como da racionalização de despesas administrativas e comerciais em um maior volume de operações.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

Resultado Financeiro

RESULTADO FINANCEIRO

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
Receitas:			
Receita financeira	13.838	14.225	-2,7%
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	33.357	31.509	5,9%
Outras	5.705	2.394	138,3%
	<u>52.900</u>	<u>48.128</u>	<u>9,9%</u>
Despesas:			
Juros e variações monetárias passivas	(17)	(5)	240,0%
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(5.734)	(5.422)	5,8%
Outras	(613)	(664)	-7,7%
	<u>(6.364)</u>	<u>(6.091)</u>	<u>4,5%</u>

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

Receitas Financeiras

As Receitas Financeiras cresceram 9,9% entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013, decorrência do aumento na carteira de recebíveis performados, remunerada a IGP-M+12%, gerando receita financeira.

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 2013 e 2012.

Imposto de Renda e Contribuição Social

Ao final de dezembro de 2012, foi publicada no Diário Oficial da União, a Medida Provisória N°601, que alterou, 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%. O crescimento de 68%, considerando correntes e diferidos, deve-se não somente ao crescimento das operações da Companhia, mas também a um volume menor de imposto reconhecido no exercício de 2012 devido às mudanças originárias da referida MP. 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 74,3% entre 2013 e 2012, com margem líquida de 55,4%, 2,7 p.p. inferior a 2012 devido à consolidação de um maior volume de receita em 2013, com menor diluição de resultados de equivalência patrimonial. Entre 2012 e 2011, crescimento de 2,2% no Lucro Líquido entre 2012 e 2011, alteração pouco relevante devido à estabilidade nos volumes lançados em ambos os exercícios.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013, 2012 e 2011

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Consolidado			Varição	
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013/2012	2012/2011'
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	62.808	38.470	215.794	63,3%	-82,2%
Aplicações financeiras	136.517	112.214	69.216	21,7%	62,1%
Contas a receber de clientes	876.492	509.100	216.012	72,2%	135,7%
Imóveis a comercializar	504.611	403.543	232.820	25,0%	73,3%
Impostos a compensar	1.618	1.728	1.267	-6,4%	36,4%
Impostos antecipados	-	-	-	n.a.	n.a.
Outros créditos	13.611	12.575	2.174	8,2%	478,4%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	-	25.002	47.021	-100,0%	-46,8%
Despesas antecipadas	-	-	-	n.a.	n.a.
Total do ativo circulante	1.595.657	1.102.632	784.304	44,7%	40,6%
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber de clientes	406.026	448.614	528.455	-9,5%	-15,1%
Imóveis a comercializar	394.672	174.042	194.450	126,8%	-10,5%
Titulos a receber	14.618	-	-	n.a.	n.a.
Impostos a compensar	17.492	20.913	19.331	-16,4%	8,2%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	-	40.307	-	-100,0%	n.a.
Partes relacionadas	4.173	9.920	4.647	-57,9%	113,5%
Outros créditos	18.484	2.724	5.305	578,6%	-48,7%
Investimentos	386.458	231.940	167.733	66,6%	38,3%
Imobilizado	5.644	5.914	5.526	-4,6%	7,0%
Intangível	6.176	5.221	3.159	18,3%	65,3%
Total do ativo não circulante	1.253.743	939.595	928.606	33,4%	1,2%
TOTAL DO ATIVO	2.849.400	2.042.227	1.712.910	39,5%	19,2%

Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras

CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013/2012	2012/2011'
Caixa e bancos	62.808	38.470	215.794	63,3%	-82,2%
Aplicações Financeiras	136.517	112.214	69.216	21,7%	62,1%
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras	199.325	150.684	285.010	32,3%	-47,1%

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 103,1% do CDI (75% a 110,5% do CDI entre 2011 e 2012).

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 subiram 32,2% entre 2012 e 2013, em razão da entrada de caixa de parte das unidades entregues (2.151 em todo o exercício) ao longo de 2013, cujos saldos devedores foram quitados através do financiamento bancário ("repasso"). Entre 2011' e 2012, houve decréscimo de 47,1%, por conta não só da aquisição de terrenos em dinheiro, mas também do uso de recursos próprios, durante 2012, para a construção do *EZ Towers*.

Contas a Receber de Clientes

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	362.753	275.309	31,8%
Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	917.904	682.322	34,5%
Duplicatas a receber - serviços	1.861	178	945,5%
	<u>1.282.518</u>	<u>957.809</u>	<u>33,9%</u>
Créditos de clientes securitizados		(95)	-100,0%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	n.a.
	<u>1.282.518</u>	<u>957.714</u>	<u>33,9%</u>
Circulante	<u>876.492</u>	<u>509.100</u>	<u>72,2%</u>
Não circulante	<u>406.026</u>	<u>448.614</u>	<u>-9,5%</u>

As Contas a Receber de Clientes aumentaram 33,9% entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013, resultado do maior volume de clientes em carteira a partir de novos lançamentos e vendas.

