



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**

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

<b>15. Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital:</b> .....	<b>9</b>
<b>16. Havendo destinação de resultado para a reserva de incentivos fiscais:</b> .....	<b>9</b>
<b>10. COMENTÁRIOS DOS DIRETORES</b> .....	<b>10</b>
<b>10.1. Demonstrações Financeiras</b> .....	<b>10</b>
a. condições financeiras e patrimoniais gerais .....	10
b. estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas .....	11
c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos .....	11
d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas	12
e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez .....	12
f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas .....	13
g. limites de utilização dos financiamentos já contratados .....	13
h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras .....	15
<b>10.2. Operação e Riscos</b> .....	<b>30</b>
a. resultados das operações do emissor .....	30
b. variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços .....	31
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 .....	31
<b>10.3. Operações Relevantes</b> .....	<b>32</b>
a. introdução ou alienação de segmento operacional .....	32
b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária .....	32
c. eventos ou operações não usuais .....	32
<b>10.4. Alteração de Práticas Contábeis</b> .....	<b>32</b>
a. mudanças significativas nas práticas contábeis .....	32
b. efeitos significativos das alterações em práticas contábeis .....	32
c. ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor .....	34
<b>10.5. Políticas Contábeis Críticas</b> .....	<b>35</b>
<b>10.6. Controles Internos</b> .....	<b>44</b>
a. grau de eficiências de tais controles .....	44
b. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente .....	45
<b>10.7. Ofertas Públicas de Distribuição de Valores Mobiliários</b> .....	<b>45</b>
a. como os recursos resultantes da oferta foram utilizados .....	45
b. se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição .....	45
c. caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios .....	45
<b>10.8. Itens Relevantes Não-Evidenciados nas Demonstrações Financeiras</b> .....	<b>45</b>
a. ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial .....	45
b. outros itens não-evidenciados nas demonstrações financeiras .....	45
<b>10.9. Outros Itens Não-Evidenciados Nas Demonstrações Financeiras</b> .....	<b>45</b>
a. como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor .....	45

b. natureza e o propósito da operação .....	45
c. natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação .....	45
<b>10.10. Plano de Negócios .....</b>	<b>46</b>
a. investimentos.....	46
b. aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor .....	46
c. novos produtos e serviços .....	46
<b>10.11. Outros Fatores que Influenciaram de Maneira Relevante o Desempenho Operacional .....</b>	<b>46</b>
<b>12. ASSEMBLEIA GERAL E ADMINISTRAÇÃO .....</b>	<b>47</b>
<b>12.5. Administradores e membros do conselho fiscal .....</b>	<b>47</b>
<b>12.6. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro do conselho de administração ou do conselho fiscal no último exercício, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo .....</b>	<b>49</b>
<b>12.7. Fornecer as informações mencionadas no item 12.5 em relação aos membros dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutário .....</b>	<b>49</b>
<b>12.8. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo .....</b>	<b>49</b>
<b>12.9. Existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau .....</b>	<b>49</b>
a. administradores da Companhia .....	49
b. administradores da Companhia e administradores de controladas diretas ou indiretas da Companhia ...	50
c. administradores da Companhia ou de suas controladas diretas ou indiretas e controladores diretos ou indiretos da Companhia .....	50
d. administradores da Companhia e administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas da Companhia .....	50
<b>12.10. Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores da Companhia .....</b>	<b>50</b>
a. sociedade controlada, direta ou indiretamente, pela Companhia .....	50
b. controlador direto ou indireto da Companhia .....	50
c. fornecedor, cliente, devedor ou credor da Companhia, de sua controlada ou controladoras, ou controladas de alguma dessas pessoas, caso relevantes .....	50
<b>PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES.....</b>	<b>51</b>
<b>13. REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES .....</b>	<b>51</b>
<b>13.1 Política e prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração .....</b>	<b>51</b>
a. objetivos da política ou prática de remuneração .....	51
b. composição da remuneração .....	51
c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração .....	52

d. estrutura da remuneração para refletir a evolução dos indicadores de desempenho .....	52
e. alinhamento da política ou prática de remuneração aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo .....	52
f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos .....	53
g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia .....	53
<b>13.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal .....</b>	<b>53</b>
<b>13.3. Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal .....</b>	<b>55</b>
<b>13.4. Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente .....</b>	<b>55</b>
a. termos e condições gerais .....	55
b. principais objetivos do plano .....	55
c. forma como o plano contribui para esses objetivos .....	56
d. como o plano se insere na política de remuneração da Companhia .....	56
e. como o plano alinha os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo ..	56
f. número de ações abrangidas .....	56
g. número máximo de opções a serem outorgadas .....	56
h. condições de aquisição de ações .....	56
i. critérios de fixação do preço de aquisição ou exercício .....	56
j. critérios para fixação do prazo de exercício .....	56
k. forma de liquidação .....	57
l. restrições à transferência das ações .....	57
m. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano	57
n. efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações .....	57
<b>13.5. Ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social .....</b>	<b>58</b>
<b>13.6. Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária .....</b>	<b>58</b>
<b>13.7. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo .....</b>	<b>58</b>
<b>13.8. Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo .....</b>	<b>59</b>
<b>13.9. Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8 (inclusive método de precificação do valor das ações e das opções) .....</b>	<b>59</b>
<b>13.10 Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela .....</b>	<b>59</b>

- 13.11. Em forma de tabela, indicar, para os 3 últimos exercícios sociais, em relação ao conselho de administração, diretoria estatutária, e ao conselho fiscal: .....59**
- 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) .....59**
- 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 ..... 60**
- 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 ..... 60**
- 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 ..... 60**
- 13.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes..... 60**

## DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO

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

O Lucro Líquido contábil da Companhia do exercício findo em 31.12.2014 é de R\$474.324.148,37 (quatrocentos e setenta e quatro milhões, trezentos e vinte e quatro mil, cento e quarenta e oito reais, trinta e sete centavos).

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

2014	Proposta de Distribuição de Dividendos
Valor Total Bruto	R\$112.651.985,24
Valor por Ação	0,767780957

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\$0,767780957 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 Assembleia Geral Ordinária sejam pagos até 30.11.2015.

#### ***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	30.04.2015
Data de Início das Negociações Ex-Direitos	04.05.2015

**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:**

	2011	2012	2013	2014
Lucro líquido do exercício	R\$328.967.360,00	R\$336.166.512,27	R\$585.986.643,70	R\$474.324.148,37
Dividendo distribuído	R\$78.129.748,00	R\$79.839.546,66	R\$139.171.827,88	R\$112.651.985,24
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\$23.716.207,42 (vinte e três milhões, setecentos e dezesseis mil, duzentos e sete reais, e quarenta e dois 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 n.º 6.404/76, conforme demonstrado abaixo:

<b>Lucro líquido do exercício</b>	R\$474.324.148,37
<b>Ajuste de exercícios anteriores</b>	-
<b>Reserva Legal (5% do Lucro Líquido)</b>	(R\$23.716.207,42)

**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 nº6.404/76, 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 2015.

***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\$337.955.955,71 (trezentos e trinta e sete milhões, novecentos e cinquenta e cinco milhões, novecentos e cinquenta e cinco reais, setenta e um centavos) para a Reserva de Expansão. Tendo em vista o disposto no artigo 199 da Lei n.º 6.404/76, a Administração da Companhia encaminhará para deliberação da Assembleia Geral de Acionistas, agendada para 30 de abril de 2015, o aumento de capital social mediante a capitalização de parte da reserva de lucros, no montante de R\$169.999.991,70 (cento e sessenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e um reais e setenta centavos), com emissão de novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal a serem bonificadas aos acionistas da Companhia na proporção das respectivas participações no capital social. Desta forma, permanecerá, após a capitalização, o montante de R\$167.955.964,01 (cento e sessenta e sete milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, novecentos e sessenta e quatro reais, e um centavo) como Reserva de Expansão.

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

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

<b>Lucro líquido do exercício</b>	R\$474.324.148,37
<b>Ajuste de exercícios anteriores</b>	-
<b>Reserva Legal (5% do Lucro Líquido)</b>	<u>(R\$23.716.207,42)</u>
	R\$450.607.940,95
<b>Dividendos propostos – 25%</b>	<u>(R\$112.651.985,24)</u>
<b>Reserva de expansão</b>	<u>R\$337.955.955,71</u>



**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 2014, 2013 e 2012 (reapresentada) e as informações de balanço de 2014, 2013 e 2012.

#### *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 2014, a EZTEC encerrou com Caixa Disponível e Aplicações Financeiras de R\$234,5 milhões, contra R\$199,3 milhões em 2013 e R\$150,7 milhões ao final de 2012, 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 (2.996 unidades entregues em 2014, 2.151 unidades entregues em 2013, contra 1.161 unidades em 2012), com o consequente aumento do Caixa e Aplicações Financeiras da Companhia. A Companhia contava ainda, ao final de 2014, com R\$444,2 milhões em Recebíveis Performados. Esses recebíveis, passíveis de securitização e remunerados a IGPM+12% ao ano, tiveram aumento de 22,5% em relação a 2013, devido ao aumento no volume de entregas de obra no exercício, mesma razão que justifica o incremento de 31,8% entre 2013 e 2012.

