



Construindo qualidade de vida

Divulgação de Resultados

4T14

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS

4T14

Teleconferência em Português:

19 de março de 2015
10h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Telefone: +55 (11) 3728-5971
Senha: EZTEC
Replay: +55 (11) 3127-4999
Senha: 90703175

Teleconferência em Inglês:

19 de março de 2015
11h30 (horário de Brasília)
10h30 (US EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Senha: EZTEC
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10060482

Contate RI:

A. Emílio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores
Tel.: +55 (11) 5056-8313
ri@eztec.com.br
www.eztec.com.br/ri

EZTEC S.A.

ON (Bovespa: EZTC3)
Cotação: R\$18,50
No. de ações: 146.724.120
Valor de mercado: R\$2.714MM
Preço de fechamento: 18/03/2015

Para maiores informações
vide página 29.



EZTEC alcança R\$474 milhões de Lucro Líquido em 2014 Margem Bruta sobe para 53% e ROE encerra exercício em 23%

São Paulo, 18 de março de 2015 - A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3), com 36 anos de existência, se destaca como uma das companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do quarto trimestre de 2014 (4T14) e o resultado consolidado do exercício de 2014. As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Milhares de Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

A partir de 1º de janeiro de 2013, entraram em vigor as normas IFRS 10 e IFRS 11, que tratam de operações controladas em conjunto. Adotando o normativo CPC 19, uma parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixaram de ser consolidadas proporcionalmente. Essa adoção não impacta o Patrimônio Líquido e Resultado da Companhia.

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

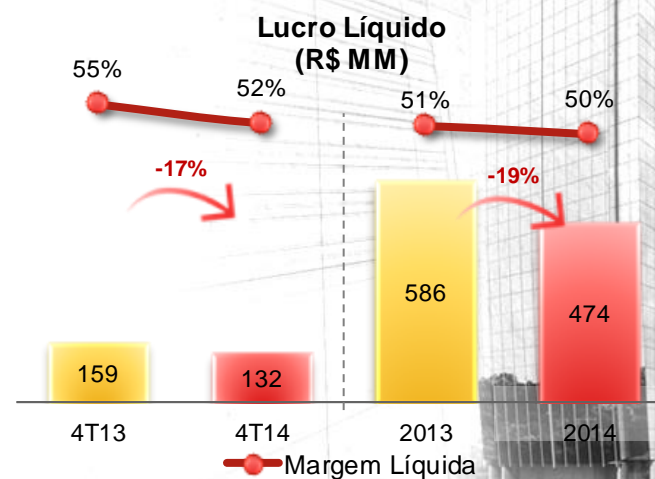
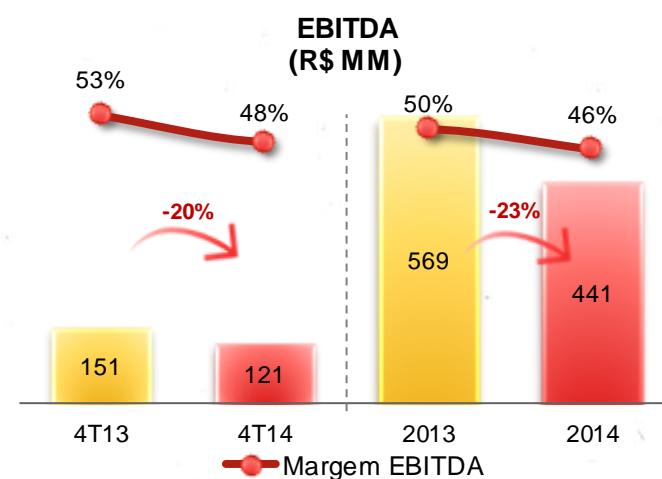
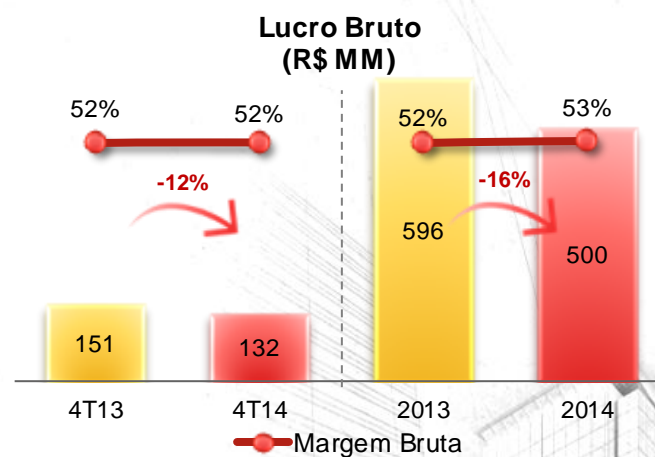
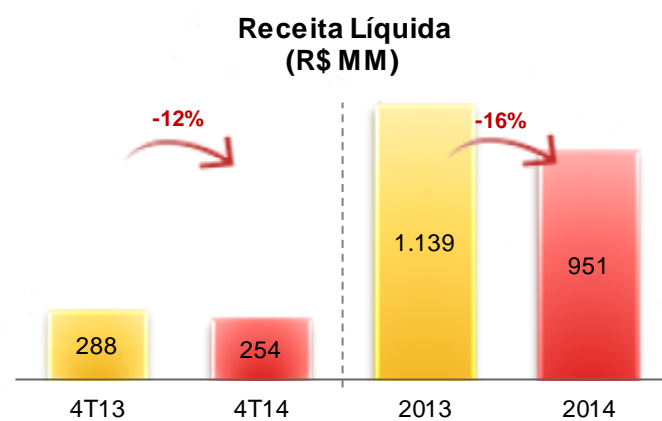
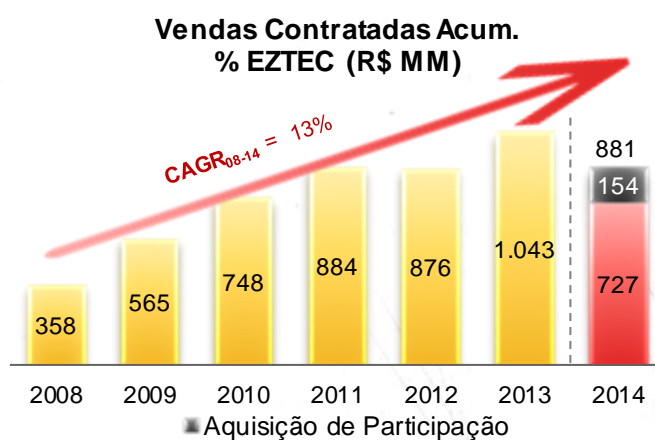
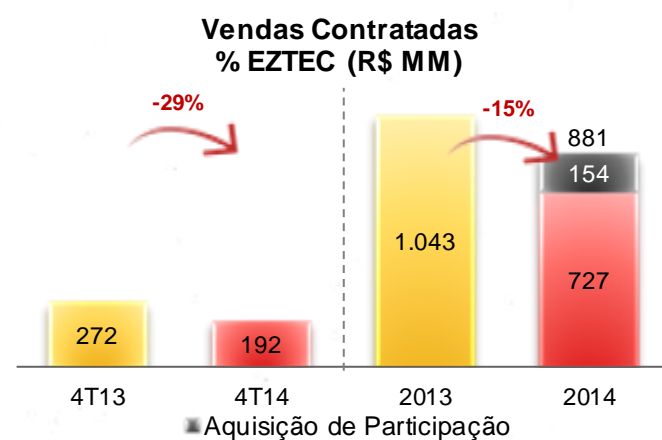
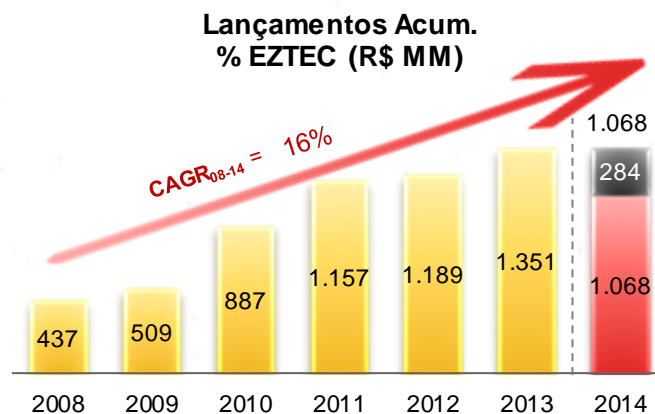
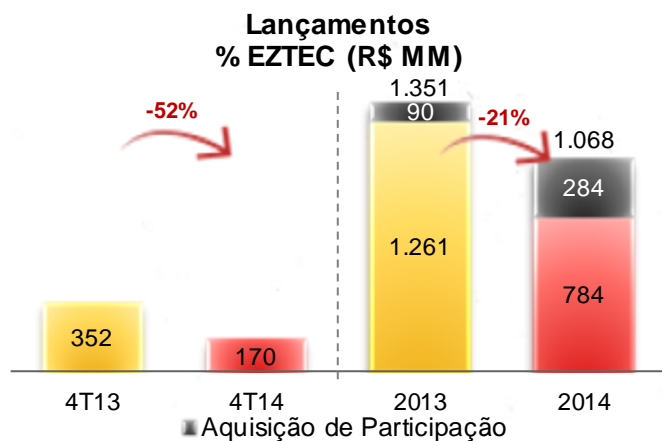
- A **Receita Líquida** totalizou R\$253,5 milhões no 4T14, acumulando R\$951,5 milhões em 2014;
- O **Lucro Bruto** foi de R\$132,5 milhões para uma **Margem Bruta** de 52,3% no 4T14, acumulando R\$500,1 milhões em 2014 para uma **Margem Bruta** de 52,6%;
- O **EBITDA** atingiu R\$120,8 milhões no 4T14 com **Margem EBITDA** de 47,7%, e R\$440,6 milhões em 2014 com **Margem EBITDA** de 46,3%;
- O **Lucro Líquido** atingiu R\$131,6 milhões com **Margem Líquida** de 51,9% no 4T14, totalizando R\$474,3 milhões com **Margem Líquida** de 49,9% em 2014, representando **ROE Trimestral Anualizado de 23,3%** e **ROE Anualizado de 22,6%** para 2014;
- A EZTEC encerrou o 4T14, com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$234,5 milhões. Descontadas as dívidas de R\$507,0 milhões, provenientes de financiamento SFH (incluindo *EZ Towers*), a Companhia soma uma **Dívida Líquida** de R\$272,5 milhões, além de R\$444,2 milhões em Recebíveis de empreendimentos imobiliários Performados, passíveis de securitização e remunerados a IGP-M + 12% a.a.;
- No 4T14, a EZTEC lançou dois projetos residenciais: [i] o *Prime House Bussocaba*, na cidade de Osasco, Região Metropolitana de São Paulo, com 568 unidades de médio padrão e VGV EZTEC de R\$119,8 milhões; e [ii] o *Legítimo Santana*, na zona norte da cidade de São Paulo, com 70 unidades de médio-alto padrão e VGV EZTEC de R\$49,8 milhões. Assim, no quarto trimestre de 2014, a EZTEC lançou **R\$169,6 milhões** em VGV próprio, acumulando **R\$1.068,4 milhões** em VGV próprio em 2014;
- Em 01 de outubro de 2014, a Companhia adquiriu 30% de participação no projeto *Cidade Maia*, perfazendo 100% no empreendimento, deixando de ter parceria, adicionando um VGV de R\$284,4 milhões;
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$192,3 milhões no 4T14, valor líquido de corretagem, distratos e cancelamentos; e R\$881,3 milhões no 2014. Destaca-se a boa performance de vendas de unidades em estoque, sendo R\$367 milhões de unidades lançadas em anos anteriores;
- Em 31 de dezembro de 2014, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$6,0 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **12,7%** do VGV. Neste trimestre, a EZTEC adquiriu 1 novo terreno em São Paulo, que adicionaram **R\$656,0 milhões** em VGV próprio ao Estoque de Terrenos da Companhia, com custo médio de aquisição de 9.8% do VGV.

Destaque	4T14	4T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Receita Líquida (R\$ '000)	253.528	287.867	- 12%	951.472	1.138.962	- 16%
Lucro Bruto (R\$ '000)	132.486	150.719	- 12%	500.147	596.189	- 16%
Margem Bruta	52,3%	52,4%	- 0,1 p.p.	52,6%	52,3%	0,2 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	131.610	159.490	- 17%	474.324	585.987	- 19%
Margem Líquida	51,9%	55,4%	- 3,5 p.p.	49,9%	51,4%	- 1,6 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,897	1,087	- 17%	3,233	3,994	- 19%
EBITDA (R\$ '000)	120.839	151.140	- 20%	440.646	569.360	- 23%
Margem EBITDA	47,7%	52,5%	- 4,8 p.p.	46,3%	50,0%	- 3,7 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	2	3	- 33%	8	12	- 33%
Área Útil Lançada (em mil m ²)	40,4	86,0	- 53%	213,7	243,5	- 12%
Unidades Lançadas	638	1.179	- 46%	1.850	3.460	- 47%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	234.139	503.234	- 53%	1.314.244	1.849.377	- 29%
Participação EZTEC (%)	72%	70%	2,4 p.p.	81%	73%	8,2 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	169.606	352.264	- 52%	1.068.415	1.351.482	- 21%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	192.301	271.590	- 29%	881.280,3	1.042.908	- 15%

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

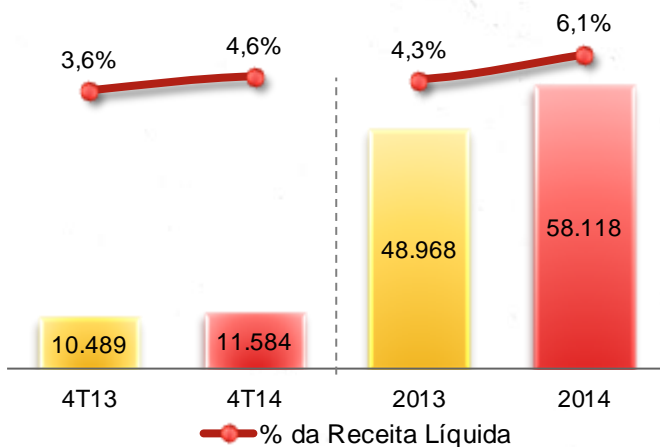
(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