A rubrica "Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção" apresenta valores líquidos de Ajuste a Valor Presente no montante de R\$31,2 milhões em 31 de dezembro de 2013, R\$25,0 milhões em 31 de dezembro de 2012. Esta variação ocorre de acordo com o volume de vendas de unidades recém-lançadas ou de empreendimentos em fase de construção.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os valores entre 2011 e 2012, não podem ser comparados.

Imóveis a Comercializar

IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
Imóveis concluídos	41.557	28.434	46,2%
Imóveis em construção	262.215	212.382	23,5%
Terrenos para novas obras	551.722	322.719	71,0%
Encargos Financeiros	5.507	652	
Adiantamento para fornecedores	<u>38.282</u>	<u>13.398</u>	<u>185,7%</u>
	<u>899.283</u>	<u>577.585</u>	<u>55,7%</u>
Circulante	<u>504.611</u>	<u>403.543</u>	<u>25,0%</u>
Não circulante	<u>394.672</u>	<u>174.042</u>	<u>126,8%</u>

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 55,7% entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013, resultado da aquisição de terrenos para novas incorporações imobiliárias e de um maior volume de obras entregues ou em estágio avançado, cujas unidades, quando não vendidas, compõem o volume de imóveis a comercializar. Entre 2012 e 2011', houve crescimento de 35,2%, devendo-se destacar as aquisições de terrenos e as obras do *EZ Towers*, sendo que a Torre A não havia sido vendida.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, a abertura dos valores entre 2011 e 2012, não pode ser comparada.

Impostos a Compensar

IMPOSTOS A COMPENSAR

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	18.234	21.508	-15,2%
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	28	21	33,3%
PIS e COFINS a compensar	118	193	-38,9%
IRPJ a compensar	136	109	24,8%
CSLL a compensar	31	27	14,8%
Outros	563	783	-28,1%
	<u>19.110</u>	<u>22.641</u>	<u>-15,6%</u>
Circulante	<u>1.618</u>	<u>1.728</u>	<u>-6,4%</u>
Não circulante	<u>17.492</u>	<u>20.193</u>	<u>-13,4%</u>

Os Impostos a Compensar diminuiram 15,6% entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013. Essa diminuição foi causada pelo impacto da Medida Provisória N°601 de 28 de Dezembro de 2012 que alterou, a partir de janeiro de 2013, as alíquotas consolidadas de PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social para incorporações submetidas ao Regime Especial de Tributação do Patrimônio de Afetação de 6% para 4% sobre o faturamento.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, a abertura dos valores entre 2011 e 2012, não pode ser comparada.

Certificado de Potencial de Adicional de Construção – CEPAC

CEPAC

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Varição	
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013/2012	2012/2011'
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	-	65.309	47.021	-100,0%	38,9%
Circulante	-	25.002	47.021	-100,0%	-46,8%
Não circulante	-	40.307	-	-100,0%	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 CEPAC's 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 2013, não havia saldo de CEPAC's no balanço da Companhia dada sua utilização, ao longo de 2013, em terrenos para futuros lançamentos.

Ao final do exercício social de 2012, o saldo existente de CEPAC's era de R\$65,3 milhões, aumento de 38,9% em relação ao final do exercício social de 2011, dada 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.

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

Investimentos

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

De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital, ou de ajustes de exercícios anteriores, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. O incremento verificado entre os exercícios de 2013 e 2012 (66,6%) e entre 2012 e 2011' (38,3%) deve-se ao incremento das operações da Companhia, com aquisições de terrenos e desenvolvimento de produtos com parceiros.

