



Construindo qualidade de vida

**TELECONFERÊNCIAS
DOS RESULTADOS**

3T14

Teleconferência em Português:

11 de novembro de 2014
10h30 (horário de Brasília)
07h30 (US EST)
Telefone: +55 (11) 3728-5971
Senha: EZTEC
Replay: +55 (11) 3127-4999
Senha: 29766528

Teleconferência em Inglês:

11 de novembro de 2014
12h00 (horário de Brasília)
09h00 (US EST)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Senha: EZTEC
Replay: +1 (412) 317-0088
Senha: 10054168

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\$19,63
No. de ações: 146.724.120
Valor de mercado: R\$2.880MM
Preço de fechamento: 10/11/2014

Para maiores informações
vide página 28.

Divulgação de Resultados

3T14



EZTEC alcança R\$342,7 milhões de Lucro Líquido nos 9M14 **Margem Bruta sobe para 53,2% e ROE para 22,3%**

São Paulo, 10 de novembro de 2014 - A EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3), com 35 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 terceiro trimestre de 2014 (3T14). 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

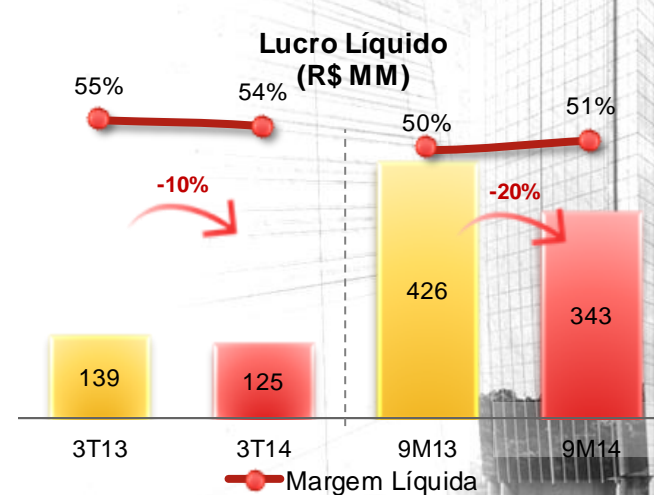
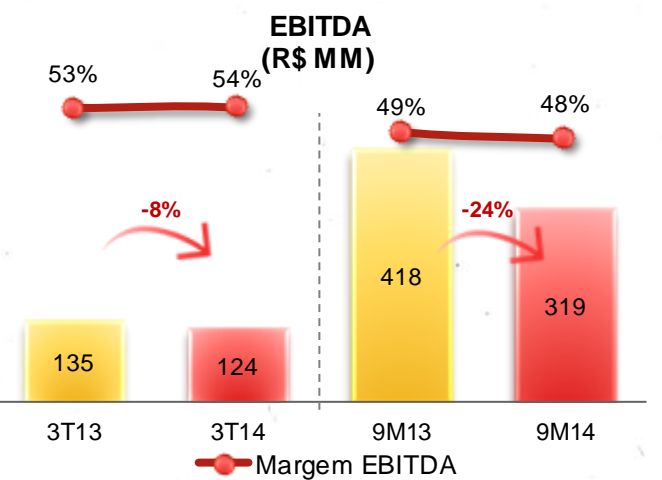
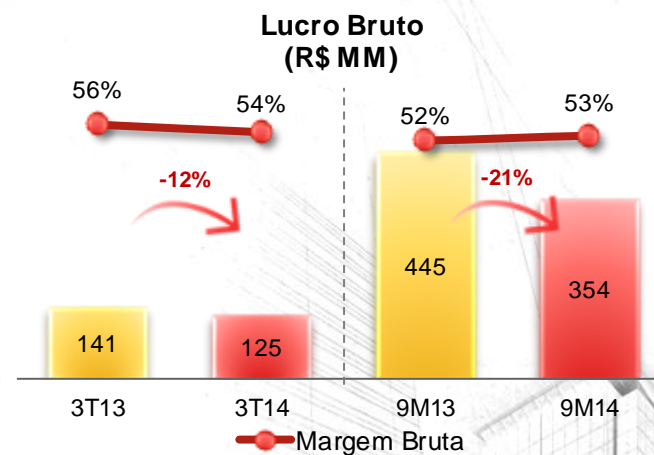
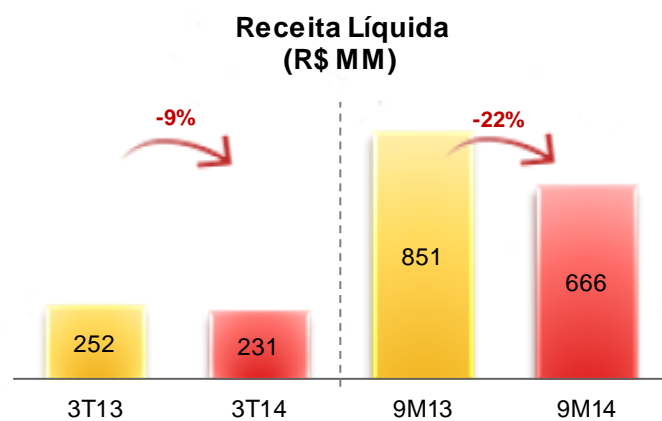
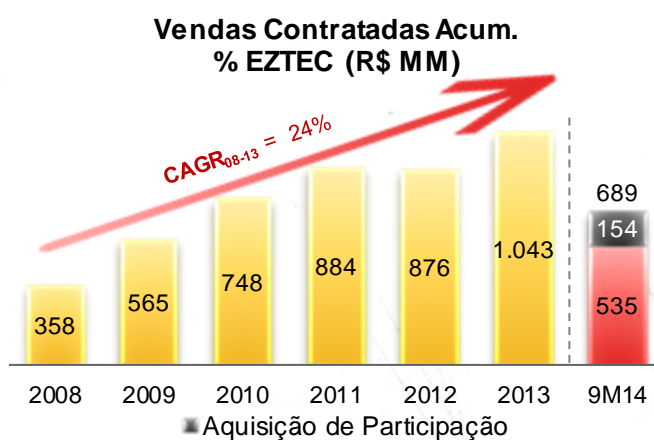
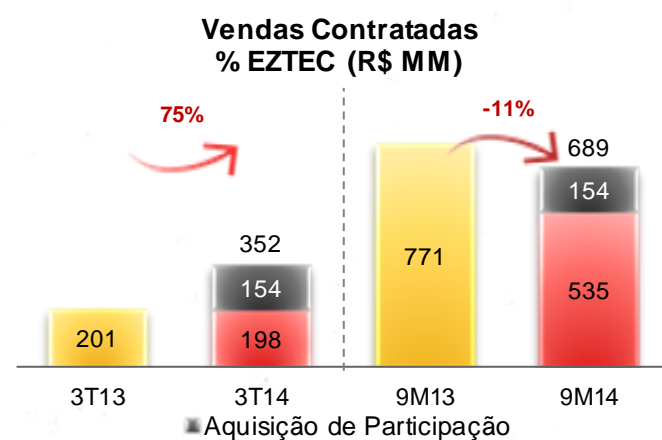
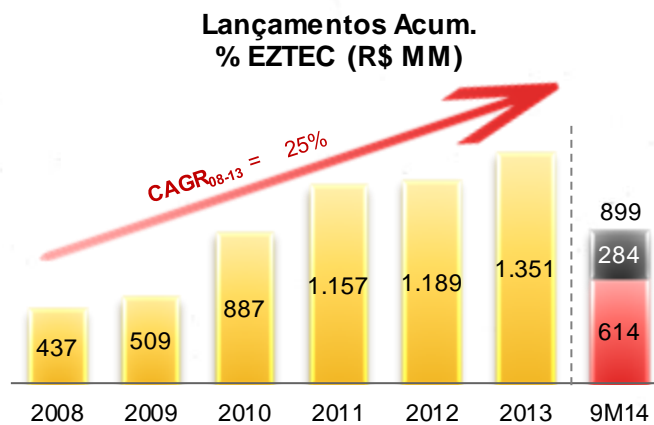
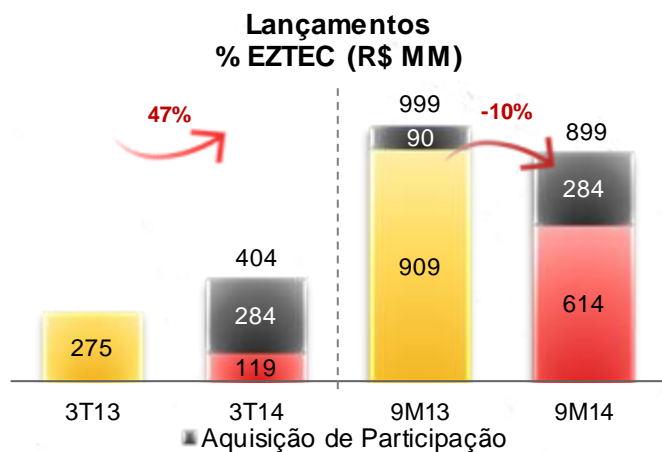
- A **Receita Líquida** totalizou R\$230,7 milhões no 3T14, acumulando R\$666,0 milhões nos 9M14;
- O **Lucro Bruto** foi de R\$124,7 milhões para uma **Margem Bruta** de 54,0% no 3T14, acumulando R\$354,1 milhões no 9M14 para uma **Margem Bruta** de 53,2%;
- O **EBITDA** atingiu R\$123,6 milhões no 3T14 com **Margem EBITDA** de 53,6%, e R\$319,5 milhões no 9M14 com **Margem EBITDA** de 48,0%;
- O **Lucro Líquido** atingiu R\$124,9 milhões com **Margem Líquida** de 54,1% no 3T14, totalizando R\$342,7 milhões com **Margem Líquida** de 51,5% no 9M14, representando **ROE Trimestral Anualizado de 23,3%** e **ROE Anualizado de 22,3%** para os primeiros nove meses de 2014;
- A EZTEC encerrou o 3T14, com **Caixa, Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras** de R\$381,5 milhões. Descontadas as dívidas de R\$470,5 milhões, provenientes de financiamento SFH (incluindo *EZ Towers*), a Companhia soma uma **Dívida Líquida** de R\$89,0 milhões, além de R\$226,8 milhões em Recebíveis de empreendimentos imobiliários Performados, passíveis de securitização e remunerados a IGP-M + 12% a.a.;
- No 3T14, a EZTEC lançou o projeto *Le Premier Flat Campos do Jordão*, no interior de São Paulo. Este é um projeto residencial com 108 unidades de alto padrão e VGV EZTEC de R\$119,4 milhões, que já se encontra 82% vendido. Além disso, a EZTEC adquiriu participação societária no projeto *Cidade Maia*, acrescentando um total de R\$284,4 milhões ao volume lançado. Assim, no terceiro trimestre de 2014, a EZTEC lançou **R\$403,7 milhões** em VGV próprio, acumulando **R\$898,8 milhões** em VGV próprio no 9M14;
- As **Vendas Contratadas**, participação EZTEC, atingiram R\$352,1 milhões no 3T14, valor líquido de corretagem, distratos e cancelamentos; e R\$689,0 milhões no 9M14. Destas vendas, vale ressaltar que R\$154,0 milhões se referem ao volume de venda adicionado pela aquisição de participação do projeto *Cidade Maia*. Destaca-se, também, a boa performance de vendas de unidades em estoque, sendo R\$281 milhões de unidades lançadas em anos anteriores.
- Em 30 de setembro de 2014, o **Estoque de Terrenos** totalizou **R\$5,4 bilhões** em VGV próprio. O custo médio de aquisição dos terrenos, incluindo os custos com o aumento do potencial construtivo, está em **13,0%** do VGV. Neste trimestre, a EZTEC adquiriu 2 novos terrenos que adicionaram **R\$508,2 milhões** em VGV próprio ao Estoque de Terrenos da Companhia.

Destques	3T14	3T13	Var.%	9M14	9M13	Var.%
Receita Líquida (R\$ '000)	230.724	252.367	-9%	666.002	851.095	-22%
Lucro Bruto (R\$ '000)	124.692	141.094	-12%	354.074	445.470	-21%
<i>Margem Bruta</i>	54,0%	55,9%	-1,9 p.p.	53,2%	52,3%	0,8 p.p.
Lucro Líquido (R\$ '000)	124.864	139.409	-10%	342.713	426.497	-20%
<i>Margem Líquida</i>	54,1%	55,2%	-1,1 p.p.	51,5%	50,1%	1,3 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,851	0,950	-10%	2,336	2,907	-20%
EBITDA (R\$ '000)	123.622	134.893	-8%	319.493	418.220	-24%
<i>Margem EBITDA</i>	53,6%	53,5%	0,1 p.p.	48,0%	49,1%	-1,2 p.p.
Número de Empreendim. Lançados	1	3	-67%	6	9	-33%
Área Útil Lançada (em mil m ²)	14,5	51,5	-72%	173,3	157,6	10%
Unidades Lançadas	108	824	-87%	1.212	2.281	-47%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	403.714	363.877	11%	1.080.105	1.346.143	-20%
Participação EZTEC (%)	100%	76%	24,3 p.p.	83%	74%	9,0 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	403.714	275.295	47%	898.809	999.218	-10%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	352.062	201.283	75%	688.980	771.318	-11%

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

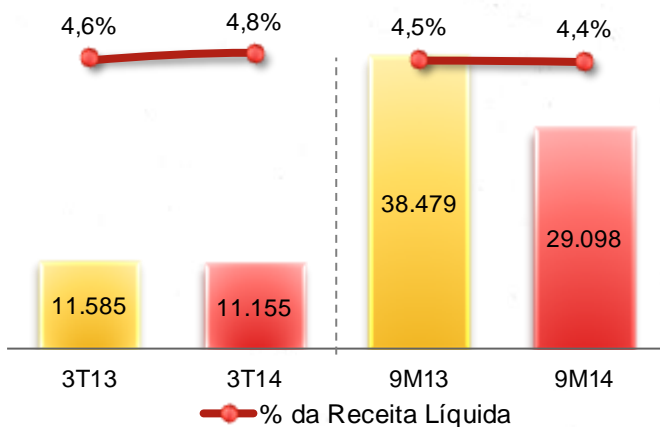
(2) É calculado pela multiplicação do VGV total pelo percentual de participação da Companhia nos empreendimentos.

INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO I

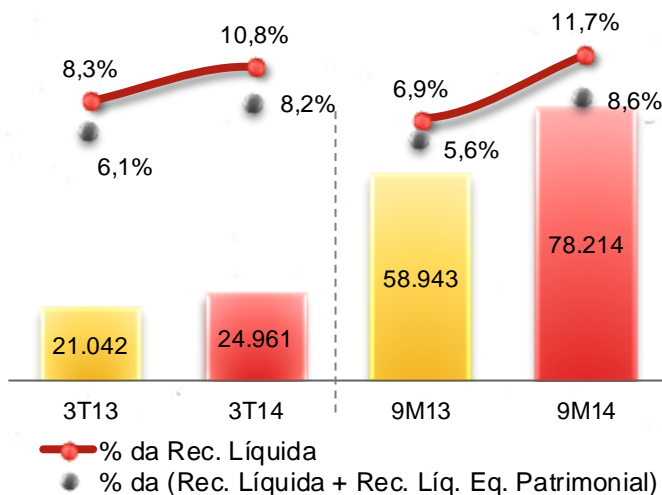


INDICADORES DE DESEMPENHO OPERACIONAL E FINANCEIRO II

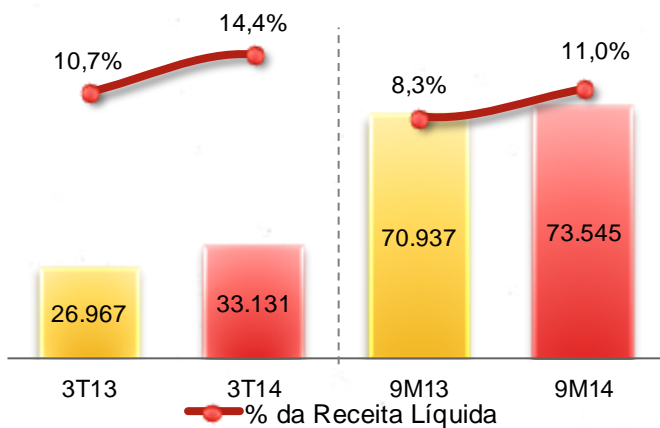
Despesas Comerciais (R\$ Mil)



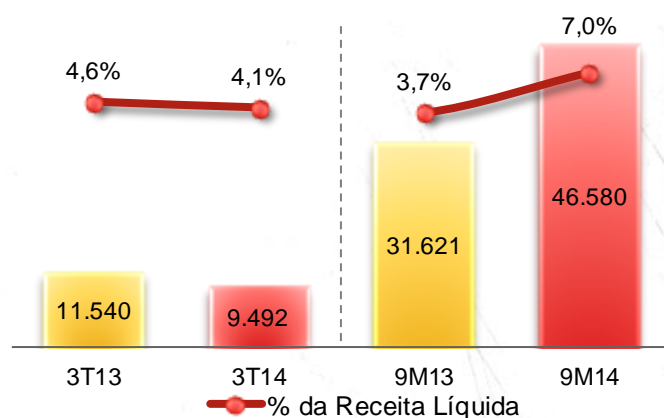
Despesas Administrativas (R\$ Mil)



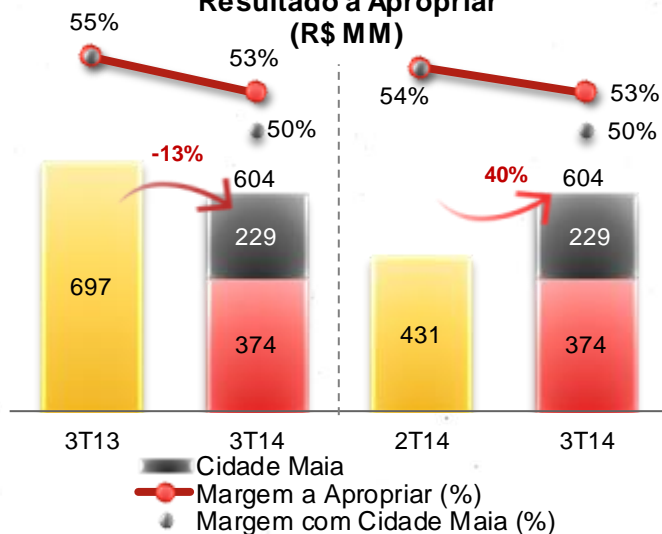
Equivalência Patrimonial (R\$ Mil)



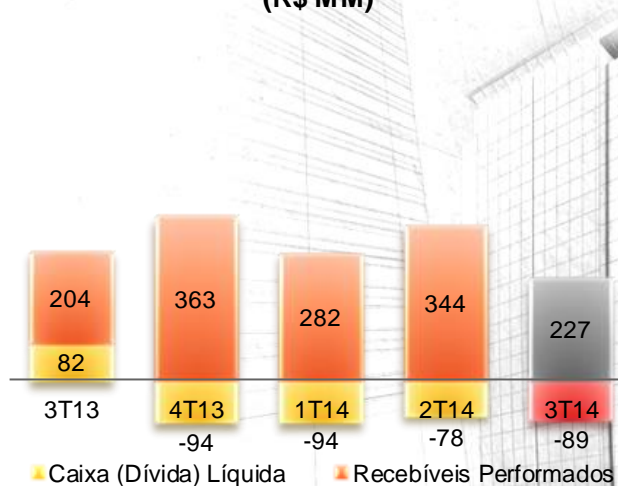
Resultado Financeiro (R\$ Mil)



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	8
BALANÇO PATRIMONIAL.....	9
INFORMAÇÕES POR SEGMENTO.....	10
DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO.....	11
Receita Líquida	11
Lucro Bruto	12
Despesas Comerciais e Administrativas	13
Outras Receitas e Despesas Operacionais.....	14
Equivalência Patrimonial	15
Resultado Financeiro Líquido	16
Imposto de Renda e Contribuição Social	16
Lucro Líquido	16
Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas	17
Contas a Receber.....	18
Caixa Líquido e Endividamento	19
INDICADORES OPERACIONAIS.....	20
Operações	20
Estoque de Terrenos (Land Bank)	21
Lançamentos.....	22
Vendas	23
Unidades em Estoque.....	25
PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS	27
Eventos Subsequentes.....	28
MERCADO DE CAPITAIS	29
Composição Acionária	29
Retorno sobre Patrimônio Líquido.....	29
TELECONFERÊNCIAS E CONFERÊNCIAS	30
ANEXO I: FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	31
ANEXO II: RECEITA POR EMPREENDIMENTO	32
GLOSSÁRIO.....	33

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2014, demonstrando novamente sua capacidade de gerar resultados consistentes. Com operação segura e solidez financeira, a Companhia consegue identificar e aproveitar o melhor momento para lançar produtos rentáveis e com liquidez, para reduzir seu estoque gerando valor e, para investir o caixa gerado de forma a garantir a qualidade futura de seus resultados.

Seguindo a lógica de sempre buscar as melhores oportunidades no mercado, a EZTEC destaca que adquiriu, em 1 de outubro de 2014, 30% de participação no projeto Cidade Maia, cujo VGV lançado, contemplando todas as 5 fases, era de R\$948 milhões. Desta forma, a Companhia agrega, à sua operação de 2014, R\$284,4 milhões em lançamentos e R\$154,0 milhões em vendas, com taxa de retorno em linha com o que vem sendo praticado em sua operação. Além disso, cabe destacar que a Companhia já administrava as unidades e a construção deste produto, de forma que a operação contribuirá para uma maior diluição de despesas administrativas.

Sobre lançamentos de novos produtos no 3T14, a Companhia lançou o projeto de alta renda *Le Premier Flat Campos do Jordão*, na estação de inverno de Campos do Jordão, interior do estado de São Paulo. Com VGV EZTEC de R\$119,4 milhões e 108 unidades, o projeto se encontra, até o fechamento deste documento, com 82% das suas vendidas. Considerando os lançamentos do 1S14 e aquisições societárias, a Companhia atingiu R\$898,8 milhões em VGV próprio nos 9M14. Cabe informar ainda que, em outubro, foi lançado o projeto *Prime House Bussocaba*, em Osasco, com VGV de R\$119,8 milhões, elevando o volume lançado no ano para R\$1,018 bilhão. O volume alcançado até aqui mantém a Companhia dentro de um patamar operacional de destaque em sua área de atuação – Cidade de São Paulo e Região Metropolitana de São Paulo - onde responde por mais de 5% do *Market Share*. É importante ressaltar que todos os lançamentos realizados pela EZTEC no ano já superaram 40% de vendas, destacando o Magnífico Mooca, que já superou 90% de unidades comercializadas.

Analisando as vendas, a Companhia tem se mostrado bem sucedida em manter margens acima de 50%, com resultados em patamares semelhantes aos dos últimos anos, tendo obtido, novamente, margem bruta mais de 2 vezes acima da média do setor. Este giro com margem elevada tem permitido manter, nos últimos 12 meses, um ROE acima de 24%, mais de 2 vezes o CDI do período. É priorizando o impacto em seus resultados financeiros que, considerando as participações adquiridas, o volume comercializado pela EZTEC atingiu R\$352,1 milhões no 3T14, sendo R\$265,5 milhões referentes a unidades lançadas em trimestres anteriores e R\$18,2 milhões de unidades performadas. Lembrando que as vendas apresentadas são líquidas de distratos e corretagem. Nos 9M14, a EZTEC vendeu R\$689,0 milhões, levando o VSO dos últimos 12 meses a atingir saudáveis 45,7%.

Em vistas à manter resultados elevados no futuro, a Companhia destaca que adquiriu 2 terrenos no 3T14, um em São Paulo e outro em Guarulhos, na Região Metropolitana de São Paulo, adicionando R\$508,2 milhões em VGV próprio ao landbank, a um custo de 14,5% do VGV, encerrando o período com R\$5,4 bilhões. Considerando que 55% deste volume foi adquirido a partir de 2013 e com indicadores de rentabilidade acima dos padrões mínimos estabelecidos para esta operação, este banco de terrenos, confere plena confiança na qualidade futura da operação, permitindo explorar oportunidades em diferentes segmentos e regiões, de forma a antecipar os movimentos de mercado.

Finalizando o aspecto operacional e introduzindo os resultados financeiros, a Companhia vem passando por um período com forte volume de entregas, dado o incremento dos lançamentos nos anos de 2010 e 2011. Em 2014, o volume de entregas deve minimamente se equiparar ao exercício anterior. Ainda assim, a Companhia conseguiu incrementar, no terceiro trimestre de 2014, seu volume de obras em execução, assim como fez no trimestre anterior, e retomar o volume de receita e custo reconhecidos no trimestre a nível próximo do que foi observado no ano anterior. Portanto, a receita atingiu R\$230,7 milhões no 3T14, contra R\$252,4 milhões no 3T13; e R\$666,0 milhões nos 9M14. Importante destacar que houve ganho de rentabilidade para esta receita, de forma que, com um Lucro Bruto de R\$354,1 milhões, observou-se um incremento de 1 p.p. na Margem Bruta dos 9M14, para 53,2%. Este é um sinal claro de que a Companhia conferiu liquidez a sua operação sem destruir valor.

Em termos de despesas operacionais, a administração da EZTEC destaca que tem atuado de forma a aumentar ainda mais sua eficiência, no desenvolvimento de ferramentas para melhor direcionar suas despesas comerciais, além de estar revisando seus quadros de funcionários e seus processos administrativos. Este impacto poderá ser percebido de forma mais clara a partir de 2015.

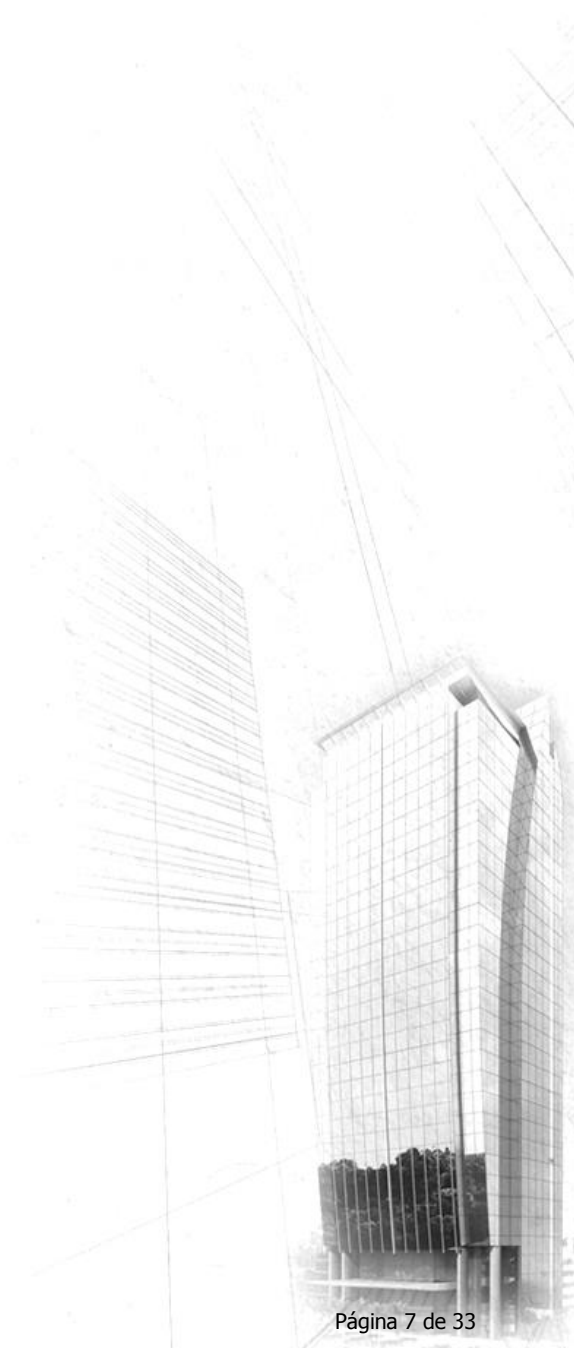
O lucro líquido do trimestre foi o maior do ano até aqui, alcançando R\$124,9 milhões, beneficiado pelo incremento de Lucro Bruto e da Equivalência Patrimonial, além de uma maior eficiência nas despesas operacionais se comparadas a trimestres anteriores. Nos 9M14, alcançou R\$342,7 milhões, para uma Margem Líquida de 54,1% e ROE Anualizado de 22,3%. Este resultado, mantém a EZTEC entre as mais rentáveis e lucrativas do setor, remunerando seu capital de forma a gerar valor a seus acionistas.

