

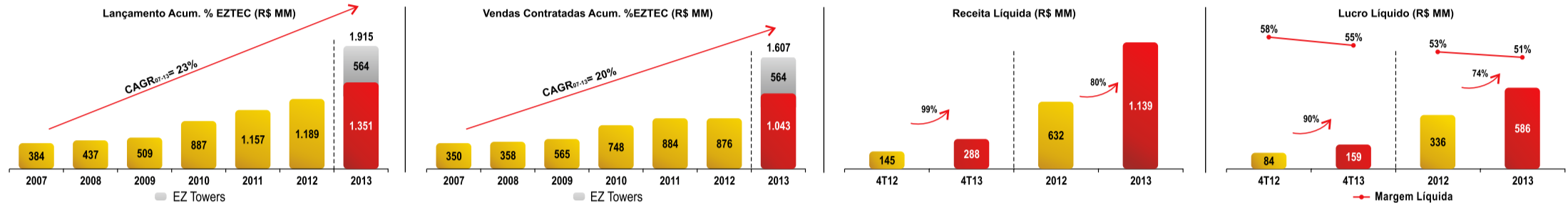
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZTEC anuncia os resultados do exercício de 2013, destacando o nível de Retorno sobre Patrimônio (ROE) de 35,4%, corroborando a visão de que este foi o ano mais representativo na história da Companhia.

GVZ EZTEC de R\$536 milhões. Desta forma, a EZTEC encerra o ano com 32 obras em andamento simultâneo, totalizando quase 8 mil unidades ou 30% mais unidades que no mesmo período do ano anterior.

a Companhia a reportar novo patamar de Receita Líquida ao crescer 80% de um ano para outro e atingir R\$1,4 bilhão com Margem Bruta de 52,3% (12,3 p.p. acima do Guidance). O Lucro Líquido apresentou aumento de 74,3% em relação ao ano anterior atingindo R\$586,0 milhões com Margem Líquida de 51,4%.

Cordialmente, Administração EZTEC.



BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012 E 1º DE JANEIRO DE 2012

Table with columns for Nota explicativa, Controladora BR GAAP, Consolidado IFRS e BR GAAP, and dates 31/12/2013, 31/12/2012, and 01/01/2012. Includes sections for Ativo Circulante, Não Circulante, and Total do Ativo.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

Table with columns for Nota explicativa, Controladora BR GAAP, Consolidado IFRS e BR GAAP, and dates 31/12/2013, 31/12/2012, and 31/12/2012 (reapresentado). Includes sections for Receita Líquida, Lucro Líquido do Exercício, and Lucro Líquido do Exercício.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

Table with columns for Nota explicativa, Capital social, Ações em tesouraria, Reservas de lucros, Lucros acumulados, Patrimônio líquido dos acionistas não controladores das controladas, and Patrimônio líquido consolidado.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

Table with columns for Controladora BR GAAP, Consolidado IFRS e BR GAAP, and dates 31/12/2013, 31/12/2012, and 31/12/2012 (reapresentado). Includes sections for Receita, Lucro líquido do exercício, and Lucro atribuível aos acionistas.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

Table with columns for Controladora BR GAAP, Consolidado IFRS e BR GAAP, and dates 31/12/2013, 31/12/2012, and 31/12/2012 (reapresentado). Includes sections for Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais, Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento, and Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

1 - INFORMAÇÕES GERAIS: A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), 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.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E DE 2012

Table with columns for Controladora BR GAAP, Consolidado IFRS e BR GAAP, and dates 31/12/2013, 31/12/2012, and 31/12/2012 (reapresentado). Includes sections for Receitas, Insunhos Adquiridos de Terceiros, and Valor Adicionado.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Instruções da CVM nºs 247/1996 e 408/2004, a Companhia consolidou o Fundo em suas demonstrações financeiras com o objetivo de evidenciar a situação financeira e patrimonial como um todo. O fundo exclusivo é anualmente auditado por auditores independentes e o exercício social inicia-se em 1º de abril e termina em 31 de março de cada ano.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

11 IMOBILIZADO

É composto por:

Custo	Controladora - BR GAAP				
	Saldo em 01/01/2012	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2012	Saldo em 31/12/2013
Móveis e utensílios	739	158	-	897	975
Máquinas e acessórios	136	-	-	136	136
Veículos	61	245	-	306	306
Ferramentas	6	-	-	6	6
Instalações	79	1	-	80	80
Computadores e periféricos	2.707	1.098	-	3.805	4.631
Benefetórias	3.515	233	-	3.748	4.258
Equipamentos	714	120	-	834	853
	7.957	1.855	-	9.812	11.245

Custo	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
	Saldo em 01/01/2012	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2012	Saldo em 31/12/2013
Móveis e utensílios	(118)	(78)	-	(196)	(96)
Máquinas e acessórios	(80)	(27)	-	(107)	(120)
Veículos	(19)	(24)	-	(43)	(77)
Ferramentas	(2)	(1)	-	(3)	(1)
Instalações	(22)	(8)	-	(30)	(8)
Computadores e periféricos	(1.037)	(613)	-	(1.650)	(2.494)
Benefetórias	(1.032)	(674)	-	(1.706)	(2.458)
Equipamentos	(225)	(74)	-	(299)	(384)
	(2.535)	(1.499)	-	(4.034)	(5.910)
	5.422	356	-	5.778	5.335

Custo	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
	Saldo em 01/01/2012	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2012	Saldo em 31/12/2013
Móveis e utensílios	846	158	(4)	1.000	81
Máquinas e acessórios	149	-	-	149	-
Veículos	199	336	-	535	203
Ferramentas	21	-	(1)	20	-
Instalações	175	2	(9)	168	-
Computadores e periféricos	3.302	1.100	(22)	4.380	845
Benefetórias	3.516	234	-	3.750	530
Equipamentos	773	120	-	893	19
	8.981	1.950	(36)	10.895	1.678

As seguintes taxas anuais são utilizadas para cálculo de depreciação:

- Móveis e utensílios: 10%
- Máquinas e acessórios: 10%
- Veículos: 20%
- Ferramentas: 10%
- Instalações: 10%
- Computadores e periféricos: 20%
- Benefetórias (pelo prazo de locação em 5 anos): 20%
- Outros: 10%

12 INTANGÍVEL

Licença de uso de software:	Controladora - BR GAAP				
	Saldo em 01/01/2012	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2012	Saldo em 31/12/2013
Custo	3.357	2.639	-	5.996	8.653
Amortização	(414)	(576)	-	(990)	(1.698)
	2.943	2.063	-	5.006	6.955

Licença de uso de software:	Consolidado - IFRS e BR GAAP				
	Saldo em 01/01/2012	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2012	Saldo em 31/12/2013
Custo	3.560	2.640	-	6.200	8.857
Amortização	(419)	(577)	-	(996)	(1.698)
	3.141	2.063	-	5.204	7.159

13 OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa nº 216, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, a seguir identificados como "não realizado", em virtude do critério de reconhecimento da receita estabelecido conforme orientação técnica OCP-04 aplicável às atividades imobiliárias: a) **Contas a receber e adiantamentos de clientes**

Ativo circulante:	Consolidado				
	IFRS e BR GAAP 31/12/2013	IFRS e BR GAAP 31/12/2012	IFRS e BR GAAP 31/12/2013	IFRS e BR GAAP 31/12/2012	IFRS e BR GAAP 31/12/2013
Receita bruta vendas a apropriar	1.074.135	793.934	-	-	-
(*) Ajuste a valor presente a ser realizado	(55.468)	(46.669)	-	-	-
(*) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)	(512.584)	(367.951)	-	-	-
Resultado de venda de imóveis a apropriar	506.083	379.314	-	-	-

b) **Resultado a apropriar**

Ativo circulante:	Consolidado				
	IFRS e BR GAAP 31/12/2013	IFRS e BR GAAP 31/12/2012	IFRS e BR GAAP 31/12/2013	IFRS e BR GAAP 31/12/2012	IFRS e BR GAAP 31/12/2013
Adiantamento de clientes - % não realizado	26.188	28.401	-	-	-
Adiantamento de clientes - cláusula suspensiva	4.761	33.162	-	-	-