Sociedade controlada em conjunto	Participação - %	Consolidado - BR GAAP					
		Ativo	Patrimônio	Lucro	Equivalência	Investimentos	
			líquido (passivo a descoberto)	(prejuízo) líquido do exercício		patrimonial	31/12/2013
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda. Antilhas	60,00	31.654	11.225	(462)	(277)	6.735	6.012
Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Condomínio Ville de France - SCP	50,00	10.121	9.624	2.390	1.195	4.812	14.497
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	71.399	39.017	25.255	17.679	27.312	8.938
Austria Incorporadora Ltda.	50,00	10.155	9.150	(19)	(17)	4.575	-
Blumenau Incorporadora Ltda.	50,00	10.105	10.082	(1)	(-)	5.041	859
Cabo Frio Incorporadora Ltda.	50,00	33.816	33.729	(1)	(1)	16.864	2.893
CCISA07 Incorporadora Ltda.	50,00	13.508	7.560	6.074	3.037	3.780	1.742
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	70,00	36.585	32.810	(10.413)	(7.289)	22.967	13.773
Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda. (c)	50,00	11+29	11.921	(447)	(223)	5.960	5.576
Genova Incorporadora S.A. (c)	60,00	41.392	26.218	9.638	5.783	15.731	10.175
Iracema Incorporadora Ltda.	50,00	41.689	41.642	(1)	(1)	20.834	3.666
J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	79.314	68.773	25.932	12.966	34.387	34.796
Miziara Imobiliários Ltda.	50,00	18.025	12.935	3.609	1.805	6.467	4.663
Mônaco Incorporação S.A. (c)	60,00	253.218	159.739	71.779	40.763	95.831	36.650
Phaser Incorporação SPE S.A. (c)	27,50	159.606	108.045	21.657	5.956	29.712	25.326
Santa Lidia Empreendimentos e Participações SPE Ltda. (c)	50,00	89.086	81.074	33.176	16.588	40.537	32.449
Serra Azul Incorporadora Ltda.	45,00	26.268	23.825	5.543	2.494	10.721	8.228
Solidaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	37.520	23.339	8.301	4.150	11.670	7.520
Avignon Incorporadora Ltda.	45,00	19.806	10.642	(341)	(154)	4.789	4.820
Subtotal						<u>104.454</u>	<u>222.583</u>
“Mais valia”						<u>17.733</u>	<u>9.357</u>
Total de investimentos						<u>386.458</u>	<u>231.940</u>

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013, 2012 e 2011

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Consolidado			Varição	
	31/12/13	31/12/12	01/01/12	2013/2012	2012/2011'
CIRCULANTE					
Fornecedores	54.523	22.463	15.390	142,7%	46,0%
Obrigações trabalhistas	11.677	8.995	6.837	29,8%	31,6%
Obrigações fiscais	5.848	4.695	4.178	24,6%	12,4%
Empréstimos e financiamentos	20.348	50.684	18	-59,9%	281477,8%
Provisão para perdas com investimentos	-	-	-	n.a.	n.a.
Contas a pagar	7.091	7.682	21.116	-7,7%	-63,6%
Provisão para garantia	3.952	3.671	4.952	7,7%	-25,9%
Adiantamento de clientes	26.188	33.162	26.166	-21,0%	26,7%
Terrenos a pagar	98.939	65.241	40.125	51,7%	62,6%
Dividendos a pagar	139.172	79.840	78.130	74,3%	2,2%
Partes relacionadas	1.002	17	3.345	5794,1%	-99,5%
Impostos com recolhimento diferido	34.833	19.605	12.989	77,7%	50,9%
Total do passivo circulante	403.573	296.055	213.246	36,3%	38,8%
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	272.584	53.722	48.633	407,4%	10,5%
Terrenos a pagar	31.750	97	8.087	32632,0%	-98,8%
Provisão para garantia	5.499	2.756	-	99,5%	n.a.
Provisão para riscos e processos judiciais	6.542	6.542	4.612	0,0%	41,8%
Impostos com recolhimento diferido	16.438	18.651	32.365	-11,9%	-42,4%
Aportes para futuras incorporações	-	-	-	n.a.	n.a.
Outros débitos com terceiros	2.548	1.655	766	54,0%	116,1%
Total do passivo não circulante	335.361	83.423	94.463	302,0%	-11,7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	1.050.000	1.050.000	724.070	0,0%	45,0%
Ações em tesouraria	-	-	-	n.a.	n.a.
Reservas de capital	38.297	38.297	38.297	0,0%	0,0%
Reservas de lucros	1.013.179	566.364	635.968	78,9%	-10,9%
Patrimônio líquido dos acionistas controladores	2.101.476	1.654.661	1.398.335	27,0%	18,3%
Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	8.990	8.088	6.866	11,2%	17,8%
Total do patrimônio líquido	2.110.466	1.662.749	1.405.201	26,9%	18,3%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.849.400	2.042.227	1.712.910	39,5%	19,2%

Fornecedores

As obrigações com Fornecedores cresceram 142,7% entre 2013 e 2012 e 46,0% entre 2012 e 2011, 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 2013, foram entregues 10 empreendimentos (7 empreendimentos ao final do exercício de 2012, e 11 empreendimentos ao final do exercício de 2011).

Obrigações Trabalhistas

OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
Provisão para férias e encargos sociais	4.979	3.098	60,7%
Encargos sobre a folha de pagamento	2.849	3.053	-6,7%
Salários e prêmios a pagar	3.795	2.726	39,2%
Pró-labore a pagar	54	118	-54,2%
	<u>11.677</u>	<u>8.995</u>	<u>29,8%</u>

As Obrigações Trabalhistas cresceram 29,8% entre 2012 e 2013 e, resultado do crescimento das operações da Companhia e do aumento do número de funcionários, mesma razão para o crescimento de 31,6% entre 2011 e 2012.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, a abertura dos valores entre 2011 e 2012 não pode ser comparada.

