

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	8
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	14
Demonstração do Resultado Abrangente	16
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	18
DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	80
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	81
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	84
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	85

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	48.443.062
Preferenciais	0
Total	48.443.062
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	488.510	536.803
1.01	Ativo Circulante	59.382	75.574
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.560	536
1.01.01.01	Disponibilidades	2.560	536
1.01.02	Aplicações Financeiras	10.932	1.222
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	10.932	1.222
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	10.932	1.222
1.01.03	Contas a Receber	41.102	67.904
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	41.102	67.904
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	21.820	23.131
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	3.485	3.294
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	13.507	39.405
1.01.03.02.04	Dividendos a Receber de Controladas	2.290	2.074
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.788	5.912
1.01.08.03	Outros	4.788	5.912
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	4.103	5.153
1.01.08.03.04	Outros Ativos	685	759
1.02	Ativo Não Circulante	429.128	461.229
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	131.015	160.991
1.02.01.04	Estoques	74.544	74.465
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	74.544	74.465
1.02.01.06	Tributos Diferidos	26.775	19.874
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	26.775	19.874
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	29.696	66.652
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	29.696	66.652
1.02.02	Investimentos	295.589	297.321
1.02.02.01	Participações Societárias	295.589	297.321
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	295.589	297.321
1.02.03	Imobilizado	2.498	2.901
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.498	2.901
1.02.04	Intangível	26	16
1.02.04.01	Intangíveis	26	16

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	488.510	536.803
2.01	Passivo Circulante	65.122	74.773
2.01.02	Fornecedores	1.976	4.644
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.976	4.644
2.01.03	Obrigações Fiscais	272	326
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	272	326
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	272	326
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	56.151	67.531
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	13.872	46.588
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	13.872	46.588
2.01.04.02	Debêntures	42.279	20.943
2.01.05	Outras Obrigações	6.723	2.272
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.717	510
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	6.717	510
2.01.05.02	Outros	6	1.762
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	6	1.762
2.02	Passivo Não Circulante	29.487	48.045
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	29.487	48.045
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	9.510	8.274
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	9.510	8.274
2.02.01.02	Debêntures	19.977	39.771
2.03	Patrimônio Líquido	393.901	413.985
2.03.01	Capital Social Realizado	376.095	376.095
2.03.02	Reservas de Capital	4.581	4.356
2.03.04	Reservas de Lucros	33.534	33.534
2.03.04.01	Reserva Legal	5.351	5.351
2.03.04.02	Reserva Estatutária	28.183	28.183
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-20.309	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	-3	-3	0	0
3.03	Resultado Bruto	-3	-3	0	0
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.700	-19.600	9.746	-14.490
3.04.01	Despesas com Vendas	-89	-275	-88	-264
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.153	-12.599	-4.983	-14.024
3.04.02.01	Despesas de pessoal	-1.875	-6.410	-2.623	-6.984
3.04.02.02	Honorários de diretoria e conselho de administração	-574	-1.526	-596	-1.729
3.04.02.03	Outras despesas administrativas	-1.704	-4.663	-1.764	-5.311
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	152	782	3.399	5.924
3.04.04.01	Ganhos na alienação de investimentos	76	402	662	2.109
3.04.04.02	Reversão de provisões operacionais	0	0	0	345
3.04.04.03	Reversão de provisões para perdas em participações	0	0	2.368	2.540
3.04.04.04	Outras receitas operacionais	76	380	369	930
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-183	-986	719	-994
3.04.05.01	Despesas tributárias	-121	-271	-119	-290
3.04.05.02	Depreciação e amortização	-62	-225	-183	-493
3.04.05.03	Resultado operações com derivativos	0	0	1.116	484
3.04.05.04	Participação de empregados no lucro	0	-490	-95	-695
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.427	-6.522	10.699	-5.132
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.703	-19.603	9.746	-14.490
3.06	Resultado Financeiro	-1.518	-7.607	-3.277	-6.512
3.06.01	Receitas Financeiras	871	2.521	1.732	4.805
3.06.01.01	Aplicações financeiras	42	159	203	855
3.06.01.02	Operações de mútuo	829	2.358	800	2.962
3.06.01.04	Outros	0	4	729	988
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.389	-10.128	-5.009	-11.317
3.06.02.01	Empréstimos e financiamentos	-762	-4.826	-3.008	-4.791

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.06.02.02	Debêntures	-1.626	-5.301	-2.342	-6.526
3.06.02.03	Outros	-1	-1	341	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.221	-27.210	6.469	-21.002
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	2.193	6.901	1.759	4.610
3.08.02	Diferido	2.193	6.901	1.759	4.610
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.028	-20.309	8.228	-16.392
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-6.028	-20.309	8.228	-16.392
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,13	-0,42	0,17	-0,34
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,12	-0,41	0,17	-0,33

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido do Período	-6.028	-20.309	8.228	-16.392
4.03	Resultado Abrangente do Período	-6.028	-20.309	8.228	-16.392

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-14.081	-29.469
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.210	-9.629
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-27.210	-21.002
6.01.01.02	Plano de opções de compra de ações	225	504
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	6.522	5.132
6.01.01.04	Juros incorridos sobre debêntures	5.301	6.526
6.01.01.05	Provisões para contingências	0	-345
6.01.01.06	Depreciações e amortizações	484	751
6.01.01.07	Juros incorridos sobre mútuos	-2.358	-2.962
6.01.01.08	Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	4.826	4.791
6.01.01.09	Resultado operações com derivativos	0	-484
6.01.01.10	Outras Provisões	0	-2.540
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.871	-19.840
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	-191	6.695
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-79	-30.582
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	1.050	816
6.01.02.06	Aplicações Financeiras Caucionadas	0	2.671
6.01.02.07	Outros Ativos	71	94
6.01.02.09	Contas a Pagar	-2.668	548
6.01.02.10	Provisões Tributárias	-54	-82
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	57.445	22.877
6.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	20.274	31.637
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-10.861	10.189
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-91	-85
6.02.04	(Aquisição) de Investimentos	-335	-53.328
6.02.07	Redução de capital recebida - partes relacionadas	48.458	34.464
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-31.630	-6.393
6.03.01	Captação / (Amortização) de Empréstimos e Financiamentos	-36.306	13.770
6.03.02	Pagamento de dividendos	-1.754	-24.220
6.03.03	Mútuos a receber - partes relacionadas	3.981	7.863
6.03.05	Debêntures pagamento de juros	-3.758	-3.806
6.03.07	Mútuos a pagar - partes relacionadas	6.207	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	11.734	-12.985
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.758	16.930
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	13.492	3.945

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	376.095	4.356	33.534	0	0	413.985
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	376.095	4.356	33.534	0	0	413.985
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	225	0	0	0	225
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	225	0	0	0	225
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.309	0	-20.309
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.309	0	-20.309
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	376.095	4.581	33.534	-20.309	0	393.901

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	354.181	3.639	40.951	0	0	398.771
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	354.181	3.639	40.951	0	0	398.771
5.04	Transações de Capital com os Sócios	21.914	504	-13.069	0	0	9.349
5.04.01	Aumentos de Capital	21.914	0	0	0	0	21.914
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	504	0	0	0	504
5.04.06	Dividendos	0	0	-13.069	0	0	-13.069
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-16.392	0	-16.392
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-16.392	0	-16.392
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.143	27.882	-16.392	0	391.728

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	837	3.039
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	381	930
7.01.02	Outras Receitas	456	2.109
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.701	-4.458
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.915	-3.858
7.02.04	Outros	-786	-600
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.864	-1.419
7.04	Retenções	-225	2.392
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-225	-493
7.04.02	Outras	0	2.885
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.089	973
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-4.000	-327
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.522	-5.132
7.06.02	Receitas Financeiras	2.522	4.805
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-7.089	646
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-7.089	646
7.08.01	Pessoal	7.197	8.091
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.972	6.469
7.08.01.02	Benefícios	683	835
7.08.01.03	F.G.T.S.	317	283
7.08.01.04	Outros	225	504
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-5.398	-3.003
7.08.02.01	Federais	-5.471	-3.101
7.08.02.02	Estaduais	3	4
7.08.02.03	Municipais	70	94
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.421	11.950
7.08.03.01	Juros	4.881	4.791
7.08.03.02	Aluguéis	1.239	1.117
7.08.03.03	Outras	5.301	6.042
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-20.309	-16.392
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-20.309	-16.392

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	711.632	787.859
1.01	Ativo Circulante	423.390	449.768
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10.644	12.536
1.01.02	Aplicações Financeiras	23.579	18.104
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	23.579	18.104
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	23.579	18.104
1.01.03	Contas a Receber	268.001	272.130
1.01.03.01	Clientes	185.738	174.096
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	82.263	98.034
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	13.882	13.147
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	65.149	83.128
1.01.03.02.03	Adiantamentos a Construtora	3.232	1.759
1.01.04	Estoques	104.153	127.724
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	104.153	127.724
1.01.07	Despesas Antecipadas	38	308
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16.975	18.966
1.01.08.03	Outros	16.975	18.966
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	4.789	5.825
1.01.08.03.04	Outros Ativos	12.186	13.141
1.02	Ativo Não Circulante	288.242	338.091
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	280.581	329.840
1.02.01.03	Contas a Receber	141.926	209.920
1.02.01.03.01	Clientes	140.440	206.269
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.486	3.651
1.02.01.04	Estoques	111.880	99.734
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	111.880	99.734
1.02.01.06	Tributos Diferidos	26.775	19.874
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	26.775	19.874
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	0	312
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	0	312
1.02.03	Imobilizado	7.635	8.235
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.635	8.235
1.02.04	Intangível	26	16
1.02.04.01	Intangíveis	26	16

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	711.632	787.859
2.01	Passivo Circulante	220.721	225.010
2.01.02	Fornecedores	21.190	23.869
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	21.190	23.869
2.01.03	Obrigações Fiscais	16.816	24.027
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	16.570	23.858
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.602	1.756
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	13.714	20.560
2.01.03.01.03	Outros Impostos Federais	1.254	1.542
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	246	169
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	158.781	133.904
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	116.502	112.961
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	116.502	112.961
2.01.04.02	Debêntures	42.279	20.943
2.01.05	Outras Obrigações	22.419	41.024
2.01.05.02	Outros	22.419	41.024
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	3.684	2.495
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	15.790	34.816
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	458	692
2.01.05.02.06	Redução de Capital	2.487	3.021
2.01.06	Provisões	1.515	2.186
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.515	2.186
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	1	1
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.514	2.185
2.02	Passivo Não Circulante	71.906	121.834
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	52.686	105.020
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	32.709	65.249
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	32.709	65.249
2.02.01.02	Debêntures	19.977	39.771
2.02.02	Outras Obrigações	4.832	6.348
2.02.02.02	Outros	4.832	6.348
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	585	3.744
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	0	2.604
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	4.247	0
2.02.03	Tributos Diferidos	10.370	6.641
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	10.370	6.641
2.02.04	Provisões	4.018	3.825
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	4.018	3.825
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	4.018	3.825
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	419.005	441.015
2.03.01	Capital Social Realizado	376.095	376.095
2.03.02	Reservas de Capital	4.581	4.356
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.581	4.356
2.03.04	Reservas de Lucros	33.534	33.534
2.03.04.01	Reserva Legal	5.351	5.351

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2.03.04.02	Reserva Estatutária	28.183	28.183
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-20.309	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	25.104	27.030

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	30.015	131.017	55.050	125.533
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-21.884	-103.484	-29.311	-94.158
3.03	Resultado Bruto	8.131	27.533	25.739	31.375
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11.151	-35.193	-8.443	-32.326
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.053	-6.497	-2.158	-8.087
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.930	-28.301	-9.888	-26.220
3.04.02.01	Despesas de pessoal	-1.986	-6.651	-2.652	-7.019
3.04.02.02	Honorários de diretoria e conselho de administração	-574	-1.526	-596	-1.729
3.04.02.03	Outras despesas administrativas	-6.370	-20.124	-6.640	-17.472
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	311	1.567	3.047	3.696
3.04.04.01	Ganhos na alienação de investimentos	76	402	662	2.109
3.04.04.02	Reversão de provisões operacionais	-101	158	-405	-2.323
3.04.04.03	Reversão de provisões para perdas em participações	0	0	2.368	2.540
3.04.04.04	Outras receitas operacionais	336	1.007	422	1.370
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-479	-1.962	556	-1.715
3.04.05.01	Despesas tributárias	-417	-1.247	-282	-1.011
3.04.05.02	Depreciação e amortização	-62	-225	-183	-493
3.04.05.03	Resultado operações com derivativos	0	0	1.116	484
3.04.05.04	Participação de empregados no lucro	0	-490	-95	-695
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-3.020	-7.660	17.296	-951
3.06	Resultado Financeiro	-2.951	-12.540	-2.142	-7.516
3.06.01	Receitas Financeiras	1.963	6.124	4.475	9.848
3.06.01.01	Aplicações financeiras	284	1.187	1.035	3.327
3.06.01.02	Operações de mútuo	6	846	433	1.279
3.06.01.03	Confissão de dívida	1.109	2.441	1.406	2.332
3.06.01.04	Outros	564	1.650	1.601	2.910
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.914	-18.664	-6.617	-17.364