Receita bruta vendas a apropriar

(*) Ajuste a valor presente a ser realizado

(*) Custos a incorrer das unidades vendidas (i)

Resultado de venda de imóveis a apropriar

(ii) Custos a incorrer das unidades vendidas: Representam as estimativas dos custos a incorrer nas construções em andamento das unidades já vendidas, subtraídos dos custos já incorridos até 31 de dezembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012.

c) **Resultado de venda de imóveis apropriados em construção:**

Valores acumulados:	Consolidado				
	IFRS e BR GAAP 31/12/2013	IFRS e BR GAAP 31/12/2012	IFRS e BR GAAP 31/12/2013	IFRS e BR GAAP 31/12/2012	IFRS e BR GAAP 31/12/2013
Receita bruta vendas apropriada (ii)	1.327.000	1.129.337	-	-	-
(*) Ajuste a valor presente	(331.229)	(250.037)	-	-	-
(*) Custos incorridos das unidades vendidas (iii)	(622.964)	(510.911)	-	-	-
Resultado de venda de imóveis	672.807	593.389	-	-	-

14 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Instituição Financeira	Objeto	Moeda	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
			Encargos	Vencimento final	31/12/2013	31/12/2012
Banco Itaú S.A.	Capital de giro	R\$	-	Março de 2013	-	33
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2014	-	12.282
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Novembro de 2013	-	13.565
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Julho de 2013	-	4.624
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 8,90% a.a.	Agosto de 2015	-	12.259
Banco do Brasil S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,86% a.a.	Julho de 2015	13.274	9.367
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,0% a.a.	Abril de 2014	16.258	14.037
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,2% a.a.	Janeiro de 2014	-	6.898
Caixa Econômica Federal	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,5% a.a.	Fevereiro de 2014	-	13.878
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Agosto de 2013	-	5.696
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Setembro de 2015	15.262	3.215
Banco Santander S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,00% a.a.	Maio de 2014	-	4.032
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Janeiro de 2015	14.932	3.905
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,80% a.a.	Junho de 2015	27.680	7
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,80% a.a.	Fevereiro de 2015	9.533	3
Caixa Econômica Federal	Capital de giro	R\$	-	Março de 2013	-	605
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,20% a.a.	Setembro de 2015	4.889	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Junho de 2016	12.812	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Dezembro de 2015	5.540	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,50% a.a.	Dezembro de 2014	-	4.090
Banco Bradesco S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 8,90% a.a.	Julho de 2016	157.355	-
Banco Santander S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,50% a.a.	Novembro de 2015	4.123	-
Banco Santander S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 9,90% a.a.	Outubro de 2016	6.478	-
Banco Itaú S.A.	Crédito imobiliário	R\$	TR + 10,5% a.a.	Março de 2015	706	-
					292.932	104.406
					20.348	50.684
					272.584	53.722

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel e direito sobre créditos de clientes.

15 OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

São representadas por:

Provisão para férias e encargos sociais	Controladora BR GAAP		Consolidado IFRS e BR GAAP	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Encargos sobre a folha de pagamento	1.383	1.189	4.979	3.098
Salários e prêmios a pagar (*)	2.149	1.068	2.849	3.053
Pró-labore a pagar	2.165	1.669	3.795	2.726
	4.797	3.926	11.677	8.999

(*) Inclui provisão de prêmios a pagar para os empregados, os quais têm como medida de cálculo metas globais, que são estabelecidas pela Administração. Foram apropriados em 31 de dezembro de 2013 R\$4.029 (R\$3.189 em 31 de dezembro de 2012) em despesas gerais e administrativas, no consolidado.

16 OBRIGAÇÕES FISCAIS

São representadas por:

IRPJ	Controladora BR GAAP		Consolidado IFRS e BR GAAP	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
CSLL	-	-	1.710	1.746
PIS	-	-	816	859
COFINS	-	-	312	288
Outras	33	8	1.433	1.409
	33	8	5.849	4.699

17 ADIANTAMENTO DE CLIENTES (CONSOLIDADO)

Em 31 de dezembro de 2013, o montante de R\$26.188 (R\$33.162 em 31 de dezembro de 2012) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à receita obtida pela evolução financeira dos empreendimentos.