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
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
IRPJ	1.710	1.746	-2,1%
CSLL	816	859	-5,0%
PIS	312	288	8,3%
COFINS	1.433	1.409	1,7%
Outros	<u>1.577</u>	<u>393</u>	<u>301,3%</u>
	<u>5.848</u>	<u>4.695</u>	<u>24,6%</u>

As Obrigações Fiscais subiram 24,6% entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013, devido ao aumento do volume de recebimentos, decorrente do crescimento da operação, mesma razão para o crescimento de 12,4% entre 2011' e 2012.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, a abertura dos valores entre 2011 e 2012 não pode ser comparada.

Empréstimos e Financiamentos

Conforme detalhado na Seção 10.1.f, os Empréstimos e Financiamentos cresceram 180,6% entre 2012 e 2013, e subiram 114,6% entre 2011' e 2012, resultado da evolução de um maior volume de obras e da consequente tomada de SFH, incluindo o *EZ Towers*, cuja dívida corresponde a mais de 50% do total.

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 caíram 21,0% entre 2012 e 2013 e cresceram 26,7% entre os exercícios sociais encerrados em 01/01/2012 e 2012. Esta oscilação decorre do estágio de evolução financeira dos projetos da Companhia.

TERRENOS A PAGAR

(Em milhares de reais - R\$)

Sociedade controlada	Localização	Consolidado		Varição
		31/12/13	31/12/12	2013/2012
Alessandra Incorporadora Ltda.	Vila Santa Catarina	-	8.280	-100,0%
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	92	1.257	-92,7%
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	-	17	-100,0%
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	1.615	1.980	-18,4%
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	150	150	0,0%
Giópris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	1.519	1.519	0,0%
Pinhal Incorporadora Ltda.	Guarulhos	15.000	-	n.a.
Limoges Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	-	7	-100,0%
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tatuapé	-	512	-100,0%
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Saúde	921	921	0,0%
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	68	65	4,6%
Santarém Incorporadora Ltda.	Vila Santa Catarina	900	-	n.a.
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Butantã	141	-	n.a.
Toscana Incorporadora Ltda.	Brooklin Paulista	-	2.440	-100,0%
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	413	413	0,0%
Mairiporã Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	63.250	-	n.a.
Ypê Incorporadora Ltda.	São Caetano	46.620	47.777	-2,4%
		<u>130.689</u>	<u>65.338</u>	<u>100,0%</u>
Circulante		<u>98.939</u>	<u>65.241</u>	<u>51,7%</u>
Não circulante		<u>31.750</u>	<u>97</u>	<u>32632,0%</u>

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, a abertura dos terrenos a pagar em 2011 não pode ser comparada a de 2012.

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 100,0% entre 2012 e 2013, a partir da aquisição de 12 novos terrenos em 2013, além da ampliação de previamente existentes. Em 2012, foram adquiridos 7 novos terrenos, o que explica o incremento de 35,5% entre 2012 e 2011'. Deve-se destacar que parte dos terrenos adquiridos em 2012, bem como obrigações referentes a estes, não são consolidados no balanço da Companhia, compondo a conta investimentos.

Dividendos

DIVIDENDOS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
Lucro líquido do exercício	585.987	336.166	74,3%
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	n.a.
Reserva legal - 5%	(29.299)	(16.808)	74,3%
	556.688	319.358	74,3%
Dividendos propostos - 25%	(139.172)	(79.840)	74,3%
Aumento de capital com lucro do exercício	-	-	n.a.
Reserva de expansão	(417.516)	(239.518)	74,3%
	-	-	n.a.

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%
	319.358	312.519	2,2%
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%
	-	-	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 74,3% entre 2012 e 2013 e 2,2% entre os exercícios sociais encerrados em 2011 e 2012, resultado do aumento do Lucro Líquido, conforme explicado anteriormente.

Impostos Diferidos

IMPOSTOS DIFERIDOS

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
PIS e COFINS diferidos	26.715	19.939	34,0%
IRPJ diferidos	16.107	12.018	34,0%
CSLL diferidos	8.449	6.299	34,1%
	51.271	38.256	34,0%
Circulante	34.833	19.605	77,7%
Não circulante	16.438	18.651	-11,9%

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, a abertura dos impostos diferidos em 2011 não pode ser comparada a de 2012.

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 15,7% entre os exercícios sociais encerrados em 2011' e 2012.

Entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013, os Impostos Diferidos cresceram 34,0%, 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 2013, 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
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
Receitas a Apropriar - final do período	1.018.667	747.265	36,3%
Ajuste a Valor Presente - Realizado	31.229	25.037	24,7%
Ajuste a Valor Presente - Não-Realizado	55.468	46.669	18,9%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(512.584)	(367.951)	39,3%
Resultado a Apropriar	592.780	451.020	31,4%
Margem a Apropriar	53,6%	55,1%	-1,4 p.p.