**Baixo Endividamento** – A EZTEC apresenta um endividamento bruto de R\$507,0 milhões (73,1% superior a 2013, considerando que a dívida referente ao *EZ Towers* correspondia a R\$367 milhões ao final do exercício), o que resulta em 21,0% do patrimônio líquido (contra 13,9% em 2013 e 6,3% em 2012), somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,5%+TR ao ano até 10,5%+TR ao ano. Aliado ao Caixa Disponível e Aplicações Financeiras de R\$234,5 milhões, a Companhia apresenta uma Dívida Líquida de R\$272,5 milhões, contra R\$93,6 milhões em 2014 e 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 11,3% ao final de 2014, contra 4,5% ao final de 2013 e -2,8% ao final de 2012.

Entre 2012 e 2013, o endividamento aumentou 180,6%, pelas mesmas razões citadas anteriormente. Na comparação entre estes dois exercícios, a EZTEC encerrou 2013 com Dívida Líquida de R\$93,6 milhões e 2012 com Caixa Líquido de R\$46,3 milhões, em razão do crescimento do financiamento à produção, conforme explicado anteriormente.

**Elevadas Margens Operacionais** – A Companhia busca manter uma operação eficiente, de forma que o resultado bruto gerado não seja consumido por despesas operacionais. A EZTEC apresentou em 2014 uma margem EBITDA de 46,3% (3,7 p.p inferior a 2013), e uma margem líquida de 49,9% (redução de 1,6 p.p. em relação a 2013). A redução das margens deve-se principalmente a um incremento das despesas operacionais no exercício de 2014, considerando ainda que houve uma redução na receita reconhecida em comparação com o exercício de 2013.

Na comparação entre 2013 e 2012, observa-se um incremento de 1,3 p.p. na margem EBITDA, resultado de um crescimento de receita entre os exercícios, diluindo despesas operacionais. Analisando as margens líquidas, observa-se um decréscimo de 1,8 p.p. em 2013, com relação a 2012, que se deve principalmente a uma maior participação de resultado financeiro em 2012.

**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 2014, o volume de resultados originados em empreendimentos não-controlados, expresso na linha de Equivalência Patrimonial da demonstração de resultados, atingiu R\$103,7 milhões, volume similar aos R\$104,5 milhões obtidos em 2013, contra R\$57,4 milhões em 2012. Este incremento entre 2012 e 2013, bem como sua manutenção em 2014, deve-se ao maior número de empreendimentos não-controlados lançados e em fase de construção entre 2013 e 2014, em comparação com o ano de 2012.

**Alta Rentabilidade** – A EZTEC apresentou um Retorno sobre o Patrimônio Líquido de 22,6% em 2014, 12,8 p.p. inferior aos 35,4% em 2013, e 1,4 p.p. abaixo de 2012. Analisando o decréscimo em 2014, comparado com anos anteriores, deve-se considerar: [i] a maior base de capital da Companhia ao final de 2013, considerando o volume de lucros acumulados e retidos de exercícios anteriores; [ii] menor volume de lançamentos em 2014, com conseqüente decréscimo do volume vendido, da receita reconhecida e do lucro apurado. O incremento do Retorno sobre o Patrimônio Líquido entre 2012 e 2013 decorre: [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.

#### ***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	
	31/12/14	31/12/13	31/12/12	2014/2013	2013/2012
Caixa e Equivalentes de Caixa	128.411	62.808	38.470	104,5%	63,3%
Aplicações financeiras	106.071	136.517	112.214	-22,3%	21,7%
Empréstimos e Financiamentos	(506.968)	(292.932)	(104.406)	73,1%	180,6%
Caixa Líquido	(272.486)	(93.607)	46.278	191,1%	-302,3%
Patrimônio Líquido	2.416.809	2.110.466	1.662.749	14,5%	26,9%
Estrutura de Capital					
Capital Próprio	71%	74%	88%	-3,3 p.p.	-14,3 p.p.
Capital de Terceiros	29%	26%	12%	3,3 p.p.	14,3 p.p.

Em 31 de dezembro de 2014, a Dívida Líquida da EZTEC era de R\$272,5 milhões, aumento de 191,1% em relação aos R\$93,6 milhões em 31 de dezembro de 2013, em razão principalmente da dívida referente ao projeto *EZ Towers*, que encerrou o exercício em R\$367,0 milhões (R\$157,4 milhões em dezembro de 2013). Esta dívida deverá ser transferida à São Carlos, adquirente da Torre A do projeto, em 2015.

Entre 2013 e 2012, observou-se a inversão da posição de caixa da Companhia (de R\$46,3 milhões de caixa líquido em 2012 para dívida líquida em 2013), oriunda principalmente [i] do incremento no volume de obras em execução, incorrendo em maior volume de dívida para financiamento à produção, incluindo do próprio *EZ Towers*; [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	
	31/12/14	31/12/13	31/12/12	2014/2013	2013/2012
Ativo Circulante	1.993.175	1.595.657	1.102.632	24,9%	44,7%
Passivo Circulante	867.047	403.573	296.055	114,8%	36,3%
<i>Liquidez Corrente</i>	<u>2,30</u>	<u>3,95</u>	<u>3,72</u>	<u>-41,9%</u>	<u>6,2%</u>

Caso seja necessário contrair empréstimos para financiar seus investimentos e aquisições, a Companhia entende que tem capacidade para contratá-los. Sobre a queda de 41,9% na liquidez entre 2013 e 2014, deve-se considerar não só os recebíveis e dívida da Torre A do EZ Towers, mas também o incremento nas parcelas a pagar de terrenos, decorrente das aquisições realizadas nos últimos 2 exercícios. 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).

#### ***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	
	31/12/14	31/12/13	31/12/12	2014/2013	2013/2012
Recebíveis Performados	444.192	362.753	275.309	22,5%	31,8%
Créditos de clientes securitizados	-	(95)	(936)	-100,0%	-89,9%
	<u>444.192</u>	<u>362.658</u>	<u>274.373</u>	<u>22,5%</u>	<u>32,2%</u>

O incremento no volume de recebíveis performados, conforme citado anteriormente, deve-se ao aumento no volume de unidades entregues pela Companhia durante os exercícios de 2014 e de 2013, quando comparado a 2012.

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 Empréstimo e Financiamentos Relevantes:**

Os empréstimos e financiamentos do Consolidado tem variação monetária pela "TR", acrescida de juros que variam entre 8,5% a 10,5%a.a, com vencimento final previsto para setembro de 2017, no montante de R\$507 milhões em 31 de dezembro de 2014, sendo R\$456,5 milhões no circulante e R\$50,5 milhões no não circulante (R\$292,9 milhões sendo R\$20,3 milhões no circulante e R\$272,6 milhões no não circulante em 31 de dezembro de 2013). Este incremento tem como principal fator a dívida correspondente ao financiamento ao *EZ Towers*, no montante de R\$367,0 milhões, totalmente no passivo circulante, cujo contrato de financiamento será assumido integralmente pela São Carlos em 2015.

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 neste exercício, 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.

**(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) Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições::**

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 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.

Em 31 de dezembro de 2014, a EZTEC possuía aproximadamente R\$2.551,4 milhões de operações de SFH já contratadas, das quais R\$507,0 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 principalmente entre 2011 e 2013 (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). Em 2014, o volume de lançamentos foi de R\$1.068,4 milhões, considerando R\$284,4 milhões referentes à aquisição de participação do projeto *Cidade Maia*. 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. Este volume contratado deverá ser quitado, principalmente, através do processo de transferência do saldo devedor dos clientes junto a incorporadora para os bancos (“repasse”).