18 TERRENOS A PAGAR

Localização	Consolidado IFRS e BR GAAP	
	31/12/2013	31/12/2012
Sociedade controlada	-	-
Alessandra Incorporadora Ltda.	-	8.280
Arambaré Incorporadora Ltda.	92	1.257
Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.615	1.980
Crown Incorporadora Ltda.	1.519	1.519
Elba Incorporadora Ltda.	1.500	1.500
Giópris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.519	1.519
Pinhal Incorporadora Ltda.	15.000	-
Limoges Incorporadora Ltda.	46.620	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	7
Paraiso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	512
San Diego Incorporadora Ltda.	924	921
Santarém Incorporadora Ltda.	68	66
Tatupapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	900	-
Toscano Incorporadora Ltda.	141	-
Verona Incorporadora Ltda.	-	2.440
Mairiporã Incorporadora Ltda.	413	413
Ypê Incorporadora Ltda.	63.250	-
	46.620	47.777
	130.689	65.338
	98.939	65.241
	31.750	97

Circulante

Não circulante

Em 31 de dezembro de 2013, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações, que ocorrerão a partir de janeiro de 2014, exceção ao terreno adquirido pela controlada San Diego Incorporadora Ltda., cujo empreendimento foi lançado em 2010 e Center Jabaquara Empreendimentos Imobiliários Ltda., Crown Incorporadora Ltda. e Paraiso Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujos empreendimentos foram lançados em 2012. Sobre os valores mencionados não incidem encargos financeiros, com exceção feita aos terrenos adquiridos pelas controladas Arambaré Incorporadora Ltda. e Ypê Incorporadora Ltda., que possuem atualização monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-MFV/G, San Diego Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária com base na remuneração das cadernetas de poupança, Mairiporã Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IGP-C/IBGE e Pinhal Incorporadora Ltda., que possui atualização monetária pelo Índice Nacional de Custo da Construção divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - INCC/FGV. O vencimento da parcela do não circulante é como segue:

	Consolidado IFRS e BR GAAP	
	31/12/2013	31/12/2012
2014	31.750	97
2015	31.750	97

19 **TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO**

O IRPJ, a CSLL, o PIS e a Cofins diferidos são calculados tomando-se por base as receitas apropriadas ao resultado do exercício que não foram realizadas financeiramente. O recolhimento é efetuado à medida que os respectivos recebimentos ocorrem, em conformidade com o estabelecido pela legislação fiscal. A base de apuração para o exercício é como segue:

a) **Composição dos saldos registrados nos ativos e passivos circulantes e não circulantes**

	Consolidado IFRS e BR GAAP	
	31/12/2013	31/12/2012
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	1.288.628	956.026
IRPJ diferido	16.107	12.018
CSLL diferido	4.449	6.299
PIS e COFINS diferidos	26.715	19.939
	51.271	38.256
	34.833	19.605
	16.438	18.651

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2015.

b) **Composição das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e com recolhimentos diferidos:**

	Consolidado IFRS e BR GAAP	
	31/12/2013	31/12/2012
Correntes:	(6.805)	(10.298)
IRPJ	(13.265)	(15.044)
CSLL	(20.404)	(15.642)

c) **Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes e diferidos**

	Controladora BR GAAP		Consolidado IFRS e BR GAAP	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	585.987	336.166	615.040	350.476
Alíquota de 34%	(199.236)	(114.296)	(209.114)	(119.162)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	214.717	125.248	35.514	19.531
Efeito de outras exclusões	3.285	608	3.285	608
Efeito sobre adições	(2.800)	(1.286)	(2.800)	(1.286)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/Regime Especial de tributação	-	-	146.829	88.373
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias	15.966	10.274	-	-
Total Impostos	(26.286)	(11.936)	(26.286)	(11.936)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(20.040)	(15.642)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	(6.246)	3.706
Taxa efetiva	2,7%	3,1%	(4,3%)	(3,4%)