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os resultados a apropriar em 2011 não são comparáveis aos de 2012.

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC), em linha ao procedimento previsto na Resolução do CFC 963/03, cresceram 31,4% entre os exercícios sociais de 2012 e 2013, resultado do crescimento das operações da Companhia. A variação da margem decorre do mix de produtos (residencial e comercial) em cada período.

10.2. Operação e Riscos

a. resultados das operações do emissor

RECEITA OPERACIONAL BRUTA

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
RECEITA OPERACIONAL BRUTA			
Receita de venda de imóveis	1.213.636	684.517	77,3%
Receita de locações e de serviços prestados	17.185	8.779	95,8%
Total da receita operacional bruta	1.230.821	693.296	77,5%

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os dados de receita bruta referentes a 2011 não são comparáveis a 2012.

(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 2012 e 2013 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 2012 e 2013.

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 80,1% em receita líquida entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013 decorreu, principalmente, do: [i] maior número de empreendimentos em construção; [ii] volume de vendas superior a R\$1,0 bilhão em 2013, (1,6 bilhão considerando o *EZ Towers*) e [iii] evolução das obras de empreendimentos lançados a partir de 2011, que representam maior reconhecimento de receita em relação aos lançados anteriormente.

PERFORMANCE OPERACIONAL vs. RECEITA LÍQUIDA

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado		Varição
	31/12/13	31/12/12	2013/2012
Lançamentos (% EZTEC)	1.915.482	1.189.148	61,1%
Vendas Contratadas (% EZTEC)	1.606.908	875.722	83,5%
Receita Líquida	1.138.962	632.413	80,1%

Por conta da adoção dos parâmetros do IFRS 10 e 11 e as normas do CPC 19 e 36, os dados referentes a 2011 não são comparáveis a 2012.

Conforme descrito na Seção 11 do formulário de referência e conforme reafirmado em fato relevante no dia 19 de março de 2012 ("*Guidance*"), a EZTEC projetava um volume de lançamentos para 2013 na faixa de R\$1,2 bilhão a R\$1,4 bilhão, além da Torre A do *EZ Towers*. A Companhia lançou R\$1,35 bilhão no período (*ex-EZ Towers*) e superou em 4 p.p. o ponto médio deste *Guidance*.

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%.

Durante o exercício de 2013, a EZTEC adquiriu ainda 20% de participação em Mônaco Incorporadora S.A., 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

Com a aplicação das normas IFRS 10 (CPC 36 R3) – Demonstrações Financeiras Consolidadas e IFRS 11 – Acordos de Participações / CPC19 R2 – Investimento em Empreendimento Controlado em Conjunto (Joint Venture), algumas controladas em conjunto, deixaram de ser consolidadas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, passando a utilizar o método de equivalência patrimonial. Essa adoção não impactou no Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

Dessa maneira, a Companhia elaborou suas demonstrações financeiras de acordo com as normas previstas nas IFRSs para os períodos iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012 considerando a adoção dessas normas. A seguir os principais ajustes efetuados pela Companhia no balanço patrimonial (consolidado) de 31 de dezembro de 2011 e 2012, e no resultado para o período findo em 31 de dezembro de 2012, apresentadas nessas demonstrações financeiras para fins de comparação.

b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Efeitos da adoção dos CPCs nos ativos da controladora em 1º de janeiro de 2012:

<u>Contas</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Efeito da adoção dos novos CPCs</u>	<u>1º/01/2012 (reapresentado)</u>
Ativo			
Caixa e equivalente de caixa	228.391	(12.597)	215.794
Contas a receber	259.033	(43.021)	216.012
Imóveis a comercializar	286.511	(53.691)	232.820
Outros	<u>124.895</u>	<u>(5.217)</u>	<u>119.678</u>
Total do ativo circulante	898.830	(114.526)	784.304
Não circulante			
Contas a receber	577.608	(49.153)	528.455
Imóveis a comercializar	261.636	(67.186)	194.450
Investimentos	-	167.733	167.733
Outros ativos	<u>36.204</u>	<u>1.764</u>	<u>37.968</u>
Total do ativo não circulante	<u>875.448</u>	<u>53.158</u>	<u>928.606</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>1.774.278</u>	<u>(61.368)</u>	<u>1.712.910</u>
Passivo e Patrimônio Líquido			
Fornecedores	19.694	(4.304)	15.390
Terrenos a pagar	57.352	(17.227)	40.125
Adiantamento de clientes	31.669	(5.503)	26.166
Dividendos a pagar	78.130	-	78.130
Outros	<u>60.244</u>	<u>(6.809)</u>	<u>53.435</u>
Total do passivo circulante	247.089	(33.843)	213.246
Empréstimos e financiamentos	60.957	(12.324)	48.633
Impostos com recolhimento diferido	35.203	(2.838)	32.365
Outros	<u>13.668</u>	<u>(203)</u>	<u>13.465</u>
Total do passivo não circulante	109.828	(15.365)	94.463
Total do patrimônio líquido dos acionistas	1.398.335	-	1.398.335
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	<u>19.026</u>	<u>(12.160)</u>	<u>6.866</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>1.774.278</u>	<u>(61.368)</u>	<u>1.712.910</u>