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
3.06.02.01	Empréstimos e financiamentos	-1.757	-8.602	-3.293	-7.191
3.06.02.02	Debêntures	-1.626	-5.301	-2.342	-6.526
3.06.02.03	Cessão de direitos de crédito	0	-643	0	-87
3.06.02.04	Operações de mútuo	-16	-598	-477	-1.509
3.06.02.05	Outros	-1.515	-3.520	-505	-2.051
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.971	-20.200	15.154	-8.467
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	988	2.127	-785	-2.160
3.08.01	Corrente	-1.703	-6.158	-2.898	-7.015
3.08.02	Diferido	2.691	8.285	2.113	4.855
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-4.983	-18.073	14.369	-10.627
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-4.983	-18.073	14.369	-10.627
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.028	-20.309	8.228	-16.392
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.045	2.236	6.141	5.765
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,13	-0,42	0,17	-0,34
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,12	-0,41	0,17	-0,33

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2011 à 30/09/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-4.983	-18.073	14.369	-10.627
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-4.983	-18.073	14.369	-10.627
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.028	-20.309	8.228	-16.392
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	1.045	2.236	6.141	5.765

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	52.591	-9.600
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.279	9.707
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-20.200	-8.467
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	1.932	3.523
6.01.01.03	Plano de Opções de Compra de Ações	225	504
6.01.01.06	Impostos e contribuições diferidos	-1.733	926
6.01.01.07	Juros Incorridos Sobre Debêntures	5.301	6.526
6.01.01.08	Provisões para Contingências	-477	2.298
6.01.01.09	Juros Incorridos Sobre Empréstimos e Financiamentos	8.602	7.191
6.01.01.10	Juros Incorridos Sobre Mútuos	-846	-1.279
6.01.01.11	Provisões Perdas em Participações	319	-2.540
6.01.01.12	Resultado Operações com Derivativos	0	-484
6.01.01.13	Juros Passivos Incorridos Sobre Mútuos	598	1.509
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	58.870	-19.307
6.01.02.01	Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	54.187	53.060
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	19.825	19.948
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	11.425	-56.205
6.01.02.04	Adiantamentos a Construtora	-1.473	-2.738
6.01.02.05	Despesas com Vendas a Apropiar	270	-58
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	1.036	-21
6.01.02.08	Aplicações Financeiras Cauçionadas	0	2.928
6.01.02.10	Outros Ativos	955	-5.178
6.01.02.11	Contas a Pagar	-2.679	3.023
6.01.02.12	Provisões Tributárias	-349	-736
6.01.02.14	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-6.176	-6.289
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	-21.630	-16.029
6.01.02.18	Obrigações por Aquisição de Imóveis	4.013	-10.971
6.01.02.19	Redução de Capital	-534	-41
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.342	-1.958
6.02.01	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-1.342	-1.957
6.02.02	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	0	-1
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-47.666	-23.882
6.03.01	Adiantamento para futuro aumento de capital	-3.159	-462
6.03.02	Captação / (Amortização) de Empréstimos e Financiamentos	-20.217	-8.978
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	4.360	1.419
6.03.04	Pagamento de Dividendos	-2.715	-24.129
6.03.05	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	423	454
6.03.06	Mútuos a Pagar - Partes Relacionadas	-22.342	20.000
6.03.07	Debêntures pagamento de juros	-3.758	-3.806
6.03.10	Juros sobre o capital proprio e dividendos a pagar	3.904	0
6.03.11	Participações de não controladores	-4.162	-8.380
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.583	-35.440
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.640	65.181
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	34.223	29.741

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	376.095	4.356	33.534	0	0	413.985	27.030	441.015
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.095	4.356	33.534	0	0	413.985	27.030	441.015
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	225	0	0	0	225	-4.162	-3.937
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	225	0	0	0	225	0	225
5.04.08	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-4.162	-4.162
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.309	0	-20.309	2.236	-18.073
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.309	0	-20.309	2.236	-18.073
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.581	33.534	-20.309	0	393.901	25.104	419.005

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/09/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	354.181	3.639	40.951	0	0	398.771	32.349	431.120
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	354.181	3.639	40.951	0	0	398.771	32.349	431.120
5.04	Transações de Capital com os Sócios	21.914	504	-13.069	0	0	9.349	-8.380	969
5.04.01	Aumentos de Capital	21.914	0	0	0	0	21.914	0	21.914
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	504	0	0	0	504	0	504
5.04.06	Dividendos	0	0	-13.069	0	0	-13.069	0	-13.069
5.04.08	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-8.380	-8.380
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-16.392	0	-16.392	5.765	-10.627
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-16.392	0	-16.392	5.765	-10.627
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.143	27.882	-16.392	0	391.728	29.734	421.462

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/09/2011
7.01	Receitas	140.131	137.478
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	136.533	135.369
7.01.02	Outras Receitas	3.598	2.109
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-129.267	-118.594
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-103.484	-94.158
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-21.587	-18.581
7.02.04	Outros	-4.196	-5.855
7.03	Valor Adicionado Bruto	10.864	18.884
7.04	Retenções	-225	-276
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-225	-493
7.04.02	Outras	0	217
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	10.639	18.608
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.061	9.848
7.06.02	Receitas Financeiras	6.061	9.848
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	16.700	28.456
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	16.700	28.456
7.08.01	Pessoal	7.435	8.126
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.212	6.504
7.08.01.02	Benefícios	683	835
7.08.01.03	F.G.T.S.	317	283
7.08.01.04	Outros	223	504
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.483	12.954
7.08.02.01	Federais	4.939	12.560
7.08.02.02	Estaduais	9	27
7.08.02.03	Municipais	535	367
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21.855	18.003
7.08.03.01	Juros	15.312	10.838
7.08.03.02	Aluguéis	1.242	1.123
7.08.03.03	Outras	5.301	6.042
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-18.073	-10.627
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-18.073	-16.392
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	0	5.765

**Comentário do Desempenho****EARNINGS RELEASE****3T12**

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T12

Rio de Janeiro, 14 de Novembro de 2012 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do 3º trimestre de 2012 (3T12). As demonstrações financeiras consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO 3T12

- **Receita líquida de R\$30,0 mm no 3T12, comparado a R\$55,0 mm no 3T11.** Aumento de R\$5,5 mm quando comparamos os R\$131,0 mm do 9M12 com os R\$125,5 mm do 9M11.
- **Lucro bruto ex-Juros SFH de R\$11,2 mm (margem 37,5%) no 3T12, comparado a R\$28,7 mm (margem 52,1%) no 3T11.** Já no 9M12 tivemos R\$33,1mm (margem de 25,2%), uma diminuição de R\$7,9 mm se comparado aos R\$41,0 mm (margem de 32,7%) no 9M11.
- **O EBITDA no 3T12 foi de R\$0,7 mm, com margem de 2,5%.** No mesmo período do ano anterior, tivemos 21,2 mm, com margem de 39%.
- **No 3T12, as vendas contratadas foram R\$8,7 mm (%CR2 R\$5,7 mm), comparado a R\$12,3 mm (%CR2 R\$10,1 mm) no 3T11.** No 9M12 nossas vendas alcançaram R\$77,1 mm (%CR2 R\$67,5 mm) em comparação a R\$46,5 mm no 9M11 (%CR2 R\$35,1mm).

EVENTOS RECENTES

- **Postergação em 6 meses do prazo de vencimento das parcelas da debênture.**

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T12

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ mil)	3T12	3T11	$\Delta 3T/3T$	2T12	$\Delta 3T/2T$	9M12	9M11	$\Delta 9M/9M$
Receita Operacional Líquida	30.015	55.050	-45%	68.458	-56%	131.017	125.533	+4%
Lucro Bruto	8.131	25.740	-68,4%	13.468	-39,6%	27.533	31.376	-12%
% Margem Bruta	27,1%	46,8%	-19,7 p.p.	19,7%	7,4 p.p.	21,0%	25,0%	-4,0 p.p.
Lucro Bruto (ex- Juros SFH)	11.242	28.690	-61%	15.047	-25%	33.064	41.023	-19%
% Margem Bruta (ex-Juros SFH)	37,5%	52,1%	-14,7 p.p.	22,0%	15,5 p.p.	25,2%	32,7%	-7,4 p.p.
EBITDA ⁽¹⁾	748	21.218	-96,5%	4.428	-83,1%	27	12.490	-99,8%
% Margem EBITDA	2,5%	38,5%	-36,1 p.p.	6,5%	-4,0 p.p.	0,0%	9,9%	-9,9 p.p.
Lucro Líquido Antes Minoritários	(4.983)	14.369	-	(2.192)	+127%	(18.073)	(10.627)	+70%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-16,6%	26,1%	-42,7 p.p.	-3,2%	-13,4 p.p.	-13,8%	-8,5%	-5,3 p.p.
Lucro Líquido	(6.028)	8.228	-	(3.631)	+66%	(20.310)	(16.392)	+24%
% Margem Líquida	-20,1%	14,9%	-35,0 p.p.	-5,3%	-14,8 p.p.	-15,5%	-13,1%	-2,4 p.p.
Lucro Líquido Básico por ação – R\$	(0,12)	0,17	-	(0,07)	+66%	(0,42)	(0,34)	+22%
Receitas a Apropriar	20.783	74.724	-72%	34.313	-39%			
Resultado a Apropriar	6.008	20.650	-71%	9.390	-36%			
Margem a Apropriar	28,9%	27,6%	1,3 p.p.	27,4%	1,5 p.p.			
Caixa	34.223	29.741	+15%	26.456	+29%			
Dívida Corporativa	130.012	151.937	-14,4%	131.787	-1,3%			
Caixa (Dívida) Líquida	(95.789)	(122.196)	-21,6%	(105.331)	-9,1%			
SFH	77.076	90.425	-15%	70.564	+9%			
Patrimônio Líquido Consolidado	419.005	391.728	+7%	424.909	-1%			
Dívida (Caixa) Líquida / PL (ex-SFH)	22,9%	31,2%	-8,3 p.p.	24,8%	-1,9 p.p.			
Dívida (Caixa) Líquida / PL (incluindo SFH)	41,3%	54,3%	-13,0 p.p.	41,4%	-0,1 p.p.			

Operacional (R\$ mil)	3T12	3T11	$\Delta 3T/3T$	2T12	$\Delta 3T/2T$	9M12	9M11	$\Delta 9M/9M$
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	8.747	12.256	-29%	57.410	-85%	77.106	46.430	+66%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	5.663	10.082	-44%	51.821	-89%	67.417	35.016	+93%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	5,3%	6,2%	-0,8 p.p.	32,2%	-26,9 p.p.	63,3%	21,1%	42,3 p.p.
Unidades Vendidas	-	55	-	426	-	527	145	+263%

(1) Quanto ao EBITDA são adicionados ao lucro líquido: participação de minoritários, imposto de renda/contribuição social, depreciação e amortização, despesas financeiras, juros do SFH, amortização de estandes, e despesas com o plano de opções.

(2) Excluindo receita financeira. Líquidos de permuta física, no caso do Villaggio del Mare, Barra Allegro e Via Parque, e permuta financeira, no caso do Verano.

(3) Venda sobre Oferta (VSO): [Vendas Contratadas do período / (Estoque no início do período + Lançamentos líquidos de permuta do período)]

**Comentário do Desempenho**

EARNINGS RELEASE

3T12**ÍNDICE**

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
VENDAS CONTRATADAS	5
VELOCIDADE DE VENDAS E ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	6
CONCLUSÃO DE PROJETOS.....	7
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	8
 <u>DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....</u>	 <u>9</u>
 ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	 9
RECEITAS A APROPRIAR	10
ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	11
 <u>ANEXOS</u>	 <u>14</u>
 ANEXO I - EMPREENDIMENTOS	 14
ANEXO II – DRE.....	15
ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL	16
 <u>GLOSSÁRIO</u>	 <u>17</u>
 <u>AVISOS LEGAIS</u>	 <u>19</u>
 <u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES</u>	 <u>19</u>
 <u>SOBRE A CR2</u>	 <u>19</u>

**Comentário do Desempenho**

EARNINGS RELEASE

3T12**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

Nossa atuação continua monotonicamente concentrada em entregar os projetos, vender unidades em estoque, monetizar recebíveis e explicitar o valor real no nosso “Land Bank”.

Para executar esse plano de trabalho de forma a gerar valor para a Companhia, a estrutura de custos tem que ser compatível com a geração de receita que, forçosamente, será mais oscilante, com grandes desvios quando eventualmente acontecer um negócio. Deixamos para traz a suavidade trazida pelo POC. Entender esta dinâmica é entender o negócio da Companhia.

A explicitação do valor embutido em nosso Land Bank se dá de três formas: vendendo, permutando ou lançando novos projetos nos terrenos. A estratégia escolhida depende da avaliação de risco/retorno usual.

Por fim, gerar liquidez e desalavancar progressivamente o balanço é uma consequência natural da estratégia que vem sendo perseguida.

Desnecessário dizer que dependemos e contamos com nosso time de colaboradores cuja experiência crescente torna as metas em objetivos alcançáveis.

A Administração.

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T12

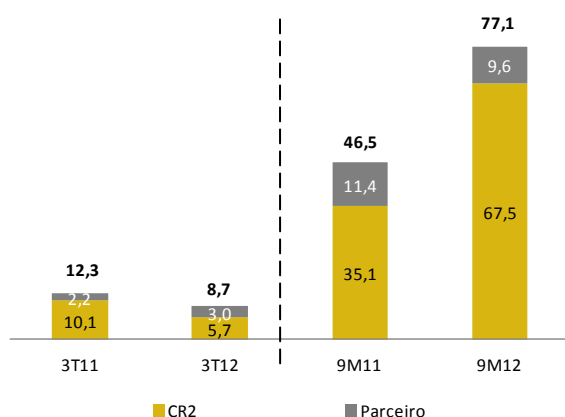
VENDAS CONTRATADAS

No 3T12 as vendas brutas alcançaram **361 unidades** (49,0% no Jardim Paradiso), e 354 distratos (75,0% no Jardim Paradiso), totalizando assim 7 unidades de vendas líquidas. Esse alto número de distratos no Jardim Paradiso é resultado do final do processo de repasses da primeira fase, onde fizemos um esforço concentrado para distratar as unidades com dificuldade para serem repassadas para a Caixa Econômica Federal, dessa forma as unidades ficam disponíveis para venda. Dessas unidades distratadas do Paradiso 67% já foram revendidas.