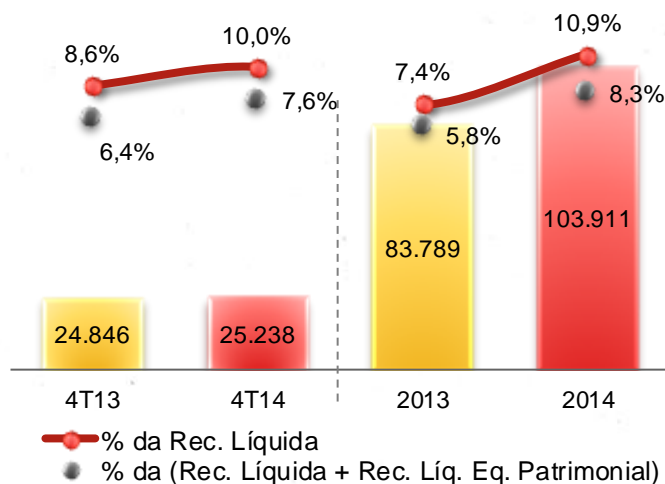


INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II

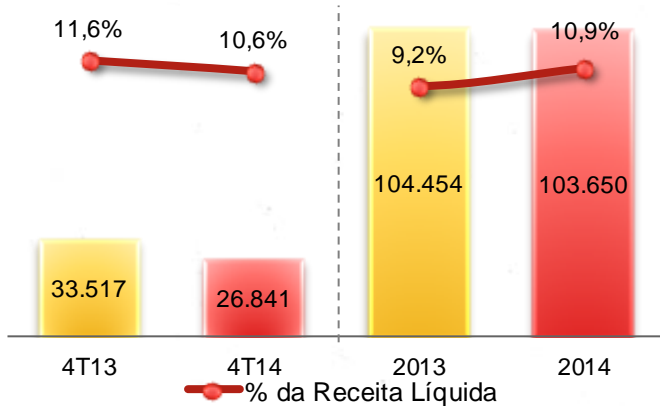
Despesas Comerciais (R\$ Mil)



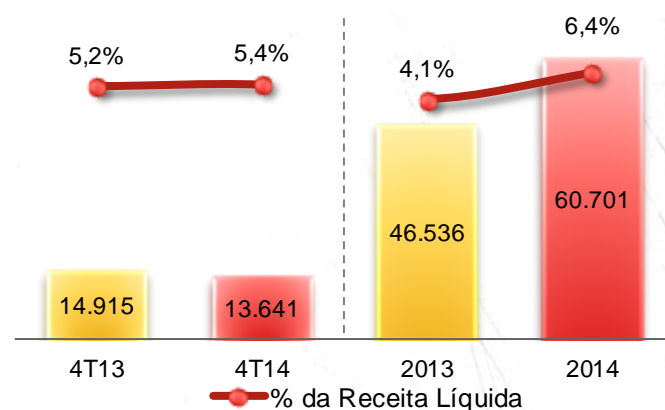
Despesas Administrativas (R\$ Mil)



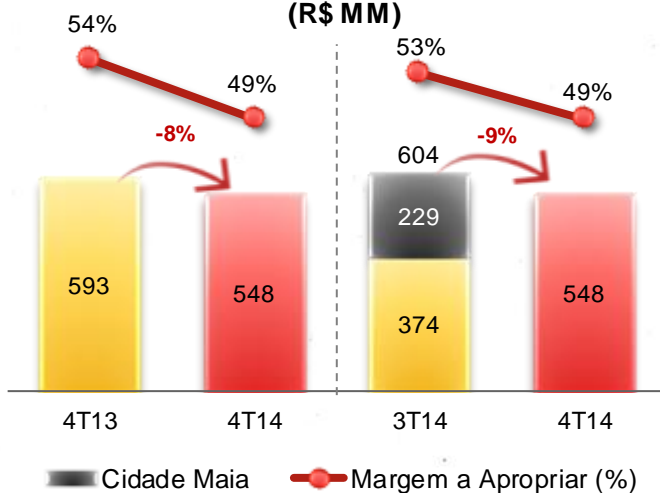
Equivalência Patrimonial (R\$ Mil)



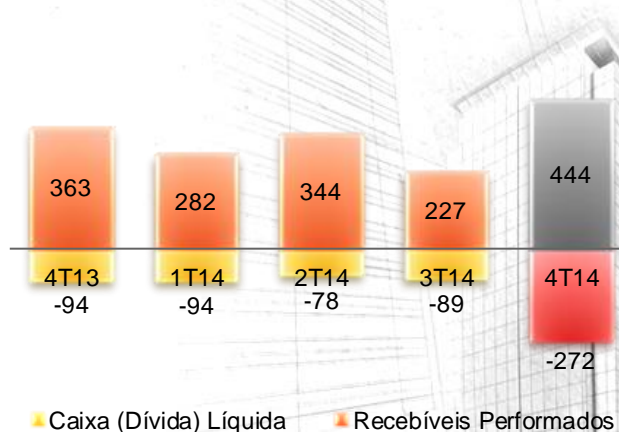
Resultado Financeiro (R\$ Mil)



Resultado a Apropriar (R\$ MM)



Caixa Líquido + Recebíveis Performados (R\$ MM)



ÍNDICE

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I	3
INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II.....	4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO.....	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	7
BALANÇO PATRIMONIAL.....	8
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO.....	9
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO.....	10
Receita Líquida	10
Lucro Bruto	11
Despesas Comerciais e Administrativas	12
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	13
Equivalência Patrimonial	14
Resultado Financeiro Líquido	15
Imposto de Renda e Contribuição Social	15
Lucro Líquido	15
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	16
Contas a Receber.....	17
Caixa Líquido e Endividamento	18
INDICADORES OPERACIONAIS.....	19
Operações	19
Estoque de Terrenos (Land Bank)	20
Lançamentos.....	21
Vendas	22
Unidades em Estoque.....	24
PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS	26
MERCADO DE CAPITAIS	27
Composição Acionária	27
Dividendos	27
Capitalização da Reserva de Lucros.....	27
Retorno sobre Patrimônio Líquido.....	28
TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS	29
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	30
ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	31
GLOSSÁRIO.....	32

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do quarto trimestre e do exercício de 2014, destacando 23% de Retorno Sobre Patrimônio Líquido, 50% de Margem Líquida e, 44% de Velocidade de Vendas sobre Oferta, no ano mais desafiador da conjuntura macro-econômica brasileira desde 2007, data da abertura de capital da EZTEC.

MODELO DE NEGÓCIO: este resultado foi construído com base em um modelo de negócio fundamentado em: [1] foco de atuação na região metropolitana de SP; [2] investimento em terrenos utilizando a própria geração de caixa da Companhia; [3] estrutura de capital cujo endividamento é proveniente exclusivamente de financiamento a produção e, representa 11,27% do patrimônio líquido; [4] verticalização do processo de vendas e de construção permitindo economia de custos e controle de todas as etapas do processo e; [5] conselho de administração e diretoria executiva predominantemente igual nos últimos 8 anos.

INVESTIMENTOS: neste modelo de negócios, onde oportunidades para a Companhia tendem a ocorrer em cenários de adversidade, os investimentos estão orientados para o longo prazo e, neste aspecto, o exercício de 2014 mostrou aquisição de R\$1,2 bilhão em VGV potencial para novos terrenos, com padrões de rentabilidade que podem perenizar resultados alcançados até aqui. No quarto trimestre de 2014, foi adquirido um terreno na cidade de São Paulo, com VGV EZTEC de R\$656 milhões, a um custo médio de 9,8%, totalizando para o período um *landbank* de **R\$6,0 bilhões**, sendo 93% na Região Metropolitana e cidade de SP.

NOVOS PROJETOS: a EZTEC ainda destaca que lançou 8 projetos residenciais em 2014, totalizando 1.850 unidades e **R\$1,1 bilhão** em VGV próprio, considerando aquisição de participação do projeto *Cidade Maia*, e alcançou, em média, venda de 61% das suas unidades no período. No 4T14, a Companhia lançou dois projetos residenciais totalizando 638 unidades e VGV EZTEC de **R\$169,6 milhões**; o projeto: [i] *Prime House Bussocaba*, na cidade de Osasco, Região Metropolitana de São Paulo, com VGV EZTEC de R\$119,8 milhões; e [ii] *Legítimo Santana*, na cidade de São Paulo, com VGV EZTEC de R\$49,8 milhões. Até o final de 2014, esses produtos estavam com 49% das suas unidades vendidas, mas avançaram para 61% até a publicação desse documento.

VENDAS: em 2014, a EZTEC vendeu **R\$881,3 milhões**, sendo R\$514,5 milhões de lançamentos deste ano e R\$366,8 de projetos lançados em anos anteriores. É importante destacar a qualidade destas vendas, onde conseguimos manter, em 2014, margem bruta de 52,6%, o que permite manter confiança em relação ao preço de vendas dos estoques da Companhia que decorrem, predominantemente de produtos lançados e em construção e, não necessitam de descontos para serem comercializados.

EZ TOWERS: cabe destacar que a Torre A, vendida para a São Carlos, foi entregue em dezembro de 2014 com esforços de repasse do financiamento imobiliário para 1T15 e, a Torre B, permanece para a EZTEC, com custo contabilizado de aproximadamente R\$221 milhões até dezembro de 2014. Esta administração busca a melhor forma de rentabilizar este ativo e entende que uma possível venda, a valores atualizados, poderia significar mais de R\$700 milhões de receita adicional nos próximos anos.

RESULTADOS FINANCEIROS: a EZTEC conseguiu obter Receita Líquida de **R\$951,5 milhões**, para um Lucro Líquido de **R\$474,2 milhões**. Este resultado destaca a qualidade de uma operação, que mesmo em um ano de redução do crescimento econômico brasileiro, conseguiu eficiência para manter as margens do exercício equivalente a de anos anteriores.

DIVIDENDOS E CAPITALIZAÇÃO: Considerando-se um *pay out* de 25% após as deduções legais sobre o Lucro Líquido, obteremos um volume de R\$112,6 milhões a serem distribuídos em dividendos, representando *dividend yield* de 4,3%, com o fechamento de 17 de março de 2015. Com relação à reserva de lucros, a Administração da Companhia irá submeter à aprovação, em Assembléia Geral Extraordinária, a capitalização de R\$169.999.991,70 de sua reserva de lucros, com a emissão de 10.334.346 novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

Em síntese, Destacamos que a EZTEC é uma empresa que atua há 36 anos no mercado imobiliário de São Paulo, e já operou nos mais adversos ambientes econômicos, permitindo-se afirmar que, com controladores presentes e envolvidos na operação, o alinhamento para a busca incansável dos melhores resultados entre as empresas brasileiras é um motivador permanente e que reforçará e orientará as decisões estratégicas de 2015.

Administração EZTEC.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado						
Períodos findos em 31.dezembro	4T14	4T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$						
Receita Operacional Bruta	296.063	321.634	-8%	1.119.778	1.230.821	-9%
(+) Receita de Venda Imóveis	283.268	314.489	-10%	1.093.533	1.213.636	-10%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	12.794	7.145	79%	26.245	17.185	53%
Receita Bruta	296.063	321.634	-8%	1.119.778	1.230.821	-9%
Deduções da Receita Bruta	(42.534)	(33.767)	26%	(168.306)	(91.859)	83%
(-) Cancelamento de Vendas	(37.063)	(26.552)	40%	(145.927)	(65.078)	124%
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(5.472)	(7.215)	-24%	(22.379)	(26.781)	-16%
Receita Líquida	253.528	287.867	-12%	951.472	1.138.962	-16%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(121.042)	(137.148)	-12%	(451.325)	(542.773)	-17%
Lucro Bruto	132.486	150.719	-12%	500.147	596.189	-16%
<i>Margem Bruta</i>	<i>52,3%</i>	<i>52,4%</i>	<i>-0,1 p.p.</i>	<i>52,6%</i>	<i>52,3%</i>	<i>0,2 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais	(8.449)	2.007	-521%	(63.770)	(27.685)	130%
(-) Despesas Comerciais	(11.584)	(10.489)	10%	(58.118)	(48.968)	19%
(-) Despesas Administrativas	(21.116)	(20.699)	2%	(88.283)	(72.692)	21%
(-) Honorários da Administração	(4.122)	(4.147)	-1%	(15.628)	(11.097)	41%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	1.532	3.825	-60%	(5.391)	618	-972%
(+) Equivalência Patrimonial	26.841	33.517	-20%	103.650	104.454	-1%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	124.037	152.726	-19%	436.377	568.504	-23%
<i>Margem Operacional</i>	<i>48,9%</i>	<i>53,1%</i>	<i>-4,1 p.p.</i>	<i>45,9%</i>	<i>49,9%</i>	<i>-4,1 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	13.641	14.915	-9%	60.701	46.536	30%
(-) Despesas Financeiras	(1.302)	(384)	239%	(3.827)	(6.364)	-40%
(+) Receitas Financeiras	14.943	15.299	-2%	64.528	52.900	22%
Resultado Operacional	137.678	167.641	-18%	497.078	615.040	-19%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	137.678	167.641	-18%	497.078	615.040	-19%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.183)	(6.975)	-11%	(23.123)	(26.286)	-12%
(-) Correntes	(5.603)	(4.533)	24%	(21.562)	(20.040)	8%
(-) Diferidos	(580)	(2.442)	-76%	(1.561)	(6.246)	-75%
Lucro Líquido	131.495	160.666	-18%	473.955	588.754	-19%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	115	(1.176)	-110%	369	(2.767)	-113%
Atribuível aos Acionistas Controladores	131.610	159.490	-17%	474.324	585.987	-19%
<i>Margem Líquida</i>	<i>51,9%</i>	<i>55,4%</i>	<i>-3,5 p.p.</i>	<i>49,9%</i>	<i>51,4%</i>	<i>-1,6 p.p.</i>

incorporadoras minoritárias no resultados das sociedades controladas. A rubrica **Equivalência Patrimonial** refere-se ao resultado proporcional de empreendimentos cujo controle é compartilhado com outras incorporadoras.