A Dívida da Companhia, composta, exclusivamente de linhas do financiamento imobiliário do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), encerrou o semestre em R\$470,5 milhões, sendo que R\$296,0 milhões correspondem ao financiamento do *EZ Towers*, que está permitindo a construção das 2 torres. Ainda assim, a posição de Dívida

Líquida se manteve em R\$88,9 milhões, com R\$226,8 milhões em Recebíveis Performados, remunerados a IGPM + 12% ao ano, que, caso seja necessário, são elegíveis a securitização e conversíveis em Caixa. Esta estrutura de capital confortável permite que a EZTEC mantenha todas as suas decisões estratégicas com foco na geração de riqueza e siga capturando boas oportunidades de mercado, seja na forma de um terreno ou de novos negócios.

Em síntese, é importante destacar a posição da EZTEC nestes 9M14: uma empresa com posição de caixa confortável, cuja estratégia tem como foco a geração de riqueza. A Companhia escolhe e se expõe somente a negócios cuja confiança no êxito é compartilhada por toda administração. Ainda assim, possui ativos de qualidade e controles operacionais rígidos, de forma que consiga dar liquidez a seus produtos, sejam lançamentos ou estoque, não só gerando receita, mas obtendo ganho de margem. Reiteramos ainda que temos plena confiança no futuro, no crescimento da economia do Brasil e na força da demanda para nossos produtos em São Paulo e na Região Metropolitana de São Paulo.

Administração EZTEC.



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Demonstração de Resultado Consolidado						
Períodos findos em 30.setembro	3T14	3T13	Var. %	9M14	9M13	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$						
Receita Operacional Bruta	279.387	269.310	4%	789.834	909.187	-13%
(+) Receita de Venda Imóveis	273.528	265.019	3%	776.383	899.147	-14%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	5.859	4.291	37%	13.451	10.040	34%
Receita Bruta	279.387	269.310	4%	789.834	909.187	-13%
Deduções da Receita Bruta	(48.663)	(16.943)	187%	(123.832)	(58.092)	113%
(-) Cancelamento de Vendas	(42.994)	(11.635)	270%	(108.059)	(38.526)	180%
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(5.669)	(5.308)	7%	(15.773)	(19.566)	-19%
Receita Líquida	230.724	252.367	-9%	666.002	851.095	-22%
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(106.032)	(111.273)	-5%	(311.928)	(405.625)	-23%
Lucro Bruto	124.692	141.094	-12%	354.074	445.470	-21%
<i>Margem Bruta</i>	<i>54,0%</i>	<i>55,9%</i>	<i>-1,9 p.p.</i>	<i>53,2%</i>	<i>52,3%</i>	<i>0,8 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais	(3.619)	(7.035)	-49%	(40.640)	(29.692)	37%
(-) Despesas Comerciais	(11.155)	(11.585)	-4%	(29.098)	(38.479)	-24%
(-) Despesas Administrativas	(22.134)	(17.610)	26%	(66.708)	(51.993)	28%
(-) Honorários da Administração	(2.827)	(3.432)	-18%	(11.506)	(6.950)	66%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(634)	(1.375)	-54%	(6.873)	(3.207)	114%
(+) Equivalência Patrimonial	33.131	26.967	23%	73.545	70.937	4%
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	121.073	134.059	-10%	313.434	415.778	-25%
<i>Margem Operacional</i>	<i>52,5%</i>	<i>53,1%</i>	<i>-0,6 p.p.</i>	<i>47,1%</i>	<i>48,9%</i>	<i>-1,8 p.p.</i>
Resultado Financeiro Líquido	9.492	11.540	-18%	46.580	31.621	47%
(-) Despesas Financeiras	(1.495)	(404)	270%	(2.470)	(5.980)	-59%
(+) Receitas Financeiras	10.987	11.944	-8%	49.050	37.601	30%
Resultado Operacional	130.565	145.599	-10%	360.014	447.399	-20%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	130.565	145.599	-10%	360.014	447.399	-20%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.619)	(5.585)	1%	(16.147)	(19.311)	-16%
(-) Correntes	(5.410)	(4.861)	11%	(15.031)	(15.507)	-3%
(-) Diferidos	(209)	(724)	-71%	(1.116)	(3.804)	-71%
Lucro Líquido	124.946	140.014	-11%	343.867	428.088	-20%
Atribuível aos Acionistas Não Controladores	(82)	(605)	-86%	(1.154)	(1.591)	-27%
Atribuível aos Acionistas Controladores	124.864	139.409	-10%	342.713	426.497	-20%
<i>Margem Líquida</i>	<i>54,1%</i>	<i>55,2%</i>	<i>-1,1 p.p.</i>	<i>51,5%</i>	<i>50,1%</i>	<i>1,3 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 30.setembro	3T14	2T14	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$			
ATIVO	3.391.457	3.175.156	7%
CIRCULANTE	1.974.123	1.962.080	1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	53.909	51.188	5%
Aplicações Financeiras	327.612	281.115	17%
Contas a Receber de Clientes	1.010.619	982.331	3%
Provisão para Devedores Duvidosos	0	0	n.a.
Imóveis a Comercializar	571.026	634.984	-10%
Impostos a Compensar	1.578	1.696	-7%
Impostos Antecipados	0	0	n.a.
CEPAC	0	0	n.a.
Despesas Antecipadas	0	0	n.a.
Outros Créditos	9.379	10.766	-13%
NÃO CIRCULANTE	1.417.334	1.213.076	17%
Contas a Receber de Clientes	328.586	354.393	-7%
Imóveis a Comercializar	581.834	386.579	51%
Impostos a Compensar	14.381	14.005	3%
Impostos Antecipados	0	0	n.a.
Partes Relacionadas	13.111	5.294	148%
Títulos a receber	14.618	14.618	0%
CEPAC	0	0	n.a.
Outros Créditos	8.684	18.604	-53%
Ágio em Investimentos	0	0	n.a.
Investimentos	444.790	407.783	9%
Imobilizado	4.800	5.031	-5%
Intangível	6.530	6.769	-4%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	3.391.457	3.175.156	7%
CIRCULANTE	737.236	362.226	104%
Fornecedores	40.877	40.864	0%
Obrigações Trabalhistas	17.151	15.019	14%
Obrigações Fiscais	6.626	6.954	-5%
Empréstimos e Financiamentos	349.316	15.966	2088%
Contas a Pagar	8.435	9.916	-15%
Provisão para Garantia	5.475	5.445	1%
Adiantamento de Clientes	24.555	23.879	3%
Terrenos a Pagar	93.072	61.305	52%
Dividendos a Pagar	139.172	139.172	0%
Partes Relacionadas	12.213	5.890	107%
Impostos com Recolhimento Diferido	40.344	37.816	7%
NÃO CIRCULANTE	206.729	489.508	-58%
Empréstimos e Financiamentos	121.185	394.544	-69%
Terrenos a Pagar	57.578	65.475	-12%
Provisão para Garantia	5.404	5.294	2%
Provisão para Contingências	6.542	6.542	0%
Impostos com Recolhimento Diferido	13.143	15.280	-14%
Outros Débitos com Terceiros	2.877	2.373	21%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.447.492	2.323.422	5%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	2.444.189	2.319.325	5%
Capital Social	1.050.000	1.050.000	0%
Reserva de Capital	38.297	38.297	0%
Reservas de Lucros	1.013.179	1.013.179	0%
Resultado do Período	342.713	217.849	57%
PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	3.303	4.097	-19%

INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Demonstração de Resultado por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	9M14	9M13	Var. %	9M14	9M13	Var. %
Receita Líquida	275.644	390.209	-29,4%	390.359	460.886	-15,3%
Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(108.458)	(174.011)	-37,7%	(203.471)	(231.614)	-12,2%
Lucro Bruto	167.186	216.198	-22,7%	186.888	229.272	-18,5%
Margem Bruta (%)	60,7%	55,4%	5,2 p.p.	47,9%	49,7%	-1,9 p.p.
Despesas Comerciais	(6.744)	(10.829)	-37,7%	(22.354)	(27.650)	-19,2%

Balanco Patrimonial por Segmento (Em milhares de reais - R\$)	Comercial			Residencial		
	9M14	9M13	Var. %	9M14	9M13	Var. %
ATIVO						
Contas a Receber de Clientes	621.549	425.299	46,1%	717.656	744.152	-3,6%
Imóveis a Comercializar	330.867	198.753	66,5%	821.993	488.330	68,3%

PASSIVO						
Empréstimos e Financiamentos	298.318	101.297	194,5%	172.183	92.060	87,0%
Adiantamento de Clientes	6.563	11.547	-43,2%	17.992	19.788	-9,1%

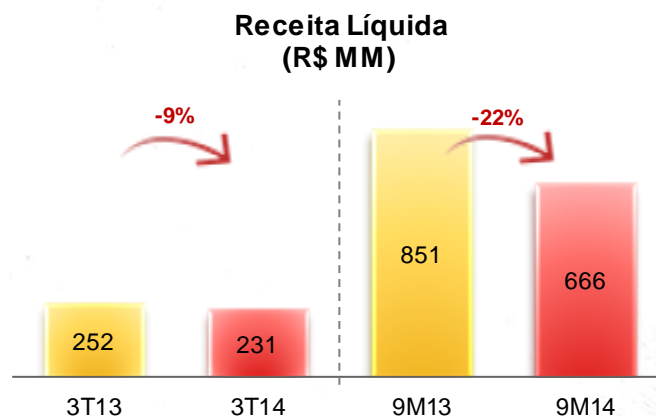
Informações Operacionais por Segmento	Comercial			Residencial		
	9M14	9M13	Var. %	9M14	9M13	Var. %
Número de Empreendimentos Lançados	-	4	n.a.	6	6	0,0%
VGv (R\$ '000)	-	1.142.158	n.a.	1.080.105	767.985	40,6%
Área Útil Lançada (mil m²)	-	102,8	n.a.	173,3	101,7	70,3%
Unidades Lançadas (unidades)	-	1.172	n.a.	1.212	1.110	9,2%
Valor Médio da Unidade Vendida (R\$ '000)	-	975	n.a.	891,2	691,9	28,8%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m²)	-	11.109	n.a.	6.234	7.548	-17,4%
Participação EZTEC (%)	-	84,5%	-84,5 p.p.	83,2%	77,9%	5,3 p.p.
VGv EZTEC (R\$ '000)	-	964.994	n.a.	898.809	598.224	50,2%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	-12.464	222.330	-105,6%	701.443	549.553	27,6%
Vendas Contratadas (unidades)	76	691	-89,0%	1.411	1.774	-20,5%

DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Destaques Financeiros		3T14	3T13	Var. %	9M14	9M13	Var. %
Receita Bruta (R\$ '000)	-	279.387	269.310	3,7%	789.834	909.187	-13,1%
Receita Líquida (R\$ '000)	pág. 11	230.724	252.367	-8,6%	666.002	851.095	-21,7%
Custo Imóveis Vendidos e Serv. Prest. (R\$ '000)	pág. 12	(106.032)	(111.273)	-4,7%	(311.928)	(405.625)	-23,1%
Lucro Bruto (R\$ '000)	pág. 12	124.692	141.094	-11,6%	354.074	445.470	-20,5%
Margem Bruta (%)		54,0%	55,9%	-1,9 p.p.	53,2%	52,3%	0,8 p.p.
Despesas Comerciais (R\$ '000)	pág. 13	(11.155)	(11.585)	-3,7%	(29.098)	(38.479)	-24,4%
Despesas Gerais e Administrativas (R\$ '000)	pág. 14	(24.961)	(21.042)	18,6%	(78.214)	(58.943)	32,7%
Outras Despesas/Receitas Operacionais (R\$ '000)	pág. 14	(634)	(1.375)	-53,9%	(6.873)	(3.207)	114,3%
Equivalência Patrimonial (R\$ '000)	pág. 15	33.131	26.967	22,9%	73.545	70.937	3,7%
EBITDA (R\$ '000)	pág. 15	123.622	134.893	-8,4%	319.493	418.220	-23,6%
Margem EBITDA (%)		53,6%	53,5%	0,1 p.p.	48,0%	49,1%	-1,2 p.p.
Resultado Financeiro Líquido (R\$ '000)	pág. 16	9.492	11.540	-17,7%	46.580	31.621	47,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social (R\$'000)	pág. 16	(5.619)	(5.585)	0,6%	(16.147)	(19.311)	-16,4%
Lucro Líquido (R\$ '000)	pág. 16	124.864	139.409	-10,4%	342.713	426.497	-19,6%
Margem Líquida (%)		54,1%	55,2%	-1,1 p.p.	51,5%	50,1%	1,3 p.p.
Lucro por Ação (R\$) ⁽¹⁾		0,851	0,950	-10,4%	2,336	2,907	-19,6%

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.



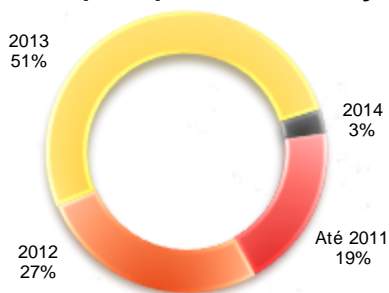
Após o grande volume de obras entregues no 1T14 e 4T13, os segundo e terceiro trimestres apresentaram maior intensidade de construção, detalhado adiante no tópico de Lucro Líquido, se aproximando, consistentemente, ao volume médio em construção do ano anterior. Conseqüentemente, a Receita Líquida do 3T14 atingiu **R\$230,7 milhões**, crescimento de 2,8% em relação ao 2T14; e acumulando **R\$666,0 milhões** no 9M14.

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 crescente 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.

