

RELATÓRIO 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 de uma 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\$56,0 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) Legitimã 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.

Er Tower: 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 LT15 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 Assembleia 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 inscansável dos melhores resultados entre as empresas brasileiras é um motivador permanente e que reforçará e orientará as decisões estratégicas de 2015.

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

Relacionamento com os Auditores Independentes: Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da sociedade (Ernst&Young), não prestaram durante o exercício de 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.

Cordialmente,
Administração EZTEC.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	18.627	2.925	128.411	62.808
Aplicações financeiras	5	86.932	109.503	106.071	136.517
Contas a receber	6	-	-	1.060.113	876.492
Imóveis a comercializar	7	-	-	635.957	504.611
Tributos a compensar	8	-	-	1.745	1.618
Dividendos a receber de controladas em conjunto	14	29.405	-	29.405	-
Outros créditos		26.201	3.810	31.473	13.611
Total do ativo circulante		161.165	116.238	1.993.175	1.595.657
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	6	-	-	332.388	406.026
Imóveis a comercializar	7	-	-	634.124	394.672
Tributos a compensar	8	17.717	17.492	17.717	17.492
Partes relacionadas	14	1.104	9.778	638	4.173
Títulos a receber	14	14.618	14.618	14.618	14.618
Outros créditos		55	14.311	5.572	18.484
Investimentos	9	2.607.748	2.255.500	406.654	386.458
Imobilizado	2.10	3.971	5.335	4.296	5.644
Intangível	2.10	6.494	5.971	6.694	6.176
Total do ativo não circulante		2.651.707	2.323.005	1.422.701	1.253.743
TOTAL DO ATIVO		2.812.872	2.439.243	3.415.876	2.849.400

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
CIRCULANTE					
Fornecedores		1.662	12.981	45.452	54.523
Obrigações trabalhistas		6.167	4.797	13.773	11.677
Obrigações fiscais		25	33	7.996	5.848
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	456.491	20.348
Provisão para perdas com investimentos	9	16.020	1.857	-	-
Contas a pagar		380	1	35.049	7.091
Provisão para garantia	2.12	-	-	7.905	3.952
Adiantamento de clientes	10.a	-	-	28.249	26.188
Terrenos a pagar	12	-	-	101.680	98.939
Dividendos a pagar	16.e	112.652	139.172	112.652	139.172
Partes relacionadas	14	258.458	175.152	15.495	1.002
Tributos com recolhimento diferido	13	-	-	42.305	34.833
Total do passivo circulante		395.364	333.993	867.047	403.573
NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	11	-	-	50.477	272.584
Terrenos a pagar	12	-	-	52.302	31.750
Provisão para garantia	2.12	-	-	4.806	5.499
Provisão para riscos e processos judiciais	15	3.774	3.774	6.542	6.542
Tributos com recolhimento diferido	13	-	-	12.544	16.438
Outros débitos com terceiros		-	-	5.349	2.548
Total do passivo não circulante		3.774	3.774	132.020	335.361
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	16.a	1.050.000	1.050.000	1.050.000	1.050.000
Reservas de capital	16.b	38.297	38.297	38.297	38.297
Reserva especial de ágio	16.c	(49.414)	-	(49.414)	-
Reservas de lucros	16.d, 16.e, 16.f	1.374.851	1.013.179	1.374.851	1.013.179
Patrimônio líquido dos acionistas controladores		2.413.734	2.101.476	2.413.734	2.101.476
Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas		-	-	3.075	8.990
Total do patrimônio líquido		2.413.734	2.101.476	2.416.809	2.110.466
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.812.872	2.439.243	3.415.876	2.849.400

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Reserva especial de ágio	Reserva legal	Reserva de expansão	A disposição da assembleia geral	Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
SALDOS EM 01 DE JANEIRO DE 2013											
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		1.050.000	38.297	-	59.715	506.649	-	-	1.654.661	8.088	1.662.749
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	585.987	585.987	(1.865)	(1.865)
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	16.d	-	-	-	29.299	-	-	(29.299)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f	-	-	-	-	-	-	(139.172)	(139.172)	-	(139.172)
Reserva de expansão	16.e	-	-	-	-	417.516	-	(417.516)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013		1.050.000	38.297	89.014	924.165	-	-	2.101.476	8.990	2.110.466	
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	(5.546)	(5.546)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	474.324	474.324	(369)	473.955
Ágio na aquisição de participação de não controladores	3 e 16.c	-	-	(49.414)	-	-	-	(49.414)	-	-	(49.414)
Destinação do resultado do exercício:											
Reserva legal	16.d e 16.f	-	-	-	23.716	-	-	(23.716)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	16.f	-	-	-	-	-	-	(112.652)	-	-	(112.652)
Reserva de expansão	16.e e 16.f	-	-	-	-	13.105	-	(13.105)	-	-	-
Parcela à disposição da assembleia geral	16.f	-	-	-	-	324.851	-	(324.851)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014		1.050.000	38.297	(49.414)	112.730	937.270	324.851	2.413.734	3.075	2.416.809	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E DE 2013