BALANÇO PATRIMONIAL

Balancos Patrimoniais			
Períodos encerrados em 31.dezembro	2014	2013	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$			
ATIVO	3.415.876	2.849.400	20%
CIRCULANTE	1.993.175	1.595.657	25%
Caixa e Equivalentes de Caixa	128.411	62.808	104%
Aplicações Financeiras	106.071	136.517	-22%
Contas a Receber de Clientes	1.060.113	876.492	21%
Provisão para Devedores Duvidosos	0	0	n.a.
Imóveis a Comercializar	635.957	504.611	26%
Impostos a Compensar	1.745	1.618	8%
Dividendos a receber de controladas em conjunto	29.405	0	n.a.
CEPAC	0	0	n.a.
Despesas Antecipadas	0	0	n.a.
Outros Créditos	31.473	13.611	131%
NÃO CIRCULANTE	1.422.701	1.253.743	13%
Contas a Receber de Clientes	332.388	406.026	-18%
Imóveis a Comercializar	634.124	394.672	61%
Impostos a Compensar	17.717	17.492	1%
Impostos Antecipados	0	0	n.a.
Partes Relacionadas	638	4.173	-85%
Títulos a receber	14.618	14.618	0%
CEPAC	0	0	n.a.
Outros Créditos	5.572	18.484	-70%
Ágio em Investimentos	0	0	n.a.
Investimentos	406.654	386.458	5%
Imobilizado	4.296	5.644	-24%
Intangível	6.694	6.176	8%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.415.876	2.849.400	20%
CIRCULANTE	867.047	403.572	115%
Fornecedores	45.452	54.523	-17%
Obrigações Trabalhistas	13.773	11.677	18%
Obrigações Fiscais	7.996	5.848	37%
Empréstimos e Financiamentos	456.491	20.348	2143%
Contas a Pagar	39.002	7.090	450%
Provisão para Garantia	3.952	3.952	0%
Adiantamento de Clientes	28.249	26.188	8%
Terrenos a Pagar	101.680	98.939	3%
Dividendos a Pagar	112.652	139.172	-19%
Partes Relacionadas	15.495	1.002	1446%
Impostos com Recolhimento Diferido	42.305	34.833	21%
NÃO CIRCULANTE	132.020	335.361	-61%
Empréstimos e Financiamentos	50.477	272.584	-81%
Terrenos a Pagar	52.302	31.750	65%
Provisão para Garantia	4.806	5.499	-13%
Provisão para Contingências	6.542	6.542	0%
Impostos com Recolhimento Diferido	12.544	16.438	-24%
Outros Débitos com Terceiros	5.349	2.548	110%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.416.809	2.110.467	15%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	2.413.734	2.101.477	15%
Capital Social	1.050.000	1.050.000	0%
Reserva de Capital	38.297	38.297	0%
Reservas de Lucros	1.374.851	1.013.180	36%
Reserva Especial de Ágio	-49.414	0	n.a.
Resultado do Período	0	0	n.a.
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	3.075	8.990	-66%

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	2014	2013	Var.%	2014	2013	Var.%
Receita Líquida	368.982	483.572	-23,7%	582.490	655.390	-11,1%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(145.382)	(213.606)	-31,9%	(305.943)	(329.167)	-7,1%
Lucro Bruto	223.600	269.966	-17,2%	276.547	326.223	-15,2%
Margem Bruta (%)	60,6%	55,8%	4,8 p.p.	47,5%	49,8%	-2,3 p.p.
Despesas Comerciais	(9.623)	(17.837)	-46,1%	(48.495)	(31.131)	55,8%

Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	2014	2013	Var.%	2014	2013	Var.%
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	665.387	492.231	35,2%	727.114	790.287	-8,0%
Imóveis a Comercializar	363.558	238.332	52,5%	906.523	660.951	37,2%
PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	369.390	162.151	127,8%	137.578	130.781	5,2%
Adiantamento de Clientes	5.944	10.872	-45,3%	22.305	15.316	45,6%

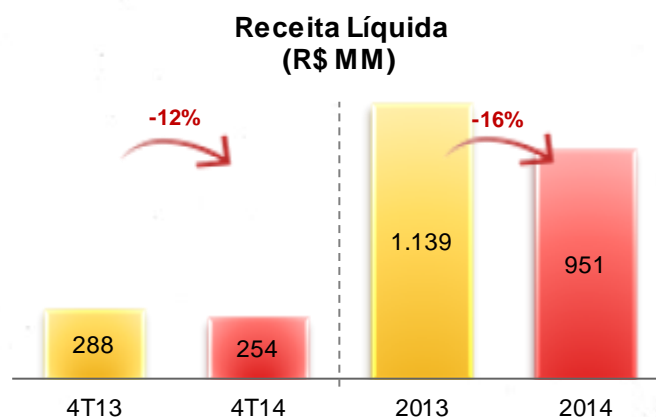
Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	2014	2013	Var.%	2014	2013	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	-	4	n.a.	8	9	-11,1%
VGv (R\$ '000)	-	1.142.158	n.a.	1.314.244	1.271.220	3,4%
Área Útil Lançada (mil m²)	-	102,8	n.a.	213,7	187,7	13,8%
Unidades Lançadas (unidades)	-	1.172	n.a.	1.850	2.289	-19,2%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	-	974,5	n.a.	710,4	555,4	27,9%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	-	11.109	n.a.	6.150	6.772	-9,2%
Participação EZTEC (%)	-	84,5%	-84,5 p.p.	81,3%	74,8%	6,5 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000)	-	964.994	n.a.	1.068.415	950.489	12,4%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	-10.225	793.918	-101,3%	891.506	812.990	9,7%
Vendas Contratadas (unidades)	84	770	-89,1%	1.971	2.621	-24,8%

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destaque Financeiros		4T14	4T13	Var.%	2014	2013	Var.%
Receita Bruta (R\$ '000)	-	296.063	321.634	-8,0%	1.119.778	1.230.821	-9,0%
Receita Líquida (R\$ '000)	pág.10	253.528	287.867	-11,9%	951.472	1.138.962	-16,5%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	pág.11	(121.042)	(137.148)	-11,7%	(451.325)	(542.773)	-16,8%
Lucro Bruto (R\$ '000)	pág.11	132.486	150.719	-12,1%	500.147	596.189	-16,1%
Margem Bruta (%)		52,3%	52,4%	-0,1 p.p.	52,6%	52,3%	0,2 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	pág.12	(11.584)	(10.489)	10,4%	(58.118)	(48.968)	18,7%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	pág.12	(25.238)	(24.846)	1,6%	(103.911)	(83.789)	24,0%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	pág.13	1.532	3.825	-60,0%	(5.391)	618	-972,3%
Equivalência Patrimonial (R\$ '000)	pág.13	26.841	33.517	-19,9%	103.650	104.454	-0,8%
EBITDA (R\$ '000)	pág.14	120.839	151.140	-20,0%	440.646	569.360	-22,6%
Margem EBITDA (%)		47,7%	52,5%	-4,8 p.p.	46,3%	50,0%	-3,7 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	pág.14	13.641	14.915	-8,5%	60.701	46.536	30,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$ '000)	pág.14	(6.183)	(6.975)	-11,4%	(23.123)	(26.286)	-12,0%
Lucro Líquido (R\$ '000)	pág.15	131.610	159.490	-17,5%	474.324	585.987	-19,1%
Margem Líquida (%)		51,9%	55,4%	-3,5 p.p.	49,9%	51,4%	-1,6 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,897	1,087	-17,5%	3,233	3,994	-19,1%

Receita Líquida

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



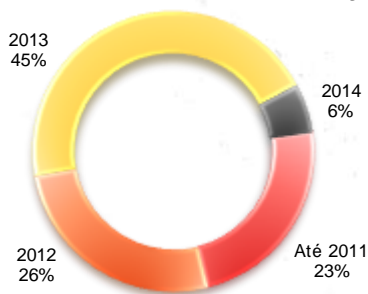
O ano de 2014 foi caracterizado pela evolução das obras do projeto *EZ Towers*, enquanto o volume de obras em execução de projetos tradicionais variou ao longo do ano. No início de 2014, devido ao grande volume entregue entre o 4T13 e 1T14, a quantidade de obras em execução e gerando receita foi menor, tendo aumentado ao longo do ano com o início de construção de novos projetos. Assim, a Companhia obteve Receita Líquida de **R\$253,5 milhões** no 4T14, acumulando **R\$951,5 milhões** no exercício.

A recuperação do volume de Receita em relação aos trimestres anteriores pode ser atribuída: [i] à intensificação do volume de obras de projetos lançados nos últimos trimestres; e [ii] à superação de cláusulas suspensivas que impediam o reconhecimento de receita de unidades vendidas no 3T14 e no 2T14. Em relação ao menor volume de receita em 2014 em comparação ao ano anterior, deve-se apontar: [i] o resultado de vendas inferior no período; [ii] as entregas de projetos controlados pela Companhia, reduzindo o número de projetos cujas receitas são consolidadas; [iii] a participação de projetos com consolidação via Equivalência Patrimonial cujas receitas não são consolidadas na Receita Líquida; e [iv] que dado o ciclo natural de entregas e construção da incorporadora e ao grande volume de obras entregues no início do ano, foi nos últimos meses que o volume de obras em execução ficou próximo ao volume médio do ano de 2013.

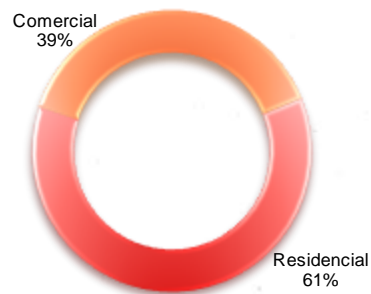
Lembrando que por ser uma incorporadora que trabalha, preferencialmente, sem o uso de permutas, uma parte relevante da sua receita tem origem na evolução da construção dos projetos. Desta forma, menos obras em execução ou diversas obras em estágios iniciais de construção representam menor reconhecimento em resultado. Deve-se destacar ainda que o projeto *Legítimo Santana*, não teve receita reconhecida no 4T14 por se encontrar em cláusula suspensiva.

Dados Gerenciais – 2014

Receita Líquida por Ano de Lançamento



Receita Líquida por Padrão



Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

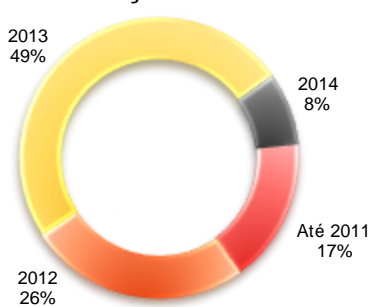
O Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados são compostos, basicamente, pelo: [i] custo de terreno; [ii] desenvolvimento do projeto (incorporação); [iii] custo de construção; [iv] custos e provisões para manutenção; e [v] encargos financeiros relacionados ao financiamento à produção (SFH). O Custo dos Imóveis Vendidos totalizou **R\$451,3 milhões** em 2014 e R\$121,0 milhões no 4T14; contra R\$542,8 milhões no 2013 e R\$137,1 milhões no 4T13. A queda deve-se ao grande volume de entregas no início do ano e à gradual recuperação do volume de obras executadas e reconhecidas ao longo desse ano em comparação com o ano anterior. Destaca-se ainda que, em 2013, foi comercializada a Torre A do *EZ Towers*, reconhecendo, durante o ano de 2013, 50% de PoC, comparando-se com 44% nos 2014 (chegando a 84% de PoC acumulado ao final de 2014).

A descrição detalhada dos Custos dos Imóveis vendidos pode ser vista abaixo:

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T14	4T13	Var. %	2014	2013	Var. %
Custo de Obra / Terrenos	(112.440)	(133.213)	-15,6%	(417.946)	(527.191)	-20,7%
Encargos Financeiros Capitalizados	(7.716)	(2.874)	168,5%	(29.744)	(10.966)	171,2%
Manutenção / Garantia	(886)	(1.061)	-16,5%	(3.635)	(4.616)	-21,3%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(121.042)	(137.148)	-11,7%	(451.325)	(542.773)	-16,8%

Dados Gerenciais – 2014

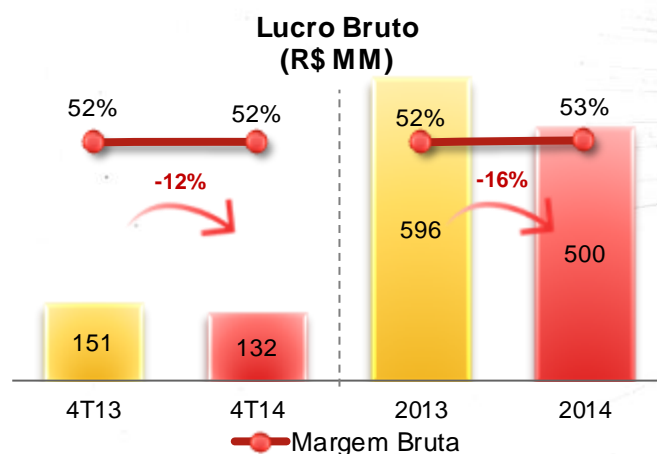
Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento



Custo Imóveis Vendidos por Padrão



Lucro Bruto



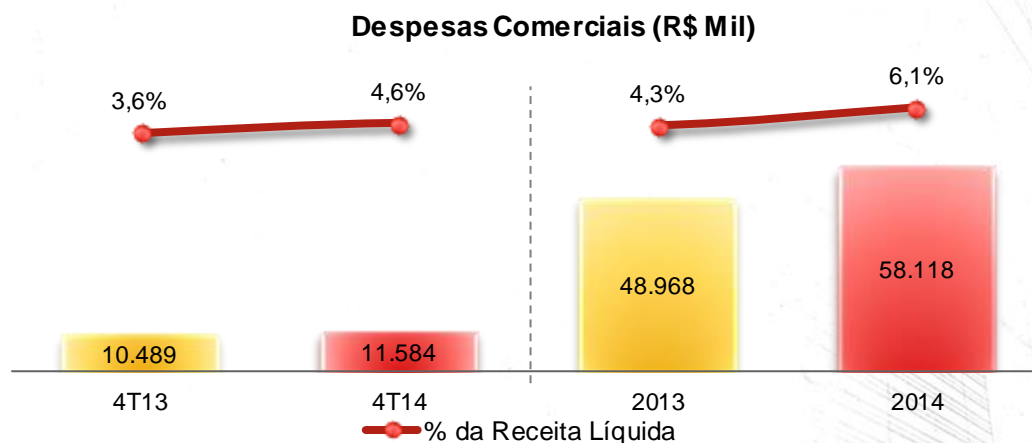
O Lucro Bruto, no 4T14, foi de R\$132,5 milhões, acumulando R\$500,1 milhões em 2014, para uma Margem Bruta de 52,3% e 52,6% respectivamente. Considerando que, na Região em que a EZTEC atua e sempre atuou, as unidades lançadas vem sendo apreciadas ao longo do tempo e, dada a considerável participação de empreendimentos em estoque nas vendas, as Margens Brutas são positivamente impactadas com a venda de produtos lançados em períodos anteriores. Nominalmente, conforme explicado anteriormente, o menor resultado de vendas, as entregas e o menor volume de obras executada, diminuíram a receita e os custos reconhecidos em 2014, levando a um Lucro Bruto inferior. Por fim, é muito importante destacar a consistência, trimestre após trimestre, das margens em níveis elevados indicando a qualidade dos projetos cujos resultados estão sendo reconhecidos, a resiliência de preços, bem como forte controle de orçamento das obras em andamento.

Despesas Comerciais e Administrativas

A tabela abaixo apresenta o detalhamento das contas das Despesas Comerciais e Administrativas em relação à Receita Líquida.

Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	4T14	4T13	Var.%	2014	2013	Var.%
Despesas Comerciais	(11.584)	(10.489)	10,4%	(58.118)	(48.968)	18,7%
% da Receita Líquida	4,6%	3,6%	0,9 p.p.	6,1%	4,3%	1,8 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(25.238)	(24.846)	1,6%	(103.911)	(83.789)	24,0%
% da Receita Líquida	10,0%	8,6%	1,3 p.p.	10,9%	7,4%	3,6 p.p.
Despesas Administrativas	(21.116)	(20.699)	2,0%	(88.283)	(72.692)	21,4%
Honorários da Administração	(4.122)	(4.147)	-0,6%	(15.628)	(11.097)	40,8%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(36.822)	(35.335)	4,2%	(162.029)	(132.757)	22,0%
% da Receita Líquida	14,5%	12,3%	2,2 p.p.	17,0%	11,7%	5,4 p.p.