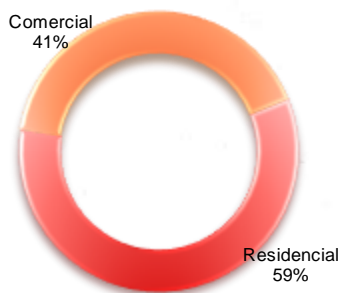
Lembrando que por ser uma incorporadora que trabalha, preferencialmente, sem o uso de permutas, uma parte relevante da sua receita tem origem na evolução da construção dos projetos. Desta forma, menos obras em execução ou diversas obras em estágios iniciais de construção representam menor reconhecimento em resultado. Deve-se destacar ainda que o projeto *Gran Quadra San Felipe – fase Giardino*, não teve receita reconhecida no 3T14 por se encontrar em cláusula suspensiva.

Dados Gerenciais – 9M14

Receita Líquida por Ano de Lançamento



Receita Líquida por Padrão



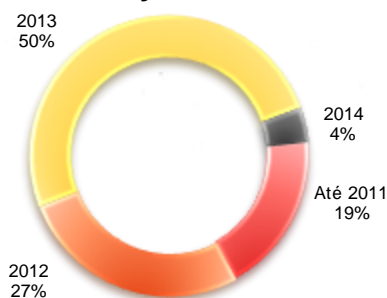
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados

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\$311,9 milhões no 9M14 e R\$106,0 milhões no 3T14; contra R\$405,6 milhões no 9M13 e R\$111,3 milhões no 3T13. A queda deve-se ao grande volume de entregas no início do ano e ao menor volume acumulado de obras executadas e reconhecidas até setembro em comparação com o ano anterior. Destaca-se ainda que, nos 9M13, foi comercializada a Torre A do EZ Towers, reconhecendo, durante o 9M13, 40% de PoC, comparando-se com 27% nos 9M14 (chegando a 76% de PoC acumulado ao final do 9M14).

Custos por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T14	3T13	Var.%	9M14	9M13	Var.%
Custo de Obra / Terrenos	(97.187)	(106.639)	-8,9%	(287.302)	(393.978)	-27,1%
Encargos Financeiros Capitalizados	(7.869)	(3.337)	135,8%	(22.028)	(8.092)	172,2%
Manutenção / Garantia	(976)	(1.297)	-24,7%	(2.598)	(3.555)	-26,9%
Total Custos Mercadorias Vendidas	(106.032)	(111.273)	-4,7%	(311.928)	(405.625)	-23,1%

Dados Gerenciais – 9M14

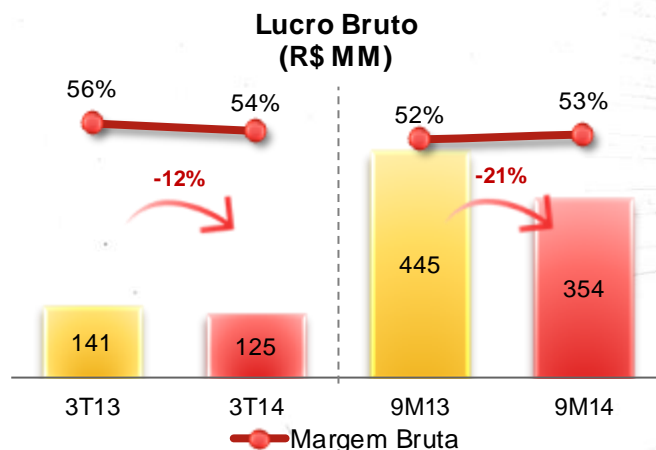
Custo Imóveis Vendidos por Ano de Lançamento



Custo Imóveis Vendidos por Padrão



Lucro Bruto



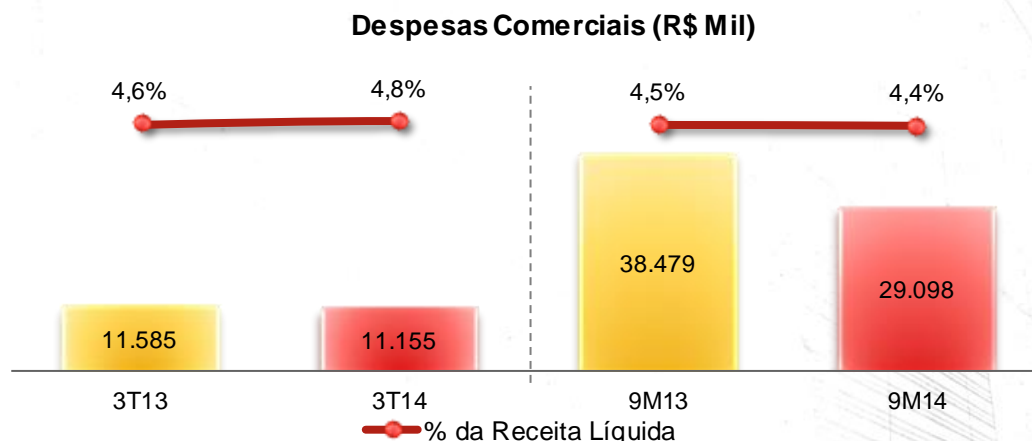
O Lucro Bruto, no 3T14, foi de R\$124,7 milhões, diminuição de 0,1% em relação ao 2T14 devido à consistente retomada do volume de obras em execução, acumulando R\$354,1 milhões no 9M14, para uma Margem Bruta de 54,0% e 53,2% respectivamente. Considerando que, na Região em que a EZTEC atua e sempre atuou, 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 no 9M14. Por fim, a manutenção das margens em níveis elevados indica a qualidade dos projetos cujos resultados estão sendo reconhecidos, a resiliência de preços, bem como o andamento das obras em linha com o orçamento.

Despesas Comerciais e Administrativas

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

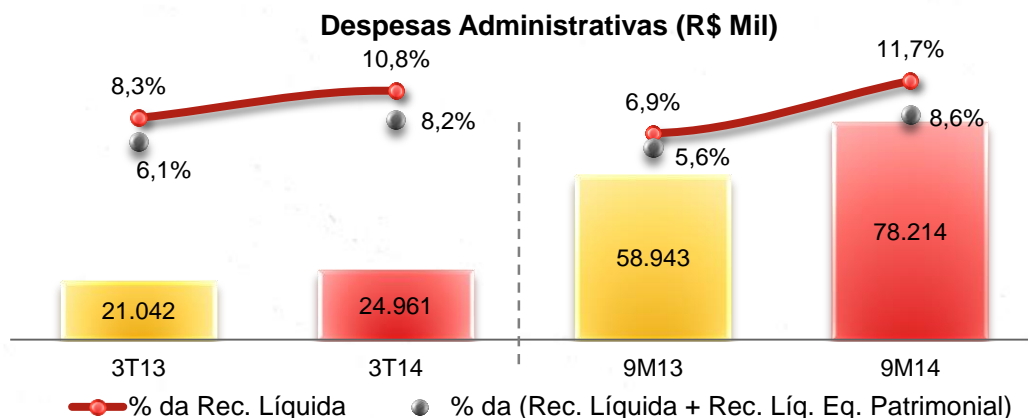
Despesas Comerciais e Administrativas (Em milhares de Reais - R\$)	3T14	3T13	Var.%	9M14	9M13	Var.%
Despesas Comerciais	(11.155)	(11.585)	-3,7%	(29.098)	(38.479)	-24,4%
% da Receita Líquida	4,8%	4,6%	0,2 p.p.	4,4%	4,5%	-0,2 p.p.
Despesas Gerais e Administrativas	(24.961)	(21.042)	18,6%	(78.214)	(58.943)	32,7%
% da Receita Líquida	10,8%	8,3%	2,5 p.p.	11,7%	6,9%	4,8 p.p.
Despesas Administrativas	(22.134)	(17.610)	25,7%	(66.708)	(51.993)	28,3%
Honorários da Administração	(2.827)	(3.432)	-17,6%	(11.506)	(6.950)	65,6%
Total de Despesas Comerciais e Administrativas	(36.116)	(32.627)	10,7%	(107.312)	(97.422)	10,2%
% da Receita Líquida	15,7%	12,9%	2,7 p.p.	16,1%	11,4%	4,7 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. Nos 9M14, as despesas comerciais de projetos não-controlados pela EZTEC (como as das diversas fases do projeto *Cidade Maia, Jardins do Brasil e Magnífico Mooca*) não foram contabilizadas no resultado consolidado da Companhia e, por esse motivo, observa-se redução das despesas comerciais em comparação ao ano anterior. O volume dessas despesas pode ser observado, mais adiante, no tópico de Equivalência Patrimonial onde detalhamos as despesas comerciais relativas a esses projetos.

Despesas Comerciais por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T14	3T13	Var.%	9M14	9M13	Var.%
Despesas com Publicidade e Outros	(9.670)	(9.482)	2,0%	(21.774)	(31.109)	-30,0%
Despesas com "Stand"	(1.485)	(2.103)	-29,4%	(7.324)	(7.370)	-0,6%
Total Despesas Comerciais	(11.155)	(11.585)	-3,7%	(29.098)	(38.479)	-24,4%



As Despesas Gerais e Administrativas totalizaram R\$25,0 milhões no terceiro trimestre de 2014. O índice Despesa Administrativa / Receita Líquida ficou em 11,7% no ano, aumento de 4,8 p.p. em relação a 9M13, o aumento do índice é melhor compreendido considerando o aumento do 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, nos próximos trimestres, poderá se observar uma melhora nos indicadores acima descritos.

Cabe ressaltar que as despesas administrativas da EZTEC contemplam todos os gastos com seu modelo de negócio integrado. No 3T14, 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\$)	3T14	3T13	Var.%	9M14	9M13	Var.%
Despesas com Salários e Encargos ⁽¹⁾	(12.239)	(9.858)	24,2%	(39.723)	(26.366)	50,7%
Despesas com Benefícios e Empregados	(2.428)	(2.596)	-6,5%	(6.983)	(7.398)	-5,6%
Despesas de Depreciações e Amortizações	(1.002)	(817)	22,6%	(2.883)	(2.757)	4,6%
Despesas com Serviços Prestados	(5.564)	(4.830)	15,2%	(18.881)	(14.087)	34,0%
Despesas com Aluguéis e Condomínios	(618)	(604)	2,3%	(1.787)	(1.880)	-4,9%
Despesas com Conservação de imóveis	(355)	(240)	47,9%	(743)	(709)	4,8%
Despesas com Taxas e Emolumentos	(233)	(361)	-35,5%	(874)	(804)	8,7%
Demais Despesas	(2.522)	(1.736)	45,3%	(6.340)	(4.942)	28,3%
Total Despesas Gerais e Administrativas	(24.961)	(21.042)	18,6%	(78.214)	(58.943)	32,7%

(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\$)	3T14	3T13	Var.%	9M14	9M13	Var.%
Total de Outras Despesas e Receitas Operacionais	(634)	(1.375)	-54%	(6.873)	(3.207)	114,3%
% da Receita Líquida	0,3%	0,5%	-0,3 p.p.	1,0%	0,4%	0,7 p.p.
Despesas Tributárias	(101)	83	-221,7%	(3.384)	(2.818)	20,1%
Provisão para Contingências	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Outras Despesas e Receitas Operacionais	(533)	(1.458)	-63,4%	(3.489)	(389)	796,9%
Equivalência Patrimonial	33.131	26.967	23%	73.545	70.937	3,7%
% da Receita Líquida	14,4%	10,7%	3,7 p.p.	11,0%	8,3%	2,7 p.p.

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

Equivalência Patrimonial

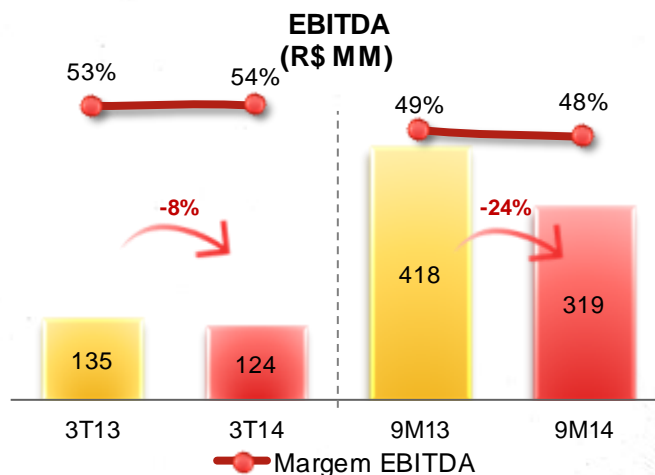
Em 2013, as normas do IFRS 10 e 11, que tratam de operações controladas em conjunto, entraram em vigor. Adotando-se o normativo CPC 19, a parcela dos ativos e passivos, receitas e despesas deixam de ser consolidadas proporcionalmente em empreendimentos não-controlados pela EZTEC.

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 Compartilhadas (Em R\$ MM)	3T14	3T13	Var.%	9M14	9M13	Var.%
Receita Bruta	92,5	159,3	-41,9%	291,3	231,0	26,1%
(-) Cancelamento de vendas	13,8	12,5	10,2%	40,4	19,0	112,4%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	1,6	3,2	-49,5%	5,9	4,7	23,6%
Receita Líquida	77,1	143,5	-46,3%	245,1	207,2	18,3%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	41,4	77,7	-46,7%	143,9	111,2	29,4%
Lucro Bruto	35,7	65,8	-45,7%	101,1	96,0	5,3%
Margem Bruta (%)	46,3%	45,9%	0,4 p.p.	41,3%	46,3%	-5,1 p.p.
(-) Despesas Comerciais	4,4	12,7	-65,2%	25,4	16,8	51,0%
Lucro Líquido	33,2	46,7	-29,1%	73,6	70,9	3,7%
Margem Líquida (%)	43,0%	32,6%	10,4 p.p.	30,0%	34,2%	-4,2 p.p.
Participação Média (% Receita Líquida)	37,4%	55,6%	-18,2 p.p.	47,9%	55,1%	-7,2 p.p.