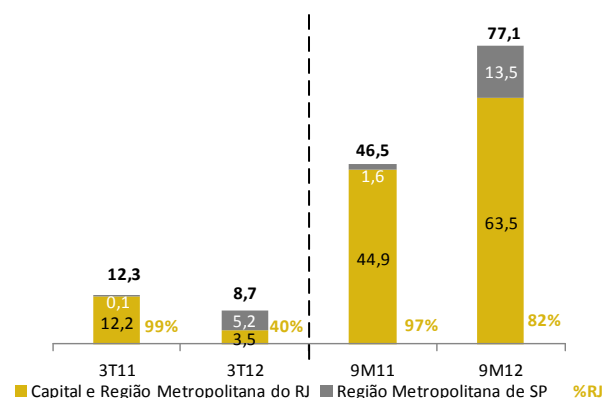
No mesmo período, as vendas contratadas líquidas de distratos foram R\$8,7 mm (%CR2 R\$5,7 mm), comparado a R\$12,3 mm (%CR2 R\$10,1 mm) no 3T11.

A contribuição em vendas contratadas da Capital e Região Metropolitana do Rio de Janeiro foi R\$63,5 mm (82,0%) no 9M12. Vale lembrar que 82,0% do VGV lançado acumulado foi nesta região.

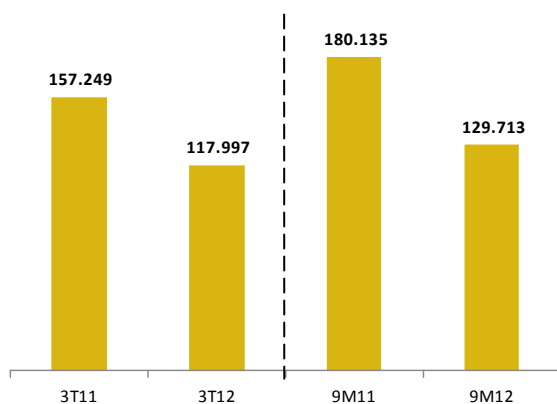
Vendas Contratadas Totais e %CR2 (R\$mm)



Vendas Contratadas Totais por Região (R\$mm)

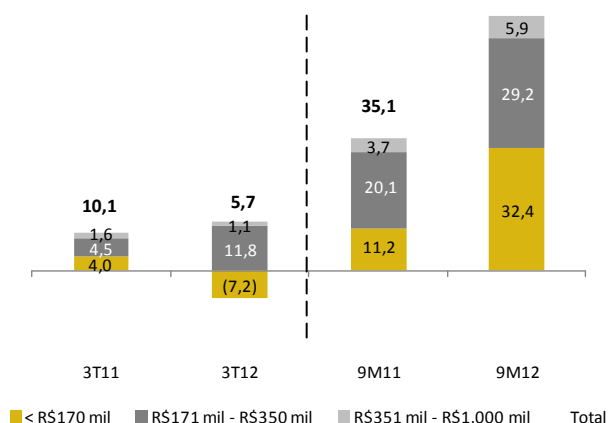


Preço Médio Unidades Vendidas (R\$)



*: Preço médio vendas brutas

Vendas Contratadas %CR2 por Preço Médio (R\$mm)



VELOCIDADE DE VENDAS E ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

Fechamos o 3T12 com R\$109,7mm de estoque a valor de mercado. O %CR2 era R\$100,8 mm, 24,1% do Patrimônio Líquido.

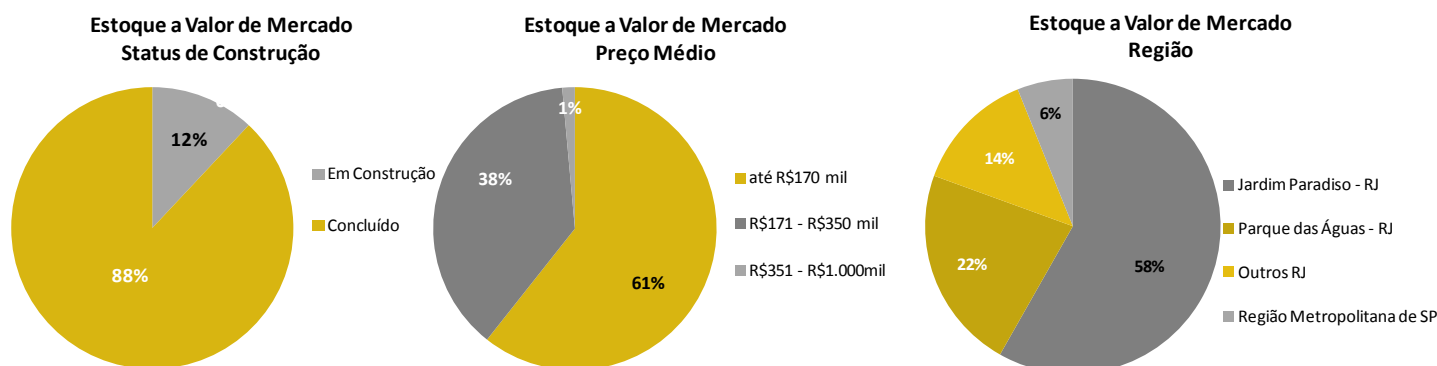
A velocidade de vendas sobre oferta (VSO) %CR2 no 3T12 atingiu 7,4%, comparado a 6,2% no 3T11.

Data	Estoque Valor de Mercado*			Estoque em Unidades		
	1T12	2T12	3T12	1T12	2T12	3T12
Entregues	146.813	97.915	90.104	1.217	802	800
4T12	11.094	9.476	9.419	48	41	38
1T13	2.561	1.829	596	14	10	4
2T13	-	-	678	-	-	4
Total	160.468	109.220	100.797	1.279	853	846

*Estoque(%CR2) a valor de Mercado em R\$mm

Analisando o estoque a valor de mercado por fase de construção, 88,0% corresponde a unidades concluídas e 12,0%, em construção. Por faixa de preço, temos 61,0%, do estoque a valor de mercado em unidades até R\$170 mil (limite atual do programa Minha Casa, Minha Vida), 38,0% entre R\$171 mil e R\$350 mil, e apenas 1,0% em unidades entre R\$351 mil e R\$1,0 mm. Por região, 92,0% corresponde a projetos na capital e Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

O estoque a valor de mercado por projeto está disponível no Anexo I – Empreendimentos.





Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

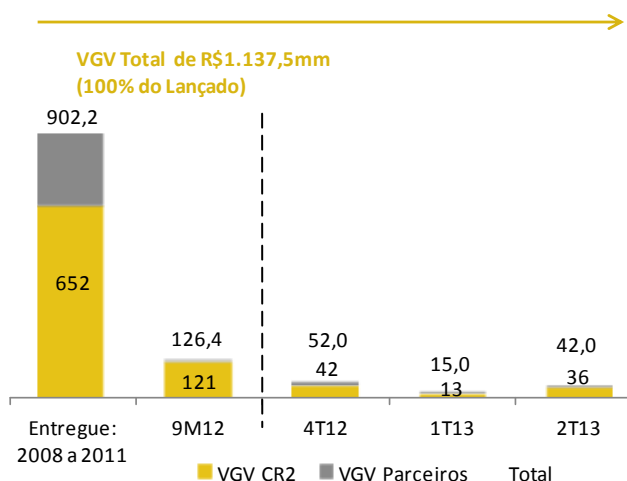
3T12

CONCLUSÃO DE PROJETOS

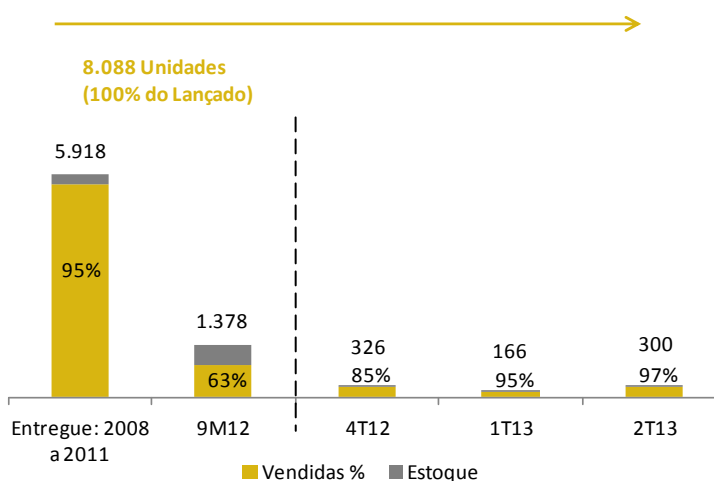
No 3T12 entregamos as 963 unidades da segunda fase do Jardim Paradiso, com VGV total de R\$88,6 mm (100,0%CR2) e as 415 unidades do Acqua Park I, com VGV total de R\$37,4 mm (86,0%CR2).

Pretendemos entregar no 4T12 um VGV total de R\$ 52,0 mm, referente às 160 unidades do Splendore Valqueire II e às primeiras 166 unidades do Acqua Park II. Com isso, o VGV entregue acumulado totalizará R\$1.080,6 mm (95,0%, do VGV lançado).

Cronograma de Entrega: VGV (R\$mm)



Cronograma de Entrega: Unidades



Líquidos de permuta física, no caso do Villaggio del Mare, Barra Allegro e Via Parque, e permuta financeira, no caso do Verano. No Villaggio Del Mare são 16 unidades permutadas, no Via Parque 10 e no Barra Allegro 14.

■ Destacamos que 3 projetos, que ainda iremos entregar, possuem R\$ 16,1 mm de obra a incorrer. Estes custos estão 100,0% cobertos, 21,1%, por financiamento a produção (SFH) e 78,9%, por crédito associativo.



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T12

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

Atualmente, nosso land bank compreende um VGV total de R\$ 3,1 bilhões, sendo o VGV %CR2 R\$ 3,0 bilhões (%CR2 96,0%),

Do VGV total, a abertura por segmento era 1,0% em projetos comerciais e 99,0% em residenciais. O land bank residencial somava mais de 30 mil unidades, sendo 99,0% no segmento econômico. Dessas unidades, 96,0% se enquadram no Minha Casa, Minha Vida (unidades até R\$170 mil) e todas se enquadram nos parâmetros do SFH (até R\$500 mil).

O projeto Cidade Paradiso, com VGV total de R\$ 2,2 MM, 100,0% CR2, será desenvolvido gradualmente ao longo dos anos.

Empreendimento	Localização	Segmento	Preço Médio (R\$ mil)	Unidades	VGV Total (R\$ mm)	VGV CR2 (R\$ mm)	% CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	95	23.183	2.202	2.202	100%
Parque das Águas	São Gonçalo (RJ)	Econômico	137	3.253	446	357	80%
Sta. Cecília – Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	100	3.500	350	350	100%
Diamond White (Chafi Chaia)	Campo Grande (RJ)	Média	518	42	22	17	80%
Diamond Black (Chafi Chaia)	Campo Grande (RJ)	Comercial	316	117	37	30	80%
Manaú 2	Guarulhos (SP)	Econômico	109	450	49	42	86%
Top Life Village (Colônia Paraíso)	S. J. Campos (SP)	Econômico	100	392	39	34	86%
Total			102	30.937	3.146	3.032	96%

Unidades, VGV Total e VGV CR2 são demonstrados no valor esperado de lançamento e são brutos de permuta (física e financeira).

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

■ No 3T12, a **receita líquida** foi R\$30,0 mm, comparado a R\$55,0 mm no 3T11.

Nesse trimestre, o **lucro bruto ex-Juros SFH** foi R\$11,2 mm (margem 37,5%), comparado a R\$28,7 mm (margem 52,1%) no 3T11. Já no 9M12 tivemos R\$33,1 mm (margem de 25,2%), uma diminuição de R\$7,9 mm se comparado aos R\$41,0 mm (margem de 32,7%) no 9M11.

(R\$ mil)	3T12	3T11	Δ3T/3T	2T12	Δ3T/2T	9M12	9M11	Δ9M/9M
Receita Líquida	30.015	55.050	-45%	68.458	-56%	131.017	125.533	+4%
Lucro Bruto	8.131	25.740	-68%	13.468	-40%	27.533	31.376	-12%
Margem bruta	27,1%	46,8%	-19,7 p.p.	19,7%	7,4 p.p.	21,0%	25,0%	-4,0 p.p.
Impacto Juros SFH	10,4 p.p.	5,4 p.p.	5,0 p.p.	2,3 p.p.	8,1 p.p.	4,2 p.p.	7,7 p.p.	-3,5 p.p.
Lucro Bruto (ex-Juros SFH)	11.242	28.690	-61%	15.047	-25%	33.064	41.023	-19%
Margem Bruta (ex-Juros SFH)	37,5%	52,1%	-14,7 p.p.	22,0%	15,5 p.p.	25,2%	32,7%	-7,4 p.p.