Efeitos da adoção do CPC nos ativos e passivos do consolidado em 31 de dezembro de 2012

<u>Contas</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Efeito da adoção dos novos CPCs</u>	<u>31/12/2012 (reapresentado)</u>
Ativo			
Caixa e equivalente de caixa	52.351	(13.881)	38.470
Contas a receber	620.592	(111.492)	509.100
Imóveis a comercializar	500.529	(96.986)	403.543
Outros	<u>156.823</u>	<u>(5.304)</u>	<u>151.519</u>
Total do ativo circulante	1.330.295	(227.663)	1.102.632
Não circulante			
Contas a receber	502.186	(53.572)	448.614
Imóveis a comercializar	230.728	(56.686)	174.042
Investimentos	-	231.940	231.940
Outros ativos	<u>79.552</u>	<u>5.447</u>	<u>84.999</u>
Total do ativo não circulante	<u>812.466</u>	<u>127.129</u>	<u>939.595</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>2.142.761</u>	<u>(100.534)</u>	<u>2.042.227</u>
Passivo e Patrimônio Líquido			
Fornecedores	28.306	(5.843)	22.463
Terrenos a pagar	67.578	(2.337)	65.241
Adiantamento de clientes	43.492	(10.330)	33.162

Dividendos a pagar	79.840	-	79.840
Outros	166.961	(71.612)	95.349
Total do passivo circulante	328.599	(32.544)	296.055
Empréstimos e financiamentos	87.355	(33.633)	53.722
Impostos com recolhimento diferido	21.023	(2.372)	18.651
Outros	29.293	(18.243)	11.050
Total do passivo não circulante	137.671	(54.248)	83.423
Total do patrimônio líquido dos acionistas	1.654.661	-	1.654.661
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	21.830	(13.742)	8.088
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.142.761	(100.534)	2.042.227

Efeitos da adoção do CPC no resultado do consolidado em 31 de dezembro de 2013

<u>Contas</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Efeito da adoção dos novos CPC's</u>	<u>31/12/2012 (reapresentado)</u>
Demonstração do Resultado			
Receitas líquidas	799.451	(167.038)	632.413
Custo incorrido nas unidades realizadas	(384.979)	92.052	(292.927)
Lucro Bruto	414.472	(74.986)	339.486
Despesas/Receitas Operacionais	(104.473)	73.426	(31.047)
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	309.999	(1.560)	308.439
Resultado financeiro	43.852	(1.815)	42.037
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	353.851	(3.375)	350.476
Imposto de renda e contribuição social	(15.631)	3.989	(11.642)
Lucro líquido do período	338.220	320	338.540
Lucro líquido do período atribuível a:			
Acionistas	336.166	-	336.166
Participação dos não controladores	2.054	320	2.374

Efeitos da adoção do CPC no Fluxo de caixa do consolidado em 31 de dezembro de 2012

<u>Contas</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>Efeito da adoção dos novos CPCs</u>	<u>31/12/2012 (reapresentado)</u>
Caixa líquido das atividades operacionais	(135.546)	44.618	(90.928)
Caixa líquido das atividades de Investimentos	(42.410)	(17.710)	(60.120)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	1.916	(28.192)	(26.276)
Redução de caixa e equivalentes	(176.040)	(1.284)	(177.324)

c. ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

No exercício de 2013, 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 2.16. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.”

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.”

A Administração avaliou as ênfases incluídas nos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2013, de 2012 e de 2011, 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 2013, de 2012 e de 2011.

As ênfases apresentadas nos relatórios dos auditores independentes de 2013, de 2012 e de 2011 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 eliminadas 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.

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

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

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 julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

- **Julgamentos:** a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.
- **Estimativas e premissas:** as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:
 - **Custos orçados:** são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado;
 - **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas estão sujeitas, no curso normal de seus negócios, à investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidos contra a Companhia e controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado final;

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

- **Valor justo de instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, ele será determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para estes métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isto não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de

liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre estes fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

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

Representado por numerário existente no caixa e bancos.