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

### **DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014, 2013 e 2012**

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

	<b>Consolidado</b>			<b>Varição</b>	
	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>2014/2013</b>	<b>2013/2012</b>
<b>RECEITA OPERACIONAL BRUTA</b>					
Receita de venda de imóveis	1.093.533	1.213.636	684.517	-9,9%	77,3%
Receita de locações e de serviços prestados	26.245	17.185	8.779	52,7%	95,8%
<b>Total da receita operacional bruta</b>	<b>1.119.778</b>	<b>1.230.821</b>	<b>693.296</b>	<b>-9,0%</b>	<b>77,5%</b>
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>					
Cancelamento de vendas	(145.927)	(65.078)	(49.535)	124,2%	31,4%
Impostos incidentes sobre vendas incluindo impostos diferidos	(22.379)	(26.781)	(11.348)	-16,4%	136,0%
<b>Total das deduções da receita bruta</b>	<b>(168.306)</b>	<b>(91.859)</b>	<b>(60.883)</b>	<b>83,2%</b>	<b>50,9%</b>
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>951.472</b>	<b>1.138.962</b>	<b>632.413</b>	<b>-16,5%</b>	<b>80,1%</b>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(451.325)	(542.773)	(292.927)	-16,8%	85,3%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>500.147</b>	<b>596.189</b>	<b>339.486</b>	<b>-16,1%</b>	<b>75,6%</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>					
Despesas comerciais	(58.118)	(48.968)	(30.856)	18,7%	58,7%
Despesas gerais e administrativas	(88.283)	(72.692)	(53.412)	21,4%	36,1%
Honorários da Administração	(15.628)	(11.097)	-	40,8%	n.a.
Equivalência patrimonial	103.650	104.454	57.444	-0,8%	81,8%
Provisão para perdas com investimentos	-	-	(1.925)	n.a.	-100,0%
Despesas tributárias	(3.040)	(4.912)	(2.716)	-38,1%	80,9%
Provisão para riscos e processos judiciais	-	-	-	n.a.	n.a.
Reversão de provisão para perdas com CEPAC	-	-	-	n.a.	n.a.
Outras despesas operacionais, líquidas	(2.351)	5.530	7.688	-142,5%	-28,1%
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DOS EFEITOS FINANCEIROS</b>	<b>436.377</b>	<b>568.504</b>	<b>315.709</b>	<b>-23,2%</b>	<b>80,1%</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>					
Receitas financeiras	64.528	52.900	48.128	22,0%	9,9%
Despesas financeiras	(3.827)	(6.364)	(6.091)	-39,9%	4,5%
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>497.078</b>	<b>615.040</b>	<b>357.746</b>	<b>-19,2%</b>	<b>71,9%</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>					
Imposto de renda e contribuição social correntes	(21.562)	(20.040)	(15.642)	7,6%	28,1%
Imposto de renda e contribuição social com recolhimento diferido	(1.561)	(6.246)	3.706	-75,0%	-268,5%
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>473.955</b>	<b>588.754</b>	<b>345.810</b>	<b>-19,5%</b>	<b>70,3%</b>
<b>LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES</b>	<b>474.324</b>	<b>585.987</b>	<b>343.436</b>	<b>-19,1%</b>	<b>70,6%</b>
<b>LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>	<b>(369)</b>	<b>2.767</b>	<b>2.374</b>	<b>-113,3%</b>	<b>16,6%</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>	<b>474.324</b>	<b>585.987</b>	<b>343.436</b>	<b>-19,1%</b>	<b>70,6%</b>
<b>LUCRO BÁSICO POR AÇÃO - R\$</b>	<b>3,23</b>	<b>3,99</b>	<b>2,34</b>	<b>-19,1%</b>	<b>70,6%</b>

## **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.

Entre 2013 e 2014, observou-se um decréscimo de 9,9% na Receita de Vendas de Imóveis, decorrente principalmente do decréscimo de 15,5% no volume de vendas, a partir de um menor volume lançado no período. Deve-se considerar também o menor volume de obras sendo reconhecidas no período, comparando com 2013. 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.

### *Receita de Locações e Serviços Prestados*

A Receita de Locações e Serviços Prestados é proveniente da prestação de serviço de vendas de unidades imobiliárias da subsidiária TEC VENDAS, de aluguéis de propriedades da EZTEC enquanto as mesmas não são utilizadas para a atividade de incorporação imobiliária e, em casos de projetos realizados em parceria e cuja construção é realizada pela EZTEC, da taxa de administração desta obra. O aumento de 52,7% entre 2013 e 2014 (95,8% entre 2012 e 2013) deve-se à: [i] elevada participação da TEC VENDAS na venda das unidades imobiliárias da EZTEC, atingindo 85% das vendas de 2014 (67% das vendas totais de 2013); [ii] evolução de obras com parceiros e executadas pela EZTEC.

## **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 2013 e 2014, o Cancelamento de Vendas cresceu 124,2% (31,4% entre 2012 e 2013), efeito não somente do maior número de clientes em carteira, mas também do volume de entregas entre 2013 e 2014, período na qual pode haver crescimento de distratos de clientes que não obtêm financiamento bancário.

### *Impostos Incidentes sobre Vendas*

Os impostos sobre vendas decresceram 16,4% entre 2013 e 2014, resultado de um menor volume de vendas e de receita bruta no comparativo entre os dois exercícios. 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.

## **Receita Líquida**

Pelas razões anteriormente apresentadas, como o decréscimo na Receita Bruta e o crescimento dos Cancelamentos de Vendas, a Receita Líquida caiu 16,5% entre os exercícios sociais encerrados em 2013 e 2014. Entre 2012 e 2013, o crescimento foi função da: [i] forte venda de unidades em estoque ao longo de 2013; [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.



## ***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 de 2013 e 2014, a queda de 16,8% deve-se ao menor volume de lançamentos, o que incorreu em um menor volume de vendas e de obras sendo reconhecidas no período. 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***

Considerando as variações demonstradas anteriormente, com queda de receita líquida e custos incorridos, o lucro bruto sofreu decréscimo na mesma proporção, de 16,1% entre os exercícios de 2013 e 2014. Por conta de um crescimento de receita proporcional ao crescimento de custos, o Lucro Bruto cresceu 75,6% entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013. Importante destacar a manutenção da margem bruta em níveis elevados (52,6% em 2014, 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 nos últimos 3 exercícios, 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.

## ***(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 2013 e 2014, houve um aumento de 18,7%, (aumento de 58,7% entre 2012 e 2013), resultado do maior trabalho realizado pela Companhia, em termos de publicidade e campanhas de vendas, ao longo dos últimos 2 exercícios, principalmente no que tange comercialização de unidades em estoque.

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

As Despesas Administrativas, juntamente com os Honorários da Administração, cresceram 24,0% entre os exercícios de 2013 e 2014 e 38,1% entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013, função do aumento das operações da Companhia no ano de 2013. A EZTEC vem revisando suas despesas e processos administrativos em busca de uma maior eficiência, de forma que, as despesas reconhecidas no quarto trimestre de 2014 refletem melhor a realidade atual da operação, em comparação ao que foi reconhecido nos demais trimestres do exercício. 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.

### ***Despesas Tributárias***

As despesas tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes à terrenos e às operações da Companhia. Entre 2013 e 2014, ocorreu redução de 38,1%, para R\$3,0 milhões, em virtude de um menor volume gasto com Impostos sobre Operações Financeiras e a redução do volume de IPTU pago nos terrenos em estoque. Entre 2012 e 2013, o crescimento de 81,9% ocorreu devido ao aumento das operações e do banco de terrenos da Companhia.

## Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros

A queda de 23,2% entre os exercícios de 2013 e 2014 deve-se a um menor volume de lucro bruto, aliado a um incremento de despesas operacionais, conforme explicado anteriormente. 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 pela diluição das despesas operacionais.

## Resultado Financeiro

### RESULTADO FINANCEIRO

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/14	31/12/13	31/12/12	2013/2012	2013/2012
Receitas:					
Receita financeira	25.337	13.838	14.225	83,1%	-2,7%
Juros ativos sobre contas a receber de clientes	35.180	33.357	31.509	5,5%	5,9%
Outras	4.011	5.705	2.394	-29,7%	138,3%
	<u>64.528</u>	<u>52.900</u>	<u>48.128</u>	<u>22,0%</u>	<u>9,9%</u>
Despesas:					
Juros e variações monetárias passivas	(762)	(17)	(5)	4382,4%	240,0%
Descontos concedidos sobre contas a receber de clientes	(2.147)	(5.734)	(5.422)	-62,6%	5,8%
Outras	(918)	(613)	(664)	49,8%	-7,7%
	<u>(3.827)</u>	<u>(6.364)</u>	<u>(6.091)</u>	<u>-39,9%</u>	<u>4,5%</u>

### Receitas Financeiras

As Receitas Financeiras cresceram 22,0% entre os exercícios sociais encerrados em 2013 e 2014 e 9,9% entre 2012 e 2013, decorrência do [i] aumento na carteira de recebíveis performados, remunerada a IGP-M+12%, gerando receita financeira e [ii] do maior volume de aplicações financeiras gerando receita ao longo do ano.

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. A queda entre 2013 e 2014 deve-se a redução na conta de descontos sobre contas a receber. 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 Nº601, 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. Entre 2013 e 2014, a queda de 12% deve-se ao menor volume de receita reconhecida.

## Lucro Líquido do Exercício

Pelas razões anteriormente apresentadas, o Lucro Líquido do Exercício teve redução de 19,1% em 2014, quando comparado a 2013. Analisando 2012 e 2013, houve um crescimento de 74,3%, dado o maior volume de receita reconhecida em 2013. Analisando a margem líquida, de 49,9% em 2014, observa-se queda de 1,6 p.p. com relação a 2013. Esta queda deve-se também a uma menor diluição das despesas operacionais, por conta de um menor reconhecimento de receita. Comparando 2012 e 2013, observa-se também queda na margem líquida, da ordem de 1,8 p.p., por conta de uma menor participação de resultados vindos reconhecidos via equivalência patrimonial no Lucro Líquido de 2013.