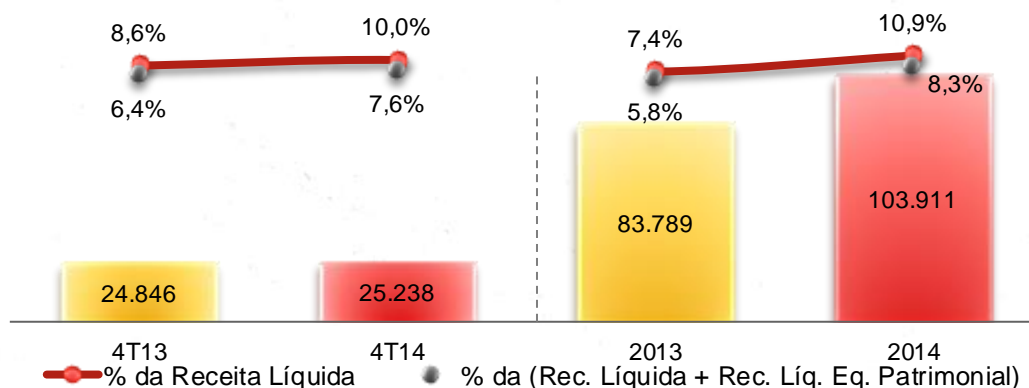
As **Despesas Comerciais** representam todos os gastos da Companhia relacionados a ativos tangíveis (custos com estande, apartamento modelo e respectiva mobília), custos com publicidade e outros gastos referentes ao esforço de divulgação dos empreendimentos. Cabe ressaltar que a Receita Bruta já é reconhecida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



As Despesas Comerciais variam conforme a necessidade da Companhia de realizar campanhas ou investir em novos *stands* de vendas para os próximos lançamentos. Importante destacar que projetos recém lançados ou em fase inicial de construção, como no caso do *Cidade Maia*, apresentam reconhecimento de receita mais baixa nos primeiros meses, o que faz com que a relação entre despesa comercial e receita sofra incremento em alguns períodos.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T14	4T13	Var.%	2014	2013	Var.%
Despesas com Publicidade e Outros	(10.737)	(8.967)	19,7%	(46.686)	(40.076)	16,5%
Despesas com "Stand"	(847)	(1.522)	-44,3%	(11.432)	(8.892)	28,6%
Total Despesas Comerciais	(11.584)	(10.489)	10,4%	(58.118)	(48.968)	18,7%

Despesas Administrativas (R\$ Mil)



As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$25,2 milhões no quarto trimestre de 2014 e R\$103,9 milhões para o ano completo. O índice Despesa Administrativa / Receita Líquida ficou em 10,9% no ano, aumento de 3,6 p.p. em relação a 2013. O aumento do índice é melhor compreendido considerando o maior volume de projetos não controlados pela EZTEC. Lembrando que a Companhia é responsável pela administração integral de todos seus projetos, independentemente do controle ser ou não da EZTEC. Assim, considerando as normas IFRS 10 e IFRS 11 e do normativo CPC 19, as Receitas de operações controladas em conjunto com parceiros são reconhecidas apenas via Equivalência Patrimonial enquanto as Despesas relativas com esses empreendimentos são reconhecidas de forma integral no resultado da Companhia. É importante destacar que 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.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 4T14, a unidade de negócio de **engenharia** foi responsável por 17,4% das despesas administrativas ao passo que a **incorporadora**, conjuntamente com a **imobiliária**, pelos demais 82,6%.

Despesas Gerais e Administrativas por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T14	4T13	Var.%	2014	2013	Var.%
Despesas com Salários e Encargos ⁽¹⁾	(7.149)	(11.428)	-37,4%	(46.821)	(37.794)	23,9%
Despesas com Benefícios e Empregados	(8.020)	(3.202)	150,5%	(15.054)	(10.600)	42,0%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(1.016)	(866)	17,3%	(3.899)	(3.623)	7,6%
Despesas com Serviços Prestados	(6.114)	(5.724)	6,8%	(25.265)	(19.811)	27,5%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(602)	(717)	-16,0%	(2.389)	(2.597)	-8,0%
Despesas com Conservação de imóveis	(152)	(109)	39,4%	(895)	(818)	9,4%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(314)	(343)	-8,5%	(1.198)	(1.147)	4,4%
Demais Despesas	(1.871)	(2.457)	-23,9%	(8.390)	(7.399)	13,4%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(25.238)	(24.846)	1,6%	(103.911)	(83.789)	24,0%

(1) Inclui Honorários da Administração.

Outras Receitas e Despesas Operacionais

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

Outras Despesas e Receitas Operacionais (Em milhares de Reais - R\$)	4T14	4T13	Var.%	2014	2013	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	1.532	3.825	-60%	(5.391)	618	-972,3%
% da Receita Líquida	0,6%	1,3%	-0,7 p.p.	0,6%	0,1%	0,5 p.p.
Despesas Tributárias	470	(2.094)	-122,4%	(3.040)	(4.912)	-38,1%
Provisão para Contingências	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Outras Despesas e Receitas Operacionais	1.062	5.919	-82,1%	(2.351)	5.530	-142,5%
Equivalência Patrimonial	26.841	33.517	-20%	103.650	104.454	-0,8%
% da Receita Líquida	10,6%	11,6%	-1,1 p.p.	10,9%	9,2%	1,7 p.p.

As Despesas Tributárias englobam, basicamente, despesas com IPTU, além de outros tributos referentes a Terrenos ou a Unidades em Estoque.

Equivalência Patrimonial

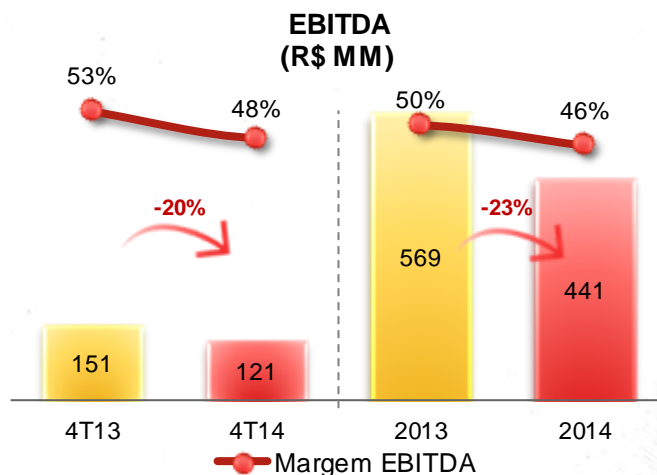
Em 2013, as normas do IFRS 10 e 11, que tratam de operações controladas em conjunto, entraram em vigor. Adotando-se o normativo CPC 19, a parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela EZTEC.

A Companhia entende como empreendimento não-controlado, aquele empreendimento cujas decisões operacionais e financeiras não são tomadas de forma exclusiva pela EZTEC.

A tabela abaixo demonstra a soma dos resultados líquidos proporcionais de empreendimentos não-controlados pela Companhia, resultado de Equivalência Patrimonial:

Demonstração de Resultado Com partilhadas (Em R\$ MM)	4T14	4T13	Var.%	2014	2013	Var.%
Receita Bruta	89,3	107,2	-16,7%	355,7	338,2	5,2%
(-) Cancelamento de vendas	10,1	5,1	97,4%	49,9	24,1	106,9%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	1,6	2,5	-34,8%	6,8	7,3	-6,2%
Receita Líquida	77,5	99,6	-22,1%	299,0	306,8	-2,6%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	44,2	56,4	-21,7%	174,1	167,6	3,9%
Lucro Bruto	33,4	43,2	-22,7%	124,9	139,2	-10,3%
Margem Bruta (%)	43,0%	43,4%	-0,3 p.p.	41,8%	45,4%	-3,6 p.p.
(-) Despesas Comerciais	5,4	8,0	-32,1%	18,6	24,8	-24,9%
Lucro Líquido	26,8	33,5	-20,0%	103,7	104,5	-0,8%
Margem Líquida (%)	34,6%	33,7%	0,9 p.p.	34,7%	34,0%	0,6 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida)	36,5%	34,0%	2,5 p.p.	41,3%	55,7%	-14,4 p.p.

EBITDA



No 4T14, o EBITDA atingiu R\$120,8 milhões, acumulando R\$440,6 milhões no 2014. Margem EBITDA foi de 47,7% no trimestre e 46,3% no acumulado do ano. A redução da Margem EBITDA no ano deve-se principalmente às despesas operacionais, que estão em processo de readequação, diante de um menor volume de Receita Líquida reconhecida no exercício.

O quadro abaixo detalha o cálculo do EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	4T14	4T13	Var.%	2014	2013	Var.%
Lucro Líquido	131.610	159.490	-17,5%	474.324	585.987	-19,1%
IR/CSLL	6.183	6.975	-11,4%	23.123	26.286	-12,0%
Resultado Financeiro Líquido	(13.641)	(14.915)	-8,5%	(60.701)	(46.536)	30,4%
Depreciação	(3.313)	(410)	708,0%	3.900	3.623	7,6%
EBITDA ⁽¹⁾	120.839	151.140	-20,0%	440.646	569.360	-22,6%
Margem EBITDA (%)	47,7%	52,5%	-4,8 p.p.	46,3%	50,0%	-3,7 p.p.

(1) O EBITDA é igual ao lucro líquido antes do imposto de renda e contribuição social, do resultado financeiro líquido, das despesas de depreciação e amortização, incluindo amortização de ágio de mais valia.

Resultado Financeiro Líquido

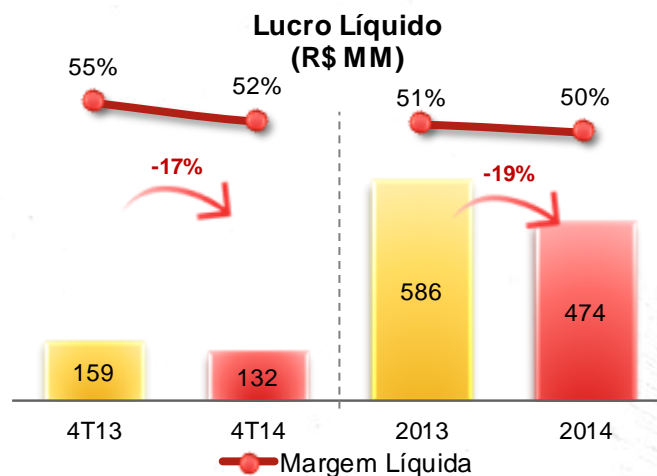
No 4T14, o Resultado Financeiro Líquido totalizou R\$13,6 milhões, sendo R\$10,0 milhões de receita referentes aos Juros sobre a Carteira de Recebíveis Performados, e R\$60,7 milhões no 2014. O aumento anual deve-se ao aumento das Receitas Financeiras dado o maior montante de Caixa e Aplicações Financeiras no balanço da Companhia ao longo de 2014, além do maior volume de recebíveis performados ao longo do ano, remunerando IGP-M + 12%. Para o mesmo período do ano anterior o Resultado Financeiro Líquido foi de R\$14,9 milhões e R\$46,5 milhões respectivamente.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	4T14	4T13	Var.%	2014	2013	Var.%
Receitas Financeiras						
Receita Financeira	6.321	5.002	26,4%	25.337	13.838	83,1%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	9.952	8.888	12,0%	35.180	33.357	5,5%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	-1.330	1.409	-194,4%	4.011	5.705	-29,7%
Total Receitas Financeiras	14.943	15.299	-2,3%	64.528	52.900	22,0%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(488)	-	n.a.	(762)	(17)	4382,4%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(630)	(149)	322,8%	(2.147)	(5.734)	-62,6%
Outras	(184)	(235)	-21,7%	(918)	(613)	49,8%
Total Despesas Financeiras	(1.302)	(384)	239,1%	(3.827)	(6.364)	-39,9%
Resultado Financeiro Líquido	13.641	14.915	-8,5%	60.701	46.536	30,4%

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$6,2 milhões no 4T14 contra R\$7,0 milhões no 4T13, acumulando R\$23,1 milhões em 2014. A EZTEC utiliza do Patrimônio de Afetação em seus empreendimentos pois entende que, além do benefício tributário proporcionado pela alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a Receita, o mecanismo de segregar, obrigatoriamente, o caixa de seus empreendimentos, reflete em menor utilização de financiamentos à produção, melhorando a margem da Companhia e, principalmente, gerando benefícios indiretos ao transmitir aos clientes, bancos e fornecedores, segurança quanto à administração dos recursos da obra.

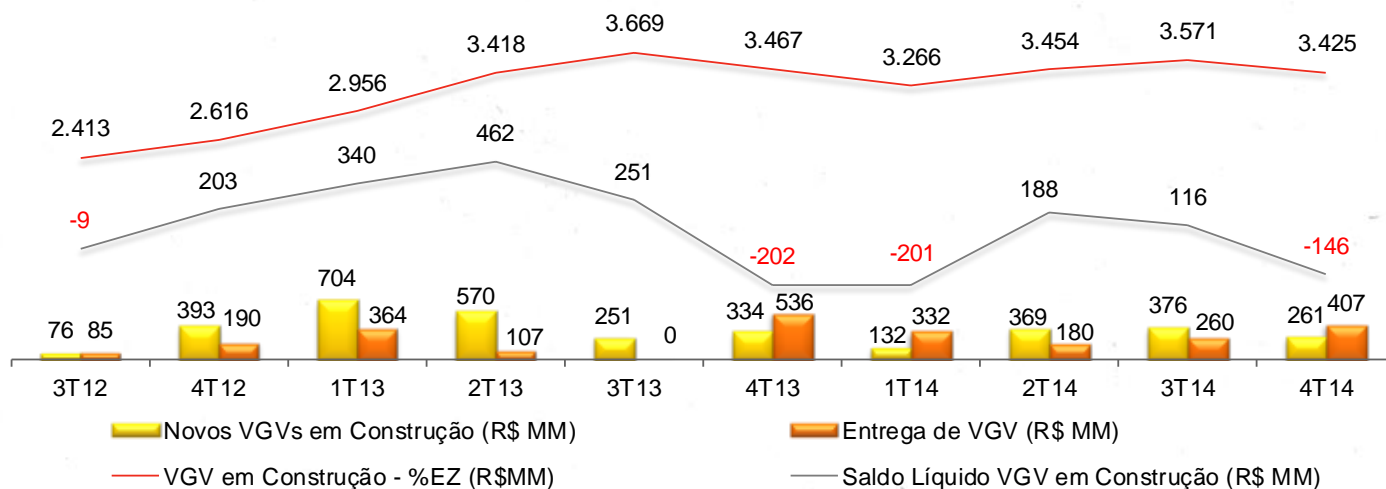
Lucro Líquido



O Lucro Líquido, no 4T14, totalizou R\$131,6 milhões, 5,4% superior em relação ao 3T14, com Margem Líquida de 51,9%. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$474,3 milhões com Margem Líquida de 49,9%. As altas margens reportadas são resultado: [i] da qualidade de uma operação que consegue, de forma recorrente, desenvolver e vender produtos com margem bruta elevada; [ii] do foco na comercialização de unidades em estoque, com o benefício adicional da apreciação dos preços dos últimos anos; [iii] de uma gestão operacional eficiente, que consegue ajustar suas despesas à necessidade da empresa, de forma a manter a qualidade dos resultados; e [iv] de resultado financeiro positivo, a partir de uma gestão de recursos que prima pela solidez financeira e pela baixa alavancagem, o que permite manter Recebíveis Performados, remunerados à IGP-M + 12% a.a..