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Lucro líquido do exercício	474.324	585.987	473.955	588.754
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	(11.444)	6.192
Variação monetária e juros, líquidos	(22.746)	(10.995)	(28.821)	(32.359)
Amortizações de ágio mais-valia	8.112	8.226	5.818	7.420
Ganho em investimentos com compra vantajosa	-	(9.662)	-	(9.662)
Depreciações e amortizações	3.818	3.573	3.900	3.623
Equivalência patrimonial	(530.600)	(631.520)	(103.650)	(104.454)
Imposto de renda e contribuição social - Correntes e diferidas	-	-	23.123	26.286
Baixa de investimentos	-	4.502	-	4.502
Baixa de bens do imobilizado e intangível	6	-	41	3
Provisão para perdas com investimentos	1.121	231	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(61.167)	(297.639)
Aquisição de CEPAC	-	(45.228)	-	(45.228)
Imóveis a comercializar	-	-	(320.233)	(148.656)
Outros ativos	(20.225)	4.690	(10.693)	2.311
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	497	(6.974)
Fornecedores	(11.319)	(2)	(9.633)	20.288
Outros passivos	1.742	890	18.643	14.306
Dividendos recebidos de controladas	483.264	444.092	75.836	33.743
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(18.151)	(19.431)
Juros pagos	-	-	(3.982)	(19.422)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	387.497	354.784	4.646	23.603

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Aquisição de títulos financeiros	(218.143)	(269.854)	(359.639)	(409.658)
Resgate de títulos financeiros	261.609	232.121	414.892	398.955
Mais-valia paga na aquisição de investimentos	(4.194)	(6.134)	(4.194)	(6.134)
Ágio pago na aquisição de participação de não controladores	-	-	(28.187)	-
Aquisição/Aporte em controladas	(352.475)	(269.870)	(21.685)	(88.522)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(2.984)	(4.090)	(3.112)	(4.312)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(316.187)	(317.827)	(1.925)	(109.671)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	368.324	268.816
Amortização de empréstimos e financiamentos	-	-	(160.724)	(76.704)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	(5.546)	(1.866)
Partes relacionadas	83.564	45.183	-	-
Dividendos pagos	(139.172)	(79.840)	(139.172)	(79.840)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(55.608)	(34.657)	62.882	110.406
AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO INÍCIO DO EXERCÍCIO	2.925	625	62.808	38.470
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA NO FIM DO EXERCÍCIO	18.627	2.925	128.411	62.808

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

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

1 INFORMACIONAIS GERAIS

A EZTEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA S.A., sendo suas ações negociadas por meio do código "EZT3", atuando como "holding" das empresas mencionadas na Nota Explicativa nº 9. A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém predominantemente caracterizadas em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acion

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

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 "Atualização 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 sobre 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. **f) 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.

g) 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. **2.8. 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 financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento 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 determinados terrenos que poderão ser pagos na forma de permuta física, por unidades no próprio local do terreno, porém até a data das demonstrações financeiras não foram lançados empreendimentos nesses terrenos. O valor justo atualizado será apurado no momento em que a Companhia promover o lançamento do empreendimento e definir a tabela de preços das unidades imobiliárias. **2.9. Investimentos:** A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando o método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **2.10. Imobilizado e intangível:** O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente: cinco anos, e para os demais 10 anos, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo de contrato de locação. O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos dessas licenças. Um item do imobilizado e intangível 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 e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável. **2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais:** A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A 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. **2.12. Provisão para garantia:** Constituída em montante julgado necessário para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incidem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida. **2.13. 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 resulta em efeitos relevantes em suas operações, portanto, não optou pela adoção antecipada para a referida lei. **2.14. Tributos com recolhimento diferido:** O Imposto de Renda, a Contribuição Social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, com recolhimento diferido, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda. O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na nota explicativa nº 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento. **2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar:** A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta 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 do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. **2.16. 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. **2.17. Informação por segmento:** As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais. **2.18. Demonstração do valor adicionado:** 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. **2.19. Benefícios a empregados:** Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e resultados. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações (Nota Explicativa nº 22). **2.20. Lucro básico e diluído por ação:** O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuído às acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro líquido, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 17. **2.21. Normas e interpretações emitidas pelo IASB e ainda não adotadas:** Na data de elaboração destas demonstrações financeiras, as seguintes IFRSs, Alterações e Interpretações do IFRIC foram publicadas, porém não possuem aplicação obrigatória:

Pronunciamento Descrição Vigência

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

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.