■ No 3T12, as despesas gerais e administrativas (G&A) foram de R\$8,9 mm (29,8% da receita líquida), comparado a R\$9,9 mm no 3T11 (18,0% da receita líquida), uma diminuição de 10,0%. Esta diminuição está alinhada com nossa política de redução de custos, associada à melhoria de nossos processos de gestão.

Ressaltamos que as despesas administrativas foram impactadas por R\$2,7 mm no 3T12 em indenizações ou provisões para indenizações a adquirentes.

(R\$ mil)	3T12	3T11	Δ3T/3T	2T12	Δ3T/2T	9M12	9M11	Δ9M/9M
Despesas Gerais e Administrativas	8.930	9.888	-10%	8.810	+1%	28.301	26.220	+8%
G&A / Receita Líquida	29,8%	18,0%	11,8 p.p.	12,9%	16,9 p.p.	21,6%	20,9%	0,7 p.p.

■ As **despesas com vendas** foram R\$2,1 mm no 3T12 (6,8% da receita líquida), 5,0% inferior a R\$2,2 mm no 3T11 (3,9% da receita líquida). Cumpre salientar que contabilizamos R\$0,6 mm no 3T12 de despesas com amortização de estandes, as quais não impactam o caixa. O restante dessa rubrica se refere à publicidade e corretagem.

(R\$ mil)	3T12	3T11	Δ3T/3T	2T12	Δ3T/2T	9M12	9M11	Δ9M/9M
Despesas com Vendas	2.053	2.158	-5%	2.303	-11%	6.497	8.087	-20%
Desp. com Vendas / Receita Líquida	6,8%	3,9%	2,9 p.p.	3,4%	1,0 p.p.	5,0%	6,4%	-1,5 p.p.



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T12

- O quadro abaixo apresenta o **EBITDA** da empresa, que no 3T12 foi de R\$0,7 mm, com margem de 2,5%. No mesmo período do ano anterior, tivemos 2,2 mm, com margem de 39,0%.

EBITDA (R\$ mil)	3T12	3T11	Δ3T/3T	2T12	Δ3T/2T	9M12	9M11	Δ9M/9M
Lucro Líquido	(6.028)	8.228	-	(3.631)	66%	(20.310)	(16.392)	24%
Participação dos Minoritários	1.045	6.141	-83%	1.439	-27%	2.237	5.765	-61%
Imposto de Renda + Contribuição Social	(988)	785	-	(35)	2723%	(2.127)	2.160	-
Depreciação e Amortização	62	183	-66%	80	-23%	225	493	-54%
Resultado Financeiro	2.951	2.143	38%	4.419	-33%	12.540	7.517	67%
Juros SFH	3.111	2.950	5%	1.579	97%	5.531	9.647	-43%
Amortização de Estandes	581	567	2%	564	3%	1.706	2.799	-39%
Despesa com Plano de Opções de Compra	14	222	-94%	13	1%	225	501	-55%
EBITDA	748	21.218	-96%	4.428	-83%	27	12.490	-100%
% Margem EBITDA	2,5%	38,5%	-36,1 p.p.	6,5%	-4,0 p.p.	0,0%	9,9%	-9,9 p.p.

- O **lucro líquido** foi R\$(6,0)mm (LPA negativo em R\$ 0,12) no 3T12, comparado a R\$(3,6)mm (LPA negativo em R\$ 0,07) no 2T12.

RECEITAS A APROPRIAR

- Ao final do 3T12, as **receitas a apropriar** totalizaram R\$ 20,7mm e o **resultado a apropriar**, R\$ 6,0 mm, com margem a apropriar de 28,9%.

Receita e Resultado a Apropriar (R\$ mil)	3T12	3T11	Δ3T/3T	2T12	Δ3T/2T
Receitas a Apropriar	20.783	74.724	-72%	34.313	-39%
Custo das Unidades Vendidas a Incorrer	(14.775)	(54.074)	-73%	(24.923)	-41%
Resultado a Apropriar	6.008	20.650	-71%	9.390	-36%
Margem a Apropriar	28,9%	27,6%	1,3 p.p.	27,4%	1,5 p.p.



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T12

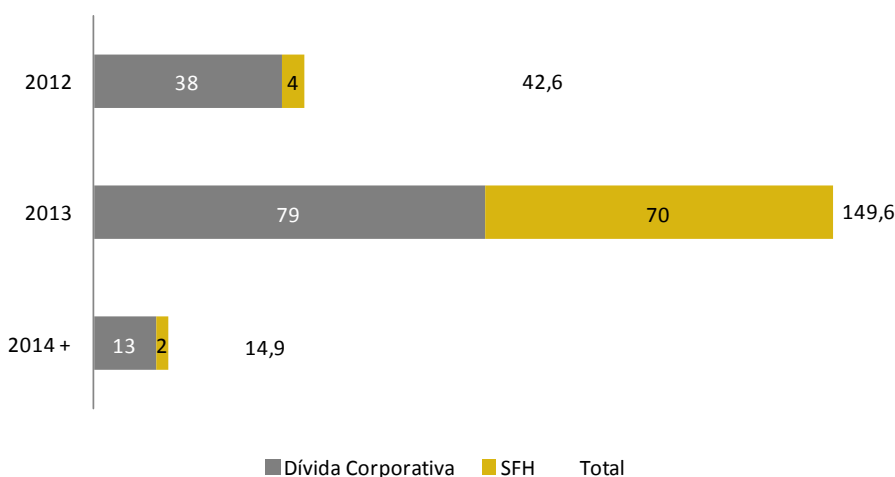
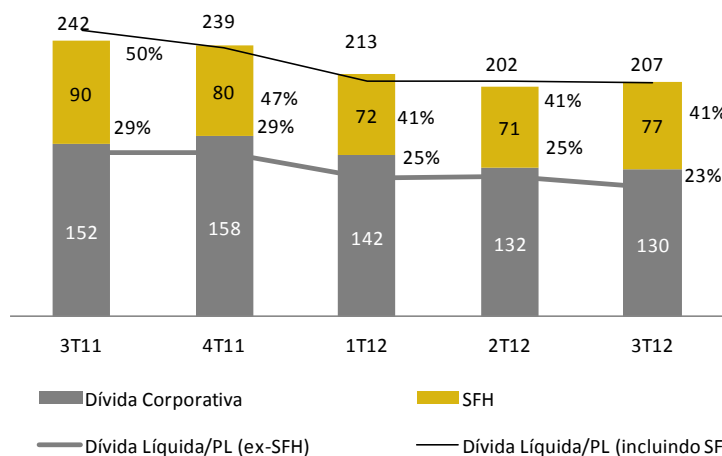
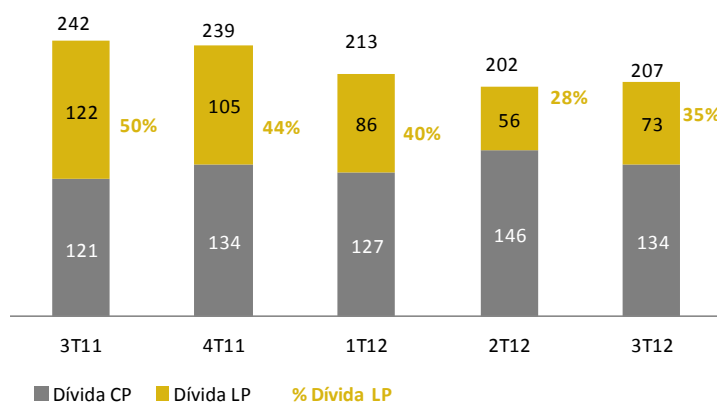
ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

■ O **caixa** fechou o 3T12 em R\$34,2 mm, R\$7,8 mm superior a R\$26,4 mm no 2T12. Destaca-se o movimento de redução líquida Corporativa em R\$1,8 mm nesse semestre.

Durante o mês de outubro, renegociamos o prazo de pagamento de nossas debêntures, mediante postergação do fluxo das parcelas por 6 meses. Dessa forma, reduzimos o desembolso previsto no curto prazo, com alogamento de uma dívida de baixo custo para a companhia.

Ao final do 3T12, a **dívida corporativa** atingiu R\$130,0 mm (dívida líquida ex-SFH/PL CR2 23%) e o **financiamento a produção (SFH)** atingiu R\$77,1 mm (dívida líquida incluindo SFH/PL de 41,0%). No 3T12, tivemos **R\$ 3,7 mm em amortizações de financiamentos a produção**, com destaque para a quitação do SFH do Parque das Águas 1B e amortização de R\$ 1,4 mm do Residências Premium. O desembolso foi de R\$ 10 mm, divididos principalmente entre Jardim Paradiso, R\$ 7,2 mm, e Valqueire II, R\$ 2,8 mm.

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ mm)

Dívida Bruta
SFH vs. Corporativa (R\$mm)Dívida Bruta (Incluindo SFH)
Curto vs. Longo Prazo (R\$mm)



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T12

■ Ao final do 3T12, o **contas a receber de clientes por incorporação** chegou a R\$ 386 mm, sendo basicamente R\$ 141,3 mm referentes aos **recebíveis performados** e R\$ 130,5 mm referentes à permuta do Link. Se somarmos as receitas a apropriar de R\$ 20,7 mm e subtrairmos os adiantamentos de clientes de R\$ 15,8 mm, chegamos ao **total de recebíveis de clientes de R\$ 331,2 mm**.

■ O saldo de **contas a receber de terceiros** era R\$ 66,6 mm ao final do 3T12 e pode ser aberto em: (a) **contas a receber por repasse de R\$ 46,1 mm**, (b) **confissão de dívida de adquirentes de R\$ 8,8 mm** e (c) outros, no total de R\$ 11,7 mm.

O **contas a receber por repasse** é constituído no momento do repasse e é transformado em caixa de acordo com o registro dos contratos no cartório de imóveis, na modalidade de financiamento Repasse nas Chaves, e com o andamento das obras, na modalidade Crédito Associativo.

O quadro abaixo apresenta o demonstrativo de cálculo dos **recebíveis totais** ao final do 3T12.

(R\$mil)	3T12	2T12
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	326.178	343.067
Receitas a Apropriar	20.783	34.313
Adiantamento de Clientes	(15.790)	(23.319)
TOTAL Recebíveis de Clientes	331.171	354.061
Contas a Receber por Repasse	46.075	51.162
Confissão de Dívida de Adquirentes	8.812	8.444
TOTAL Recebíveis	386.058	413.666

O quadro abaixo apresenta a quebra dos **recebíveis por previsão de entrega dos empreendimentos**, destacando os recebíveis do Link (ex-Barrates).

Recebíveis	Totais	% Total
Performados	141.317	37%
2012	80.947	21%
2013 em diante (ex.Link)	33.286	9%
Link	130.509	34%
Total	386.058	100%

Ao final do 3T12, o montante de recebíveis totais performados somado aos de projetos com entrega prevista para o ano de 2012 totalizava R\$ 222,3 mm, 57,6% do total.

Os recebíveis previstos para o ano de 2013 são referentes às últimas 166 unidades do Acqua Park II e do Top Life View.

Dos recebíveis não performados, R\$ 130,5 mm (53,3%) são oriundos do Link (ex-barrartes), projeto em que por sermos permutantes não temos necessidade de desembolso de caixa para seu desenvolvimento.



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T12

■ As tabelas abaixo apresentam a abertura dos saldos de **imóveis a comercializar** e **obrigações por compra de imóveis**:

(R\$mil)	3T12	2T12
Imóveis a Comercializar	216.033	211.585
Unidades Concluídas	36.448	37.038
Unidades em Construção	51.146	46.285
Terreno-Espécie	128.439	128.262

(R\$mil)	3T12	2T12
Obrigação por Compra de Imóveis	4.705	4.800
(-) Permuta Financeira	458	523
(-) Diamond (Chafi Chaia) - Permuta	4.247	4.277
(=) Exposição de Caixa	-	-

Ao final do 3T12, o saldo de obrigações por compra de imóveis totalizava R\$ 4,7 mm, R\$ 458 mil referentes à permuta financeira a pagar do projeto Green Park e R\$ 4,3 mm à permuta física do empreendimento Diamond (Chafi Chaia), obrigação de entrega de unidades prontas.