Na comparação entre 2014 e 2013, observa-se um menor volume de Lucro Líquido resultado de: [i] um menor volume de obras em execução no período, dadas as entregas entre o 4T13 e 1T14 serem maiores do que o volume de obras iniciadas para aquele mesmo período, impactando o reconhecimento nominal de Receita e Lucro no 1S14 e, conseqüentemente, em 2014; [ii] menor volume de vendas no período, resultado também do menor volume de lançamentos do período; [iii] não contabilização das receitas de vendas do projeto *Legítimo Santana*, que se encontra em cláusula suspensiva, e [iv] à venda da Torre A do *EZ Towers*, no valor de R\$564 milhões no 1T13, cujas obras já estavam em andamento no momento da venda, com reconhecimento de resultados proporcionais ao % de todo o custo incorrido do projeto até aquele momento. Nos últimos 6 meses, conforme esperado, observa-se a recuperação do volume em construção uma vez que as obras iniciadas nos últimos nove meses estão entrando, cada vez mais, em fases de maior reconhecimento de receita e lucro.

O gráfico abaixo demonstra a evolução, trimestre a trimestre, do VGV EZTEC em construção:

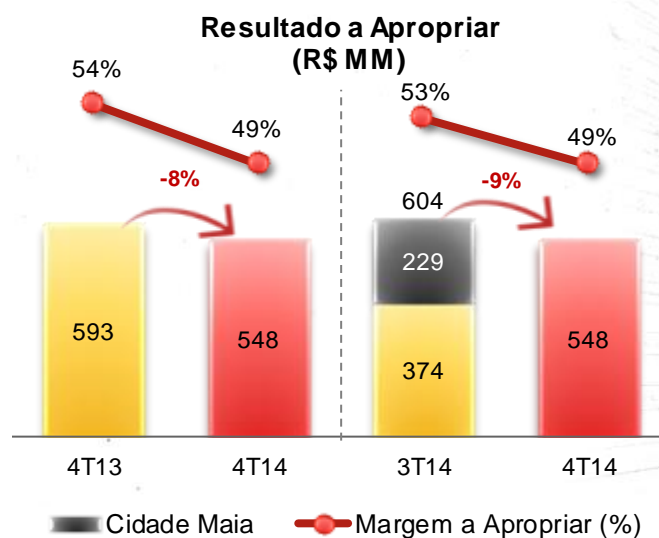


Do gráfico acima, cabe destacar ainda mais um aspecto: obras em fase inicial possuem menos atividades de construção simultâneas, o que acarreta em menor reconhecimento de resultados em um primeiro momento.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$547,6 milhões no 4T14. Considerando as regras do IFRS 10 e 11 e CPC 19, o aumento trimestral pode ser explicado pela incorporação dos resultados a apropriar do projeto *Cidade Maia* que, até então, não eram reconhecidos no resultado consolidado da Companhia por se tratar de um projeto não-controlado. É importante ressaltar, a ao analisar períodos recentes, que um grande volume de projetos não-controlados foram lançados e vendidos recentemente, sendo seus resultados serão reconhecidos apenas via Equivalência Patrimonial, como os projetos *Jardins do Brasil*, *Magnífico Mooca* e *Prime House Parque Bussocaba*. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada em 49,4%, sobre a parcela de produtos vendidos e não construídos ainda:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas (Em milhares de Reais - R\$)	4T14	3T14	Var.%	4T14	4T13	Var.%
Receitas a Apropriar - final do período	993.898	655.989	51,5%	993.898	1.018.667	-2,4%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	21.089	21.696	-2,8%	21.089	31.229	-32,5%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	93.785	33.379	181,0%	93.785	55.468	69,1%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(561.151)	(336.752)	66,6%	(561.151)	(512.584)	9,5%
Resultado a Apropriar	547.621	374.312	46,3%	547.621	592.780	-7,6%
<i>Margem a Apropriar (%)</i>	<i>49,4%</i>	<i>52,6%</i>	<i>-3,3 p.p.</i>	<i>49,4%</i>	<i>53,6%</i>	<i>-4,2 p.p.</i>



No gráfico anterior, a variação trimestral da margem decorre do *mix* de produtos (residencial e comercial) em cada período. Portanto, o atual patamar de Margem REF indica tendência da Margem Bruta futura da operação Companhia, podendo variar conforme a participação dos segmentos lançados em cada período. É importante notar a regularidade da Margem REF da EZTEC e a sua proximidade com as Margens Brutas apresentadas ao longo dos trimestres.

Contas a Receber

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

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

Contas a Receber (Em milhares de Reais - R\$)	4T14	3T14	Var.%
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.392.501	1.339.205	4,0%
Circulante	1.060.113	1.010.619	4,9%
Não-Circulante	332.388	328.586	1,2%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	965.649	631.434	52,9%
Circulante	273.747	309.869	-11,7%
Não-Circulante	691.902	321.565	115,2%
Total Contas a Receber	2.358.150	1.970.639	19,7%

Em 31 de dezembro de 2014, a Carteira de Recebíveis, excluídas Receitas de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$2.329,9 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 2,76% da carteira, redução substancial em comparação a trimestres anteriores. Dos valores vencidos ao final do 4T14, aproximadamente 79% referem-se a clientes que estão na fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repassé") de seu saldo devedor de empreendimentos entregues nos últimos dois trimestres.

Os Recebíveis Performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$444,2 milhões, remunerados a IGP-M +12% ao ano, refletindo o repasse às instituições financeiras das unidades entregues em trimestres anteriores.

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

Recebíveis (Em milhares de Reais - R\$)	4T14	3T14	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	1.392.482	1.339.144	4,0%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	444.192	226.765	95,9%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	948.290	1.112.379	-14,8%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	965.649	631.434	52,9%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(28.249)	(24.555)	15,0%
Total Recebíveis	2.329.882	1.946.023	19,7%

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

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

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

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

Caixa Líquido e Endividamento

O volume de Dívida Líquida da Companhia, composta, exclusivamente, de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), tem se comportado conforme o planejado. Toda dívida relacionada à *Torre A* do *EZ Towers* foi reclassificada para o endividamento de curto prazo uma vez que o repasse está previsto para ocorrer no 1T15. O montante da dívida que é relacionada a esse projeto é da ordem de R\$367,1 milhões.

Ao longo do quarto trimestre de 2014, a Companhia teve grandes desembolsos de Caixa relacionados ao: [i] pagamento dos dividendos relativos ao ano exercício de 2013, no montante de R\$139,2 milhões; [ii] pagamentos referentes à aquisição de participação acionária do projeto *Cidade Maia*; e [iii] desembolso com aquisição de novos terrenos e parcelas a pagar de terrenos adquiridos em trimestres anteriores. Além disso, a EZTEC tinha mais de 8 mil unidades em execução, ao mesmo tempo em que completava etapas construtivas de alto valor agregado relacionados aos estágios finais de construção do projeto *EZ Towers*, aumentando o volume de dívida relacionada a construção de projetos. Vale lembrar que, sendo o perfil de dívida exclusivamente oriundo de linhas do SFH, a Companhia opera com dívidas cujas taxas de juros pré-fixadas chegam a ser, aproximadamente, 3 pontos percentuais mais baixas que a taxa básica de juros SELIC atual.

Assim, a Companhia encerrou o quarto trimestre de 2014 com **Dívida Líquida de R\$272,5 milhões**. O fato de estar com posição de Dívida Líquida **não implica em nenhuma mudança no modelo de negócios da Companhia**, mas apenas uma consequência do momento operacional e do volume de compra de terrenos, sem permutas, feito pela Companhia em 2014. Se fosse possível desconsiderar a dívida de construção do projeto *EZ Towers*, uma vez que ela será assumida integralmente pela São Carlos após a entrega da *Torre A*, a EZTEC teria apresentado um Caixa Líquido de R\$94,6 milhões.

É importante apontar que a liquidez da EZTEC se encontra em posição confortável, com R\$444,2 milhões em Recebíveis Performados, remunerados a IGPM + 12% ao ano que, caso seja necessário, são elegíveis a securitização e convertidos em Caixa a qualquer momento, caso seja do interesse da Companhia, além de possuir disponibilidades de R\$234,5 milhões ao final do 4T14.

A EZTEC possui endividamento somente em linhas de financiamento à produção, com taxas que variam entre 8,5% + TR ao ano até 10,5% + TR ao ano.

Dívida (Caixa) Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	4T14	3T14	Var.%
Endividamento de Curto Prazo	456.491	349.316	30,7%
Endividamento de Longo Prazo	50.477	121.185	-58,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(128.411)	(53.909)	138,2%
Aplicações Financeiras	(106.071)	(327.612)	-67,6%
Dívida (Caixa) Líquido	272.486	88.980	206,2%
Dívida EZ Towers	367.060	295.994	24,0%
Dívida (Caixa) Líquido Ex- EZ Towers	(94.574)	(207.014)	-54,3%

INDICADORES OPERACIONAIS

Desempenho Operacional (Ex-EZ Towers)	4T14	4T13	Var.%	2014	2013	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	2	3	-33,3%	8	12	-33,3%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	234.139	503.234	-53,5%	1.314.244	1.849.377	-28,9%
Área Útil Lançada (mil m²)	40,4	86,0	-53,0%	213,7	243,5	-12,2%
Unidades Lançadas (unidades)	638	1.179	-45,9%	1.850	3.460	-46,5%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	367,0	426,8	-14,0%	556,7	534,5	4,2%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	5.790	5.853	-1,1%	6.150	7.594	-19,0%
Participação EZTEC (%)	72%	70%	2,4 p.p.	81%	73%	8,2 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	169.606	352.264	-51,9%	1.068.415	1.351.482	-20,9%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	192.301	271.590	-29,2%	881.280	1.042.908	-15,5%
Vendas Contratadas (unidades)	568	926	-38,7%	2.055	3.390	-39,4%

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

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

Operações

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

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

A Companhia possui uma equipe interna de desenvolvimento que cria os produtos EZTEC, atendendo às necessidades de seus clientes e trabalhando em conjunto com os demais departamentos de incorporação. Antecipando tendências, aproveitando ao máximo a área disponível à construção, com responsabilidade social e ambiental, a equipe própria gera valor ao empreendimento e permite uma melhor precificação dos produtos. Além disso, a equipe própria de desenvolvimento de produtos permite economia de custos, uma vez que reduz gastos com a contratação de escritórios terceiros.

Nas áreas de engenharia, orçamento, planejamento e suprimentos, a EZTEC possui 141 colaboradores, além de 3.883 operários, próprios e terceirizados, em seus canteiros de obra, que permitem a execução e entrega de todos os empreendimentos com os controles e qualidade necessários, e dentro dos prazos programados. Por ter como foco a Região Metropolitana de São Paulo, a EZTEC mantém parcerias de longo prazo com seus fornecedores de materiais e de serviços, o que não só auxilia na manutenção dos prazos, como reduz os efeitos da escassez de mão-de-obra e da inflação nos custos de construção.

Em 31 de dezembro de 2014, a EZTEC possuía 27 obras em andamento, sendo 21 obras próprias e 6 obras terceirizadas com nossos parceiros, totalizando 8.423 unidades em construção.

A tabela abaixo detalha os empreendimentos realizados pela Companhia em 2014:

Empreendimento	Data de Lançamento	VGV Total Lanç. (R\$ MM)	% Partic. EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	Total Unidades	% Vendido Unidades
NeoCorporate Offices	jan/11	182,0	100%	182,0	297	74%
Up Home Jd. Prudência	fev/11	61,1	100%	61,1	156	99%
Trend Paulista Offices	fev/11	178,5	50%	89,3	252	86%
Quality House Sacomã	fev/11	60,4	100%	60,4	216	96%
Royale Tresor	mar/11	132,2	60%	79,3	240	78%
Supéria Pinheiros	jun/11	67,0	100%	67,0	108	90%
Chateau Monet	jun/11	120,2	100%	120,2	163	72%
Still Vila Mascote	jun/11	74,3	50%	37,2	150	75%
Sophis Santana	set/11	108,5	100%	108,5	50	64%
Vidabella 6 a 10	dez/11	58,9	60%	35,3	480	86%
Up Home Vila Carrão	dez/11	71,3	100%	71,3	156	85%
Vivart Tremembé	dez/11	60,2	100%	60,2	158	75%
Gran Village São Bernardo	dez/11	167,1	100%	167,1	474	88%
Neo Offices	fev/12	40,8	100%	40,8	96	82%
Total		1.382,4		1.179,6	2.996	84%

Estoque de Terrenos (Land Bank)

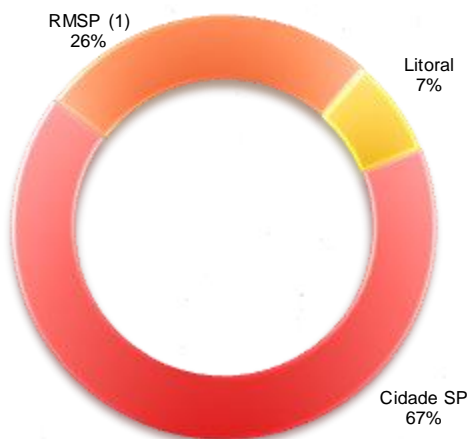
Em 31 de dezembro de 2014, o **Estoque de Terrenos** (ex-EZ Towers) totalizou R\$6,0 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *landbank*, incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo, é de 12,7% do VGV. Neste trimestre, a EZTEC adquiriu o terreno *Olivia Guedes Penteado*, na Zona Sul da cidade de São Paulo. Este terreno adiciona **R\$656,0 milhões** em VGV próprio ao *landbank* da Companhia, a custo médio de 9,8%.

Deve-se destacar que o VGV potencial do *landbank* não inclui a Torre B do *EZ Towers*, destacada no cálculo do NAV no valor de R\$636 milhões.

Para maiores detalhes sobre a localização dos terrenos e empreendimentos da EZTEC pode ser obtido no site www.eztec.com.br/ri, na seção "Mapa de Empreendimentos".