3 AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM CONTROLADA

Em 1º de outubro de 2014 a Companhia, por meio de sua controlada Valentina Empreendimentos Imobiliários Ltda., passou a deter 100% da participação na empresa E.Z.L.I Empreendimentos Imobiliários Ltda., com a aquisição de 30% da participação. Os valores envolvidos nessa operação estão demonstrados a seguir:

Valor contábil do investimento referente a participação de não controladores 8.435
Ágio na aquisição de participação de não controladores (i) 49.414
Valor da aquisição 57.850

Sendo: Parcela paga até 31 de dezembro de 2014 33.000
Parcelas a pagar (ii) 24.850
Composição parcela paga: Valor atribuído ao investimento 4.813
Valor atribuído ao ágio 28.187

(i) Por tratar-se de aquisição de participação em sociedade controlada, a mais-valia na aquisição foi registrada no patrimônio líquido do adquirente, com efeitos na Controladora. (ii) Não serão corrigidas monetariamente, mas incidirão juros remuneratórios de 8% a.a.

4 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	11.185	2.925	79.536	62.808
Aplicações financeiras	-	-	-	-
- Operações compromissadas	18.422	48.875	-	-
	18.627	2.925	128.411	62.808

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração que variam de 90% a 101,6% do CDI.

5 APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2014 de R\$86.932 e R\$106.071 (R\$109.503 e R\$136.517 em 31 de dezembro de 2013), na Controladora e no Consolidado, respectivamente, referem-se a aplicações em CDBs e fundos de investimentos não exclusivos, e são classificadas como "Disponíveis para Negociação" cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. As taxas de remuneração variam de 90,0% a 103,4% do CDI. Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no custo amortizado com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

6 CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Clientes por incorporação de imóveis - Obras concluídas	444.192	362.753
Clientes por incorporação de imóveis - Obras em construção (*)	948.290	917.904
Duplicatas a receber - Serviços	19	1.861
	1.392.501	1.282.518
	1.060.113	876.492
	332.388	406.026

Circulante (Nota 10)
Não circulante (Nota 10)

(*) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2014, no montante de R\$21.089 (R\$31.229 em 31 de dezembro de 2013). A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi de 6,0% ao ano (5,8% ao ano em 31 de dezembro de 2013) para as contas a receber das unidades não entregues. A composição da parcela do ativo não circulante (parcelas a vencer a partir de janeiro de 2016), em 31 de dezembro de 2014 e 2013, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
2015	-	176.636
2016	181.098	102.452
2017	78.700	40.771
A partir de 2018	72.590	86.167
	332.388	406.026

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2014 e 2013:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
A vencer	1.181.350	1.092.939
Vencidos:		
Até 30 dias	44.129	92.029
De 31 a 60 dias	97.238	5.245
De 61 a 90 dias	5.388	56.748
De 91 a 120 dias	3.235	1.843
Acima de 120 dias	61.161	33.714
	211.151	189.579
	1.392.501	1.282.518

Em 31 de dezembro de 2014, do total de títulos vencidos, 79% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor por repasse bancário, e conforme julgamento da administração, não há expectativa de perdas sobre esses valores. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

7 IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Imóveis concluídos	122.233	41.557
Imóveis em construção	373.341	262.215
Terrenos para novas obras	728.281	551.722
Encargos financeiros	22.927	5.507
Adiantamento para fornecedores	23.299	38.282
	1.270.081	899.283
	635.957	504.611
	1.392.501	1.282.518

Em 31 de dezembro de 2014, do total de títulos vencidos, 79% referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação de seu saldo devedor por repasse bancário, e conforme julgamento da administração, não há expectativa de perdas sobre esses valores. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

8 TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	17.710	17.486	18.510	18.234
Outros	7	5	952	876
	17.717	17.492	19.462	19.110

Circulante
Não circulante

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura a Companhia sua plena realização a valores atualizados. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte desse valor, tendo recebido parcialmente em dezembro de 2014 e em fevereiro de 2015 os valores solicitados, devidamente atualizados.