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T12

Anexo I - Empreendimentos

Empreendimento	Localização	Lançamento	Segmento	Unidades Lançadas	Preço Médio (R\$ mil)	VG Total (R\$ mm)	% CR2	VG CR2 (R\$ mm)	Modalidade Aquisição Terreno ⁽¹⁾	Evolução Financeira 3T12	% Unidades Vendidas 3T12 ⁽²⁾	Estoque 3T12 (Unidades) ⁽²⁾	Estoque Total 3T12 (R\$ mm) ⁽²⁾	Estoque % CR2 3T12 (R\$ mm) ⁽²⁾
Green Park 3000/4000	Barra (RJ)	mar/set 06	Média Renda	240	232	55,7	60%	33,4	Pm. Fin.	100%	100%	1	0,8	0,5
Total 2006				240	232	55,7	60%	33,4			100%	1	0,8	0,5
Verano I	Barra (RJ)	mar/07	Média Renda	395	329	130,0	60%	78,0	Pm. Fin.	100%	100%	0	0,0	0,0
Villaggio Del Mare	Recreio (RJ)	mai/07	Média Renda	120	378	45,3	52%	23,6	Cx.+Pm. Fis.	100%	100%	0	0,0	0,0
Splendore Valqueire I	V. Valqueire (RJ)	jul/07	Média Renda	120	130	15,9	80%	12,7	Caixa	100%	100%	0	0,0	0,0
Verano II	Barra (RJ)	set/07	Média Renda	346	303	105,0	60%	63,0	Pm. Fin.	100%	100%	0	0,0	0,0
Parque das Águas 1A	S. Gonçalves (RJ)	out/07	Econômico	738	130	98,0	80%	78,4	Caixa	100%	89%	80	17,7	14,2
Parque das Águas 1B	S. Gonçalves (RJ)	out/07	Econômico	320	130	42,0	80%	33,6	Caixa	100%	93%	24	6,8	5,5
Verano III	Barra (RJ)	out/07	Média Renda	172	390	67,0	60%	40,2	Pm. Fin.	100%	99%	1	0,8	0,5
Barra Allegro	Barra (RJ)	nov/07	Média renda	144	288	41,5	70%	29,0	Cx.+Pm. Fis.	100%	100%	0	0,0	0,0
Total 2007				2.355	231	544,7	66%	358,5			96%	105	25,3	20,1
Mirante Bonsucesso	Guarulhos (SP)	mar/08	Econômico	368	77	28,4	86%	24,3	Caixa	100%	99%	3	0,5	0,4
Via Parque	Caxias (RJ)	mar/08	Econômico	99	50	4,9	66%	3,2	Pm. Fis.	100%	100%	0	0,0	0,0
Felicità	Jacarepaguá (RJ)	mar/08	Econômico	230	128	29,3	70%	20,5	Caixa	100%	98%	5	1,1	0,8
Top Life Itamaraty	Santo André (SP)	abr/08	Econômico	417	103	43,0	86%	36,8	Caixa	100%	99%	4	0,8	0,7
Villaggio do Campo	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	999	65	65,0	97%	63,0	Caixa	100%	98%	22	2,2	2,1
Premium Cpo. Grande	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	196	240	47,0	90%	42,3	Caixa	100%	100%	0	0,0	0,0
Acqua Park I	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	415	90	37,4	86%	32,0	Caixa	100%	98%	7	1,6	1,4
Acqua Park II ⁽³⁾	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	332	90	29,9	86%	25,6	Caixa	86%	97%	11	2,6	2,2
Top Life Park	Santo André (SP)	jul/08	Econômico	200	127	25,3	86%	21,8	Caixa	100%	99%	2	0,4	0,4
Jardim Paradiso I	Nova Iguaçu (RJ)	set/08	Econômico	534	69	36,8	100%	36,8	Caixa ⁽⁴⁾	100%	86%	76	7,5	7,5
Total 2008				3.790	92	347,0	88%	306,3			97%	130	16,6	15,4
Jardim Paradiso IIA	Nova Iguaçu (RJ)	nov/09	Econômico	320	69	22,1	100%	22,1	Caixa ⁽⁴⁾	100%	79%	68	6,7	6,7
Top Life View	Santo André (SP)	nov/09	Econômico	300	140	42,0	86%	35,9	Caixa	74%	99%	4	0,8	0,7
Total 2009				620	103	64,1	90%	58,0			88%	72	7,5	7,3
Splendore Valqueire II	V. Valqueire (RJ)	nov/10	Econômico	160	231	37,0	80%	29,6	Caixa	84%	81%	31	9,8	7,8
Jardim Paradiso IIB - III	Nova Iguaçu (RJ)	nov/10	Econômico	963	92	88,6	100%	88,6	Caixa ⁽⁴⁾	100%	47%	507	49,7	49,7
Total 2010				1.123	112	125,6	94%	118,2			52%	538	59,5	57,5
Total				8.128	140	1.137,0	77%	874,4			90%	846	109,7	100,8

(1) Custos de terreno dos empreendimentos Villaggio Del Mare, Via Parque e Barra Allegro pagos via permuta física. No Villaggio Del Mare são 16 unidades permutadas, no Via Parque 10 e no Barra Allegro 14.

(2) Líquidos de permuta física, no caso do Villaggio del Mare, Barra Allegro e Via Parque, e permuta financeira, no caso do Verano.

(3) O empreendimento Acqua Park II só foi disponibilizado para vendas no 3T09.

(4) No 1T11, adquirimos os direitos sobre a permuta financeira, mediante pagamento envolvendo caixa e ações de emissão da Companhia.

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T12

Anexo II – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ mil)	3T12	3T11	Δ3T/3T	2T12	Δ3T/2T	9M12	9M11	Δ9M/9M
Receita Operacional Bruta								
Impostos Incidentes Sobre Vendas								
Receita Operacional Líquida	30.015	55.050	-45%	68.458	-56%	131.017	125.533	+4%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (ex-Juros SFH)	(18.773)	(26.360)	-29%	(53.411)	-65%	(97.953)	(84.510)	+16%
Juros SFH	(3.111)	(2.950)	+5%	(1.579)	+97%	(5.531)	(9.647)	-43%
Lucro Bruto	8.131	25.740	-68%	13.468	-40%	27.533	31.376	-12%
Margem Bruta	27,1%	46,8%	-19,7 p.p.	19,7%	27,1 p.p.	21,0%	25,0%	-4,0 p.p.
Margem Bruta (ex-Juros SFH)	37,5%	52,1%	-14,7 p.p.	22,0%	30,1 p.p.	25,2%	32,7%	-7,4 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais:								
Gerais e Administrativas								
G&A (ex-Plano de Opções)	(8.916)	(9.666)	-8%	(8.797)	+1%	(28.076)	(25.719)	+9%
Despesa com Plano de Opções de Ações	(14)	(222)	-94%	(13)	+1%	(275)	(501)	-55%
Com Vendas						0		
Com Vendas (ex-Amortização de Estandes)	(1.472)	(1.591)	-7%	(1.739)	-15%	(4.791)	(5.288)	-9%
Amortização de Estandes	(581)	(567)	+2%	(564)	+3%	(1.706)	(2.799)	-39%
Depreciação e Amortização	(62)	(183)	-66%	(80)	-23%	(225)	(493)	-54%
Despesas Tributárias	(417)	(282)	+48%	(466)	-11%	(1.247)	(1.011)	+23%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	311	4.163	-93%	873	-64%	1.567	4.180	-63%
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(3.020)	17.392	-	2.682	-	(7.170)	(255)	+2712%
Resultado Financeiro:								
Juros Sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(2.951)	(2.143)	+38%	(4.419)	-33%	(12.540)	(7.517)	+67%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(5.971)	15.249	-	(1.737)	+244%	(19.710)	(7.772)	+154%
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	-	-	-	-	-	-	-	-
Participação dos Empregados no Lucro	-	(95,00)	-100%	(490,00)	-100%	(490)	(695)	-29%
Provisão para IR e Contribuição Social	988	(785)	-	35	+2723%	2.127	(2.160)	-
Lucro (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(4.983)	14.369	-	(2.192)	+127%	(18.073)	(10.627)	+70%
Margem líquida antes de minoritários	-16,6%	26,1%	-42,7 p.p.	-3,2%	29,3 p.p.	-13,8%	-8,5%	-5,3 p.p.
Participação de Minoritários	(1.045)	(6.141)	-83%	(1.439)	-27%	(2.237)	(5.765)	-61%
Juros Sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(6.028)	8.228	-	(3.631)	+66%	(20.310)	(16.392)	+24%
Margem líquida após minoritários	-20,1%	14,9%	-35,0 p.p.	-5,3%	20,3 p.p.	-15,5%	-13,1%	-2,4 p.p.
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.443	0%	48.443	0%	48.443	47.930	+1%
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,12)	0,17	-	(0,07)	+66%	(0,42)	(0,34)	+23%

EBITDA (R\$ mil)	3T12	3T11	Δ3T/3T	2T12	Δ3T/2T	9M12	9M11	Δ9M/9M
Lucro Líquido	(6.028)	8.228	-	(3.631)	66%	(20.310)	(16.392)	24%
Participação dos Minoritários	1.045	6.141	-83%	1.439	-27%	2.237	5.765	-61%
Imposto de Renda + Contribuição Social	(988)	785	-	(35)	2723%	(2.127)	2.160	-
Depreciação e Amortização	62	183	-66%	80	-23%	225	493	-54%
Resultado Financeiro	2.951	2.143	38%	4.419	-33%	12.540	7.517	67%
Juros SFH	3.111	2.950	5%	1.579	97%	5.531	9.647	-43%
Amortização de Estandes	581	567	2%	564	3%	1.706	2.799	-39%
Despesa com Plano de Opções de Ações	14	222	-94%	13	1%	225	501	-55%
EBITDA	748	21.218	-96%	4.428	-83%	27	12.490	-100%
% Margem EBITDA	2,5%	38,5%	-36,1 p.p.	6,5%	-4,0 p.p.	0,0%	9,9%	-9,9 p.p.

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T12

Anexo III – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ mil)	3T12	2T12
Ativo Circulante		
Disponibilidades	34.223	26.456
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	185.738	193.719
Contas a Receber de Terceiros	65.149	67.307
Imóveis a Comercializar	104.153	99.687
Impostos e Contribuições a Compensar	4.789	5.354
Despesas com Vendas a Apropriar	38	166
Adiantamento à Construtora	3.232	3.419
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	13.882	14.590
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	-	-
Outros	12.186	12.828
Total do Ativo Circulante	423.390	423.526
Realizável a Longo Prazo		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	140.440	149.348
Contas a receber de terceiros	1.486	4.000
Imóveis a Comercializar	111.880	111.898
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	-	-
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	26.775	24.582
Total Realizável a Longo Prazo	280.581	289.828
Investimentos	-	-
Imobilizado	7.635	7.400
Intangível	26	29
Total Ativo Permanente	7.661	7.429
Ativo Total	711.632	720.783

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ mil)	3T12	2T12
Passivo Circulante		
Debêntures	42.279	40.629
Empréstimos Bancários	51.485	48.700
Swap	-	-
SFH	60.638	56.940
Adiantamentos de Clientes	15.790	23.319
Obrigação por Aquisição de Imóveis		
Em Caixa	458	523
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	13.714	14.154
Provisões Tributárias	3.102	3.765
Provisões para Contingências	1.515	961
Outras Provisões	-	-
Contas a Pagar	21.190	21.237
Cessão de Créditos Imobiliários	4.379	19
Dividendos a Pagar	3.684	5.450
Redução de Capital	2.487	2.895
Total do Passivo Circulante	220.721	218.592
Exigível a Longo Prazo		
Debêntures	19.977	20.001
Empréstimos Bancários	15.783	17.901
Mútuos a Pagar	488	4.556
SFH	16.438	13.624
Adiantamentos de clientes	-	-
IR e Contribuição Social Diferidos	10.370	10.912
Provisões para Contingências	4.018	4.561
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	585	1.450
Obrigação de construir	4.247	4.277
Total Exigível a Longo Prazo	71.906	77.282
Patrimônio Líquido		
Capital Social	376.095	376.095
Reservas de Capital	4.581	4.567
Reservas de Lucros	13.225	19.253
Patrimônio líquido Controladora	393.901	399.915
Participações Minoritárias	25.104	24.994
Total Patrimônio Líquido	419.005	424.909
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	711.632	720.783

Glossário

Consumo de Caixa - Medido pela variação da dívida líquida, menos os aumentos de capital e dividendos pagos.

CPC – Comitê de pronunciamentos contábeis - Criado pela Resolução CFC nº 1.055/05, o CPC tem como objetivo "o estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais".

EBITDA – Lucro Líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização e dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos.

O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

EBITDA ajustado – Apurado a partir do Lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização, dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos, dos gastos com emissão de ações, das despesas com plano de opções e outras despesas não operacionais. O EBITDA ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

IGP-M - Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

Land Bank – Banco de Terrenos para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas.

Margem de Resultados a Apropriar – Equivalente à “Resultados a Apropriar” dividido pelas “Receitas a Apropriar” a serem reconhecidas em períodos futuros.

Método PoC – As receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (“PoC”), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe em troca um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído no mesmo. Adquirindo terreno por meio de permutas, objetivamos a redução da necessidade de recursos financeiros e o consequente aumento do retorno.

Receitas de Vendas a Apropriar – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos. Desta forma, o saldo de Receitas a Apropriar corresponde às receitas a serem reconhecidos em períodos futuros relativas a vendas passadas.



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T12

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65,0% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de Vendas.

Resolução CFC nº963/03 e Método POC (Percentage of Completion) – A receita, bem como os custos e despesas relativos à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção do empreendimento imobiliário, à medida da evolução do custo incorrido, de acordo com a Resolução CFC N.º 963/03.

Resultados de Vendas a Apropriar – Em função do reconhecimento de receitas e custos em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos receitas e despesas de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados a Apropriar corresponde às receitas, menos custos a serem reconhecidos em períodos futuros relativos a vendas passadas.

Venda Contratada – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento da obra (método PoC). Não existe uma definição de “vendas contratadas” dentro do BR GAAP.

VGv – Valor Geral de Vendas.

VGv Lançado – Valor Geral de Vendas correspondente ao valor total a ser potencialmente obtido pela companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a determinado preço.

VGv CR2 – Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela CR2 na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à nossa participação no empreendimento.

VSO – Vendas sobre oferta.

AVISOS LEGAIS

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Em atendimento às Instruções nos 381 e 386 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à instrução CVM 381/03, a CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. informa que contratou a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES somente para o serviço de Auditoria das Demonstrações Contábeis do exercício social a encerrar-se em 31 de dezembro de 2012 com honorários de R\$ 280 mil.