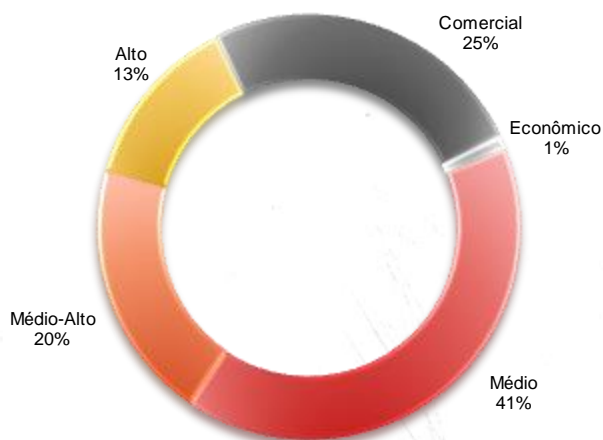
Dados Gerenciais 2014

Alocação de Terrenos por Região % do VGV Próprio

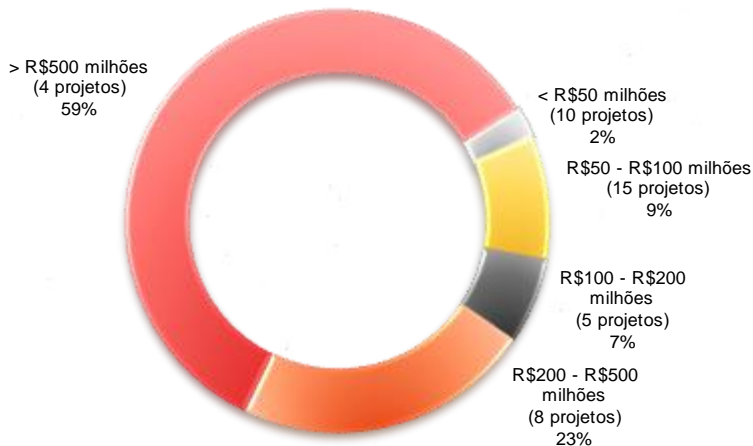


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

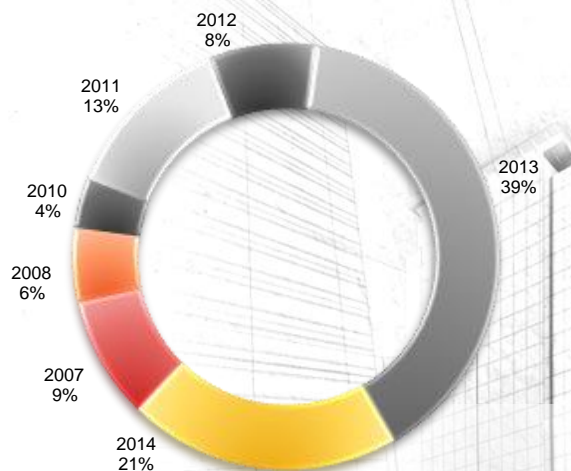
Alocação de Terrenos por Padrão % do VGV Próprio



Alocação dos Projetos por Tamanho % do VGV Próprio



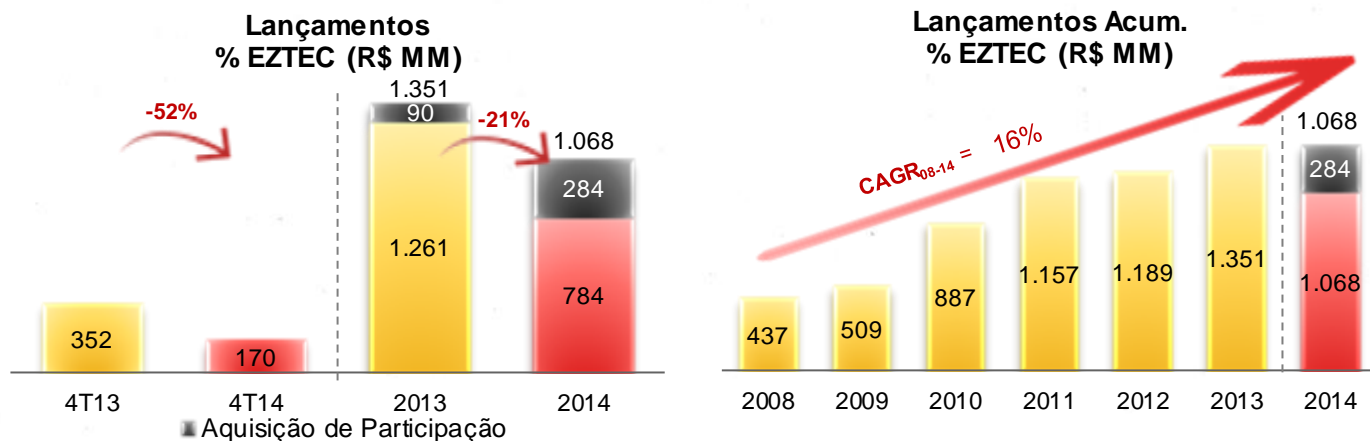
Alocação de Terrenos por Idade % do VGV Próprio



Lançamentos

No quarto trimestre de 2014, A EZTEC lançou dois projetos residenciais: [i] o *Prime House Bussocaba*, na cidade de Osasco, Região Metropolitana de São Paulo, com 568 unidades de médio padrão e VGV EZTEC de R\$119,8 milhões; e [ii] o *Legítimo Santana*, na zona norte da cidade de São Paulo, com 70 unidades de médio-alto padrão e VGV EZTEC de R\$49,8 milhões. Assim, no quarto trimestre de 2014, a Companhia lançou 638 unidades, para um VGV EZTEC de **R\$169,6 milhões**.

Considerando as aquisições de participação do projeto Cidade Maia e os lançamentos dos primeiros nove meses do ano, a EZTEC lançou **R\$1.068,4 milhões** em 2014.



A tabela abaixo fornece informações dos novos empreendimentos imobiliários lançados em 2014:

Empreendimento	Terreno	Região	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC	VGV EZTEC (R\$MM)	% Vendido	Segmento	Padrão
1T14									
Cidade Maia - Botânica	Guarulhos III	Cidade SP	566	261,1	70%	182,8	60%	Residencial	Médio
Cidade Maia - Reserva	Guarulhos III	Cidade SP	224	183,5	70%	128,5	48%	Residencial	Médio
2T14									
Magnífico Mooca	Florianópolis	Cidade SP	162	95,8	50%	47,9	93%	Residencial	Médio-Alto
San Felipe - Palazzo	Santa Virgínia	Cidade SP	48	45,6	100%	45,6	77%	Residencial	Médio-Alto
San Felipe - Giardino	Santa Virgínia	Cidade SP	104	90,3	100%	90,3	45%	Residencial	Médio-Alto
3T14									
Le Premier Flat Campos c Campos do Jordão		Interior	108	119,4	100%	119,4	82%	Residencial	Alto
Aquisição Participação - 30% Cidade Maia		-	-	-	-	284,4	68%	Residencial	
4T14									
Prime House Parque Bus:	Lázaro Suave	RMSP	568	184,4	65%	119,8	50%	Residencial	Médio
Legítimo Santana	Jucumã	Cidade SP	70	49,8	100%	49,8	34%	Residencial	Médio-Alto
Total			1.850	1.029,9	76%	1.068,4	58%		

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



Projeto Prime House Parque Bussocaba
Vista Geral

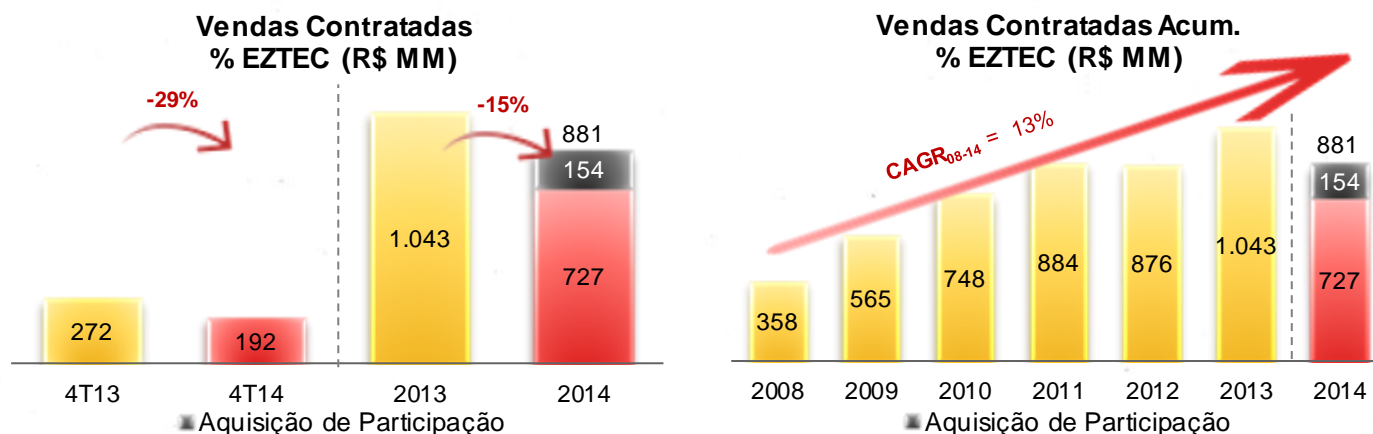


Projeto Legítimo Santana
Vista Área de Lazer

Vendas

A EZTEC vem usando intensamente suas equipes de venda e marketing ao longo de um ano mais desafiador com menos janelas para efetuar as vendas. Por esse motivo, os empreendimentos lançados em 2014 encerraram o ano com 61% das suas unidades vendidas. Dos empreendimentos lançados no 4T14, 49% das unidades foram vendidas até o final do ano e, gerencialmente, 65% vendidas até a data deste documento.

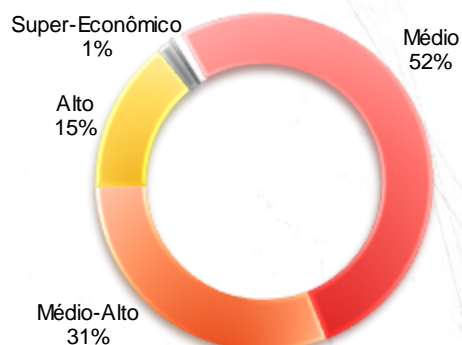
Se forem somadas as vendas de lançamentos com as de estoque, a EZTEC atingiu o volume de **R\$192,3 milhões** no 4T14 (líquidas de distratos e corretagem), sendo R\$115,5 milhões referentes à venda de empreendimentos lançados em trimestres anteriores. Enquanto o ano completo de 2014 acumulou **R\$881,3 milhões** em vendas, considerando as aquisições de participação do projeto *Cidade Maia*.



Dados Gerenciais - 2014

Período Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
4T14	76.839.673	10,6%
3T14	90.989.520	12,5%
2T14	114.728.021	15,8%
1T14	178.252.690	24,5%
2013	187.100.624	25,7%
2012	22.318.228	3,1%
2011	-33.770.103	-4,6%
2010	75.296.330	10,4%
2009	7.958.828	1,1%
2008	3.327.914	0,5%
Até 2007	4.155.217	0,6%

Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio



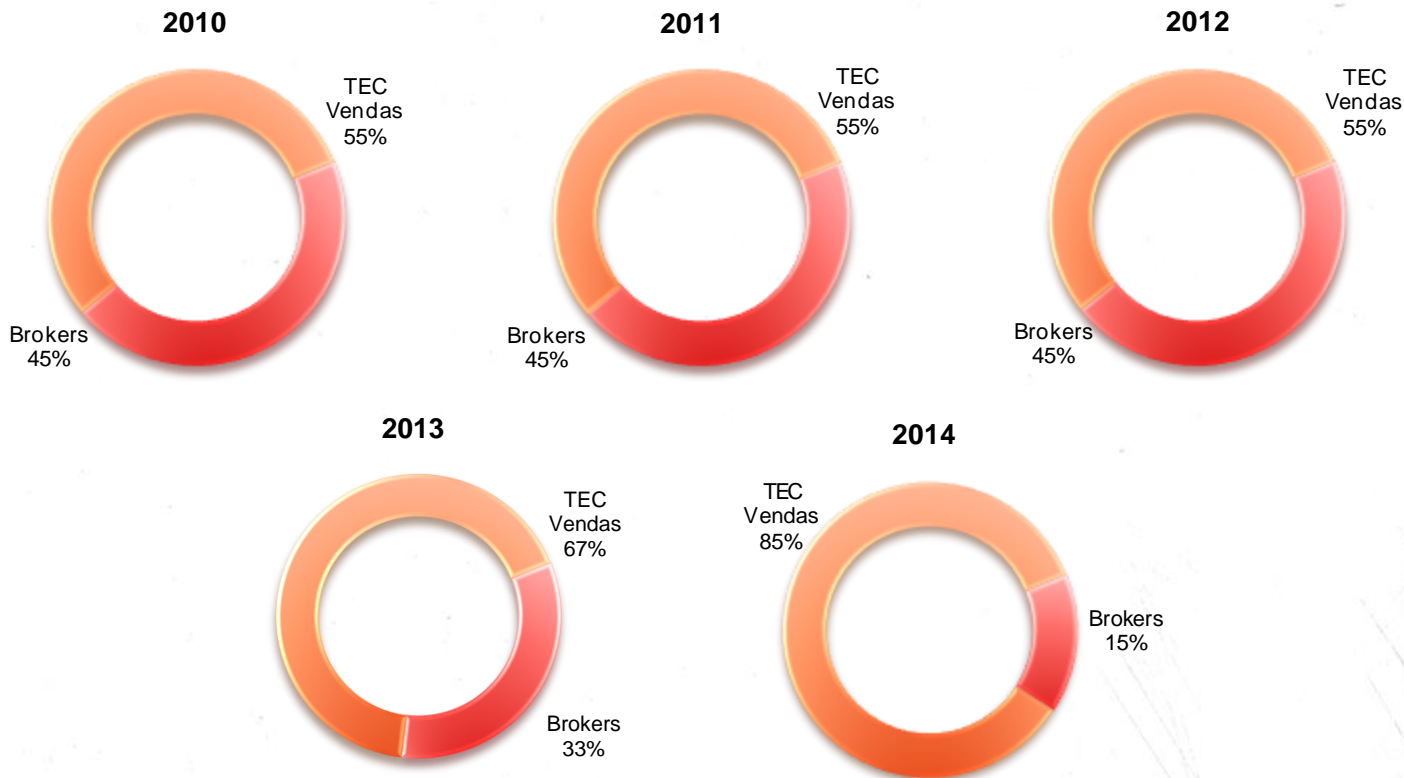
Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos originados. Com objetivo de eliminar o efeito da valorização do preço de venda no tempo, que ocasiona distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas, a EZTEC adota o metro quadrado como medida de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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	4T14	4T13	2014	2013
+ Estoque Inicial (m²)	189.182	144.591	159.189	152.324
+ Lançamentos no período (m²)	28.606	60.183	172.111	164.979
= Estoque + Lançamento (m²)	217.788	204.774	331.300	317.304
- Vendas no período (m²)	32.417	45.585	145.929	158.115
= Estoque Final (m²)	185.371	159.189	185.371	159.189
VSO (%)	14,9%	22,3%	44,0%	49,8%

*VSO 2013 exc. Venda Torre A - EZ Towers;

**Lançamentos, Vendas e Estoque de 2014 está considerando a aquisição de 30% de participação no projeto *Cidade Maia*.

Buscando fortalecer a marca e garantir qualidade no serviço prestado, a Companhia vem fortalecendo a sua equipe interna de vendas, que atualmente conta com mais de 1.000 corretores. Esta força de vendas exclusiva é responsável por 84,8% das vendas realizadas em 2014. É importante destacar que, mais do que o ganho da corretagem, a equipe de vendas gera: [i] maior liquidez ao estoque, sendo responsável por praticamente todas as vendas de unidades já entregues; [ii] inteligência de mercado, por captar informações de tendências de consumo para Companhia; e [iii] melhor precificação dos produtos, ao conseguir comunicar aos clientes os diferenciais produzidos pela EZTEC. Abaixo, a evolução da participação da equipe exclusiva de vendas EZTEC em relação às empresas imobiliárias contratadas.