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

#### **BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014, 2013 e 2012**

(Em milhares de reais - R\$)

<b>ATIVO</b>	<b>Consolidado</b>			<b>Varição</b>	
	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>2014/2013</b>	<b>2013/2012</b>
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	128.411	62.808	38.470	104,5%	63,3%
Aplicações financeiras	106.071	136.517	112.214	-22,3%	21,7%
Contas a receber de clientes	1.060.113	876.492	509.100	20,9%	72,2%
Imóveis a comercializar	635.957	504.611	403.543	26,0%	25,0%
Impostos a compensar	1.745	1.618	1.728	7,8%	-6,4%
Dividendos a Receber de Controladas em Conjunto	29.405	-	-	n.a.	n.a.
Outros créditos	31.473	13.611	12.575	131,2%	8,2%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	-	-	25.002	n.a.	-100,0%
Despesas antecipadas	-	-	-	n.a.	n.a.
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>1.993.175</b>	<b>1.595.657</b>	<b>1.102.632</b>	<b>24,9%</b>	<b>44,7%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Contas a receber de clientes	332.388	406.026	448.614	-18,1%	-9,5%
Imóveis a comercializar	634.124	394.672	174.042	60,7%	126,8%
Titulos a receber	14.618	14.618	-	0,0%	n.a.
Impostos a compensar	17.717	17.492	20.913	1,3%	-16,4%
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	-	-	40.307	n.a.	-100,0%
Partes relacionadas	638	4.173	9.920	-84,7%	-57,9%
Outros créditos	5.572	18.484	2.724	-69,9%	578,6%
Investimentos	406.654	386.458	231.940	5,2%	66,6%
Imobilizado	4.296	5.644	5.914	-23,9%	-4,6%
Intangível	6.694	6.176	5.221	8,4%	18,3%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>1.422.701</b>	<b>1.253.743</b>	<b>939.595</b>	<b>13,5%</b>	<b>33,4%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>3.415.876</b>	<b>2.849.400</b>	<b>2.042.227</b>	<b>19,9%</b>	<b>39,5%</b>

## ***Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras***

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

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>			<b>Varição</b>	
	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>2014/2013</b>	<b>2013/2012</b>
Caixa e bancos	128.411	62.808	38.470	104,5%	63,3%
Aplicações Financeiras	106.071	136.517	112.214	-22,3%	21,7%
Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras	234.482	199.325	150.684	17,6%	32,3%

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 90% a 101,6% do CDI em 2014 (75% a 103,1% do CDI em 2013 e 75% a 110,5% do CDI em 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 17,6% entre 2013 e 2014 (32,3% entre 2012 e 2013), em razão da entrada de caixa de parte das unidades entregues (2.996 em 2014 e 2.151 em 2013) ao longo dos últimos dois exercícios, cujos saldos devedores foram quitados através do financiamento bancário ("repasso").

## Contas a Receber de Clientes

### CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/13	31/12/13	31/12/12	2014/2013	2013/2012
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	444.192	362.753	275.309	22,5%	31,8%
Cientes por incorporação de imóveis - obras em construção (*)	948.290	917.904	682.322	3,3%	34,5%
Duplicatas a receber - serviços	19	1.861	178	-99,0%	945,5%
	<u>1.392.501</u>	<u>1.282.518</u>	<u>957.809</u>	<u>8,6%</u>	<u>33,9%</u>
Créditos de clientes securitizados			(95)	n.a.	-100,0%
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	-	n.a.	n.a.
	<u>1.392.501</u>	<u>1.282.518</u>	<u>957.714</u>	<u>8,6%</u>	<u>33,9%</u>
Circulante	<u>1.060.113</u>	<u>876.492</u>	<u>509.100</u>	<u>20,9%</u>	<u>72,2%</u>
Não circulante	<u>332.388</u>	<u>406.026</u>	<u>448.614</u>	<u>-18,1%</u>	<u>-9,5%</u>

As Contas a Receber de Clientes aumentaram 8,6% entre 2013 e 2014 e 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, além da evolução das obras destes lançamentos, tornando a carteira de recebíveis "on-balance".

A rubrica "Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção" apresenta valores líquidos de Ajuste a Valor Presente nos montantes de R\$21,1 milhões em 31 de dezembro de 2014, R\$31,2 milhões em 31 de dezembro de 2013 e 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.

## Imóveis a Comercializar

### IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/14	31/12/13	31/12/12	2014/2013	2013/2012
Imóveis concluídos	122.233	41.557	28.434	194,1%	46,2%
Imóveis em construção	373.341	262.215	212.382	42,4%	23,5%
Terrenos para novas obras	728.281	551.722	322.719	32,0%	71,0%
Encargos Financeiros	22.927	5.507	652	316,3%	744,6%
Adiantamento para fornecedores	23.299	38.282	13.398	-39,1%	185,7%
	<u>1.270.081</u>	<u>899.283</u>	<u>577.585</u>	<u>41,2%</u>	<u>55,7%</u>
Circulante	<u>635.597</u>	<u>504.611</u>	<u>403.543</u>	<u>26,0%</u>	<u>25,0%</u>
Não circulante	<u>634.124</u>	<u>394.672</u>	<u>174.042</u>	<u>60,7%</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 41,2% entre 2013 e 2014 e 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. A rubrica de encargos financeiros refere-se aos juros de financiamento imobiliário referente a unidades ainda não vendidas e cresceu nos últimos exercícios por conta do próprio crescimento do estoque de unidades.

## ***Impostos a Compensar***

### **IMPOSTOS A COMPENSAR**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>			<b>Varição</b>	
	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>2014/2013</b>	<b>2013/2012</b>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	18.510	18.234	21.508	1,5%	-15,2%
Outros Impostos	952	876	1.133	8,7%	-22,7%
	<u>19.462</u>	<u>19.110</u>	<u>22.641</u>	<u>1,8%</u>	<u>-15,6%</u>
Circulante	<u>1.745</u>	<u>1.618</u>	<u>1.728</u>	<u>7,8%</u>	<u>-6,4%</u>
Não circulante	<u>17.717</u>	<u>17.492</u>	<u>20.913</u>	<u>1,3%</u>	<u>-16,4%</u>

Os Impostos a Compensar tiveram variação pouco relevante entre os exercícios de 2013 e 2014. Entre os exercícios sociais encerrados em 2012 e 2013 diminuíram 15,6%. Essa diminuição foi causada por impostos restituídos referentes a exercícios anteriores.

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

### **CEPAC**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>			<b>Varição</b>	
	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>2014/2013</b>	<b>2013/2012</b>
Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC	-	-	65.309	n.a.	n.a.
Circulante	-	-	25.002	n.a.	n.a.
Não circulante	-	-	40.307	n.a.	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 dos exercícios sociais de 2013 e 2014, 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, para uso em futuros lançamentos.

## 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 2014 (5,2%) e entre 2013 e 2012 (66,6%) deve-se ao incremento das operações da Companhia, com aquisições de terrenos, desenvolvimento e lançamento de produtos com parceiros.

Sociedades controladas	Controladora						
	Participação direta %	Capital social	Patrimônio líquido	Resultado do exercício	Equivalência patrimonial	Investimentos	
						31/12/2014	31/12/2013
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99	19.845	48.107	(1.242)	(1.242)	48.107	97.271
Alfenas Incorporadora Ltda.	99,99	18.917	28.847	820	820	28.847	59.607
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99	28.529	24.148	(648)	(648)	24.148	23.111
Arapanés Incorporadora Ltda.	99,99	9.831	39.373	13.954	13.954	39.373	23.860
Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda. (a)	70	13.621	85.665	46.648	32.654	59.965	27.312
Aurillac Incorporadora Ltda.	99,99	21.733	21.717	(53)	(53)	21.717	21.845
Catarina Incorporadora Ltda.	99,99	7.646	42.272	16.597	16.597	42.272	25.675
Center Jabaquara Empreendimentos	99,99	5.232	64.625	33.867	33.867	64.625	26.458
Crown Incorporadora Ltda.	99,99	15.206	39.371	16.909	16.909	39.371	28.126
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda. (d)	70	44.072	34.950	2.140	1.498	24.465	22.967
Elba Incorporadora Ltda.	99,99	17.406	56.836	3.227	3.227	56.835	38.558
Florença Incorporadora Ltda.	99,99	13.312	24.576	4.320	4.320	24.576	20.986
Galia Incorporadora Ltda.	99,9	1	22.472	(169)	(169)	22.472	1
Garicema Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	121.103	345.859	143.739	143.739	345.859	260.530
Giopris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	42.063	39.939	(1.792)	(1.792)	39.939	41.611
Giovanna Incorporadora Ltda.	99,99	4.954	39.120	7.649	7.649	39.120	15.372
Gol Incorporadora Ltda.	99,99	26.553	26.899	(8)	(8)	26.899	25.893
Guara Incorporadora Ltda.	99,99	2	57.282	(163)	(163)	57.282	56.505
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50	11.274	42.999	9	4	21.500	20.834
Jauaperi Incorporadora Ltda.	99,99	26.147	27.374	1.062	1.062	27.374	26.767
Limoges Incorporadora Ltda.	99,99	45.723	63.330	8.342	8.342	63.330	68.018
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99	1	127.293	(970)	(970)	127.293	86.278
Marcella Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	37.430	47.039	11.104	11.104	47.039	45.767
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	46.403	48.286	1.657	1.657	48.286	46.920
Mônaco Incorporação S.A. (a)	60	42.016	176.568	25.942	15.565	105.941	95.844
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	19.886	58.968	20.288	20.288	58.968	38.750
Phaser Incorporação SPE S.A. (a)	27,5	107.378	137.755	97.767	26.886	37.883	29.712
Reno Incorporadora Ltda.	99,99	32.706	102.204	28.393	28.393	102.204	73.811
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99	20.969	20.283	274	274	20.283	20.009
Toscana Incorporadora Ltda.	99,99	8.037	28.616	7.118	7.118	28.616	32.126
Trento Incorporadora Ltda.	99,99	12.062	22.087	8.837	8.837	22.087	19.579
Treviso Incorporadora Ltda.	90	26.573	25.513	10.187	9.168	22.961	78.593
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99	1	31.864	(88)	(88)	31.864	2
Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda. (d)	99,99	191	(14.668)	1.555	1.555	-	190
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99	3.649	27.821	(416)	(416)	27.821	25.724
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99	29.789	155.683	52.156	52.156	155.683	76.596
Windsor Incorporadora Ltda.	99,99	11.677	62.890	12.373	12.373	62.890	44.214
O outros investimentos (e)	-	-	-	-	56.133	573.498	589.805
Subtotal					<u>530.600</u>	<u>2.591.393</u>	<u>2.235.227</u>
"Mais-valia" (b)						<u>16.355</u>	<u>20.273</u>
Total de investimentos						<u>2.607.748</u>	<u>2.255.500</u>
Provisão para perdas em investimentos (c)						<u>(16.020)</u>	<u>(1.857)</u>