- Aplicações financeiras

Referem-se a Certificados de Depósito Bancário – CDBs, Letras Financeiras do Tesouro e fundo de investimento cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. 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, acrescidos 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 para a produção dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

A Companhia através de suas controladas adquiriu terrenos na forma de permuta, por unidades no próprio local do terreno, porém até a data das demonstrações financeiras não foram lançado nenhum empreendimento nestes terrenos, os quais encontram-se registrados na contabilidade pelo seu valor contratual. O valor justo será apurado no momento em que a Companhia promover o lançamento do empreendimento e definir a tabela de preços das unidades imobiliárias.

10.5.9. Investimentos

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

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

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.

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

10.5.11. Avaliação do valor recuperável de ativos ("impairment test")

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

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: Imóveis a Comercializar, Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, Investimentos, Imobilizado e Intangível.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, 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 2013, de 2012 e de 2011, não houve indicação de perda por redução ao valor recuperável de ativos tangíveis e intangíveis.

10.5.12. Provisão para riscos e processos judiciais

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

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

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.

Em 12 de novembro de 2013, foi publicada a Medida Provisória nº 627 que:

I. Revoga o Regime Tributário de Transição – RTT, instituído pela Lei nº 11.941/09, a partir de 2015, com a introdução de novo regime tributário;

II. Altera o Decreto-Lei nº 1598/77 pertinente ao cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica e a legislação sobre a contribuição social sobre o Lucro Líquido.

A Companhia entende que a aplicação da referida medida provisória, não resultará em efeitos relevantes em suas operações e aguarda a definição das emendas à medida provisória, para que possa optar ou não pela sua adoção antecipada no exercício fiscal de 2014, bem como concluir sua análise sobre os efeitos da adoção.

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 demonstrações financeiras consolidadas e substitui a SIC 12 - "Special Purpose Entities".	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades	Estabelece o objetivo das divulgações e as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IFRS 13 - Medições de Valor Justo	Estabelece um único modelo de medição do valor justo quando este é exigido por outros pronunciamentos.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 19 (R) -	Benefícios a Empregados	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 27 (R) - Informações trimestrais Consolidadas e Separadas	Alterações à IAS 27.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
IAS 28 (R) - Investimentos em Coligadas	Alterações à IAS 28 - Investimento em Coligada e em Controlada.	Períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.

A Administração da Companhia está avaliando esta norma, e não espera efeitos significativos sobre os valores reportados.

10.5.20. Comentários dos Diretores sobre a adoção das políticas contábeis

Dentre as práticas mencionadas anteriormente, a Administração entende como mais críticas aquelas referentes à receita e apropriação de custo, dado que quaisquer mudanças nos critérios adotados pelos órgãos reguladores e contábeis trarão impactos relevantes nas demonstrações financeiras. Entretanto, a Administração da EZTEC entende que as políticas contábeis adotadas apresentam de forma adequada a realidade da sua operação, considerando o ciclo longo do negócio, iniciado a partir da aquisição do terreno, passando pela incorporação e venda do imóvel, o período de construção até a entrega e o recebimento dos valores referentes às vendas.

Os impactos das receitas e custos não reconhecidos em resultados são apresentados em notas explicativas e são avaliados de forma contínua, apresentando estimativas que refletem a realidade do negócio da Companhia, sempre observando o seu ciclo operacional.

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 Controladas e Sociedades de Propósito Específico (SPEs), a Companhia usa o sistema MEGA, programa ERP que permite uma gestão eficiente de todas as suas atividades com foco no desempenho equilibrado e nos processos corporativos. A Companhia possui um departamento especializado em realizar o planejamento e o controle dos custos, prazos e qualidade dos empreendimentos imobiliários, sendo que todas as obras são fiscalizadas de forma independente com frequência quinzenal a mensal, permitindo desta forma precisão em seus orçamentos.

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

O estudo e a avaliação do sistema contábil e de controles internos da Companhia, conduzido pelos auditores independentes, em conexão com a auditoria das Demonstrações Financeiras de 2012, foi efetuado com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos.

Como resultado desse estudo e avaliação, efetuado na extensão e com os objetivos antes mencionados, foram feitas à Companhia sugestões de aprimoramento dos controles internos. Na avaliação da Administração, nenhuma das sugestões feitas pelos auditores independentes se configura como uma deficiência significativa do sistema contábil e de controles internos.

Em referência à recomendação dos auditores sobre as Demonstrações Financeiras do exercício de 2011, relativa à revisão de índices cadastrados em sistema, foi implantado, durante o exercício de 2012, processo de revisão por departamento, distinto ao de cadastro, dos referidos índices. Desta forma, entendemos solucionada a pendência citada.

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.

PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Para o exercício de 2014, a Companhia propõe o montante global de até R\$19.000.000,00 (dezenove 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, de 2012 e 2013. 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 2013:

2013	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Remuneração Fixa	97,5%	63,2%	100,0%
Remuneração Variável	0,0%	35,5%	0,0%
Benefícios	2,5%	1,2%	0,0%
Plano de Opção de Compra de Ações	0,0%	0,0%	0,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

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] Despesas Administrativas.