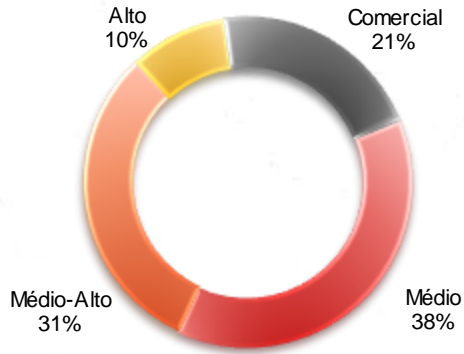


Unidades em Estoque

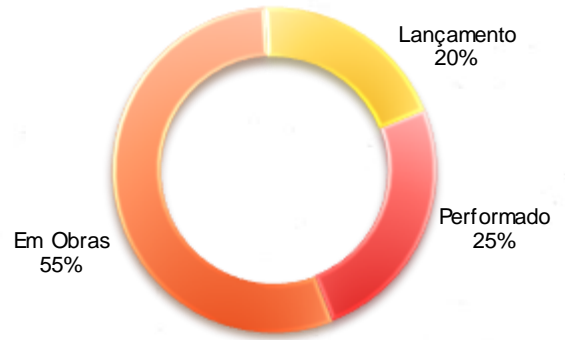
Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
2008 e Anteriores							
Clima do Bosque	jun/07	208	100%	1	100%	430.860	0
Bell'Acqua	abr/08	152	99%	2	100%	868.940	0
Splendor Square	jun/08	112	99%	1	100%	1.145.209	0
2009							
Vidabella 3	out/09	96	99%	1	60%	94.799	0
Reserva do Bosque	out/09	267	100%	1	50%	125.134	0
2010							
Clima Mascote	fev/10	176	98%	4	100%	3.299.295	125.030
Massimo Residence	mar/10	108	99%	1	50%	335.081	33.755
Up Home	abr/10	156	99%	1	100%	499.612	399.600
Quinta do Horto	mai/10	119	93%	8	100%	5.497.501	1.631.034
Sky	jun/10	314	96%	11	90%	6.476.048	468.058
Sophis	set/10	26	96%	1	100%	4.996.833	0
Royale Prestige	out/10	240	85%	35	60%	28.470.086	566.100
Art'E	out/10	162	93%	12	50%	5.785.253	115.618
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	93%	21	100%	8.419.219	740.426
2011							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	74%	76	100%	59.982.578	6.532.806
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	99%	1	100%	446.766	111.000
Trend Paulista Offices	fev/11	252	86%	35	50%	15.423.449	544.425
Quality House Sacomã	fev/11	216	96%	8	100%	2.913.021	296.255
Royale Tresor	mar/11	240	78%	52	60%	22.930.874	622.710
Supéria Pinheiros	jun/11	108	90%	11	100%	7.035.524	0
Chateau Monet	jun/11	163	72%	45	100%	36.490.084	399.600
Still Vila Mascote	jun/11	150	75%	38	50%	9.927.424	559.040
Sophis Santana	set/11	50	64%	18	100%	44.401.590	0
Royale Merit	nov/11	160	76%	39	60%	19.982.257	353.033
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	86%	69	60%	5.703.264	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	85%	23	100%	12.039.258	682.734
Vivart Tremembé	dez/11	158	75%	39	100%	16.018.414	366.300
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	88%	56	100%	23.332.743	498.601
2012							
Neo Offices	fev/12	96	82%	17	100%	8.414.136	0
Bosque Ventura	mar/12	450	94%	25	70%	7.674.188	228.438
Massimo Nova Saúde	jun/12	108	93%	8	100%	5.001.450	388.500
In Design	jun/12	422	92%	34	100%	9.021.351	855.000
The View Nova Atlântica	jul/12	200	87%	26	100%	13.653.020	1.031.701
Green Work	jul/12	369	85%	55	100%	23.142.769	8.022.079
Up Home Santana	ago/12	96	52%	46	100%	23.092.344	0
Chácara Cantareira	set/12	292	82%	53	50%	14.808.137	157.500
Prime House São Bernardo	set/12	508	84%	81	100%	26.645.263	0
Parque Ventura	out/12	508	93%	36	70%	10.904.956	146.697
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	498	78%	112	27,5%	15.695.860	219.795
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	324	76%	79	27,5%	21.218.821	70.345
Brasilião	nov/12	162	87%	21	45%	5.106.511	24.789
2013							
Premiatto Sacomã	fev/13	138	83%	23	100%	9.364.905	734.654
Splendor Vila Mariana	mar/13	34	88%	4	100%	8.344.251	0
Le Premier Paraíso	mar/13	40	68%	13	100%	31.070.255	0
EZ Mark	mai/13	323	60%	129	100%	139.954.407	4.488.922
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun/13	498	91%	47	27,5%	6.690.587	391.305
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre São Paulo	jun/13	424	86%	58	27,5%	4.939.721	0
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre Osasco	jul/13	424	81%	79	27,5%	6.728.241	0
Quality House Ana Costa	set/13	238	55%	107	100%	51.079.462	135.000
Massimo Vila Mascote	set/13	162	59%	67	100%	56.747.576	261.446
Cidade Maia - Jardim	dez/13	280	70%	83	100%	43.144.265	1.532.421
Cidade Maia - Praça	dez/13	451	75%	115	100%	51.991.403	2.121.349
Cidade Maia - Alameda	dez/13	448	81%	84	100%	25.010.514	225.000
2014							
Cidade Maia - Botânica	mar/14	566	60%	228	100%	105.184.193	1.895.084
Cidade Maia - Reserva	mar/14	224	48%	117	100%	93.863.294	1.638.000
Magnífico Mooca	mai/14	162	93%	12	50%	3.487.358	220.000
San Felipe - Palazzo	jun/14	48	77%	11	100%	10.326.866	220.000
San Felipe - Giardino	jun/14	104	45%	57	100%	49.295.535	275.000
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	108	82%	19	100%	21.524.256	110.000
Prime House Parque Bussocaba	out/14	568	50%	282	65%	59.501.211	0
Legítimo Santana	dez/14	70	34%	46	100%	32.305.163	440.000
Total		14.847		2.784		1.338.003.385	43.732.709

Dados Gerenciais – 4T14

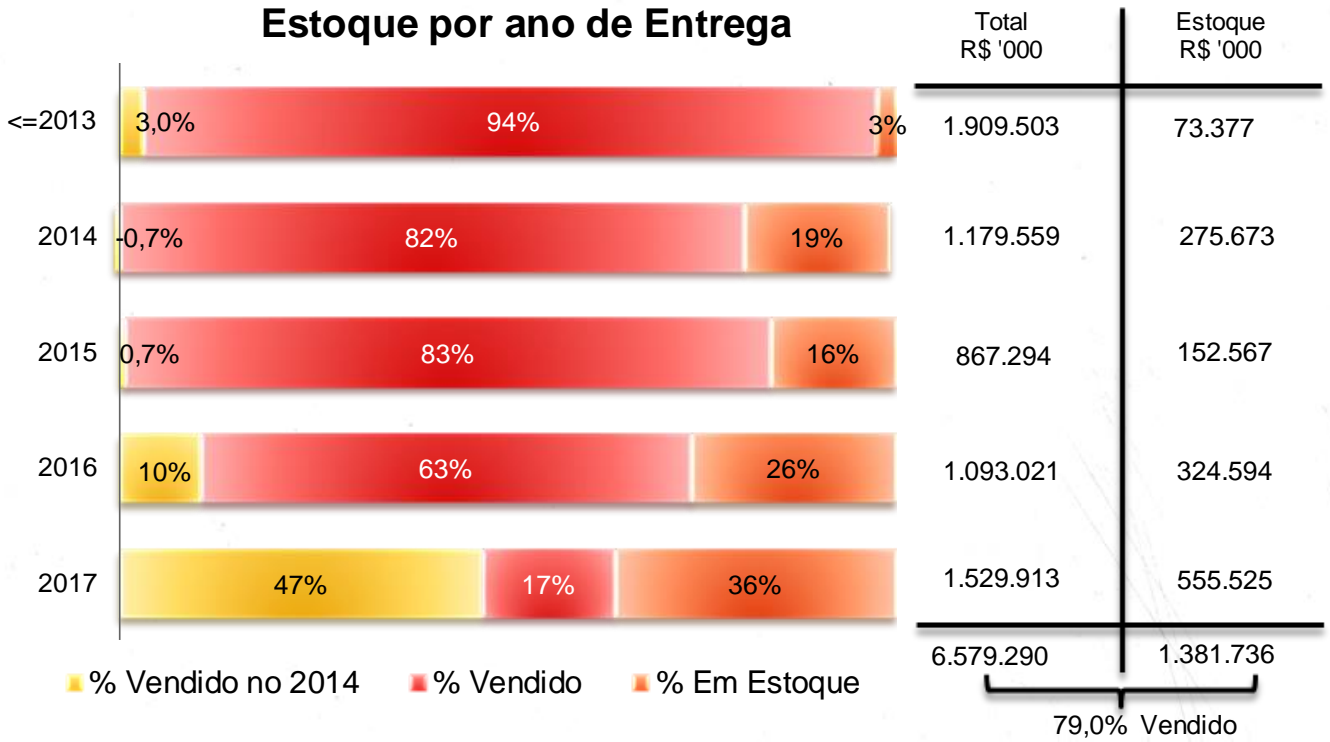
Estoque por Padrão



Estoque por Status da Obra



Estoque por ano de Entrega



PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS



Representação Artística

Com obras iniciadas em 2012, a Torre A do *EZ Towers* foi entregue em dezembro de 2014, com a Torre B tendo entrega programada para o final de 2015.

Conforme divulgado em 15 de janeiro de 2013, a EZTEC e a São Carlos anunciaram o contrato de Alienação e Aquisição da Torre A do projeto *EZ Towers*, pelo valor de **R\$564 milhões**. A receita da venda está sendo reconhecida desde o 1T13 e de acordo com a evolução da obra, conforme o método PoC (*percentage of completion*), devendo-se descontar os efeitos de Ajuste Valor Presente (AVP). Até 31 de dezembro de 2014, o custo total incorrido para o projeto, considerando a construção das duas torres, era de R\$439,1 milhões.

O formato de pagamento do valor da venda é dividido em dois tipos de parcelas: [i] Parcelas Determinadas corrigidas pelo INCC, sendo que a primeira delas já foi paga ainda no 1T13, no valor de R\$58 milhões e a segunda está sendo paga no 1T15; e [ii] em Parcelas Variáveis, relacionadas aos encargos do Financiamento à Construção e que foram integralmente assumidas pela São Carlos até o repasse do contrato de financiamento.

Além do contrato de Compra e Venda, nesta mesma data, foi firmado o Contrato de Financiamento à Construção do projeto, entre EZTEC e São Carlos junto ao Banco Bradesco, no valor total de R\$425 milhões. Esse financiamento **está sendo integralmente assumido pela São Carlos neste primeiro trimestre de 2015**, como parte do pagamento da torre, assim como seus respectivos encargos.

O gráfico abaixo mostra a evolução pelo método PoC do projeto EZ Towers:

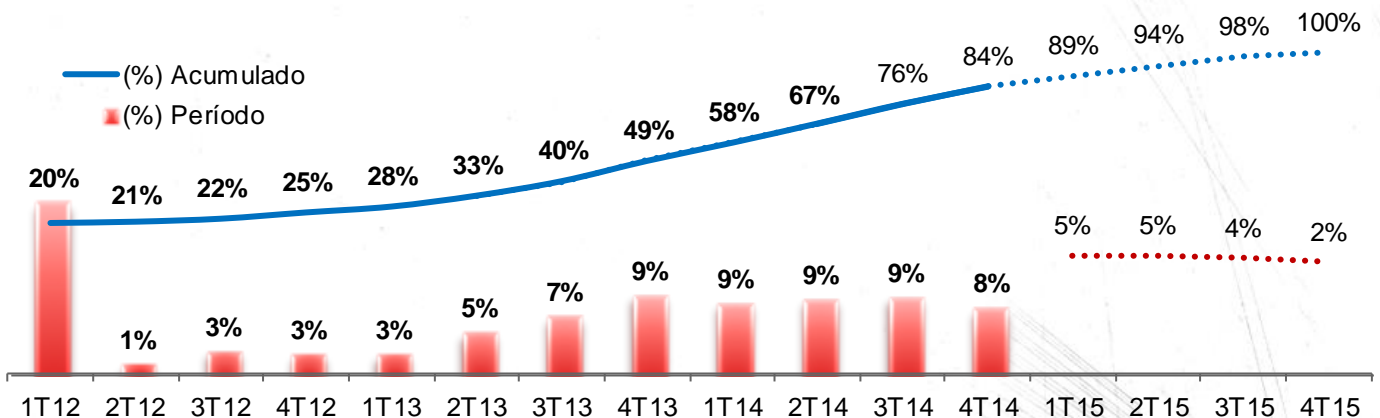


Foto Área de Acesso - EZ Towers em 14 de março de 2015



Foto Aérea - EZ Towers em 14 de março de 2015

MERCADO DE CAPITAIS

Composição Acionária

Listada no segmento do Novo Mercado de governança corporativa sob o código EZTC3, a EZTEC possui 146.724.120 ações ordinárias e um *free float* de 33,9%, que corresponde a 49.679.293 ações (18 de março de 2015).

Dividendos

Em Assembleia Geral Ordinária programada para abril de 2015, será proposta a distribuição de R\$112,7 milhões em dividendos referentes aos resultados de 2014. O valor sugerido equivale à R\$0,77 por ação ordinária, o que representa um dividend yield de 4,15% considerando o preço de fechamento de R\$18,50/ação em 18 de março de 2015. Conforme Estatuto Social da Companhia, a distribuição de dividendos anual deve respeitar o limite mínimo de 25% do lucro líquido auferido no exercício, ajustado nos termos da lei 6.404/76:

Dividendos	2014	2013	2012	2011	2010
Lucro Líquido do Exercício (R\$ '000)	474.324	585.987	336.166	328.967	243.734
Ajustes Lei 11.638/07 (R\$ '000)	-	-	-	-	-
Reserva Legal (R\$ '000)	(23.716)	(29.299)	(16.808)	(16.448)	(12.187)
Dividendos Propostos (R\$ '000)	112.652	139.172	79.839	78.130	57.887
Quantidade de Ações (ex-tesouraria) (mil)	146.724	146.724	146.724	146.724	146.724
Dividendo por Ação (R\$)⁽¹⁾	0,76778	0,94853	0,54415	0,53249	0,39453



Capitalização da Reserva de Lucros

Em Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada em abril de 2015, será proposto o aumento do capital social da Companhia no valor de R\$169.999.991,70, passando o capital social da Companhia de R\$1.050.000.000,00 para R\$1.219.999.991,70, mediante a capitalização de parte da Reserva de Lucros da Companhia no referido valor, com a emissão de 10.334.346 novas ações ordinárias.