EBITDA



No 3T14, o EBITDA teve aumento de 14,6% atingindo R\$123,6 milhões, e acumulando R\$319,5 milhões no 9M14. Margem EBITDA foi de 53,6% no trimestre e 48,0% no acumulado do ano. O decréscimo no Lucro EBITDA, conforme explicado anteriormente, deve-se ao menor volume de receita sendo reconhecida. O quadro abaixo detalha o cálculo do EBITDA adotado pela EZTEC:

EBITDA (Em milhares de Reais - R\$)	3T14	3T13	Var.%	9M14	9M13	Var.%
Lucro Líquido	124.864	139.409	-10,4%	342.713	426.497	-19,6%
IR/CSLL	5.619	5.585	0,6%	16.147	19.311	-16,4%
Resultado Financeiro Líquido	(9.492)	(11.540)	-17,7%	(46.580)	(31.621)	47,3%
Depreciação	2.631	1.439	82,8%	7.213	4.033	78,8%
EBITDA ⁽¹⁾	123.622	134.893	-8,4%	319.493	418.220	-23,6%
Margem EBITDA (%)	53,6%	53,5%	0,1 p.p.	48,0%	49,1%	-1,2 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

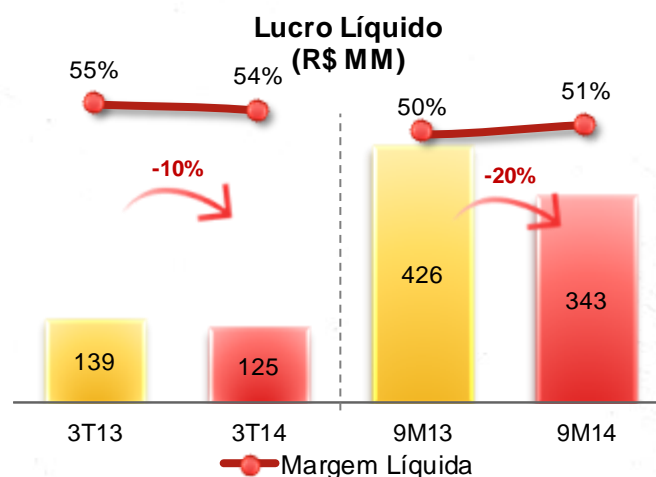
No 3T14, o Resultado Financeiro Líquido totalizou R\$9,5 milhões, sendo R\$421 mil de receita referentes aos Juros sobre a Carteira de Recebíveis Performados, e R\$46,6 milhões no 9M14. A redução trimestral deve-se, principalmente, aos meses em que indexadores de inflação foram negativos, acumulando -1,62% no 3T14, contra +1,22% no 3T13. No acumulado do ano, o aumento se deve, principalmente, devido a posição de Caixa e Aplicações Financeiras. Para o mesmo período do ano anterior o Resultado Financeiro Líquido foi de R\$11,5 milhões e R\$31,6 milhões respectivamente.

Resultado Financeiro por Natureza (Em milhares de reais - R\$)	3T14	3T13	Var. %	9M14	9M13	Var. %
Receitas Financeiras						
Receita Financeira	8.314	4.316	92,6%	18.346	8.836	107,6%
Juros Ativos sobre Contas a Receber de Clientes	421	5.907	-92,9%	25.199	24.469	3,0%
Outras (inclui Juros Ativos sobre Recebíveis em Atraso)	2.252	1.721	30,9%	5.505	4.296	28,1%
Total Receitas Financeiras	10.987	11.944	-8,0%	49.050	37.601	30,4%
Despesas Financeiras						
Juros e Variações Monetárias Passivas	(78)	(1)	7700,0%	(274)	(17)	1511,8%
Descontos Concedidos sobre Contas a Receber de Clientes	(1.203)	(251)	379,3%	(1.506)	(5.585)	-73,0%
Outras	(214)	(152)	40,8%	(690)	(378)	82,5%
Total Despesas Financeiras	(1.495)	(404)	270,0%	(2.470)	(5.980)	-58,7%
Resultado Financeiro Líquido	9.492	11.540	-17,7%	46.580	31.621	47,3%

Imposto de Renda e Contribuição Social

O Imposto de Renda e Contribuição Social foi de R\$5,6 milhões no 3T14 contra R\$5,6 milhões no 3T13, acumulando R\$16,1 milhões no 9M14. 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.

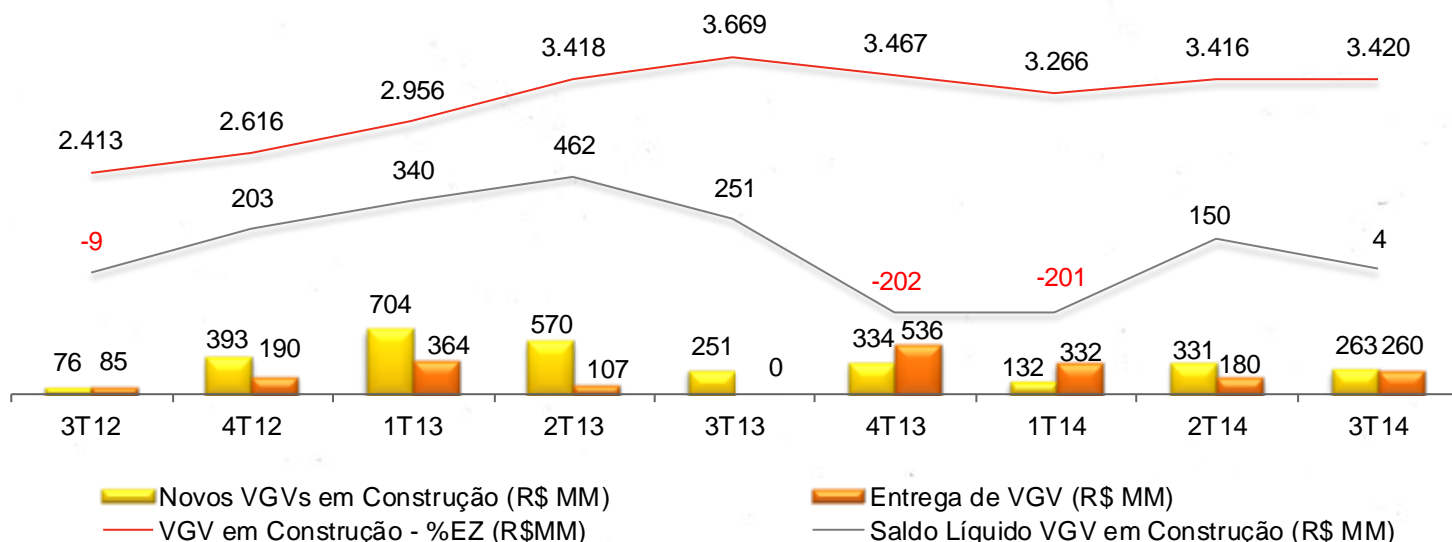
Lucro Líquido



O Lucro Líquido, no 3T14, totalizou R\$124,9 milhões, 2,0% superior em relação ao 2T14, com Margem Líquida de 54,1%. No acumulado do ano, a Companhia atingiu R\$342,7 milhões com Margem Líquida de 51,5%. A elevação na Margem Líquida deve-se ao incremento na Receita e no resultado bruto, que conforme explicado anteriormente, deriva do esforço que a Companhia tem feito para a comercialização de unidades em estoque, tendo obtido nos 9M14 vendas líquidas de unidades performadas na ordem de R\$51,6 milhões.

Na comparação dos 9M14 com os 9M13, observa-se um menor volume, 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, consequentemente, dos 9M14; [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 *Gran Quadra San Felipe – fase Giardino*, 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:



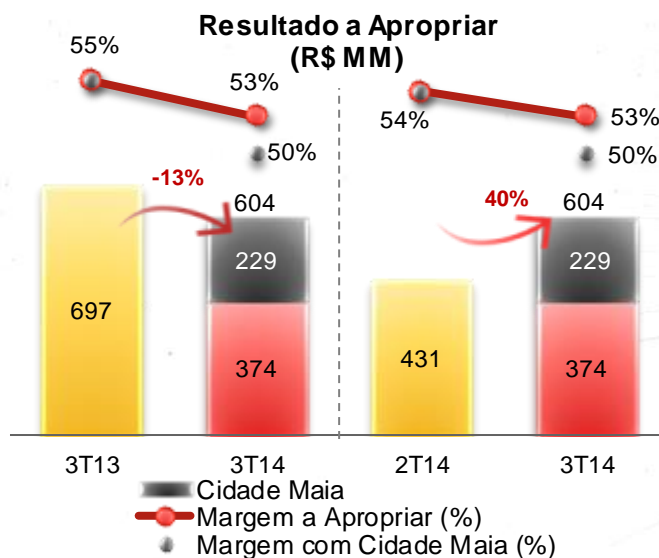
Do gráfico acima, cabe destacar ainda mais um aspecto: obras em fase inicial possuem menos atividades de construção simultâneas, o que acarreta em menor reconhecimento de resultados em um primeiro momento.

Resultados a Apropriar de Unidades Vendidas

Os Resultados a Apropriar pelo método do percentual de conclusão (PoC) atingiram R\$374,3 milhões no 3T14. Considerando as regras do IFRS 10 e 11 e CPC 19, a redução pode ser explicada ao analisar períodos recentes em que: [i] foram entregues diversos projetos com consolidação proporcional de resultados; e [ii] um grande volume de projetos não-controlados foram lançados e vendidos recentemente, sendo seus resultados reconhecidos apenas via Equivalência Patrimonial. Lembrando que a partir do 4T14, as receitas e custos a apropriar do projeto *Cidade Maia* passarão a ser consolidados proporcionalmente. A tabela abaixo mostra as receitas, custos e resultados da Companhia a apropriar, além da margem esperada em 52,6%, sobre a parcela de produtos vendidos e não construídos ainda:

Receitas e Resultados a Apropriar de Unid. Vendidas						
(Em milhares de Reais - R\$)	3T14	2T14	Var. %	3T14	3T13	Var. %
Receitas a Apropriar - final do período	655.989	732.888	-10,5%	655.989	1.167.277	-43,8%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	21.696	25.853	-16,1%	21.696	33.085	-34,4%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	33.379	32.773	1,8%	33.379	61.675	-45,9%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - final do período	(336.752)	(360.599)	-6,6%	(336.752)	(565.455)	-40,4%
Resultado a Apropriar	374.312	430.915	-13,1%	374.312	696.582	-46,3%
Margem a Apropriar (%)	52,6%	54,4%	-1,8 p.p.	52,6%	55,2%	-2,6 p.p.

Ajustando os resultados a apropriar com o projeto *Cidade Maia*, que passará a ser consolidado no resultado da Companhia a partir de do quarto trimestre, observamos um acréscimo de R\$229 milhões no resultado a apropriar, sobre um acréscimo de receita a apropriar de R\$497,6 milhões.



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\$)	3T14	2T14	Var.%
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.339.205	1.336.724	0,2%
Circulante	1.010.619	982.331	2,9%
Não-Circulante	328.586	354.393	-7,3%
Contas a Receber a ser Apropriado no Balanço Patrimonial	631.434	709.009	-10,9%
Circulante	309.869	390.160	-20,6%
Não-Circulante	321.565	318.849	0,9%
Total Contas a Receber	1.970.639	2.045.733	-3,7%

Em 30 de setembro de 2014, a Carteira de Recebíveis, excluídas Receitas de Serviços Prestados e Provisões, totalizava R\$1.946,0 milhões e a taxa de inadimplência, superior a 90 dias de atraso, representava 3,26% da carteira, redução substancial em comparação a trimestres anteriores. Dos valores vencidos ao final do 3T14, aproximadamente 81,0% referem-se a clientes que estão na fase de análise e obtenção de financiamentos bancários para quitação ("repasso") de seu saldo devedor de empreendimentos entregues nos últimos dois trimestres.

Os Recebíveis Performados, portanto elegíveis para securitização, totalizaram R\$226,8 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\$)	3T14	2T14	Var.%
Contas a Receber de Empreendimentos (Realizado)	1.339.144	1.336.578	0,2%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras Concluídas ⁽¹⁾	226.765	344.326	-34,1%
Clientes por Incorp. de Imóveis – Obras em Construção ⁽²⁾	1.112.379	992.252	12,1%
Contas a Receber (Não Realizado) ⁽³⁾	631.434	709.009	-10,9%
Adiantamento de Clientes ⁽⁴⁾	(24.555)	(23.879)	2,8%
Total Recebíveis	1.946.023	2.021.708	-3,7%

(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. Com a proximidade da entrega da Torre A do *EZ Towers*, toda dívida relacionada ao projeto foi reclassificada para o endividamento de curto prazo uma vez que o repasse ocorrerá após sua entrega. A dívida relacionada ao projeto e reclassificada para o curto prazo é de R\$296,0 milhões.

Ao longo do terceiro trimestre de 2014, a Companhia tinha quase 9 mil unidades em execução, além de avançar na construção do projeto corporativo *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 chegam a ser, aproximadamente, 2 pontos percentuais mais baixas que a taxa básica de juros SELIC atual.

Assim, a Companhia encerrou o terceiro trimestre de 2014 com **Dívida Líquida de R\$88,9 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 2013. 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\$207,0 milhões.

É importante apontar que a liquidez da EZTEC se encontra em posição confortável, com R\$226,8 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\$381,5 milhões ao final do 3T14.

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\$)	3T14	2T14	Var. %
Endividamento de Curto Prazo	349.316	15.966	2087,9%
Endividamento de Longo Prazo	121.185	394.544	-69,3%
Caixa e Equivalentes de Caixa	(53.909)	(51.188)	5,3%
Aplicações Financeiras	(327.612)	(281.115)	16,5%
Dívida (Caixa) Líquido	88.980	78.207	13,8%

INDICADORES OPERACIONAIS

Desempenho Operacional (Ex-EZ Towers)	3T14	3T13	Var.%	9M14	9M13	Var.%
Número de Empreendimentos Lançados	1	3	-66,7%	6	9	-33,3%
VGV (R\$ '000) ⁽¹⁾	403.714	363.877	10,9%	1.080.105	1.346.143	-19,8%
Área Útil Lançada (mil m ²)	63,4	51,5	23,2%	173,3	157,6	10,0%
Unidades Lançadas (unidades)	108	824	-86,9%	1.212	2.281	-46,9%
Valor Médio da Unidade Lançada (R\$ '000)	1.105,1	441,6	150,3%	656,6	590,2	11,3%
Preço Médio dos Lançamentos (R\$/m ²)	6.363	7.065	-9,9%	6.234	8.544	-27,0%
Participação EZTEC (%)	30%	76%	-46,1 p.p.	57%	74%	-17,3 p.p.
VGV EZTEC (R\$ '000) ⁽²⁾	119.352	275.295	-56,6%	614.447	999.218	-38,5%
Vendas Contratadas EZTEC (R\$ '000)	197.978	201.283	-1,6%	534.896	771.318	-30,7%
Vendas Contratadas (unidades)	403	1.077	-62,6%	1.487	2.464	-39,7%

(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 137 colaboradores, além de 4.601 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 30 de setembro de 2014, a EZTEC possuía 30 obras em andamento, sendo 24 obras próprias e 6 obras terceirizadas com nossos parceiros, totalizando 8.695 unidades em construção.