## Consolidado - BR GAAP

Sociedade controlada <u>em conjunto</u>	Participação - %	Ativo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro (prejuízo) líquido do exercício	Equiv alência patrimonial	Investimentos	
						31/12/2013	31/12/2012 (reapresentado)
AK 14 Empreendimentos e Participações Ltda.	60,00	31.654	11.225	(462)	(277)	6.735	6.012
Antilhas 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. Blumenau Incorporadora Ltda.	50,00	10.155	9.150	(19)	(17)	4.575	-
Cabo Frio Incorporadora Ltda. CCISA07 Incorporadora Ltda. E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	10.105	10.082	(1)	(-)	5.041	859
CCISA07 Incorporadora Ltda. E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	33.816	33.729	(1)	(1)	16.864	2.893
E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,00	13.508	7.560	6.074	3.037	3.780	1.742
Florianópolis Empreend. Imobiliários Ltda. (c)	70,00	36.585	32.810	(10.413)	(7.289)	22.967	13.773
Genova Incorporadora S.A. (c)	50,00	11+29	11.921	(447)	(223)	5.960	5.576
Iracema Incorporadora Ltda. J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	60,00	41.392	26.218	9.638	5.783	15.731	10.175
Iracema Incorporadora Ltda. J.J. Rodrigues Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	41.689	41.642	(1)	(1)	20.834	3.666
Miziara Imobiliários Ltda.	50,00	79.314	68.773	25.932	12.966	34.387	34.796
Mônaco Incorporação S.A. (c)	50,00	18.025	12.935	3.609	1.805	6.467	4.663
Phaser Incorporação SPE 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. Subtotal	45,00	19.806	10.642	(341)	(154)	4.789	4.820
"Mais valia"					<u>104.454</u>	<u>368.725</u>	<u>222.583</u>
Total de investimentos						<u>17.733</u>	<u>9.357</u>
						<u>386.458</u>	<u>231.940</u>



### ***Imobilizado***

O Imobilizado decresceu 23,9% entre 2013 e 2014 e 4,6% entre os exercícios de 2013 e 2012, devido à estabilização dos investimentos da Companhia ao mesmo tempo em que alguns ativos tiveram altas taxas de depreciação ao longo de 2013 e 2014.

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

### ***Intangível***

Representado, principalmente, pelas licenças de softwares. Nos últimos 3 exercícios, apesar de ter havido incremento (8,4% entre 2013 e 2014 e 18,3% entre 2012 e 2013), este é pouco relevante quando comparado ao total do ativo da Companhia, tendo ocorrido principalmente por conta de maiores investimentos na área de tecnologia da informação.

**EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS****BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014, 2013 e 2012**

(Em milhares de reais - R\$)

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>Consolidado</b>			<b>Varição</b>	
	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>2014/2013</b>	<b>2013/2012</b>
<b>CIRCULANTE</b>					
Fornecedores	45.452	54.523	22.463	-16,6%	142,7%
Obrigações trabalhistas	13.773	11.677	8.995	17,9%	29,8%
Obrigações fiscais	7.996	5.848	4.695	36,7%	24,6%
Empréstimos e financiamentos	456.491	20.348	50.684	2143,4%	-59,9%
Provisão para perdas com investimentos	-	-	-	n.a.	n.a.
Contas a pagar	39.002	7.091	7.682	450,0%	-7,7%
Provisão para garantia	3.952	3.952	3.671	0,0%	7,7%
Adiantamento de clientes	28.249	26.188	33.162	7,9%	-21,0%
Terrenos a pagar	101.680	98.939	65.241	2,8%	51,7%
Dividendos a pagar	112.652	139.172	79.840	-19,1%	74,3%
Partes relacionadas	15.495	1.002	17	1446,4%	5794,1%
Impostos com recolhimento diferido	42.305	34.833	19.605	21,5%	77,7%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>867.047</b>	<b>403.573</b>	<b>296.055</b>	<b>114,8%</b>	<b>36,3%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Empréstimos e financiamentos	50.477	272.584	53.722	-81,5%	407,4%
Terrenos a pagar	52.302	31.750	97	64,7%	32632,0%
Provisão para garantia	4.806	5.499	2.756	-12,6%	99,5%
Provisão para riscos e processos judiciais	6.542	6.542	6.542	0,0%	0,0%
Impostos com recolhimento diferido	12.544	16.438	18.651	-23,7%	-11,9%
Aportes para futuras incorporações	-	-	-	n.a.	n.a.
Outros débitos com terceiros	5.349	2.548	1.655	109,9%	54,0%
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>132.020</b>	<b>335.361</b>	<b>83.423</b>	<b>-60,6%</b>	<b>302,0%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social	1.050.000	1.050.000	1.050.000	0,0%	0,0%
Reserva Especial de Ágio	-49.414	-	-	n.a.	n.a.
Reservas de capital	38.297	38.297	38.297	0,0%	0,0%
Reservas de lucros	1.374.851	1.013.179	566.364	35,7%	78,9%
Patrimônio líquido dos acionistas controladores	2.413.734	2.101.476	1.654.661	14,9%	27,0%
Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	3.075	8.990	8.088	-65,8%	11,2%
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>2.416.809</b>	<b>2.110.466</b>	<b>1.662.749</b>	<b>14,5%</b>	<b>26,9%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>3.415.876</b>	<b>2.849.400</b>	<b>2.042.227</b>	<b>19,9%</b>	<b>39,5%</b>

### ***Fornecedores***

As obrigações com Fornecedores caíram 16,6% entre 2013 e 2014 e cresceram 142,7% entre 2013 e 2012. 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 14 empreendimentos em 2014 (10 empreendimentos em 2013 e 7 empreendimentos ao final do exercício de 2012).

### ***Obrigações Trabalhistas***

As Obrigações Trabalhistas cresceram 17,9% entre 2013 e 2014 e 29,8% entre 2012 e 2013, resultado do crescimento no número de funcionários entre 2012 e 2013, tendo reflexo ainda no último exercício.

### ***Obrigações Fiscais***

As Obrigações Fiscais subiram 36,7% entre os exercícios sociais encerrados em 2013 e 2014 e 24,6% entre 2012 e 2013, devido ao aumento do volume de recebimentos, decorrente do crescimento da operação entre 2012 e 2013.

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

Conforme detalhado na Seção 10.1.f, os Empréstimos e Financiamentos cresceram 73,1% entre 2013 e 2014 e 180,6% entre 2012 e 2013, resultado da evolução de um maior volume de obras e da conseqüente tomada de SFH, incluindo o *EZ Towers*, cuja dívida correspondia a mais de 70% do total em 2014 (mais de 50% em 2013).

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

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

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

Os Adiantamentos de Clientes cresceram 7,9% entre os exercícios sociais encerrados em 2013 e 2014 e caíram 21,0% entre 2012 e 2013. Esta oscilação decorre do estágio de evolução financeira dos projetos da Companhia.