9 INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	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
Alfama Incorporadora Ltda.	99,99	18.917	28.847	820	820	28.847	59.607
Aranapê Incorporadora Ltda.	99,99	28.529	24.148	(648)	(648)	24.148	23.111
Arapari Incorporadora Ltda.	99,99	9.831	39.373	13.954	13.954	39.373	23.860
Área 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
Centro Jabucaqua 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
Galca Incorporadora Ltda.	99,99	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
Guá 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
Limosges 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
Monaco Incorporação S.A. (a)	60	42.016	176.568	25.942	15.565	105.941	95.844
Paraisópolis 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
Outros investimentos (e)	-	-	-	-	56.133	573.498	589.805
Subtotal					530.600	2.591.393	2.235.227
"Mais-valia" (b)					16.355	20.273	
Total de investimentos					2.607.748	2.255.500	
<							



Construindo qualidade de vida

EZTEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS - CNPJ Nº 08.312.229/0001-73

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

e) Reserva de expansão: Conforme disposto no artigo 25 letra "f" do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" 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 permanecer 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, ficando à disposição da Assembleia Geral a sua destinação. Em 31 de dezembro de 2014, o saldo é de R\$937.270 (em 31 de dezembro de 2013 é de R\$924.165). **f) Dividendos:** Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2014 e 2013 é a seguinte:

	Controladora	
	31/12/2014	31/12/2013
Lucro líquido do exercício	474.324	585.987
Reserva legal - 5%	(23.716)	(29.299)
	450.608	556.688
Dividendos propostos - 25%	(112.652)	(139.172)
Reserva de expansão	(13.105)	(417.516)
Parcela à disposição da assembleia geral	(324.851)	-
	-	-

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, com emissão de novas ações ordinárias, escriturais e sem valor nominal.

17 LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

A seguir o cálculo do lucro básico por ação:

	Controladora	
	31/12/2014	31/12/2013
Lucro atribuível aos acionistas controladores	474.324	585.987
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	146.724	146.724
Lucro básico por ação expresso em reais	3,23	3,99

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

18 RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.093.533	1.213.636
Receita de locações e de serviços prestados	26.245	17.185
Total da receita operacional bruta	1.119.778	1.230.821
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas (i)	(145.927)	(65.078)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(22.379)	(26.781)
Total das deduções da receita bruta	(168.306)	(91.859)
Receita líquida	951.472	1.138.962

(i) Os imóveis devolvidos através de cancelamento são revendidos, por isso nenhuma provisão para devolução é constituída nas demonstrações financeiras.

19 CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(417.946)	(527.191)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(29.744)	(10.966)
Manutenção/garantia	-	-	(3.635)	(4.616)
	-	-	(451.325)	(542.773)
Despesas com vendas:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(46.686)	(40.076)
Despesas com stands de vendas	-	-	(11.432)	(8.892)
	-	-	(58.118)	(48.968)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(26.830)	(21.697)	(31.193)	(26.697)
Despesas com benefícios a empregados	(7.632)	(6.269)	(15.054)	(10.600)
Despesas de depreciações e amortizações	(3.818)	(3.573)	(3.899)	(3.623)
Despesas com serviços prestados	(15.302)	(13.466)	(25.265)	(19.811)
Despesas com alugueis e condomínios	(2.376)	(2.372)	(2.389)	(2.597)
Despesas com conservação de imóveis	(578)	(639)	(895)	(818)
Despesas com taxas e emolumentos	(167)	(146)	(1.198)	(1.147)
Demais despesas	(3.842)	(3.070)	(8.390)	(7.399)
	(60.545)	(51.232)	(88.283)	(72.692)

20 HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 30 de abril de 2014, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$19.000. Durante o exercício de 2014, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$15.628, sendo R\$9.084 fixos e R\$6.544 variáveis (R\$11.097, sendo R\$7.547 fixos e R\$3.550 variáveis em 2013).

21 RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receitas:				
Receita financeira	22.948	10.155	25.337	13.838
Juros de ativos sobre contas a receber	-	-	35.180	33.357
Outras receitas	1.496	970	4.011	5.705
	24.444	11.125	64.528	52.900
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	(253)	-	(762)	(17)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(2.147)	(5.734)
Outras despesas	(333)	(107)	(918)	(613)
	(586)	(107)	(3.827)	(6.364)

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo-SP

Introdução
Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da EZTEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como "Controladora" e "Consolidado", respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"), aplicáveis às 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"), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

22 PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

A Companhia tem previsto em seu estatuto plano de outorga de opções de ações, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de dezembro de 2007, para administradores, empregados e prestadores de serviços, e, até 31 de dezembro de 2014, não havia sido emitida nenhuma opção de compra. O limite do plano de opção de compra será de 2% das ações do capital da Companhia.