A tabela abaixo detalha os empreendimentos realizados pela Companhia em 9M14:

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	85%
Supéria Pinheiros	jun/11	67,0	100%	67,0	108	89%
Chateau Monet	jun/11	120,2	100%	120,2	163	76%
Still Vila Mascote	jun/11	74,3	50%	37,2	150	71%
Vidabella 6 a 10	dez/11	58,9	60%	35,3	480	83%
Total		742,0		592,0	1.606	82%

Estoque de Terrenos (Land Bank)

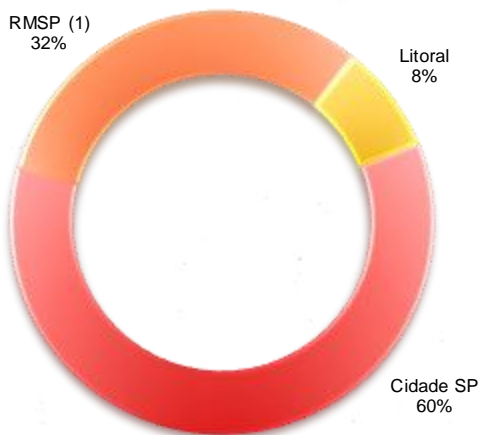
Em 30 de setembro de 2014, o **Estoque de Terrenos** (ex-EZ Towers) totalizou R\$5,4 bilhões em VGV próprio. O custo médio do *landbank*, incluindo despesas relativas à ampliação do coeficiente de aproveitamento construtivo, é de 13,0% do VGV. Neste trimestre, a EZTEC adquiriu dois novos terrenos chamados de *Marcas Famosas Suave* e *Presidente Humberto Castelo Branco*, sendo que o primeiro está situado na Zona Sul da cidade de São Paulo e o segundo na cidade de Guarulhos, além disso, a Companhia ampliou terrenos já existentes. Estes terrenos adicionam **R\$508,2 milhões** em VGV próprio ao *landbank* da Companhia, a custo médio de 14,5%.

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".

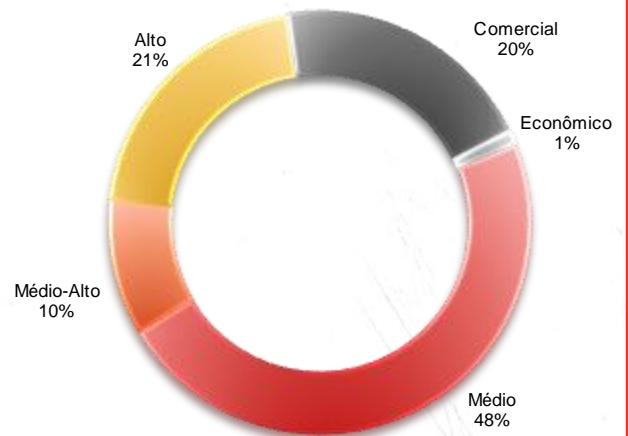
Dados Gerenciais 9M14

Alocação de Terrenos por Região % do VGV Próprio

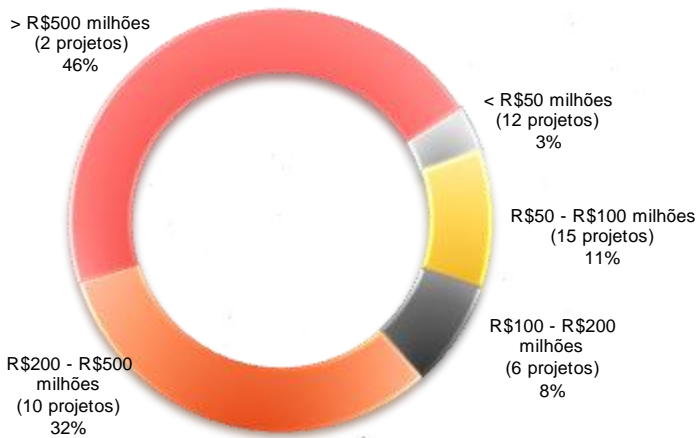


(1) Excluída a Cidade de São Paulo, representada dessa forma pelos outros 38 municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

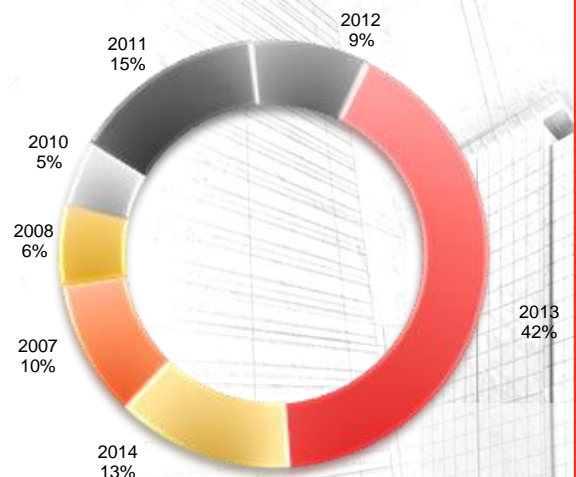
Alocação de Terrenos por Padrão % do VGV Próprio



Alocação dos Projetos por Tamanho % do VGV Próprio



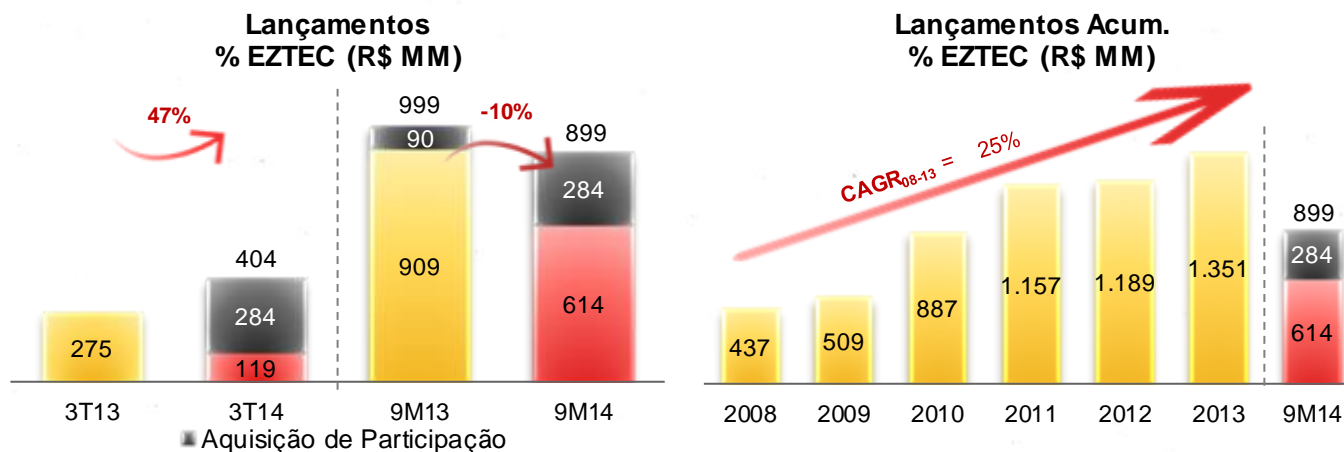
Alocação de Terrenos por Idade % do VGV Próprio



Lançamentos

No terceiro trimestre de 2014, a EZTEC lançou o projeto *Le Premier Flat Campos do Jordão*, no interior de São Paulo. O projeto residencial, com 108 unidades de alto-padrão, com VGV EZTEC de **R\$119,4 milhões**, encontra-se, na presente data, 82% vendido. Considerando os lançamentos do 1S14, a Companhia acumulou **R\$898,8 milhões** lançado nos primeiros nove meses de 2014.

Além disso, a EZTEC adquiriu 30% de participação na sociedade coligada E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda, detentora do projeto *Cidade Maia*, lançado pela Companhia de forma faseada entre dezembro de 2013 e março de 2014. Desta forma, a Companhia adicionou, ao volume lançado em 2014, R\$284,4 milhões, referente à 30% do VGV total divulgado para o projeto. Assim, considerando as aquisições de participação, a EZTEC lançou **R\$999,2 milhões** nos primeiros nove meses de 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	46%	Residencial	Médio
Cidade Maia - Reserva	Guarulhos III	Cidade SP	224	183,5	70%	128,5	37%	Residencial	Médio
2T14									
Magnífico Mooca	Florianópolis	Cidade SP	162	95,8	50%	47,9	88%	Residencial	Médio-Alto
San Felipe - Palazzo	Santa Virgínia	Cidade SP	48	45,6	100%	45,6	54%	Residencial	Médio-Alto
San Felipe - Giardino	Santa Virgínia	Cidade SP	104	90,3	100%	90,3	35%	Residencial	Médio-Alto
3T14									
Le Premier Flat Campos c Campos do Jordão		Interior	108	119,4	100%	119,4	79%	Residencial	Alto
Total			1.212	795,7	77%	614,4	52%		

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 Le Premier Flat Campos do Jordão
Vista Geral

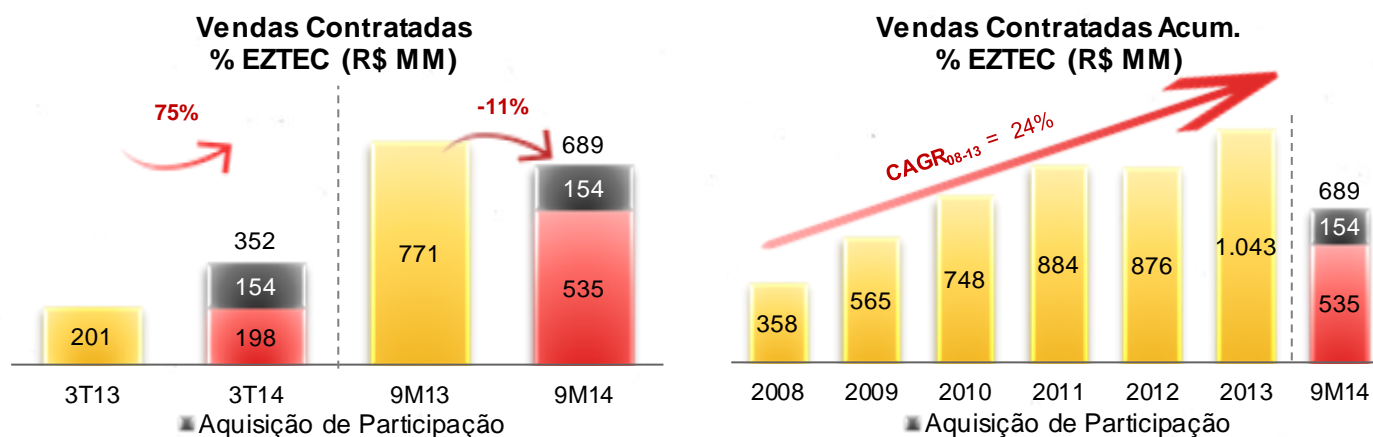


Projeto Le Premier Flat Campos do Jordão
Vista Área de Lazer

Vendas

A EZTEC vem usando intensamente suas equipes de venda e marketing ao longo de um ano mais desafiador e cujos lançamentos estão menos frequentes. Por esse motivo, as vendas do terceiro trimestre de 2014 se mantiveram robustas e em linha com trimestres anteriores. Dentre seus lançamentos, a Companhia já comercializou 79% das unidades do empreendimento *Le Premier Flat Campos do Jordão*, lançado em Julho. Além disso, considerando que a EZTEC adquiriu o controle total na sociedade E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda, detentora do projeto *Cidade Maia*, a Companhia adiciona, ao volume vendido, R\$154,0 milhões.

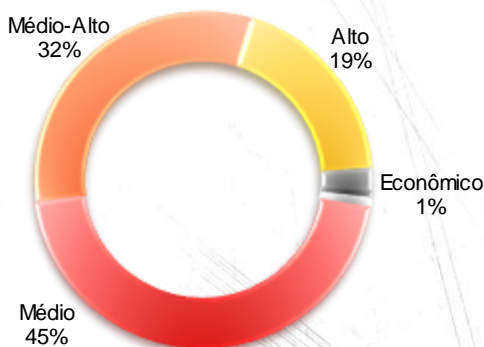
Assim, somando-se as vendas de lançamentos com as de estoque, a EZTEC atingiu o volume de **R\$352,1 milhões** no 3T14 (líquidas de distratos e corretagem), sendo 75% referentes à venda de empreendimentos lançados em trimestres anteriores, acumulando **R\$689,0 milhões** nos 9M14, **R\$689,0 milhões** considerando as aquisições de participação.