Ativo Líquido

A Companhia tem demonstrado trimestralmente desde 2008, o cálculo de seus ativos líquidos, com objetivo de ressaltar, através de uma síntese das informações contábeis auditadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia, ainda não refletido, completamente, nas demonstrações contábeis:

Cálculo do Ativo Líquido (Em milhares de Reais - R\$)	4T14	4T13
Contabilidade - Controladora	1.737.341	1.713.795
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	234.482	199.325
(-) Dívida Bruta	(506.968)	(292.932)
(-) Dividendos a Pagar	(112.652)	(139.172)
(+) CEPAC	-	-
(+) Recebíveis Não Performados	1.885.690	1.884.195
(+) Recebíveis Performados	444.192	362.753
(-) Obrigações de Construção	(896.576)	(808.104)
(+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾	728.281	551.722
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar ⁽²⁾	(153.982)	(130.689)
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	21.089	31.229
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	93.785	55.468
Estoque Gerencial	2.034.090	1.827.732
(+) Unidades em Estoque ⁽³⁾	1.381.736	1.191.732
(+) Projeto em Construção EZ Towers	636.000	636.000
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	16.354	-
Ativo Líquido Compartilhado	514.519	578.622
Ativo Líquido Ajustado Total	4.285.950	4.120.149
Total de Ações	146.724	146.724
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	29,21	28,08

(1) Valor de terrenos a custo de aquisição.

(2) Contas a pagar pela aquisição de terrenos e aquisição de cotas de participação em projetos.

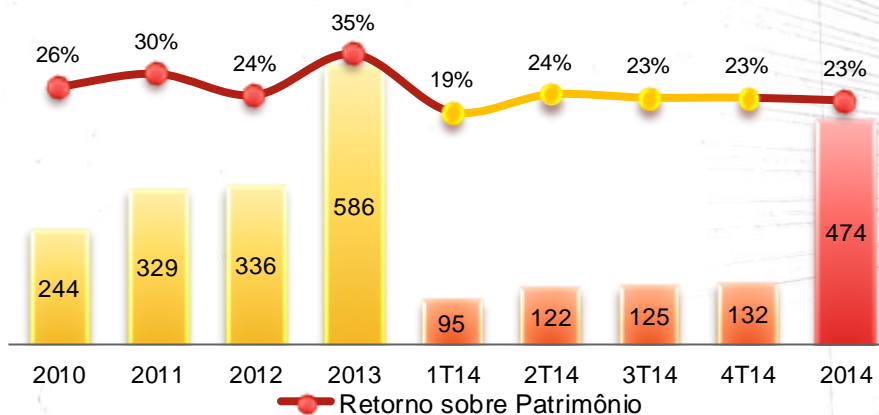
(3) Unidades em estoque em função da tabela de preço vigente.

Importante ressaltar que os terrenos em estoque estão considerados a **valor contábil**, ou seja, valor efetivamente pago no momento da transação, desconsiderando a valorização real que ocorreu no período. Além disso, o cálculo de Ativo Líquido desconsidera o VGV potencial de R\$6,0 bilhões que estes terrenos podem gerar.

Retorno sobre Patrimônio Líquido

No gráfico abaixo, demonstramos a rentabilidade da EZTEC sob a ótica de retorno sobre patrimônio (*return on equity* – ROE). O ROE de 2013 foi positivamente impactado pelo reconhecimento de receita da venda da *Torre A* do projeto corporativo *EZ Towers*, uma vez que as obras já estavam em andamento quando a venda ocorreu. Os impactos desta venda deverão ser percebidos até o final de 2015, quando a construção do projeto deve estar concluída. A Companhia optou pelo crescimento com rígido controle da sua operação e através da geração própria de caixa e com baixa alavancagem. Desta forma, os patamares de retorno observados são reflexos de uma operação eficiente, que cresce com margem bruta elevada e racionalização das despesas comerciais e administrativas, resultando em forte giro de ativos e margem líquida muito acima da média do setor.

Lucro Líquido (R\$ MM) e Retorno sobre Patrimônio (%)



TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS

Segue abaixo as informações de acesso para as teleconferências dos resultados do quarto trimestre de 2014:

Teleconferência com Webcast (em português)

Data: 19 de março de 2015
Horário: 10h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova Iorque)
Telefone: +55 (11) 3728-5971
Código: EZTEC

Replay: +55 (11) 3127-4999
Código: 90703175
Webcast: www.eztec.com.br/ri

Os links de acesso estarão disponíveis no *website* da Companhia (www.eztec.com.br/ri), na seção de Relações com Investidores.

Teleconferência com Webcast (em inglês)

Data: 19 de março de 2015
Horário: 11h30 (horário de Brasília)
10h30 (horário de Nova Iorque)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Código: EZTEC

Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10060482
Webcast: www.eztec.com.br/ir

Os links de acesso estarão disponíveis no *website* da Companhia (www.eztec.com.br/ir), na seção de Relações com Investidores.

Relacionamento com os Auditores Independentes: Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S. não prestaram durante 2014 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Informações não financeiras e/ou não contábeis como, por exemplo, o EBITDA, volume de vendas e VGV lançado, além da demonstração de resultados do 4T14, não foram auditadas pelos auditores independentes.

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

ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO

Demonstração de Fluxo de Caixa Consolidado

Períodos findos em 31.dezembro

2014

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Lucro Líquido	473.955
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(111.033)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	(11.444)
Variação Monetária e juros, líquidos	(28.821)
Depreciações e Amortizações	3.900
Amortizações de ágio mais valia	5.818
Ganho em investimentos com compra vantajosa	-
Baixa de Investimentos	-
Equivalência Patrimonial	(103.650)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	23.123
Baixa de Imobilizado	41
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(392.093)
Contas a Receber de Clientes	(61.167)
Imóveis a Comercializar	(320.233)
Aquisição CEPAC	-
Despesas Antecipadas	-
Demais Ativos	(10.693)
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	33.817
Adiantamento de Clientes	497
Juros Pagos	(33.375)
Dividendos recebidos de controlada	75.836
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(18.151)
Fornecedores	(9.633)
Outros Passivos	18.643
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	4.646
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	(1.925)
Aplicações Financeiras	(359.639)
Resgate de títulos financeiros	414.892
Ágio na Aquisição de Investimentos	(4.194)
Aquisição de Investimentos	(21.685)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(3.112)
Agio na aquisição de participação de não controladores	(28.187)
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	(1.925)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	62.882
Dividendos Pagos	(139.172)
Captação de Empréstimos e Financiamentos	368.324
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(5.546)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(160.724)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	62.882
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	65.603
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	38.470
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	128.411

ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% Vendido (Unid.)	Receita Acumulada ⁽¹⁾
2007					
Evidence	mar/07	set/10	50%	100%	41.367
Clima Bothanico	mar/07	dez-09 e mar-10	100%	100%	146.970
Vert	mar/07	fev/10	100%	100%	51.772
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	85.148
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	100%	93.317
Quality House Lapa	out/07	nov/10	100%	100%	100.482
Ville de France	out/07	mar-09, mai-09, ago-10 e nov-10	50%	100%	53.678
2008					
Clima do Parque	mar/08	set/10	100%	100%	150.556
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	99%	42.909
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	100%	57.432
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	99%	80.437
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	100%	75.368
Mundeo	jun/08	out/10	100%	100%	26.614
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	100%	46.562
Vidabella 1	out/08	jun/10	50%	100%	7.254
Chácara Sant'Anna	nov/08	ago/11	50%	100%	77.487
2009					
Supéria Moema	mar/09	set/11	100%	100%	71.752
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	100%	307.088
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	100%	88.443
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	100%	7.170
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	100%	61.150
Vidabella 3	out/09	mar/11	50%	99%	9.905
Vidabella 4	out/09	mar/11	50%	100%	9.951
Vidabella 5	out/09	mar/11	50%	100%	9.989
Reserva do Bosque	out/09	mai/12	50%	100%	29.656
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	100%	73.048
2010					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	100%	116.589
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	98%	99.840
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	99%	34.085
Up Home	abr/10	jan/13	100%	99%	75.834
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	93%	71.603
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	100%	51.069
Sky	jun/10	out/13	90%	96%	156.219
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	100%	100%	51.758
Sophis	set/10	out/13	100%	96%	101.148
Royale Prestige	out/10	set/13	60%	85%	104.774
Art'E	out/10	nov/13	50%	93%	62.699
Gran Village V. Formosa	nov/10	dez/13	100%	93%	111.036
2011					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev/14	100%	74%	143.119
Up Home Jd. Prudência	fev/11	jan/14	100%	99%	72.718
Trend Paulista Offices	fev/11	dez/13	50%	86%	76.027
Quality House Sacomã	fev/11	fev/14	100%	96%	72.505
Royale Tresor	mar/11	mar/14	60%	78%	56.361
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	90%	54.155
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	72%	100.903
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	75%	29.174
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	64%	73.449
Royale Merit	nov/11	mar/15	60%	76%	55.132
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	50%	86%	25.383
Up Home Vila Carrão	dez/11	jan/15	100%	85%	68.292
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	75%	51.269
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	88%	165.689
2012					
Neo Offices	fev/12	mar/14	100%	82%	34.314
Bosque Ventura	mar/12	ago/15	70%	94%	83.441
Terraço do Horto	mai/12	ago/12	100%	100%	11.992
Massimo Nova Saúde	jun/12	mar/15	100%	93%	54.322
In Design	jun/12	jul/15	100%	92%	95.279
The View	jul/12	abr/12	100%	87%	70.234
Green Work	jul/12	abr/15	100%	85%	96.925
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	52%	19.477
Chácara Cantareira	set/12	jan/16	50%	82%	33.976
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	84%	91.795
Parque Ventura	out/12	jan/16	70%	93%	72.755
Jardins do Brasil - Abrohos	out/12	jan/16	28%	78%	38.032
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	jan/16	28%	76%	42.624
Brasillano	nov/12	set/15	45%	87%	26.504
Dez Cantareira	dez/12	abr/15	50%	100%	23.201
2013					
EZ Towers	jan/13	dez/15	100%	50%	550.460
Le Premier Paraíso	mar/13	fev/16	100%	68%	40.067
Premiatto Sacomã	fev/13	jan/16	100%	83%	30.103
Splendor Vila Mariana	mar/13	out/15	100%	88%	48.851
EZ Mark	mai/13	fev/16	100%	60%	116.736
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jul/13	nov/16	28%	91%	19.817
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre São Paulo	jun/13	set/16	28%	86%	11.302
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre Osasco	jul/13	set/16	28%	81%	10.800
Massimo Vila Mascote	set/13	set/16	100%	59%	33.043
Quality House Ana Costa	set/13	fev/17	100%	55%	17.737
Cidade Maia - Alameda	dez/13	mar/17	100%	81%	17.131
Cidade Maia - Jardim	dez/13	mar/17	100%	70%	15.191
Cidade Maia - Praça	dez/13	mar/17	100%	75%	21.796
2014					
Cidade Maia - Botanica	mar/14	ago/17	100%	60%	15.142
Cidade Maia - Reserva	mar/14	nov/17	100%	48%	6.740
Magnifico Mooca	mai/14	set/17	50%	93%	9.496
San Felipe - Palazzo	jun/14	ago/17	100%	77%	8.337
San Felipe - Giardino	jun/14	ago/17	100%	45%	9.962
Prime House Bussocaba	out/14	nov/17	65%	50%	4.615
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	out/17	100%	82%	14.952

GLOSSÁRIO

Alto Padrão: Unidade com preço de venda acima de R\$8.000,01 por metro quadrado, na data do lançamento.

CEPACs: Instrumentos de captação de recursos pelas prefeituras para financiar obras públicas de urbanização, são adquiridos por empresas interessadas em ampliar o potencial de construção de uma área. Os CEPACs são considerados ativos de renda variável, uma vez que sua rentabilidade está associada à valorização dos espaços urbanos e podem ser negociados no mercado secundário da Bovespa.

Custo de Imóveis Vendidos: Composto pelo custo de terreno, desenvolvimento de projeto (incorporação), custo de construção e despesas relacionadas ao financiamento à produção (SFH).

Land bank: Banco de Terrenos que a EZTEC detém para futuros empreendimentos que poderão ser adquiridos em espécie, utilização do caixa ou através de permuta com unidades do próprio empreendimento.

Médio-Alto Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$6.000,01 e R\$8.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Médio Padrão: Unidade com preço de venda entre R\$4.000,01 e R\$6.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Método POC (Percentage of Completion): De acordo com as práticas contábeis no Brasil, as receitas são reconhecidas através do método contábil de Evolução Financeira da Obra ("PoC"), medindo-se o andamento da obra até sua conclusão em termos de custos reais incorridos em relação ao total de custos orçados.

Padrão Econômico: Unidade com preço de venda entre R\$2.500,01 até R\$4.000,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Padrão Super Econômico: Unidade com preço de venda inferior a R\$2.500,00 por metro quadrado, na data do lançamento.

Patrimônio de Afetação: Regime pelo qual o patrimônio do empreendimento permanece segregado do patrimônio do incorporador até a conclusão da obra. O caixa do empreendimento também não é afetado em caso de falência ou insolvência do incorporador. Os empreendimentos submetidos a este regime obtêm um RET (Regime Especial Tributário), com o benefício tributário de uma alíquota consolidada de imposto (PIS+COFINS+IR+CSLL) de 4,0% sobre a receita.

Recebíveis Performados: Valores a receber de clientes referentes a unidades concluídas.

Receitas de Vendas a Apropriar: Corresponde às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros em função da evolução financeira da obra.

Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar: Em função do reconhecimento de receitas ser decorrente da evolução financeira da obra (Método PoC), as receitas de incorporação de contratos assinados é reconhecida em períodos futuros. Sendo assim, o Resultado de Venda de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção das unidades a serem reconhecidas em períodos futuros.

ROE (Return On Equity): Em português Retorno sobre o Patrimônio Líquido. Indicador financeiro que mede o retorno do capital investido pelos acionistas (patrimônio líquido). Para calculá-lo, basta dividir o lucro líquido da empresa pelo seu patrimônio líquido.

Vendas Contratadas: Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de Unidades prontas ou para entrega futura.

GVV (Valor Geral de Vendas): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento.

GVV EZTEC (Valor Geral de Vendas EZTEC): Valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a um certo preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à sua participação no empreendimento.