**TERRENOS A PAGAR**  
(Em milhares de reais - R\$)

Sociedade controlada	Localização	Consolidado			Variação	
		31/12/14	31/12/13	31/12/12	2014/2013	2013/2012
Alessandra Incorporadora Ltda.	Vila Santa Catarina	-	-	8.280	n.a.	-100,0%
Arambaré Incorporadora Ltda.	Praia Grande	Outros	92	1.257	n.a.	-92,7%
Cabreúva Incorporadora Ltda.	Guarulhos	3.207	-	-	n.a.	n.a.
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jabaquara	-	-	17	n.a.	-100,0%
Crown Incorporadora Ltda.	Socorro	1.600	1.615	1.980	-0,9%	-18,4%
Elba Incorporadora Ltda.	Santana	Outros	150	150	n.a.	0,0%
Giópris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Jucumã	-	1.519	1.519	-100,0%	0,0%
Pinhal Incorporadora Ltda.	Guarulhos	3.210	15.000	-	-78,6%	n.a.
Limoges Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	-	-	7	n.a.	-100,0%
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tatuapé	-	-	512	n.a.	-100,0%
Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Saúde	Outros	921	921	n.a.	0,0%
San Diego Incorporadora Ltda.	Indianópolis	Outros	68	65	n.a.	4,6%
Santarém Incorporadora Ltda.	Vila Santa Catarina	Outros	900	-	n.a.	n.a.
Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Butantã	Outros	141	-	n.a.	n.a.
Toscana Incorporadora Ltda.	Brooklin Paulista	-	-	2.440	n.a.	-100,0%
Tupi Incorporadora Ltda		34.300	-	-	n.a.	n.a.
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	Brooklin Paulista	25.300	-	-	n.a.	n.a.
Verona Incorporadora Ltda.	Vila Mascote	Outros	413	413	n.a.	0,0%
Mairiporã Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	33.851	63.250	-	-46,5%	n.a.
Ypê Incorporadora Ltda.	São Caetano	52.302	46.620	47.777	12,2%	-2,4%
Outros	São Caetano	212	-	-	n.a.	n.a.
		<u>153.982</u>	<u>130.689</u>	<u>65.338</u>	<u>17,8%</u>	<u>100,0%</u>
Circulante		<u>101.680</u>	<u>98.939</u>	<u>65.241</u>	<u>2,8%</u>	<u>51,7%</u>
Não circulante		<u>52.302</u>	<u>31.750</u>	<u>97</u>	<u>64,7%</u>	<u>32632,0%</u>

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

As obrigações de Terrenos a Pagar subiram 17,8% entre 2013 e 2014, a partir da aquisição de R\$1,2 Bilhão em VGV potencial no exercício de 2014. Entre 2012 e 2013, a alta de 100,0% na rubrica ocorre a partir da aquisição de 12 novos terrenos em 2013, além da ampliação de previamente existentes.

**Dividendos**

**DIVIDENDOS**  
(Em milhares de reais - R\$)

	Consolidado			Variação	
	31/12/14	31/12/13	31/12/12	2014/2013	2013/2012
Lucro líquido do exercício	474.324	585.987	336.166	-19,1%	74,3%
Ajuste de exercícios anteriores	-	-	-	n.a.	n.a.
Reserva legal - 5%	(23.716)	(29.299)	(16.808)	-19,1%	74,3%
	450.608	556.688	319.358	-19,1%	74,3%
Dividendos propostos - 25%	(112.652)	(139.172)	(79.840)	-19,1%	74,3%
Aumento de capital com lucro do exercício	(169.999)	-	-	n.a.	n.a.
Reserva de expansão	167.956	(417.516)	(239.518)	-140,2%	74,3%
	<u>335.913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>n.a.</u>	<u>n.a.</u>

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

A EZTEC mantém em sua política de pagar 25% de dividendos deduzidas as reservas legais. As variações entre os exercícios de 2012 e 2013 e 2013 e 2014 decorrem do crescimento e da redução do lucro líquido, conforme explicado anteriormente.

### **Impostos Diferidos**

#### **IMPOSTOS DIFERIDOS**

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Consolidado</b>			<b>Varição</b>	
	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>2014/2013</b>	<b>2013/2012</b>
PIS e COFINS diferidos	28.533	26.715	19.939	6,8%	34,0%
IRPJ diferidos	17.268	16.107	12.018	7,2%	34,0%
CSLL diferidos	9.048	8.449	6.299	7,1%	34,1%
	<u>54.849</u>	<u>51.271</u>	<u>38.256</u>	<u>7,0%</u>	<u>34,0%</u>
Circulante	<u>42.305</u>	<u>34.833</u>	<u>19.605</u>	<u>21,5%</u>	<u>77,7%</u>
Não circulante	<u>12.544</u>	<u>16.438</u>	<u>18.651</u>	<u>-23,7%</u>	<u>-11,9%</u>

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 Nº601 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 um volume menor em 2012 quando comparado aos exercícios de 2013 e 2014. Em relação ao incremento entre os dois últimos exercícios, deve-se ao incremento no volume de entregas, cujo recebimento do saldo devedor deverá ocorrer em 2015, com pagamento do imposto.

### **Patrimônio Líquido**

#### **Capital Social**

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

Em 27 de abril de 2007, em Assembleia 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 Assembleia Geral Extraordinária foram canceladas 2.562.412 ações ordinárias, sem alteração do capital social da Companhia que era 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 2014, o capital social da Companhia era de R\$1.050.000, dividido em 146.724.120 ações.

A Companhia submeterá a aprovação, em Assembleia Geral Extraordinária, a capitalização de R\$169.999.991,70 da sua Reserva de Lucros, passando seu Capital Social para o montante de R\$1.219.999.991,70. Desta forma, a Reserva de Lucros reduzirá para R\$1.204.851.171,44, permanecendo inferior ao Capital Social da Companhia.

#### *Ações em Tesouraria*

Não há ações mantidas em tesouraria.

### **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\$)

	<b>Consolidado</b>			<b>Varição</b>	
	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>2014/2013</b>	<b>2013/2012</b>
Receitas a Apropriar - final do período	993.898	1.018.667	747.265	-2,4%	36,3%
Ajuste a Valor Presente - Realizado	21.089	31.229	25.037	-32,5%	24,7%
Ajuste a Valor Presente - Não-Realizado	93.785	55.468	46.669	69,1%	18,9%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(561.151)	(512.584)	(367.951)	9,5%	39,3%
Resultado a Apropriar	547.621	592.780	451.020	-7,6%	31,4%
<i>Margem a Apropriar</i>	<i>49,4%</i>	<i>53,6%</i>	<i>55,1%</i>	<i>-4,2 p.p.</i>	<i>-1,4 p.p.</i>

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC), em linha ao procedimento previsto na Resolução do CFC 963/03. Em decorrência do decréscimo no volume de lançamentos em 2014, quando comparado a 2013, ocorreu uma redução de 7,6% no último exercício. Entre os exercícios sociais de 2012 e 2013, houve crescimento de 31,4%, 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\$)

	<b>Consolidado</b>			<b>Varição</b>	
	<b>31/12/14</b>	<b>31/12/13</b>	<b>31/12/12</b>	<b>2014/2013</b>	<b>2013/2012</b>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA					
Receita de venda de imóveis	1.093.533	1.213.636	684.517	-9,9%	77,3%
Receita de locações e de serviços prestados	26.245	17.185	8.779	52,7%	95,8%
Total da receita operacional bruta	1.119.778	1.230.821	693.296	-9,0%	77,5%

(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, 2013 e 2014 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, bem como o decréscimo no volume de lançamentos e vendas entre 2013 e 2014.

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

Entre 2013 e 2014, observou-se uma redução de 16,5% no volume de receita líquida, decorrente de [i] uma redução na receita bruta apurada, a partir de menor volume lançado e vendido em 2014; assim como [ii] um incremento no volume de distratos, resultado de um maior volume de unidades entregues, período na qual pode haver crescimento de distratos de clientes que não obtém financiamento bancário.

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			Variação	
	31/12/14	31/12/13	31/12/12	2014/2013	2013/2012
Lançamentos (% EZTEC)	1.068.415	1.915.482	1.189.148	-44,2%	61,1%
Vendas Contratadas (% EZTEC)	881.280	1.606.908	875.722	-45,2%	83,5%
Receita Líquida	951.472	1.138.962	632.413	-16,5%	80,1%

Em 2014, a Companhia entendeu que o volume de R\$1,1 bilhão em lançamentos era o mais adequado diante das velocidades de vendas obtidas no período e com a conjuntura macro-econômica brasileira mostrando-se mais desafiadora.

***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.

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%.

Durante o exercício de 2014, EZTEC, por meio de sua controlada Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda., adquiriu 30% da participação na empresa E.Z.L.I Empreendimentos imobiliários Ltda., perfazendo um total de 100%.

#### *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>
<b>Ativo</b>			
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	<u>247.089</u>	<u>(33.843)</u>	<u>213.246</u>
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	<u>109.828</u>	<u>(15.365)</u>	<u>94.463</u>
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

Contas	31/12/2012	Efeito da adoção dos novos CPCs	31/12/2012 (reapresentado)
<b>Ativo</b>			
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	<u>1.330.295</u>	<u>(227.663)</u>	<u>1.102.632</u>
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>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido</b>			
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	<u>166.961</u>	<u>(71.612)</u>	<u>95.349</u>
Total do passivo circulante	<u>328.599</u>	<u>(32.544)</u>	<u>296.055</u>
Empréstimos e financiamentos	87.355	(33.633)	53.722
Impostos com recolhimento diferido	21.023	(2.372)	18.651
Outros	<u>29.293</u>	<u>(18.243)</u>	<u>11.050</u>
Total do passivo não circulante	<u>137.671</u>	<u>(54.248)</u>	<u>83.423</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas	1.654.661	-	1.654.661
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	<u>21.830</u>	<u>(13.742)</u>	<u>8.088</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>2.142.761</u>	<u>(100.534)</u>	<u>2.042.227</u>

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

Contas	31/12/2012	Efeito da adoção dos novos CPC's	31/12/2012 (reapresentado)
<b>Demonstração do Resultado</b>			
Receitas líquidas	799.451	(167.038)	632.413
Custo incorrido nas unidades realizadas	(384.979)	92.052	(292.927)
Lucro Bruto	<u>414.472</u>	<u>(74.986)</u>	<u>339.486</u>

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)
<b>Redução de caixa e equivalentes</b>	<b><u>(176.040)</u></b>	<b><u>(1.284)</u></b>	<b><u>(177.324)</u></b>

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

No exercício de 2014, 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 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.”