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. À 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

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\$ -
Total	R\$ 605.040,00	R\$ 5.920.960,00	R\$ -	R\$ 6.526.000,00

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\$ -
Total	R\$ 629.028,00	R\$ 6.529.132,00	R\$ 111.840,00	R\$ 7.270.000,00

2013	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	7,33	9,67	2,75	19,75
Remuneração Fixa Anual (R\$)				
Salário / Pró-labore	R\$ 920.184,00	R\$ 6.313.570,10	R\$ 167.218,00	R\$ 7.400.972,10
Benefícios diretos e indiretos	R\$ 24.000,00	R\$ 122.250,00	R\$ -	R\$ 146.250,00
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\$ 3.549.530,00	n.a.	R\$ 3.549.530,00
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\$ -
Total	R\$ 944.184,00	R\$ 9.985.350,10	R\$ 167.218,00	R\$ 11.096.752,10

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

2014E	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	8,00	10,00	3,00	21,00
Remuneração Fixa Anual (R\$)				
Salário / Pró-labore	R\$ 2.385.333,33	R\$ 9.100.000,00	R\$ 324.000,00	R\$ 11.809.333,33
Benefícios diretos e indiretos	R\$ 24.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ -	R\$ 204.000,00
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\$ 6.986.666,67	n.a.	R\$ 6.986.666,67
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\$ -
Total	R\$ 2.409.333,33	R\$ 16.266.666,67	R\$ 324.000,00	R\$ 19.000.000,00

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		2011	2012	2013	2014E	
Diretoria Estatutária	Número de membros		8,67	9,00	9,67	10,00
	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\$ -
	Participação no Resultado	Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 1.000.000	R\$ 3.460.000	R\$ 3.460.000	R\$ 6.986.667
		Previsto no plano de remuneração caso as metas fossem atingidas	R\$ 795.500	R\$ 2.681.500	R\$ 2.681.500	R\$ 6.986.667
		Valor reconhecido no resultado	R\$ 795.500	R\$ 979.139	R\$ 3.549.530	R\$ -
	Conselho de Administ.	Número de membros		6,00	6,00	7,33
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\$ -
Participação no Resultado		Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ 174.000	R\$ 174.000	R\$ -
		Previsto no plano de remuneração caso as metas fossem atingidas	R\$ -	R\$ 134.850	R\$ 134.850	R\$ -
		Valor reconhecido no resultado	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Conselho Fiscal		Número de membros		n.a.	2,00	3,00
	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\$ -
	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 um 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 2013, 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	2013	
	Ações detidas diretamente	Ações detidas indiretamente
Conselho de Administração	382.162	71.905.538
Diretoria	262.804	19.588.452
Conselho Fiscal	0	0
	<u>644.966</u>	<u>91.493.990</u>

Das 19.851.256 ações detidas, direta e indiretamente, pelos membros da Diretoria ao final de 2013, 418 pertenciam a diretores não pertencentes ao grupo de controle, sendo as demais pertencentes aos controladores (135.166 detidas por cônjuges ou dependentes).

Das 72.287.700 ações detidas, direta e indiretamente, pelos membros do Conselho de Administração ao final de 2013, 4 pertenciam a conselheiros não pertencentes ao grupo de controle, sendo as demais pertencentes aos controladores (125.022 detidas cônjuges ou dependentes).

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, valor da maior, da menor e valor médio da remuneração individual

2011 (R\$) (anual)	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
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
2012 (R\$) (anual)	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
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
2013 (R\$) (anual)	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	7,33	9,67	2,75
Valor da maior remuneração individual	R\$ 124.348,00	R\$ 1.668.300,00	R\$ 55.739,00
Valor da menor remuneração individual	R\$ 124.348,00	R\$ 894.464,00	R\$ 55.739,00
Valor médio da remuneração individual	R\$ 122.739,27	R\$ 1.037.528,90	R\$ 60.806,55

Obs.: Conselho Fiscal instalado nos períodos entre janeiro e abril e entre maio e dezembro de 2013

2014E (R\$) (anual)	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal
Número de membros	8,00	10,00	3,00
Valor da maior remuneração individual	R\$ 301.166,67	R\$ 2.100.000,00	R\$ 108.000,00
Valor da menor remuneração individual	R\$ 301.166,67	R\$ 1.400.000,00	R\$ 108.000,00
Valor médio da remuneração individual	R\$ 301.166,67	R\$ 1.626.666,67	R\$ 108.000,00

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

Órgão	2011	2012	2013
Conselho de Administração	33,3%	35,9%	45,9%
Diretoria Executiva	56,2%	50,1%	47,6%
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

Sociedades Controladas	2011	2012	2013
Conselho de Administração	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Diretoria Executiva	R\$ 545.825	R\$ 618.890	R\$ 722.456
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.