Dados Gerenciais - 9M14

Período Lançamento	Vendas % EZTEC	% Total
3T 14	86.606.225	16,2%
2T 14	93.219.765	17,4%
1T 14	125.180.471	23,4%
2013	171.728.686	32,1%
2012	19.653.878	3,7%
2011	-33.010.523	-6,2%
2010	58.589.471	11,0%
2009	5.445.107	1,0%
2008	3.327.914	0,6%
Até 2007	4.155.217	0,8%

Vendas Contratadas por Padrão % do VGV Próprio



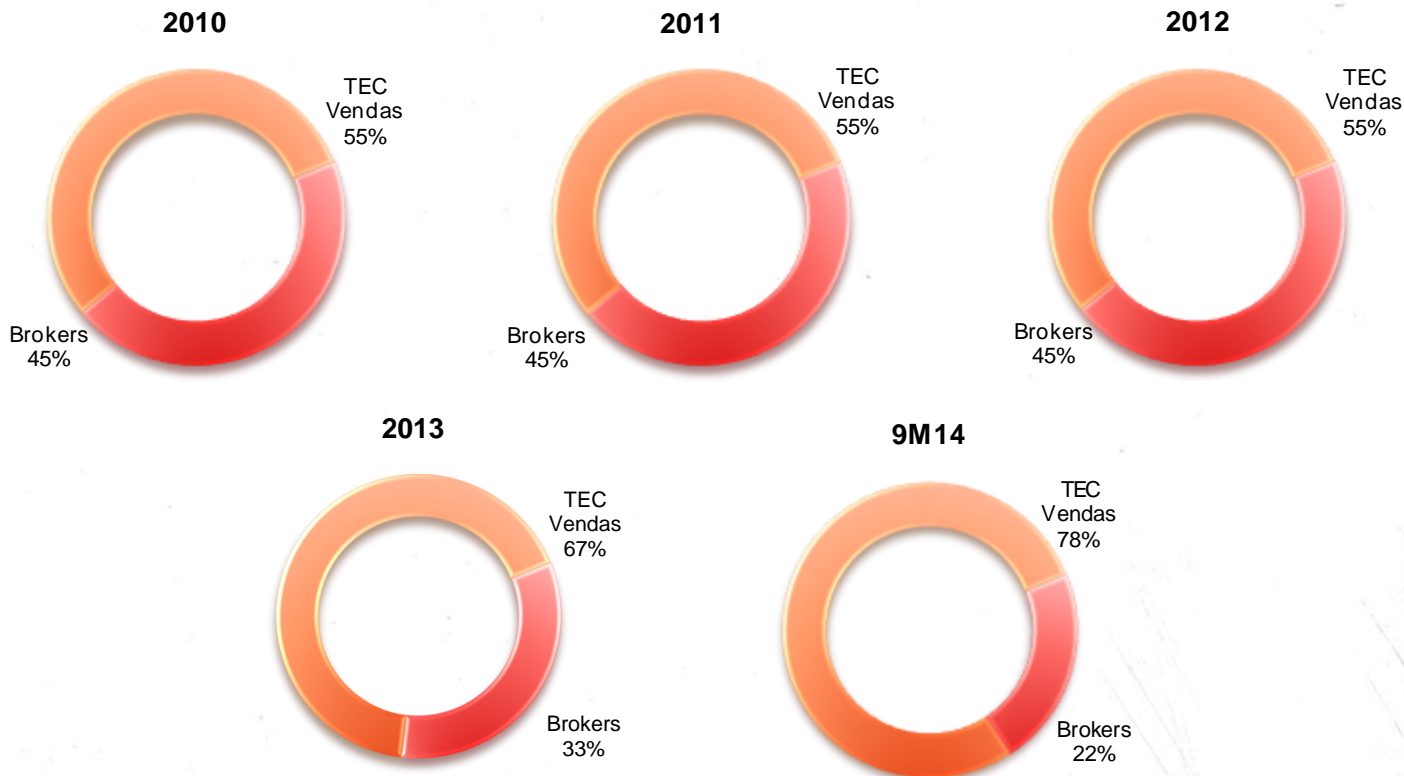
Segue abaixo o cálculo VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos originados. Com objetivo de eliminar o efeito da valorização do preço de venda no tempo, que ocasiona distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas, a EZTEC adota o metro quadrado como medida de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

VENDA SOBRE OFERTA (VSO)	3T14	3T13	9M14	9M13
+ Estoque Inicial (m²)	183.811	137.471	159.189	152.324
+ Lançamentos no período (m²)	63.447	39.053	143.506	104.797
= Estoque + Lançamento (m²)	247.257	176.524	302.694	257.121
- Vendas no período (m²)	58.075	31.932	113.512	112.530
= Estoque Final (m²)	189.182	144.591	189.182	144.591
VSO (%)	23,5%	18,1%	37,5%	43,8%

*Cálculo do VSO 9M13 exclui a Torre A do EZ Towers

** VSO 3T14 inclui os m² vendidos e lançados da aquisição de 30% do 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 78,2% das vendas realizadas no 9M14. 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.

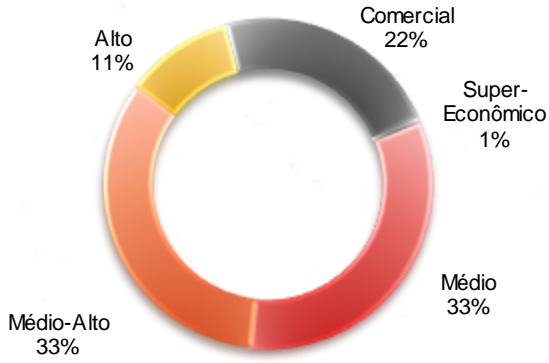


Unidades em Estoque

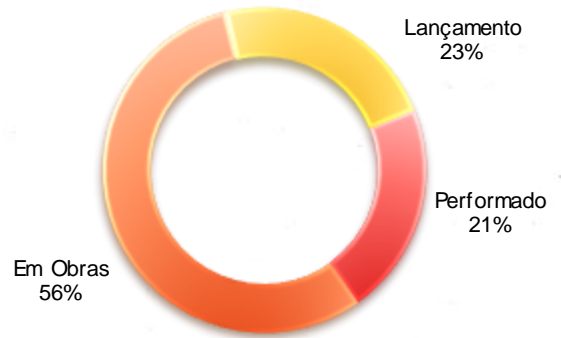
Empreendimento	Data Lançamento	Total Unidades Lançadas	% Vendido (Unid.)	Estoque (Unid.)	% EZTEC	Estoque Unidades (R\$)	Estoque Vagas (R\$)
2007 e Anteriores							
Clima do Bosque	jun/07	208	100%	1	100%	430.860	0
2008							
Bell'Acqua	abr/08	152	99%	2	100%	868.940	0
Splendor Square	jun/08	112	99%	1	100%	1.145.209	0
2009							
Capital Corporate Office	mai/09	450	99%	3	100%	2.839.513	948.606
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	97%	5	100%	4.124.119	125.030
Massimo Residence	mar/10	108	98%	2	50%	670.162	50.633
Up Home	abr/10	156	99%	1	100%	499.612	399.600
Quinta do Horto	mai/10	119	92%	9	100%	6.184.689	1.631.034
Prime House Sacomã	mai/10	184	99%	2	100%	584.636	109.113
Sky	jun/10	314	97%	8	90%	4.709.853	468.058
Sophis	set/10	26	92%	2	100%	9.993.665	0
Royale Prestige	out/10	240	82%	43	60%	34.386.532	599.400
Art'E	out/10	162	90%	16	50%	7.673.200	165.168
Gran Village Vila Formosa	nov/10	308	90%	32	100%	12.539.278	839.149
2011							
NeoCorporate Offices	jan/11	297	74%	77	100%	60.771.822	6.532.806
Up Home Jd. Prudência	fev/11	156	99%	1	100%	446.766	111.000
Trend Paulista Offices	fev/11	252	85%	38	50%	16.745.459	480.375
Quality House Sacomã	fev/11	216	93%	15	100%	5.461.914	355.506
Royale Tresor	mar/11	240	78%	53	60%	23.469.376	586.080
Supéria Pinheiros	jun/11	108	89%	12	100%	7.675.117	0
Chateau Monet	jun/11	163	76%	39	100%	31.650.668	466.200
Still Vila Mascote	jun/11	150	71%	43	50%	11.233.664	535.747
Sophis Santana	set/11	50	66%	17	100%	41.964.340	0
Royale Merit	nov/11	160	78%	36	60%	18.434.363	353.033
Vidabella 6 a 10	dez/11	480	83%	83	60%	6.860.448	0
Up Home Vila Carrão	dez/11	156	85%	23	100%	12.039.258	531.015
Vivart Tremembé	dez/11	158	77%	37	100%	15.090.533	366.300
Gran Village São Bernardo	dez/11	474	89%	51	100%	21.234.296	498.601
2012							
Neo Offices	fev/12	96	85%	14	100%	6.929.289	0
Bosque Ventura	mar/12	450	94%	25	70%	7.642.662	228.438
Massimo Nova Saúde	jun/12	108	93%	8	100%	5.001.450	333.000
In Design	jun/12	422	92%	33	100%	8.721.975	855.000
The View Nova Atlântica	jul/12	200	88%	25	100%	13.127.904	1.031.701
Green Work	jul/12	369	85%	55	100%	23.142.769	8.022.079
Up Home Santana	ago/12	96	51%	47	100%	23.594.351	0
Chácara Cantareira	set/12	292	83%	51	50%	14.249.339	157.500
Prime House São Bernardo	set/12	508	84%	80	100%	26.313.574	0
Parque Ventura	out/12	508	94%	29	70%	8.764.458	146.697
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	498	75%	125	27,5%	17.501.180	238.111
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	324	69%	99	27,5%	26.684.948	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	91%	3	100%	6.258.188	0
Le Premier Paraíso	mar/13	40	68%	13	100%	31.070.255	0
EZ Mark	mai/13	323	61%	127	100%	137.789.526	4.549.583
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jun/13	498	87%	67	27,5%	9.578.626	391.305
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre São Paulo	jun/13	424	86%	59	27,5%	5.024.889	0
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre Osasco	jul/13	424	80%	83	27,5%	7.068.911	0
Quality House Ana Costa	set/13	238	54%	110	100%	52.511.596	135.000
Massimo Vila Mascote	set/13	162	59%	66	100%	55.900.597	261.446
Cidade Maia - Jardim	dez/13	280	63%	105	70%	38.256.946	1.072.695
Cidade Maia - Praça	dez/13	451	74%	116	70%	36.716.908	1.484.944
Cidade Maia - Alameda	dez/13	448	78%	97	70%	20.216.832	157.500
2014							
Cidade Maia - Botânica	mar/14	566	46%	305	70%	98.494.847	1.357.409
Cidade Maia - Reserva	mar/14	224	37%	142	70%	79.842.576	1.146.600
Magnífico Mooca	mai/14	162	88%	19	50%	5.521.651	275.000
San Felipe - Palazzo	jun/14	48	54%	22	100%	20.653.732	220.000
San Felipe - Giardino	jun/14	104	35%	68	100%	58.808.708	275.000
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	108	79%	23	100%	26.201.987	110.000
Total		14.843		2.714		1.246.010.315	41.227.091

Dados Gerenciais – 3T14

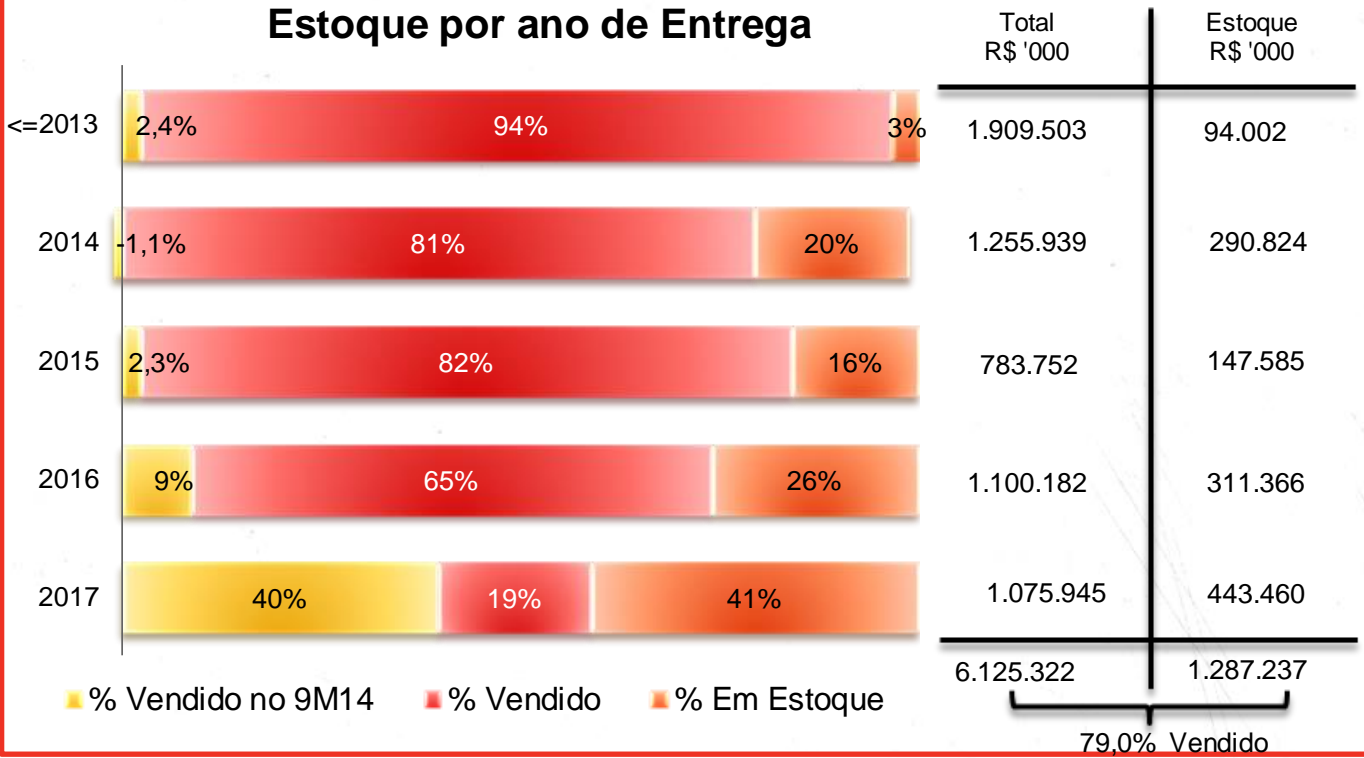
Estoque por Padrão



Estoque por Status da Obra



Estoque por ano de Entrega



PROJETO CORPORATIVO EZ TOWERS



Representação Artística

As obras do *EZ Towers*, iniciadas em 2012, seguem seu cronograma conforme o planejado. A entrega da Torre A está planejada para o final de 2014 e a da Torre B para o final de 2015. Na Torre A, as instalações elétricas, hidráulicas, ar condicionado e anti-incêndio estão passando pela fase de testes. Luminárias, forro e piso estão sendo instalados na segunda metade do prédio. No térreo da torre, o lobby está recebendo polimento do piso, lustres e catracas.