23 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

23.1. Gestão de risco de capital: A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio. A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos detalhados na Nota Explicativa nº 11, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas de nº 4 e nº 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital e participações de acionistas não controladores). A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital. **23.2. Caixa líquido:** O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Empréstimos e financiamentos	-	-	(506.968)	(292.932)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	105.559	112.428	234.482	199.325
Caixa líquido	105.559	112.428	(272.486)	(93.607)
Patrimônio líquido	2.413.734	2.101.476	2.416.809	2.110.466
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,04	0,05	(0,11)	(0,04)

23.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Ativos financeiros				
Empréstimos e recebíveis:				
Caixa e equivalentes de caixa	18.627	2.925	128.411	62.808
Contas a receber	-	-	1.392.501	1.282.518
Títulos a receber	14.618	14.618	14.618	14.618
Partes relacionadas	1.104	9.778	638	4.173
Disponíveis para negociação:				
Aplicações financeiras	86.932	109.503	106.071	136.517
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	1.662	12.981	45.452	54.523
Empréstimos e financiamentos	-	-	506.968	292.932
Contas a pagar	380	1	39.002	7.091
Terrenos a pagar	-	-	153.982	130.689
Partes relacionadas	258.458	175.152	15.495	1.002

23.4. Objetivos da gestão do risco financeiro: A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se o risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez. **23.5. Gestão de risco de mercado:** A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

23.6. Exposição a riscos cambiais: A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira. **23.7. Exposição a riscos de taxas de juros:** A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e Juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI. Em 31 de dezembro de 2014, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, não representando necessariamente as expectativas da Companhia. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 13,25% (CDI), 1,15% (TR), 5,79% (IGPM), 7,75% (IPCA) e 6,80% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
	Ativo					
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	12.505	9.378	6.252	20.530	15.398	10.265
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (Acréscimo da TR)	-	-	-	5.830	7.288	8.745
Terrenos a pagar (IGPM/IPCA/INCC)	-	-	-	5.870	7.338	8.805

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nossa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas preparadas de acordo com as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da EZTEC Empreendimentos e Participações S.A., em 31 de dezembro de 2014, o desempenho, individual e consolidado, de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

Ênfase
Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a orientação técnica OCP 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC

23.8. Gestão do risco de liquidez: A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros. Em 31 de dezembro de 2014, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações crescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual		Total	Saldo contábil
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos		
Empréstimos e financiamentos	472.248	52.230	524.478	506.968
Fornecedores	45.452	-	45.452	45.452
Terrenos a pagar	105.498	56.976	162.474	153.982

23.9. Concentração de risco: A Companhia e suas controladas mantêm contas-correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber, exceto o montante a receber do adquirente da Torre A do empreendimento EZTOWERS, que representa 30% das contas a receber de clientes, de acordo com o critério descrito na nota explicativa nº 2, que será liquidado em 2015. **23.10. Valor justo dos instrumentos financeiros:** Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2014 e 2013, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a Nota Explicativa nº 23.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham aquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras. O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo: A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação: **Nível 1:** preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos; **Nível 2:** *inputs* diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e **Nível 3:** *inputs* para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (*inputs* não observáveis). Em 31 de dezembro de 2014 e 2013, os principais ativos e passivos financeiros a valor justo, estão enquadrados no Nível 2. Durante os exercícios de 2014 e 2013, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

24 SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2014, os seguintes contratos de seguros, que a Administração considera suficiente para cobrir os riscos em suas operações: **a) Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice "All Risks",** que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais. **b) Seguro empresarial - cobertura para os "stands"** de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raios e explosões, entre outros. **c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia** contra eventuais roubos ou danos elétricos. **d) Seguro** de responsabilidade civil geral de administradores.

25 COMPROMISSOS

A Companhia possui contratos de aluguel para dois imóveis onde se situam suas instalações, sendo o custo mensal de R\$41 reajustado pela variação do IGP-M/FGV. O prazo de locação é de cinco anos e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. A Companhia, em 31 de dezembro de 2014, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$117.711 (R\$289.088 em 2013), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

26 INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais: **a) Principais rubricas de resultado, por segmento:**

	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receita bruta	415.661	498.900	704.118	731.921	1.119.779	1.230.821
Deduções da receita bruta	(46.679)	(15.328)	(121.628)	(76.531)	(168.307)	(91.859)
Receita líquida	368.982	483.572	582.490	655.390	951.472	1.138.962
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(145.382)	(213.606)	(305.943)	(329.167)	(451.325)	(542.773)
Lucro bruto	223.600	269.966	276			