SOBRE A CR2

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma das principais incorporadoras imobiliárias que atua no Rio de Janeiro e em São Paulo. Criou e implementou um modelo diferenciado de negócio, que tem como foco único a incorporação imobiliária, baseando-se em parcerias para cada empreendimento que desenvolve e que são gerenciadas e controladas pela Companhia. Suas ações são negociadas no Novo Mercado, nível máximo de governança corporativa da Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), sob o código CRDE3, e suas ADRs são negociadas nos EUA no mercado de balcão (OTC - Over The Counter), sob o código CREIY.

Notas Explicativas

11

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2012

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (a seguir denominada como Companhia), com sede na Av. Borges de Medeiros, nº 633, salas 604 a 608, Rio de Janeiro, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo - BMF&BOVESPA com o código de negociação CRDE3.

A Companhia e suas controladas têm como objeto social a aquisição de imóveis de qualquer natureza, para venda, desenvolvimento, investimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda das unidades, realizadas por meio de terceiros, podendo, ainda, participar em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram autorizadas para emissão pela diretoria em 08 de novembro de 2012.

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2. Políticas contábeis

2.1. Base de preparação das informações contábeis

As informações contábeis intermediárias individuais da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Notas Explicativas

12

As informações contábeis intermediárias consolidadas foram preparadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards - 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), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da Porcentagem Completa - POC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), bem como todas as 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), que estavam em vigor em 30 de setembro de 2012.

As informações contábeis intermediárias individuais da Companhia apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, conforme previsto na legislação societária brasileira. Desta forma, essas informações contábeis intermediárias individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

2.2. Bases de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

Razão social	% - De participação e forma de consolidação			
	30/09/2012		31/12/11	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	Integral	99,98%	Integral
CR2 Americas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100%	Integral	96,97%	Integral
CR2 Caxias Empreendimentos S.A. (SPE-10)	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	80%	Integral	80,23%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	75,00%	Integral	75,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-24 Ltda.	99,98%	Integral	99,98%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-27 Ltda.	99,98%	Integral	99,98%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	82,00%	Integral	82,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Pinheiro Guimarães Empreend. Ltda. (SPE-25)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE-8)	64,12%	Integral	52,00%	Integral
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	75,01%	Integral	75,01%	Integral
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	89,96%	Integral	89,96%	Integral
CR2 São Paulo 3 Empreendimentos Ltda.	93,29%	Integral	93,29%	Integral
CR2 São Paulo 4 Empreendimentos Ltda.	85,50%	Integral	85,50%	Integral
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE-28)	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda. (SPE-29)	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CSG Emp. Imobiliários Ltda.	75,00%	Integral	75,00%	Integral
Dacasa Consultoria e Corretagem Imob. Ltda. (SPE-26)	99,98%	Integral	99,98%	Integral
Green 3000 Emp. Imobiliários S.A.	59,98%	Integral	59,98%	Integral
CR2 Splendor Participações S.A.	100%	Integral	72,18%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-4 S.A.	100%	Integral	80,49%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A.	50,01%	Integral	50,06%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral

Notas Explicativas

13

A consolidação foi elaborada de acordo com o IAS 27/ CPC 36 (R1), demonstrações consolidadas, e incluem as demonstrações financeiras das controladas, nas quais a Companhia é titular de direito, de sócio que lhe assegurem, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores e das sociedades coligadas nas quais a investidora tem influência significativa.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações: **(i)** dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas; **(ii)** das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas; **(iii)** dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas e **(iv)** destaque das participações dos acionistas não controladores no patrimônio líquido e no resultado do período para as controladas que não possuem cláusulas de gestão compartilhada.

Para as controladas que não possuem cláusula de gestão compartilhada, as demonstrações financeiras foram consolidadas de forma integral, destacando as participações dos não controladores.

O período social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da Companhia, e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas empresas consolidadas e com aquelas aplicadas no período anterior.

2.3. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são classificados em conformidade com seu prazo de realização, sendo demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos períodos e deduzidos, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.3.p. A Administração considera que as contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis, dotadas de garantia real dos imóveis por ela financiados, não ensejam perdas potenciais, pois são representados substancialmente por imóveis em construção, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores. Assim, não foi constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa.

As receitas financeiras decorrentes dos encargos são classificadas como receita de imóveis vendidos durante o período de construção das unidades e após a entrega das chaves (habite-se), uma vez que o estatuto social prevê o financiamento dos adquirentes dos imóveis, conforme determinações previstas na Orientação OCPC 01.

Notas Explicativas

14

c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

d) Imóveis a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos acrescidos dos custos incorridos de construção, dos juros sobre empréstimos e outros custos diretamente relacionados aos projetos em construção e concluídos, cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de aquisição, bem como os custos incorridos para o desenvolvimento do terreno, que não supera o valor justo.

Os terrenos, adquiridos por meio da permuta destes por unidades a serem construídas, foram contabilizados com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, tendo como contrapartida o passivo de adiantamento de clientes.

Quando das vendas das unidades, os custos são baixados dessa conta em contrapartida à conta “Custos operacionais - custo de incorporação e venda de imóveis”.

e) Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.3.p.

f) Investimentos

Os investimentos em controladas e coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Com base neste método, o custo do investimento na controlada ou coligada é adicionado ou reduzido pelos aumentos ou diminuições ocorridos no patrimônio líquido dessas investidas, na proporção da participação societária na controlada ou coligada.

A participação societária na controlada ou coligada é reconhecida na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada ou coligada.

Os demais investimentos estão avaliados pelo custo histórico deduzido de provisão para perdas, quando aplicável.

Notas Explicativas

15

g) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do período, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10, e leva em consideração o prazo estimado de vida útil dos bens.

As despesas com estande de vendas e apartamento-modelo são registradas no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil, quando esta for superior a 12 meses.

h) Intangível

Representado por gastos com direito de uso de softwares. A amortização ocorre pelo método linear em cinco anos, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados.

i) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

j) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos-futuros serão gerados em favor da Companhia, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

k) Empréstimos, financiamentos e debêntures

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo no recebimento de recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (pro rata temporis).

Notas Explicativas

16

l) Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e/ ou bonificações concedidos ao comprador e outras deduções similares.

A receita operacional decorrente da atividade de incorporação imobiliária, cujos contratos são classificados como venda de bens para os quais existam evidências efetivas de que o controle, os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens são transferidos para o comprador durante a execução das obras de forma contínua, é reconhecida pelo percentual de evolução do contrato, desde que o resultado do contrato possa ser estimado de maneira confiável (Nota nº 2.3.p).

O estágio de conclusão é avaliado pela referência financeira dos trabalhos realizados, que é calculado pela razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos empreendimentos. Perdas em um contrato são reconhecidas imediatamente no resultado.

Determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, atualmente relevantes para determinação das práticas contábeis de reconhecimento das receitas dessas unidades imobiliárias, estão sendo analisados pelo International Accounting Standards Board (IASB) como parte do projeto “Revenue from contracts with customers” (Receitas de contratos com clientes). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Unidades distratadas

Com relação às unidades distratadas, após esgotadas todas as possibilidades de recebimento das parcelas vencidas e não pagas do promitente comprador, a Administração da Companhia adota as medidas administrativas e judiciais cabíveis, culminando com a rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas.

As unidades distratadas são reintegradas ao estoque da Companhia pelo valor de custo, em contrapartida do contas a receber e o resultado do período.

Quando o promitente comprador não consegue obter financiamento bancário e, consequentemente, não reúne condições para a Companhia financiá-lo diretamente, essa unidade é também distratada e contabilizada como informado.

m) Pagamento baseado em ações

O pagamento baseado em ações, qualificado como um instrumento patrimonial (liquidação em ações) é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida do patrimônio líquido.

Notas Explicativas

17

n) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
- **obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos.

o) Tributação

Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária), e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e da contribuição.

Os impostos diferidos ativos e passivos são reconhecidos sobre prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social sobre o lucro líquido e diferenças temporais na extensão em que a sua realização seja provável. Especificamente, para a atividade imobiliária, são reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas reconhecidas para fins fiscais, apuradas pelo regime de caixa, e as receitas reconhecidas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, apuradas pelo regime de competência. O Pronunciamento Técnico CPC 26 estabelece no item 56 que os impostos diferidos ativos e passivos devem ser contabilizados no ativo e passivo não circulantes. A Companhia adota como procedimento apresentar os impostos diferidos segregados entre circulante e não circulante, dada a característica de vínculo da tributação com os saldos a receber, que se encontram segregados entre circulante e não circulante e que melhor representa a expectativa de saída de recursos para pagamento de tributos diferidos da Companhia.

Notas Explicativas

18

p) Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), quais sejam:

- o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- os custos referentes a juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos são capitalizados como custo dos imóveis na rubrica “Imóveis a comercializar”, sem qualquer impacto no cálculo da evolução da obra para fins de reconhecimento de receita, e é apropriado ao resultado proporcionalmente às unidades já comercializadas, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis. No período findo em 30 de setembro de 2012, este saldo totalizava o montante de R\$ 17.645 (R\$ 17.905 em 30 de setembro de 2011).

q) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (IAS 7) - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo CPC.

r) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período, e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

Notas Explicativas

19

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte, apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

s) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia e por suas controladas são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: **(1)** ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; **(2)** ativos financeiros mantidos até o vencimento; **(3)** ativos financeiros disponíveis para venda e **(4)** empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

Ativos financeiros**1) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

2) Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

3) Ativos financeiros disponíveis para venda

Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente.

Notas Explicativas

20

Em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados nas demonstrações financeiras classificados nessa categoria.

4) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto nos casos aplicáveis àqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, no caso da Companhia e de suas controladas, compreendem as aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3), saldos a receber de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8) e as contas a receber de clientes (Nota Explicativa nº 4).

Passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários (Nota Explicativa nº 11) e saldos a pagar de conta corrente com partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8), exceto pela conta corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações financeiras. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Método da taxa efetiva de juros

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

Mensuração

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos de transação são debitados na demonstração do resultado. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados na demonstração do resultado em “Receita financeira” ou “Despesa financeira”, respectivamente, no período em que ocorrem.

Notas Explicativas

21

Compensação de instrumentos financeiros

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Instrumentos financeiros derivativos e atividades de “hedge”

Quando aplicável, as operações com instrumentos financeiros derivativos, contratadas pela Companhia e suas controladas, são mensuradas ao seu valor justo, com as variações registradas contra o resultado do exercício, quando não designados em uma contabilidade de “hedge”. Os valores nominais das operações com instrumentos financeiros derivativos não são registrados nos balanços patrimoniais.

Os resultados líquidos não realizados dessas operações, apurados pelos valores justos de mercado, são registrados ao resultado pelo regime de competência, tendo como contrapartida as contas do ativo e passivo circulantes.

O valor justo dos instrumentos financeiros derivativos é calculado pela tesouraria da Companhia com base nas informações de cada operação contratada e em suas respectivas informações de mercado nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, como taxa de juros e cupom cambial. Nos casos aplicáveis, estas informações são comparadas com as posições informadas pelas mesas de operação de cada instituição financeira envolvida.

t) Participação nos lucros de empregados e administradores

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Adicionalmente, os estatutos sociais da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores.

O pagamento de bônus é baseado em meta de resultados anuais, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

u) Gastos com oferta pública de ações

Os custos com o processo de emissão de ações, quando da abertura de capital, foram registrados e estão sendo apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento CPC 08 - Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários.

v) Lucro/ (prejuízo) por ação

O lucro/ (prejuízo) por ação básico e diluído é calculado, por meio do resultado do período, atribuível aos acionistas da Companhia e à média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. Para o cálculo do lucro/ (prejuízo) diluído, foi considerado, também, o plano de opções de compra de ações.

Notas Explicativas

w) Dividendos e juros sobre o capital próprio

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o período contábil a que se referem às demonstrações financeiras, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações financeiras, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

Para fins societários e contábeis, os juros sobre o capital próprio são demonstrados como destinação do resultado diretamente no patrimônio líquido. Para fins tributários, são tratados como despesas financeiras, reduzindo a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social.

x) Informações por segmento

A principal receita da atividade da Companhia vem da incorporação e venda de imóveis pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), em que são desenvolvidos os empreendimentos. Estas atividades são desenvolvidas em uma única unidade de negócio e que constitui um segmento operacional, que é avaliado pelos seus gestores para tomada de decisão.

2.4. Principais julgamentos e estimativas contábeis

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 2.1, a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos, os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas se a revisão afetar apenas este período ou, também, em períodos posteriores, se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

A seguir, são apresentados os principais julgamentos e estimativas contábeis:

• Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia, de acordo com o método contábil utilizado.

• Tributos

A Companhia e suas controladas são, periodicamente, fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível

Notas Explicativas

garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final, tanto dos eventuais processos administrativos quanto dos judiciais.

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, este é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos baseiam-se naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

- **Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas**

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, trabalhistas e outras. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas, com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

- **Vida útil dos bens do imobilizado e intangível**

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 10, a Companhia e suas controladas revisam anualmente a vida útil estimada, valor residual e o método de depreciação ou amortização dos bens do imobilizado e intangível no final de cada período de relatório.