Em termos de engenharia, neste momento, as obras de estrutura da Torre B foram concluídas, assim como a montagem da cobertura. As instalações hidráulicas, cerâmica, banheiros e ar condicionado estão em andamento na Torre B. Os vidros da fachada chegaram ao 28º andar.

Os subsolos estão recebendo a pintura das vagas e a finalização do piso. Na área externa, o paisagismo e o gramado estão sendo finalizados. As calçadas do entorno do projeto estão concluídas. A cascata está sendo finalizada e já está tendo seu funcionamento testado.

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 30 de setembro de 2014, o custo total incorrido para o projeto, considerando a construção das duas torres, era de R\$397,0 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 [ii] em Parcelas Variáveis, relacionadas aos encargos do Financiamento à Construção e que são integralmente assumidas pela São Carlos.

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 **será integralmente assumido pela São Carlos na entrega da escritura da Torre A**, como parte do pagamento da torre, assim como seus respectivos encargos.



Foto Área de Acesso - EZ Towers em 05 de novembro de 2014



Foto Aérea - EZ Towers em 05 de novembro de 2014

Eventos Subsequentes

Aquisição de Participação Societária

A EZTEC informa que, em 01 de outubro de 2014, adquiriu 30% de participação na sociedade coligada E.Z.L.I. Empreendimento Imobiliário Ltda, perfazendo o total de 100% de participação na empresa, que passa a ser controlada. A E.Z.L.I. é detentora do projeto *Cidade Maia*, lançado pela Companhia de forma faseada entre dezembro de 2013 e março de 2014. Desta forma, a Companhia adiciona, ao volume lançado em 2014, **R\$284,4 milhões**, referente à 30% do VGV divulgado do projeto. O custo desta aquisição gira em torno de 20% do VGV adicionado.

Cabe destacar ainda que será considerada a adição de **R\$154,0 milhões em Vendas**, referente a 30% do que foi comercializado do projeto **até o 3T14** e que não fora reportado pela Companhia.



Vista Geral - Projeto Cidade Maia

Empreendimento	Terreno	Unid.	VGV Total (R\$MM)	% EZTEC Adic.	VGV EZTEC (R\$MM) Adic.	% Vendido (Unid.)	Segmento
Cidade Maia - Jardim	Guarulhos III	280	165,5	30%	49,7	63%	Residencial
Cidade Maia - Praça	Guarulhos III	451	210,5	30%	63,2	74%	Residencial
Cidade Maia - Alameda	Guarulhos III	448	127,2	30%	38,1	78%	Residencial
Cidade Maia - Botânica	Guarulhos III	566	261,1	30%	78,3	46%	Residencial
Cidade Maia - Reserva	Guarulhos III	224	183,5	30%	55,1	37%	Residencial
Adicional 2014		1.969	947,9	30%	284,4	61%	

É importante lembrar que a aquisição realizada obedece aos mesmos critérios de rentabilidade que a EZTEC adota em seus investimentos, de forma que a referida operação permite que a Companhia mantenha, em termos de volume de lançamentos e vendas, patamar operacional próximo ao observado nos últimos exercícios, mesmo em um período cuja atividade imobiliária se mostrou mais desafiadora.

Por tratar-se de aquisição realizada no início do quarto trimestre, não haverá impacto nos resultados financeiros do 3T14, somente a partir do 4T14. Em relação aos resultados operacionais, os efeitos estão reportados abaixo, de forma destacada.

Lançamento 4T14

No início do quarto trimestre de 2014, a Companhia lançou o projeto residencial de médio padrão *Prime House Parque Bussocaba*, no bairro Jardim Bussocaba, em Osasco, Região Metropolitana de São Paulo. Com um VGV EZTEC de R\$119,8 milhões, o projeto encontrava-se, no fechamento deste documento, com 55% de suas unidades vendidas.

Desta forma, considerando o volume lançado no 9M14 e as aquisições de participação, a EZTEC já atingiu **R\$1,018 bilhão** em lançamentos no ano de 2014.



Vista Geral - Projeto Prime House Bussocaba

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 33,8%, que corresponde a 49.657.299 ações (30 de setembro de 2014).

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\$)	3T14	3T13
Contabilidade - Controladora	1.736.329	1.790.159
(+) Caixa e Aplicações Financeiras	381.521	275.265
(-) Dívida Bruta	(470.501)	(193.357)
(-) Dividendos a Pagar	(139.172)	(79.840)
(+) CEPAC	-	31.162
(+) Recebíveis Não Performados	1.719.258	2.069.659
(+) Recebíveis Performados	226.765	204.333
(-) Obrigações de Construção	(560.724)	(944.379)
(+) Terrenos em Estoque ⁽¹⁾	674.757	392.631
(-) Terrenos / Aquisição de Cotas a Pagar ⁽²⁾	(150.650)	(60.075)
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	21.696	33.085
(+) Ajuste a Valor Presente (AVP) - Não-Realizado	33.379	61.675
Estoque Gerencial	1.952.769	1.812.155
(+) Unidades em Estoque ⁽³⁾	1.287.237	1.128.850
(+) Projeto em Construção EZ Towers	636.000	636.000
(+) Vendas em Cláusula Suspensiva	29.532	47.305
Ativo Líquido Compartilhado	629.553	484.135
Ativo Líquido Ajustado Total	4.318.651	4.086.449
Total de Ações	146.724	146.724
Valor por ação estimado no Ativo Líquido Ajustado	29,43	27,85

(1) Valor de terrenos a custo de aquisição.

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

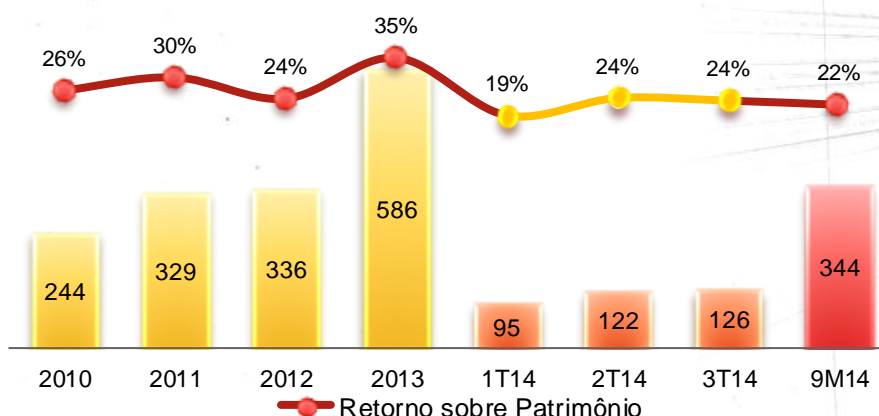
(3) Unidades em estoque em função da tabela de preço vigente.

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\$5,4 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 terceiro trimestre de 2014:

Teleconferência com Webcast (em português)

Data: 11 de novembro de 2014
Horário: 10h30 (horário de Brasília)
07h30 (horário de Nova Iorque)
Telefone: +55 (11) 3728-5971
Código: EZTEC

Replay: +55 (11) 3127-4999
Código: 29766528
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: 11 de novembro de 2014
Horário: 12h00 (horário de Brasília)
09h00 (horário de Nova Iorque)
Telefone: +1 (412) 317-6776
Código: EZTEC

Replay: +1 (412) 317-0088
Código: 10054168
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 o terceiro trimestre 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.

Informações não financeiras e/ou não contábeis como o EBITDA, volume de vendas e VGV lançado não foram revisadas 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 30.setembro

9M14

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Lucro Líquido	343.867
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais :	(81.736)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	(9.533)
Variação Monetária e juros, líquidos	(22.059)
Depreciações e Amortizações	7.213
Amortizações de ágio mais valia	-
Ganho em investimentos com compra vantajosa	-
Baixa de Investimentos	-
Equivalência Patrimonial	(73.545)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	16.147
Baixa de Imobilizado	41
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais :	(249.235)
Contas a Receber de Clientes	(21.955)
Imóveis a Comercializar	(226.203)
Aquisição CEPAC	-
Despesas Antecipadas	(4.018)
Demais Ativos	2.941
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais :	(38.244)
Adiantamento de Clientes	(1.633)
Juros Pagos	(24.842)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(14.356)
Fornecedores	(13.646)
Outros Passivos	16.233
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	(25.348)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	(147.080)
Aplicações Financeiras	(264.807)
Resgate de títulos financeiros	91.694
Ágio na Aquisição de Investimentos	(4.194)
Aquisição de Investimentos	(18.421)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(2.434)
Dividendo recebido de Investida	51.082
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	(147.080)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	163.529
Captação de Empréstimos e Financiamentos	230.327
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(6.841)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(59.957)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	163.529
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	(8.899)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	62.808
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	53.909

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%	146.778
Vert	mar/07	fev/10	100%	100%	51.772
Clima do Bosque	jun/07	mar/10	100%	100%	84.696
Sports Village Ipiranga	set/07	jul/10	100%	100%	93.255
Quality House Lapa	out/07	nov/10	100%	100%	101.058
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%	150.430
Bell'Acqua	abr/08	out/10	100%	99%	43.937
Prime House Vila Mascote	jun/08	abr/11	100%	100%	59.422
Splendor Square	jun/08	fev/11	100%	99%	81.431
Premiatto	jun/08	jul/11	50%	100%	76.510
Mundo	jun/08	out/10	100%	100%	26.606
Splendor Klabin	set/08	mar/11	90%	100%	47.582
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%	71.586
Capital Corporate Office	mai/09	nov/12	100%	99%	303.570
Le Premier Ibirapuera Parc	jun/09	jun/12	100%	100%	88.441
Vidabella 2	jul/09	jun/10	50%	100%	7.170
Supéria Paraíso	ago/09	nov/11	100%	100%	61.911
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%	29.818
Quality House Jd. Prudência	nov/09	set/12	100%	100%	72.732
2010					
Gran Village Club	jan/10	dez/12	100%	100%	117.018
Clima Mascote	fev/10	dez/12	100%	97%	98.983
Massimo Residence	mar/10	set/12	50%	98%	33.530
Up Home	abr/10	jan/13	100%	99%	75.771
Quinta do Horto	mai/10	fev/13	100%	92%	70.819
Prime House Sacomã	mai/10	mai/13	100%	99%	50.437
Sky	jun/10	out/13	90%	97%	159.101
Varanda Tremembé	jun/10	abr/13	100%	100%	51.522
Sophis	set/10	out/13	100%	92%	96.373
Royale Prestige	out/10	set/13	60%	82%	135.721
Art'E	out/10	nov/13	50%	90%	61.902
Gran Village V. Formosa	nov/10	dez/13	100%	90%	108.602
2011					
NeoCorporate Offices	jan/11	fev/14	100%	74%	143.347
Up Home Jd. Prudência	fev/11	jan/14	100%	99%	73.040
Trend Paulista Offices	fev/11	dez/13	50%	85%	76.098
Quality House Sacomã	fev/11	fev/14	100%	93%	70.425
Royale Tresor	mar/11	mar/14	60%	78%	85.045
Supéria Pinheiros	jun/11	ago/14	100%	89%	54.161
Chateau Monet	jun/11	ago/14	100%	76%	106.437
Still Vila Mascote	jun/11	nov/14	50%	71%	28.082
Sophis Santana	set/11	set/14	100%	66%	70.547
Royale Merit	nov/11	mar/15	60%	78%	99.372
Vidabella 6 a 10	dez/11	Set-13 e Set-14	50%	83%	23.499
Up Home Vila Carrão	dez/11	jan/15	100%	85%	57.606
Vivart Tremembé	dez/11	ago/14	100%	77%	47.809
Gran Village São Bernardo	dez/11	dez/14	100%	89%	148.507
2012					
Neo Offices	fev/12	mar/14	100%	85%	36.293
Bosque Ventura	mar/12	ago/15	70%	94%	75.204
Terraço do Horto	mai/12	ago/12	100%	100%	11.949
Massimo Nova Saúde	jun/12	mar/15	100%	93%	48.035
In Design	jun/12	jul/15	100%	92%	87.259
The View	jul/12	abr/12	100%	88%	62.777
Green Work	jul/12	abr/15	100%	85%	83.053
Up Home Santana	ago/12	ago/15	100%	51%	16.452
Chácara Cantareira	set/12	jan/16	50%	83%	29.159
Prime House São Bernardo	set/12	out/15	100%	84%	77.083
Parque Ventura	out/12	jan/16	70%	94%	63.615
Jardins do Brasil - Abrolhos	out/12	jan/16	28%	75%	30.992
Jardins do Brasil - Amazônia	out/12	jan/16	28%	69%	33.264
Brasiliano	nov/12	set/15	45%	87%	23.083
Dez Cantareira	dez/12	abr/15	50%	100%	20.164
2013					
EZ Towers	jan/13	dez/15	100%	50%	490.955
Le Premier Paraíso	mar/13	fev/16	100%	68%	34.815
Premiatto Sacomã	fev/13	jan/16	100%	83%	24.693
Splendor Vila Mariana	mar/13	out/15	100%	91%	45.881
EZ Mark	mai/13	fev/16	100%	61%	101.287
Jardins do Brasil - Mantiqueira	jul/13	nov/16	28%	87%	13.826
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre São Paulo	jun/13	set/16	28%	86%	7.794
Centro Empresarial Jardins do Brasil - Torre Osasco	jul/13	set/16	28%	80%	7.443
Massimo Vila Mascote	set/13	set/16	100%	59%	29.276
Quality House Ana Costa	set/13	fev/17	100%	54%	14.001
Cidade Maia - Alameda	dez/13	mar/17	70%	78%	7.709
Cidade Maia - Jardim	dez/13	mar/17	70%	63%	6.019
Cidade Maia - Praça	dez/13	mar/17	70%	74%	9.519
2014					
Cidade Maia - Botanica	mar/14	ago/17	70%	46%	6.205
Cidade Maia - Reserva	mar/14	nov/17	70%	37%	9.519
Magnífico Mooca	mai/14	set/17	50%	88%	8.862
San Felipe - Palazzo	jun/14	ago/17	100%	54%	5.711
Le Premier Flat Campos do Jordão	jul/14	out/17	100%	79%	13.928

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.