A Administração avaliou as ênfases incluídas nos relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014, de 2013 e de 2012, 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 2014, de 2013 e de 2012.

As ênfases apresentadas nos relatórios dos auditores independentes de 2014, de 2013 e de 2012 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.

### *10.5.3. Bases de consolidação*

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

a) Empresas 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) Empresas controladas em conjunto

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

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

#### *10.5.4. Combinação de negócios*

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será transferida a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes. Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades

geradoras de caixa do Grupo que se espera sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

#### *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.
- **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 essas evidências são identificadas, e o

valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

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

Em 31 de dezembro de 2014, não foram identificados indicadores de perda de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

#### *10.5.7. Instrumentos financeiros*

Os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos pelo valor justo líquido dos custos diretamente atribuíveis, a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, títulos a receber, partes relacionadas, empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar e contas a pagar.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

##### a) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos.

#### b) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Apresentados ao custo amortizado, inicialmente avaliados individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada instrumento financeiro que individualmente ou em conjunto sejam significativos. Se a Administração concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito semelhantes e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável.

#### c) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

#### d) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados pelo valor justo por meio do resultado, recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes, demais contas a receber e outros recebíveis.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

- Caixa e equivalentes de caixa

Representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado.

- 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.

#### Desreconhecimento (baixa)

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de acordo de "repasse"; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

#### e) Passivos financeiros

São inicialmente reconhecidos ao valor justo e posteriormente sendo avaliados ao valor justo por meio do resultado ou pelo custo amortizado. Os principais passivos financeiros são: empréstimos e financiamentos, fornecedores, terrenos a pagar, partes relacionadas e contas a pagar.

- i) Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia não possuía instrumentos financeiros passivos dessa natureza.
- ii) Empréstimos e financiamentos - após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os demais passivos financeiros possuem o mesmo critério de valorização e categoria.

#### Desreconhecimento (baixa)

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

#### f) Instrumentos financeiros – apresentação líquida



Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou contraparte.

#### *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.

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

#### *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 2014, de 2013 e de 2012, 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 Companhia se utiliza da avaliação até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos.

#### *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 2.16, 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 "IRPJ" e a contribuição social "CSLL", 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 1,26% e 0,66%, respectivamente, adotadas a partir de 1º de janeiro de 2013.

Em 12 de novembro de 2013, foi publicada a Medida Provisória nº 627 convertida na Lei nº 12.973 em 13 de maio de 2014 e com suas disposições emitidas pela Receita Federal do Brasil. A Companhia entende que a aplicação dos referidos normativos não resultará em efeitos relevantes em suas operações, portanto, não optou pela adoção antecipada para a referida lei.

#### *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*

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque;

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – “POC” de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

#### *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:

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
IFRS 9 - Instrumentos Financeiros	Refere-se à primeira fase do projeto de substituição da IAS 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 15 - Receitas de contratos com clientes	Convergência do IASB ("International Accounting Standards Board") e FASB ("Financial Accounting Standards Board") sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2017.
Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2) – Negócios em conjunto	Contabilização de acordos contratuais em conjunto.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2016.
IAS 38/CPC 04 (R1) – Ativo Imobilizado	Esclarecimento dos métodos de depreciação e amortização aceitáveis.	Exercícios iniciados a partir de 1º de janeiro de 2016.

Em maio de 2014, o IASB e o FASB emitiram conjuntamente o IFRS 15 - Receitas de Contratos com Clientes, com a finalidade de esclarecer e convergir o reconhecimento de receitas inclusive na operação de incorporação imobiliária. A Administração da Companhia aguarda a edição do correspondente normativo no Brasil pelo CPC para análise dos possíveis impactos em suas demonstrações financeiras.

### 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***

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 2013, 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***

Não houve oferta pública nos últimos 5 anos.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

***a. ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial***

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

## **10.10. Plano de Negócios**

### ***a. investimentos***

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

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

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

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

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

Não aplicável.

### ***c. novos produtos e serviços***

Não aplicável.

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

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

## 12. ASSEMBLEIA GERAL E ADMINISTRAÇÃO

### 12.5. Administradores e membros do conselho fiscal

a. Nome	b. Data de Nascimento	c. Profissão	d. CPF	e. Cargo Eletivo	f. Data de Eleição	g. Data da Posse
Ernesto Zarzur	28/02/34	Administrador	004.889.848-15	Presidente do Conselho de Administração	26/04/13	26/04/13
Samir Zakkhour El Tayar	09/04/41	Contador	023.489.008-82	Vice-Presidente do Conselho de Administração	26/04/13	26/04/13
Flávio Ernesto Zarzur	02/08/57	Engenheiro	035.893.548-28	Membro do Conselho de Administração	26/04/13	26/04/13
Sílvio Ernesto Zarzur	07/06/59	Engenheiro	043.058.858-59	Membro do Conselho de Administração	26/04/13	26/04/13
Gustavo Diniz Junqueira	19/06/72	Administrador de Empresas	153.612.478-80	Membro Independente do Conselho de Administração	26/04/13	26/04/13
Mario Guy de Faria Mariz	16/11/43	Engenheiro	390.320.868-04	Membro Independente do Conselho de Administração	26/04/13	26/04/13
Nelson de Sampaio Bastos	24/11/42	Engenheiro	026.791.248-04	Membro Independente do Conselho de Administração	26/04/13	26/04/13

a. Nome	h. Prazo do Mandato	i. Outros Cargos exercidos no emissor	j. Eleito pelo controlador	k1. Membro Independente	k2. Critério	l. Mandatos Consecutivos
Ernesto Zarzur	2 anos	-	Sim	Não	-	4
Samir Zakkhour El Tayar	2 anos	-	Sim	Não	-	4
Flávio Ernesto Zarzur	2 anos	Vice-Presidente	Sim	Não	-	1
Sílvio Ernesto Zarzur	2 anos	Vice-Presidente	Sim	Não	-	1
Gustavo Diniz Junqueira	2 anos	-	Sim	Sim	Regulamento do Novo Mercado	4
Mario Guy de Faria Mariz	2 anos	-	Sim	Sim	Regulamento do Novo Mercado	4
Nelson de Sampaio Bastos	2 anos	-	Sim	Sim	Regulamento do Novo Mercado	4

#### ***m. Informações sobre os membros do Conselho de Administração***

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

*Samir Zakkhour El Tayar* é vice-presidente do Conselho de Administração desde 03 de março de 2007. O Sr. Samir é graduado em Contabilidade e Comércio em Beirute, no Líbano, e tem sua experiência profissional

baseada em 13 anos no comércio têxtil como diretor proprietário e 38 anos com incorporação imobiliária, sendo sócio-diretor da EZTEC entre 1979 e 2007. O endereço comercial do Sr. Samir é na Av. República do Líbano, n.º 1921, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

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

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

*Gustavo Diniz Junqueira* é membro do Conselho de Administração da EZTEC desde 30 de maio de 2008 e foi Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da EZTEC de 03 de março de 2007 a 29 de maio de 2008. O Sr. Junqueira nasceu em 19 de maio de 1972, graduou-se em Administração de Empresas pela Fundação Armando Álvares Penteado - FAAP e possui Master in Business Administration(MBA) com especialização em Finanças Corporativa pela Thunderbird School of Management nos EUA. Atualmente o Sr. Junqueira é Socio Diretor da BRASILPAR Investimentos e também membro efetivo do conselho de administração do Banco Pine SA e Presidente da Sociedade Rural Brasileira. Anteriormente, o Sr. Junqueira trabalhou como Diretor Vice-Presidente responsável pela área de Investment Banking e Mercado de Capitais do Banco Pine de Junho de 2010 a Abril de 2012, Diretor Financeiro da Gradiente Eletrônica, companhia de capital aberto na Bovespa, de junho de 2001 a fevereiro de 2006 e Diretor de Fusões e Aquisições da Enron Corp., em Houston nos EUA, de janeiro de 1998 a abril de 2001. Nos últimos 5 anos, com exceção ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Gustavo Junqueira não exerceu quaisquer atividades na Companhia ou em suas coligadas e controladas.

*Mario Guy de Faria Mariz* é membro independente do Conselho de Administração da EZTEC desde 16 de maio de 2007. O Sr. Mário nasceu em 16 de novembro de 1943 e graduou-se em Engenharia Eletrônica pela Faculdade de Engenharia Industrial da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, em administração de empresas pela Universidade Mackenzie e pós-graduado em administração financeira pela Fundação Getúlio Vargas. Ampliou seus conhecimentos em engenharia eletrônica na Capitol Radio Engeneering Institute e administração de empresas através de cursos na Harvard Business School. Sua experiência profissional engloba participação na Diretoria da Philco Rádio Televisão Ltda., Arno S.A. Eletrodomésticos, Tim Maxitel Gradiente e FlexTronics, além de participação na administração Springer Carrier. Nos últimos 5 anos, com exceção ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Mario Guy de Faria Mariz não exerceu quaisquer atividades na Companhia ou em suas coligadas e controladas.