A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados positivos futuros. ii. De acordo com a Instrução Normativa nº 84/79 da Receita Federal, as incorporadoras devem efetuar o recolhimento dos tributos com base no recebimento financeiro dos empreendimentos. A interpretação técnica ICPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e a orientação técnica OCP-04 determinam que a apropriação das receitas seja efetuada de acordo



EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. e Controladas - CNPJ nº 08.312.229/0001-73

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS - PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

31 SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2013, os seguintes contratos de seguros: 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, rão e explosão, entre outros. c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos. d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

32 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 2013, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$289.088 (R\$158.080 em 31 de dezembro de 2012), relacionadas com o fornecimento de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

33 INFORMAÇÕES ADICIONAIS - DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

As seguintes transações não envolveram desembolso de caixa:

	Controladora BR GAAP		Consolidado IFRS e BR GAAP	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Compra de terrenos financiada pelos vendedores	-	-	65.351	19.356
CEPACs transferidos para controladas e utilizados na operação	103.908	35.063	107.691	35.063

34 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:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	31/12/2013	31/12/2012 (reapresentado)	31/12/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Receita bruta	498.900	192.602	731.921	500.694
Deduções da receita bruta	(15.328)	(17.633)	(76.531)	(43.250)
Receita líquida	483.572	174.969	655.390	457.444
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(213.606)	(59.916)	(329.167)	(233.011)
Lucro bruto	269.966	115.053	326.223	224.433
Despesas com vendas	(17.837)	(8.322)	(31.131)	(22.534)

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado - IFRS e BR GAAP			
	Comercial		Residencial	
	31/12/2013	31/12/2012 (reapresentado)	31/12/2013	31/12/2012 (reapresentado)
Ativos:				
Contas a receber	492.231	217.331	790.287	740.383
Imóveis a comercializar	238.332	184.947	660.951	392.638
Passivos:				
Empréstimos e financiamentos	162.151	-	130.781	104.406
Adiantamento de clientes	10.872	21.392	15.316	11.770

35 APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 18 de março de 2014.

A DIRETORIA

Diretoria	
Contador	
Carlos Alberto da Costa Cordeiro - CRC 1SP160776/O-5	

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto, do relatório anual da Administração e da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2013, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela Administração, considerando, ainda, o parecer sem ressalvas dos auditores independentes, Ernst & Young, datado de 18 de março de 2014, concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral de Acionistas.

São Paulo, 18 de março de 2014

Membros do conselho

Paulo Chede Mattar	Rogério Abinader	Massao Fábio Oya
--------------------	------------------	------------------

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - São Paulo

Introdução
Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia")**, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013 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 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com 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), 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. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e 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. Nessa 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 nas 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 preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.** em 31 de dezembro de 2013, 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às 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).

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da **Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.** em 31 de dezembro de 2013, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com 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).

ênfase
Orientação OPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Conforme mencionado na Nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária brasileiras, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota explicativa 2.1.6. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Representação dos valores correspondentes

Em 19 de março de 2013, emitimos um relatório de auditoria sem modificação sobre as Demonstrações Financeiras, individuais e consolidadas, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de

2013 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa. Essas informações correspondentes acima referidas foram alteradas em relação àquelas anteriormente divulgadas, e estão sendo reapresentadas. Conseqüentemente, nossa opinião considera essas alterações e substitui a opinião anteriormente emitida.
Conforme mencionado na nota explicativa 3, em decorrência da mudança de política contábil relativa ao reconhecimento de ativos, passivos, receitas e despesas de empreendimentos em conjunto conforme definido pelo CPC 19(R2), as informações correspondentes, consolidadas, relativos ao balanço patrimonial referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado (informação suplementar), apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro e CPC 26(R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado
Examinamos, também, as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013 preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao Balanço Patrimonial de Abertura

As informações correspondentes consolidadas relativas ao Balanço Patrimonial de abertura em 1º de janeiro de 2012, apresentados para fins de comparação, ora reapresentados em decorrência dos assuntos descritos na Nota Explicativa 3, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 13 de maio de 2013, sem qualquer modificação.
São Paulo, 18 de março de 2014



ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S
CRC 2SP-015.199/O-6

Acyr de Oliveira Pereira
Contador
CRC 1SP-220.266/O-0