*Nelson de Sampaio Bastos* é membro independente do Conselho de Administração da EZTEC desde 16 de maio de 2007. O Sr. Nelson nasceu em 24 de novembro de 1942, cursou a Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Sua experiência engloba atuação como presidente da empresa Brasil Ferrovias por cerca de 4 anos; bem como presidiu a Gevisa. Foi vice-presidente de estratégia e finanças do Grupo Villares até 1995. Entre 2004 e meados de 2006 presidiu o Conselho e a Diretoria Executiva Parmalat Brasil S.A.. Anteriormente foi executivo principal da Rezende Alimentos, e foi membro dos Conselhos de Administração de Industrias Villares SA, Aços Villares SA, Gradiente (da qual foi fundador), Livraria Siciliano, Alcoa Brasil, Telemig e Telenorte Celular, Varig, Santal, e Hopi Hari. Atualmente é membro do conselho de administração da BMC Hyundai e da EZtec. É membro do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, e do Instituto Brasileiro de Estudos de Recuperação de Empresas - IBR, sócio senior da IVDX Value Creation. e presidente da LBR Lacteos Brasil SA. Nos últimos 5 anos, com exceção ao exercício do cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, o Sr. Nelson de Sampaio Bastos não exerceu quaisquer atividades na Companhia ou em suas coligadas e controladas.



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

Não há.

**12.6. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro do conselho de administração ou do conselho fiscal no último exercício, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo**

<b>Membro</b>	<b>% Participação</b>	<b>Membro</b>	<b>% Participação</b>
Ernesto Zarzur	100%	Paulo Chede Mattar	100%
Samir Zakkhour El Tayar	100%	Flavio Pedro de Moraes Nazarian	100%
Flávio Ernesto Zarzur	100%	Jorge Michel Lepeltier	75%
Sílvio Ernesto Zarzur	100%	Rogério Antônio Abinader	0%
Gustavo Diniz Junqueira	100%	Sergio Eduardo Saad	0%
Mario Guy de Faria Mariz	100%	Massao Fábio Oya	25%
Massimo Bauducco	100%		
Nelson de Sampaio Bastos	100%		

**12.7. Fornecer as informações mencionadas no item 12.5 em relação aos membros dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutário**

Não há.

**12.8. Em relação a cada uma das pessoas que atuaram como membro dos comitês estatutários, bem como dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, ainda que tais comitês ou estruturas não sejam estatutários, informar, em formato de tabela, o percentual de participação nas reuniões realizadas pelo respectivo órgão no mesmo período, que tenham ocorrido após a posse no cargo**

Não há.

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

***a. administradores da Companhia***

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

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

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

O Sr. Roberto Maalouli (atual Diretor Jurídico) é casado com uma filha do Sr. Ernesto Zarzur, acionista controlador.

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

Não aplicável.

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

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

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

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

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

## PROPOSTA DE REMUNERAÇÃO DOS ADMINISTRADORES

Para o exercício de 2015, 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 fazem jus ao plano de saúde e ao benefício de auxílio combustível. 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, 2013 e 2014. A política de remuneração dos membros do Conselho Fiscal, quando instalado, é estabelecida segundo a legislação existente. Respeitando a Lei nº. 6.404/76, 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 Assembleia 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 Assembleia Geral, a fixação dos critérios para a atribuição da participação nos lucros aos administradores.

Segue abaixo a proporção de cada elemento da remuneração em 2014:

<b>2014</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Executiva</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
Remuneração Fixa	100,0%	52,4%	100,0%
Remuneração Variável	0,0%	47,6%	0,0%
Benefícios	0,0%	0,0%	0,0%
Plano de Opção de Compra de Ações	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

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

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

*iv. razões que justificam a composição da remuneração*

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

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

O principal indicador de desempenho da Companhia e considerado para efeito de remuneração variável é o Lucro Líquido.

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

O acompanhamento do indicador é realizado trimestralmente e a apuração final dos resultados é feita no ano subsequente ao exercício e aprovada pelo Conselho de Administração. 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**

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

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\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 944.184,00</b>	<b>R\$ 9.985.350,10</b>	<b>R\$ 167.218,00</b>	<b>R\$ 11.096.752,10</b>

2014	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\$ 1.701.144,00	R\$ 7.190.531,00	R\$ 192.357,00	R\$ 9.084.032,00
Benefícios diretos e indiretos	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Participação em Comitês	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Remuneração Variável (R\$)			n.a.	
Bônus	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Participação nos Resultados	R\$ -	R\$ 6.544.169,00	n.a.	R\$ 6.544.169,00
Participação em Reuniões	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Comissões	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Outros	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Benefícios pós-emprego	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Benefícios pela cessação do exercício do cargo	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
Remuneração baseada em ações	R\$ -	R\$ -	n.a.	R\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 1.701.144,00</b>	<b>R\$ 13.734.700,00</b>	<b>R\$ 192.357,00</b>	<b>R\$ 15.628.201,00</b>

2015E	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Número de membros	7,33	10,00	R\$ 3,00	20,33
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	n.a.	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\$ -
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.409.333,33</b>	<b>R\$ 16.266.666,67</b>	<b>R\$ 324.000,00</b>	<b>R\$ 19.000.000,00</b>

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

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

Dados		2012	2013	2014	2015E	
Diretoria Estatutária	Número de membros		9,00	9,67	10,00	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\$ -
	Remun. Variável:	Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 3.460.000	R\$ 3.460.000	R\$ 6.544.169	R\$ 6.986.667
	Participação no Resultado	Previsto no plano de remuneração caso as metas fossem atingidas	R\$ 2.681.500	R\$ 2.681.500	R\$ 6.544.169	R\$ 6.986.667
		Valor reconhecido no resultado	R\$ 979.139	R\$ 3.549.530	R\$ 6.544.169	R\$ 6.986.667
	Conselho de Administr.	Número de membros		6,00	7,33	8,00
Remun. Variável		Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Bônus		Previsto no plano de remuneração caso as metas fossem atingidas	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Valor reconhecido no resultado	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Remun. Variável		Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ 174.000	R\$ 174.000	R\$ -	R\$ -
Participação no Resultado		Previsto no plano de remuneração caso as metas fossem atingidas	R\$ 134.850	R\$ 134.850	R\$ -	R\$ -
		Valor reconhecido no resultado	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Conselho Fiscal		Número de membros		2,00	3,00	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\$ -
	Remun. Variável	Mínimo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
		Máximo previsto no plano de remuneração	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
	Participação no Resultado	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 Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 03 de março de 2007, estabelece as condições gerais de outorga de opções de compra de ações de emissão da Companhia e administradores e empregados da Companhia ou outras sociedades sob o seu controle, nos termos do Artigo 168, § 3º, da Lei nº 6.404/76.

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

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

#### b. principais objetivos do plano

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

interesses dos acionistas da Companhia aos de administradores, empregados e prestadores de serviços da Companhia ou outras sociedades sob o seu controle; e (c) possibilitar à Companhia ou outras sociedades sob o seu controle atrair e manter a ela vinculados administradores e empregados.

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

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

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

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

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

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

***f. número de ações abrangidas***

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

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

Até 31 de dezembro de 2014, 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	2014	
	Ações detidas diretamente	Ações detidas indiretamente
Conselho de Administração	648.862	71.414.878
Diretoria	176.609	23.476.787
Conselho Fiscal	0	0
	<u>825.471</u>	<u>94.891.665</u>

Das 23.653.396 ações detidas, direta e indiretamente, pelos membros da Diretoria ao final de 2014, 418 pertenciam a diretores não pertencentes ao grupo de controle, sendo as demais pertencentes aos controladores (194.238 detidas por cônjuges ou dependentes).

Das 72.063.740 ações detidas, direta e indiretamente, pelos membros do Conselho de Administração ao final de 2014, 4 pertenciam a conselheiros não pertencentes ao grupo de controle, sendo as demais pertencentes aos controladores (25.086 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:**

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

<b>2013 (R\$) (anual)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Executiva</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
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

<b>2014 (R\$) (anual)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Executiva</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
Número de membros	8,00	10,00	3,00
Valor da maior remuneração individual	R\$ 212.643,00	R\$ 1.815.716,83	R\$ 64.119,00
Valor da menor remuneração individual	R\$ 212.643,00	R\$ 1.342.714,40	R\$ 64.119,00
Valor médio da remuneração individual	R\$ 212.643,00	R\$ 1.373.470,00	R\$ 64.119,00

<b>2015E (R\$) (anual)</b>	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Executiva</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
Número de membros	7,33	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\$ 328.545,45	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**

<b>Órgão</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Conselho de Administração	35,9%	45,9%	50,6%
Diretoria Executiva	50,1%	47,6%	56,8%
Conselho Fiscal	-	-	-

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

Não aplicável.

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

<b>Sociedades Controladas</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Conselho de Administração	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Diretoria Executiva	R\$ 618.890	R\$ 722.456	R\$ 818.076
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.