2.5. Novos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo IASB

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB, mas não estão em vigor no trimestre findo em 30 de setembro de 2012. A adoção antecipada dessas normas, embora encorajada pelo IASB, não foi permitida no Brasil pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC):

- CPC 33 (IAS 19) - “Benefícios a empregados”, alterado em junho de 2011. Os principais impactos das alterações são: **(a)** eliminação da abordagem de corredor, **(b)** reconhecimento dos ganhos e perdas atuariais em outros resultados abrangentes conforme ocorram, **(c)** reconhecimento imediato dos custos dos serviços passados no resultado e **(d)** substituição do custo de participação e retorno esperado sobre os ativos do plano por um montante de participação líquida, calculado por meio da aplicação da taxa de desconto ao ativo/ (passivo) do benefício definido líquido. A Administração não espera impacto dessas alterações na Companhia. A norma será aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013;
- CPC 38 (IFRS 9) - “Instrumentos financeiros”, aborda a classificação, mensuração e reconhecimento de ativos e passivos financeiros. O IFRS 9 foi emitido em novembro de 2009 e outubro de 2010, e substitui os trechos do IAS 39 (CPC 38) relacionados à classificação e mensuração de instrumentos financeiros. O IFRS 9 requer a classificação dos ativos financeiros em duas categorias: mensurados ao valor justo e mensurados ao custo amortizado. A

Notas Explicativas

determinação é feita no reconhecimento inicial. A base de classificação depende do modelo de negócios da Entidade e das características contratuais do fluxo de caixa dos instrumentos financeiros. Com relação ao passivo financeiro, a norma mantém a maioria das exigências estabelecidas pelo IAS 39 (CPC 38). A principal mudança é a de que nos casos em que a opção de valor justo é adotada para passivos financeiros, a porção de mudança no valor justo devido ao risco de crédito da própria Entidade é registrada em outros resultados abrangentes e não na demonstração dos resultados, exceto quando resultar em descasamento contábil. A Companhia está avaliando o impacto total do IFRS 9. A norma será aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre a Companhia.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos períodos, com liquidez imediata sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Caixa e bancos	2.560	536	10.644	12.537
Aplicações financeiras	10.932	1.222	23.579	18.103
Total	13.492	1.758	34.223	30.640

As aplicações financeiras são remuneradas pela taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no período findo em 30 de setembro de 2012 (taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

Representado pelo saldo das contas a receber de construção em curso e unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Unidades não concluídas	-	-	79.703	73.054
Unidades concluídas	-	-	247.896	311.437
Ajuste a valor presente	-	-	(1.421)	(4.126)
Total	-	-	326.178	380.365
Circulante	-	-	185.738	174.096
Não circulante	-	-	140.440	206.269

O saldo é atualizado pelo INCC durante o período de construção e, após sua conclusão pelo IGPM, acrescido de juros de 12% a.a., conforme contratos de compra e venda de imóveis firmados entre as partes. No cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2.3.c, é utilizada uma taxa de desconto de 4% a 7,5% ao ano em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011. Essas taxas correspondem a taxas reais, atreladas ao IPC-A, e possuem prazo equivalente aos correspondentes recebíveis, conforme demonstrado a seguir.

Notas Explicativas

25

Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Vencidos				
Vencidos até 30 dias	-	-	4.963	13.269
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	10.707	16.921
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	52.352	70.470
Total	-	-	68.022	100.660
A vencer				
2012	-	-	65.022	73.436
2013	-	-	79.279	38.768
A partir de 2014	-	-	113.855	167.501
Total	-	-	258.156	279.705
Total de vencidos e a vencer	-	-	326.178	380.365

Os saldos a receber vencidos em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011 são dotados de garantia real dos imóveis e são representados, substancialmente, por imóveis em construção, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores. Dessa forma, não foi constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Parcela substancial dos valores vencidos é decorrente do trâmite para a liberação do repasse dos recursos pelas instituições financeiras das unidades imobiliárias financiadas.

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.p. e em decorrência do procedimento aplicado pela Deliberação CVM nº 561/08 (OCPC 01), alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas. Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	149.231	215.802
Receita bruta reconhecida - acumulada	(129.383)	(158.260)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	19.848	57.542
Receita financeira contratual	8.189	9.023
Receita financeira reconhecida - acumulada	(7.251)	(6.682)
Receita financeira contratual a apropriar (não registrada) (b)	938	2.341
Valores recebidos - acumulado	70.503	150.017
Adiantamentos de clientes	13.573	35.341
Custo orçado total - acumulado	113.659	170.738
Custo incorrido total - acumulado	(98.886)	(126.697)
Custo a incorrer (não registrado) (c)	14.773	44.041
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a - c)	5.075	13.501
Lucro total estimado a apropriar (não registrado) (a + b - c)	6.013	15.842

Notas Explicativas

26

6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques está apresentada como segue:

Empresa		Consolidado		Empreendimento
		30/09/2012	31/12/2011	
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)	(a)	-	508	Barra Allegro (Residencial Américas)
CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	-	262	Verano I
CR2 Empreendimentos SPE 17 Ltda.	(a)	-	456	Verano II
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(a)	-	1.432	Premium Campo Grande
CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE-8)	(a)	-	1.121	Villaggio Del Mare
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a)	184	134	Mirante Bonsucesso
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	184	122	Jardim Paradiso 4
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a)	242	-	Top Life Itamaraty Atlanta
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	245	428	Jardim Paradiso 3
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a)	258	-	Top Life Itamaraty Miami
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a)	265	265	Green 3000 e Green 4000
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a)	294	1.023	Top Life Park
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE-7)	(a)	320	296	Splendore Valqueire I
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE 16)	(a)	409	407	Verano III
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	517	402	Jardim Paradiso 2
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	(a)	614	1.366	Felicità
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	658	1.195	Jardim Paradiso 20
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	698	1.138	Jardim Paradiso 5
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	924	1.132	Jardim Paradiso 1
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a)	1.536	2.238	Villaggio do Campo
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	5.772	6.775	Jardim Paradiso I / II A (lotes 6, 7, 8 e 9)
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	11.494	17.957	Parque das Águas IB
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	11.834	14.356	Parque das Águas IA
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	(b)	361	567	Top Life View
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(b)	881	13.207	Acqua Park II
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(b)	1.201	5.507	Acqua Park I
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(b)	1.464	389	Jardim Paradiso 21,22,23,24,25 e 27
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	(b)	2.550	1.068	Splendore Valqueire II
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	(b)	2.589	1.943	Splendore Valqueire III
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(b)	42.100	40.861	Jardim Paradiso II B / III (lotes 10 a 19)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c)	46	48	Jardim Paradiso 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(c)	1.922	1.922	Santa Cecília - Madureira
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(c)	1.956	1.934	Manaú 2
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	(c)	2.060	488	Diamonds Residencial
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(c)	3.191	3.241	Santa Cecília - Madureira
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(c)	3.619	3.584	Top Life Village (Colônia Paraíso)
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(c)	4.966	-	Diamonds Offices
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(c)	9.533	-	Acqua Park III
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(c)	26.602	25.221	Parque das Águas 2, II, III, IV e V

Notas Explicativas

27

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(c)	74.544	74.465	Cidade Paradiso
		216.033	227.458	

- (a) Unidades concluídas;
 (b) Unidades em construção/ lançadas;
 (c) Estoque de terrenos.

Os imóveis em estoque podem ser resumidos, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Unidades concluídas	-	-	36.448	53.013
Unidades em construção/ lançadas	-	-	51.146	63.542
Estoque de terrenos	74.544	74.465	128.439	110.903
Total	74.544	74.465	216.033	227.458
Circulante	-	-	104.153	127.724
Não circulante	74.544	74.465	111.880	99.734
Total	74.544	74.465	216.033	227.458

As seguintes SPEs possuem seus terrenos dados em garantia do financiamento para construção dos seus respectivos empreendimentos imobiliários: CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda., CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda., CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16) e CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-1).

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Valores a receber por repasse (a)	-	-	46.075	66.796
Empréstimos a adquirente (b)	-	-	11.015	9.414
Rendas a receber por prestação de serviço	56	161	56	161
Opções de venda (c)	3.429	3.133	3.429	3.133
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. S.A.)	-	-	7.253	8.072
Outras contas a receber de terceiros	-	-	1.204	1.204
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(194)	(117)
(-) Provisão para perdas (b)	-	-	(2.203)	(1.884)
Total	3.485	3.294	66.635	86.779
Circulante	3.485	3.294	65.149	83.128
Não circulante	-	-	1.486	3.651
Total	3.485	3.294	66.635	86.779

- (a) Representam o montante a receber da Caixa Econômica Federal (CEF), Banco Itaú S.A., Banco Santander S.A., referente ao repasse (cessão de recebíveis) das unidades para financiamento imobiliário. Esses valores serão recebidos, conforme a evolução financeira do empreendimento, e é composto por:

Notas Explicativas

28

Consolidado

Descrição	30/09/2012	31/12/2011
CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	248	2.534
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	9.357	13.870
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	14.251	22.709
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	3.655	3.397
CR2 Pontal Empreendimentos S.A.	813	665
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	-	280
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	2.109	4.695
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	989	1.758
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	5.058	4.375
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	3.232	2.845
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	4.229	7.162
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	1.558	2.506
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.	576	-
Total	46.075	66.796

(b) Representam o montante a receber dos clientes relativos ao complemento do valor do financiamento das unidades adquiridas. O montante individual é inferior a 10%, do valor financiado. Os adquirentes que se enquadram nesta condição possuem cadastro previamente aprovado pela Companhia e pela instituição financeira responsável pelo financiamento. No período findo em 30 de setembro de 2012 e no exercício de 2011, a Administração da Companhia reavaliou o saldo do seu contas a receber e constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para cobertura de possíveis perdas na realização desses créditos:

	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2011	1.884
Adições	479
Reversões e baixas	(160)
Saldo em 30 de setembro de 2012	2.203

(c) Valor referente à opção de venda de 15% do preço do capital investido atualizado das SPEs relacionadas a seguir:

Consolidado

Descrição	30/09/2012	31/12/2011
CSG Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.787	1.688
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	1.237	917
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	219	528
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	186	-
Total	3.429	3.133

A contrapartida das opções de venda encontra-se registrada na rubrica “Ganhos na alienação de investimentos”.

8. Operações com partes relacionadas

a) Operações de mútuos (ativo)

Os saldos a receber representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e parceiros, e atualizados monetariamente. Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Notas Explicativas

29

Partes relacionadas	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		30/09/2012	30/06/2012	30/09/2012	30/06/2012
CR2 Pontal Empreendimentos Ltda.	IGPM + 12% a.a.	6.944	10.458	-	-
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	1 a 12% a.a.	1.511	-	-	-
Subtotal		8.455	10.458	-	-
Parceiros					
Sertenge Empreend. e Participações Ltda.	CDI	-	-	-	269
Dalmo de Vasconcelos R. Pereira Jr.	IPCA + 8% a.a.	106	225	106	225
Dilson Del Cima de A. Menezes	CDI	206	87	206	87
Dominus Engenharia Ltda.	TR + 12% a.a.	12.311	11.994	12.311	11.994
YPS Construções e Incorporações Ltda.	TR + 12% a.a.	742	679	742	679
Targa Engenharia Ltda.	1% a.a.	-	-	517	-
Outras partes relacionadas	-	-	-	-	205
Subtotal		13.365	12.985	13.882	13.459
Total		21.820	23.443	13.882	13.459
Circulante		21.820	23.131	13.882	13.147
Não circulante		-	312	-	312

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Em 2011	-	-	-	-
Em 2012	1.800	23.131	1.195	13.147
A partir de 2013	20.020	312	12.687	312
Total	21.820	23.443	13.882	13.459
Circulante	21.820	23.131	13.882	13.147
Não circulante	-	312	-	312

Até 30 de setembro de 2012, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 2.358 (R\$ 2.962 em 30 de setembro de 2011) no resultado da controladora, e R\$ 846 (R\$ 1.279 em 30 de setembro de 2011) no resultado consolidado, referente aos mútuos efetuados por parceiros não eliminados no consolidado.

b) Operação de mútuo (passivo)

O saldo a pagar representa operação de empréstimo em forma de mútuos, celebrados entre a Controladora e suas controladas, conforme segue:

Partes relacionadas	Juros	Controladora		Consolidado	
		30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	12% a.a.	-	510	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	1% a.a.	6.717	-	-	-
Total circulante		6.717	510	-	-

c) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e são capitalizados, em média, em até 12 meses a partir de seu aporte.

Os valores dos adiantamentos para os futuros aumentos de capital estão assim compostos:

Notas Explicativas

30

Ativo - controladora

Descrição	30/09/2012	31/12/2011
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	6.523	8.323
CR2 Caxias Empreendimentos S/A	60	-
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	5.600
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.(SPE-33)	-	16.011
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	8.982
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	2.030	4.235
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda.(SPE-18)	176	144
CR2 Pontal Empreendimentos Ltda. (SPE-8)	500	1.145
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	35	104
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	5	25
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	5	161
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	-	18
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	-	524
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	-	961
Cimol Empreend. Imobiliários Ltda.	-	5
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.	102	102
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	240	-
Dacasa Consultoria e Corretagem Ltda. (SPE-26)	20	-
Total não circulante	9.696	46.340

Passivo consolidado

Descrição	30/09/2012	31/12/2011
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	2.245
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	-	60
CR2 Pontal Empreendimentos Ltda.(SPE-8)	332	903
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	-	131
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	-	240
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	31	24
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	44	37
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	20	-
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	16	36
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	10	-
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.	68	68
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	60	-
Dacasa Consultoria e Corretagem Ltda. (SPE-26)	4	-
Total não circulante	585	3.744

Referem-se a adiantamentos para futuro aumento de capital, efetuados pelos parceiros nas SPEs, os quais não são eliminados no momento da consolidação.

9. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Investimentos em controladas	295.589	297.321	-	-
Total	295.589	297.321	-	-

Os detalhes dos investimentos em sociedades controladas e coligadas estão a seguir apresentados:

a) Movimentação dos investimentos

	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital (i)	Aquisições (vendas)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
Movimentação de 01/01/2011 a 30/09/2011	342.735	51.982	(78.504)	689	656	(31.637)	(5.132)	280.789
Movimentação de 01/01/2012 a 30/09/2012	297.321	47.505	(22.560)	335	-	(20.490)	(6.522)	295.589

Notas Explicativas

31

(i) O saldo a receber de “Reduções de capital” em 30 de setembro de 2012 monta em R\$ 33.507 (R\$ 59.405 em 31 de dezembro de 2011). No período findo em 30 de setembro de 2012, foi recebido o montante de R\$ 48.458 (R\$ 34.464 no período findo em 30 de setembro de 2011).

b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2012

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro bruto	Resultado do período
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14	-	14	-	(3)
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)	3.835	1.769	2.066	683	520
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.204	10	3.194	-	(21)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	14.765	18.532	(3.767)	(337)	(6.059)
CR2 Caxias Empreendimentos S.A. (SPE 10)	20	66	(46)	(70)	(114)
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE 18)	2.138	1.483	655	124	66
CR2 Empreendimentos SPE- 9 Ltda.	89.256	23.543	65.713	7.638	1.548
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	20.343	10.561	9.782	331	528
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE 16)	12.763	9.420	3.343	1.009	937
CR2 Empreendimentos SPE- 17 Ltda.	9.497	7.331	2.166	741	(438)
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	130.875	32.838	98.037	3.756	2.096
CR2 Empreendimentos SPE- 24 Ltda.	45	-	45	-	(1)
CR2 Empreendimentos SPE- 27 Ltda.	37	-	37	-	(6)
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE- 28)	13.868	9.024	4.844	2.290	1.664
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE- 29)	15.415	10.165	5.250	2.840	2.215
CR2 Empreendimentos SPE- 30 Ltda.	1	5	(4)	-	(7)
CR2 Empreendimentos SPE- 31 Ltda.	5.100	3.536	1.564	234	(641)
CR2 Empreendimentos Valqueire Ltda. (SPE 7)	2.714	1.644	1.070	209	129
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	10.415	4.303	6.112	1.742	1.249
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE 33)	133.281	68.687	64.594	7.667	1.454
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	1.928	59	1.869	-	(89)
CR2 Pinheiro Guimarães Empr. Ltda. (SPE 25)	28	-	28	-	-
CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE 8)	8.189	11.589	(3.400)	1.155	(425)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	75.519	36.205	39.314	(7.510)	(14.167)
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	26.153	19.120	7.033	1.835	2.778
CR2 São Paulo 3 Empreendimentos Ltda.	25	-	25	-	(2)
CR2 São Paulo 4 Empreendimentos Ltda.	43	-	43	-	(1)
CSG Emp. Imobiliários Ltda.	7.203	1.277	5.926	1.092	664
Dacasa Consultoria e Corretagem Ltda. (SPE 26)	2	24	(22)	-	(38)
Green 3000 Emp. Imobiliários S.A.	3.764	2.314	1.450	831	576
CR2 Splendor Participações S.A.	229	37	192	-	(5)
CR2 Empreendimentos SPE- 4 S.A.	649	25	624	22	27
CR2 Empreendimentos SPE- 5 S.A.	476	-	476	-	100
CR2 Empreendimentos SPE- 32 Ltda.	30	-	30	-	(24)
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	5.025	3.314	1.711	1.255	1.178

Equivalência patrimonial
(controladora) dos períodos
findos em

Saldo de investimentos em

	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	31/12/2011
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3)	(2)	14	12
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	364	545	1.446	1.233
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(21)	(39)	3.194	3.180
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(6.185)	(13.256)	(3.767)	(5.848)
CR2 Caxias Empreendimentos S.A. (SPE-10)	(91)	(19)	(37)	55
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18)	53	(8)	524	292
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	1.230	(4.710)	52.570	41.718
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	475	(1.093)	8.804	8.896
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	703	248	2.507	8.556
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	(329)	617	1.624	6.603
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	2.136	(3.973)	93.830	86.025
CR2 Empreendimentos SPE-24 Ltda.	-	2	45	46

Notas Explicativas

32

CR2 Empreendimentos SPE-27 Ltda.	(6)	(2)	37	42
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE-28)	1.331	50	3.876	2.088
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda. (SPE-29)	1.772	72	4.200	1.830
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	(7)	(105)	(4)	(23)
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	(526)	24.620	1.282	18.485
CR2 Empreendimentos Valqueire Ltda. (SPE-7)	103	300	857	1.312
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	1.249	248	6.112	14.297
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	1.454	1.702	64.593	47.127
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(89)	(87)	1.869	1.820
CR2 Pinheiro Guimarães Empr. Ltda. (SPE-25)	(0)	72	28	278
CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE-8)	(358)	(174)	(2.180)	(2.612)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(14.167)	(11.378)	39.314	49.248
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	2.500	806	6.327	5.627
CR2 São Paulo 3 Empreendimentos Ltda.	(2)	(2)	24	25
CR2 São Paulo 4 Empreendimentos Ltda.	(1)	1	37	38
CSG Emp. Imobiliários Ltda.	498	74	4.445	5.446
Dacasa Consultoria e Corretagem Ltda. (SPE-26)	(38)	(8)	(22)	17
Green 3000 Emp. Imobiliários S.A.	345	287	870	524
CR2 Splendor Participações S.A.	14	42	192	141
CR2 Empreendimentos SPE-4 S.A.	107	(15)	624	481
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A.	50	56	238	188
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	(24)	(3)	30	54
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	943	-	1.369	2
Outros	-	-	717	118
Total	(6.522)	(5.132)	295.589	297.321

10. Imobilizado

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia estão demonstrados nas tabelas a seguir:

	% - Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Benfeitorias e sistema de segurança	10	6	433	6	433
Móveis e equipamentos de uso	10	682	682	682	682
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20	834	828	836	828
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	20	58	-	58	-
Estande de vendas e apartamento-modelo (a)	De 27 a 80	1.895	2.153	7.032	7.488
Subtotal		3.475	4.096	8.614	9.431
Depreciação e amortização acumulada		(977)	(1.195)	(979)	(1.196)
Total		2.498	2.901	7.635	8.235

- (a) As taxas de amortização variam entre 27% e 80% ao ano e os saldos dos estandes estão apresentados pelos valores líquidos da amortização acumulada. As despesas com amortização de “estande de vendas e apartamento-modelo” são registradas na rubrica “Despesas com vendas” no resultado do período.

Notas Explicativas

33

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao período findo em 30 de setembro de 2012

	Saldo em 31/12/2011	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2012
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	45	-	-	(43)	2
Móveis e equipamentos de uso	401	-	-	(51)	350
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	302	11	(1)	(114)	198
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	-	58	-	(5)	53
Estande de vendas e apartamento-modelo	2.153	-	-	(258)	1.895
Total	2.901	69	(1)	(471)	2.498
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	45	-	-	(43)	2
Móveis e equipamentos de uso	401	-	-	(51)	350
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	302	11	(1)	(114)	198
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	-	58	-	(5)	53
Estande de vendas e apartamento modelo	7.487	3.510	(2.259)	(1.706)	7.032
Total	8.235	3.579	(2.260)	(1.919)	7.635

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativo ao período findo em 30 de setembro de 2011

	Saldo em 31/12/2010	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2011
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	369	-	-	(294)	75
Móveis e equipamentos de uso	467	2	-	(50)	419
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	358	72	-	(115)	315
Estande de vendas e apartamento-modelo	2.488	21	(10)	(259)	2.240
Total	3.682	95	(10)	(718)	3.049
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	369	-	-	(294)	75
Móveis e equipamentos de uso	467	2	-	(50)	419
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	358	72	-	(115)	315
Estande de vendas e apartamento-modelo	8.975	3.811	(2.047)	(2.912)	7.827
Total	10.169	3.885	(2.047)	(3.371)	8.636

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011.

11. Empréstimos, financiamentos à construção ("SFH") e mútuos a pagar

Os saldos estão representados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Empréstimos bancários (a)	23.382	54.862	67.268	75.524
Financiamentos (b)	-	-	77.076	80.435
Mútuo (c)	-	-	488	22.232
Total	23.382	54.862	144.832	178.191
Circulante	13.872	46.588	112.123	112.942
Não circulante	9.510	8.274	32.709	65.249

Notas Explicativas

34

(a) Empréstimos bancários

	% - Taxa de juros em 30/06/2012	Controladora		Consolidado	
		30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
CR2 Empr. Imobiliários S/A	CDI+6,04% a 8,5% a.a. e IPCA+12,01% a 15% a.a.	23.382	54.862	23.382	54.862
CR2 Empr. SPE-9 Ltda.	CDI + 5,4% a 8,08% a.a	-	-	19.013	20.662
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	CDI + 7,25% a.a.	-	-	15.683	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	CDI + 0,5% a.m.	-	-	9.190	-
Total geral		23.382	54.862	67.268	75.524
Circulante		13.872	46.588	51.485	66.623
Não circulante		9.510	8.274	15.783	8.901

Os empréstimos bancários (capital de giro) são substancialmente garantidos por CCBs avalizadas pela controladora e garantidos por alienação fiduciária de terrenos e terrenos em estoque de projetos não lançados (Nota Explicativa nº 6).

As despesas financeiras referentes a empréstimos bancários reconhecidas no resultado da controladora e no consolidado foram de R\$ 4.826 e R\$ 8.602 em 30 de setembro de 2012, respectivamente (controladora: R\$ 4.791 e consolidado: R\$ 7.191 em 30 de setembro de 2011).

(b) Financiamento à construção (SFH)

	Taxa de juros em 30/09/2012	Consolidado	
		30/09/2012	31/12/2011
CR2 Empr. SPE-9 Ltda.	TR+10,5 % a.a	-	21.290
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	TR+10,5 % a.a	39.926	17.455
CR2 São Paulo 1 Empr S.A.	TR+8,3% a 9,92 % a.a	13.621	12.725
CR2 HC Empr. Ltda. (SPE-11)	-	-	4.563
CR2 Prime Empr. Ltda. (SPE-16)	-	-	9.193
CR2 Empr. SPE-12 Ltda.	TR+9,92 % a.a	7.011	11.388
CR2 Empr. Valqueire 2 Ltda. (SPE-28)	TR+10,5 % a.a	7.847	1.607
CR2 Empr. Valqueire 3 Ltda. (SPE-29)	TR+10,5 % a.a	8.671	2.214
Total geral		77.076	80.435
Circulante		60.638	46.319
Não circulante		16.438	34.116

A Companhia possui linhas de financiamento junto ao SFH, cujos recursos são liberados ao longo do período de construção, com vencimento de seis a 39 meses após o final da obra previsto. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e pela respectiva carteira de recebíveis.

Os custos referentes a juros e encargos financeiros dos financiamentos - SFH no montante de R\$ 5.347 em 30 de setembro de 2012 (R\$ 6.665 em 30 de setembro de 2011) foram capitalizados na rubrica “Imóveis a comercializar” e são apropriados ao custo de incorporação e venda de imóveis pelo método da evolução financeira de cada projeto, com base nas taxas anteriormente apresentadas.

Notas Explicativas

35

(c) Mútuo a pagar

	Taxa de juros em 30/09/2012	Data de vencimento	<u>Consolidado</u> <u>30/09/2012 31/12/2011</u>	
Hesa 98 - Investimentos Imobiliários Ltda.	IPCA + 0,5% a.m.	14/04/2014	488	22.232
Total não circulante			488	22.232

A despesa financeira referente ao mútuo a pagar reconhecida no resultado consolidado foi de R\$ 598 em 30 de setembro de 2012 (R\$ 1.509 em 30 de setembro de 2011).

Os empréstimos, financiamentos e mútuo a pagar possuem os seguintes vencimentos:

	<u>Controladora</u> <u>30/09/2012 31/12/2011</u>		<u>Consolidado</u> <u>30/09/2012 31/12/2011</u>	
Em 2012	6.942	46.588	21.812	112.943
Em 2013	7.555	2.069	108.090	35.730
A partir de 2014	8.885	6.205	14.930	29.518
Total	23.882	54.862	144.832	178.191
Circulante	13.872	46.588	112.611	112.942
Não circulante	9.510	8.274	32.221	65.249

12. Debêntures

Descrição	Encargos financeiros	<u>Controladora</u> <u>30/09/2012 31/12/2011</u>		<u>Consolidado</u> <u>30/09/2012 31/12/2011</u>	
Valor de emissão	-	60.000	60.000	60.000	60.000
Encargos financeiros acumulados	DI+2,50% a.a.	2.554	1.219	2.554	1.219
		62.554	61.219	62.554	61.219
Custos com captação a amortizar	-	(298)	(505)	(298)	(505)
Total		62.256	60.714	62.256	60.714
Circulante		42.279	20.943	42.279	20.943
Não circulante		19.977	39.771	19.977	39.771

Em 03 de novembro de 2010, o Conselho de Administração autorizou a 1ª emissão de 60 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 1.000, perfazendo o montante total de R\$ 60.000, objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 19 de janeiro de 2009, as quais são destinadas a investidores qualificados. As debêntures possuem prazo de três anos contados da data de emissão, 05 de novembro de 2010, vencendo em 05 de novembro de 2013. Os recursos obtidos pela Companhia por meio desta emissão de debêntures foram destinados ao reforço do seu capital de giro, à aquisição de terrenos e ao reperfilamento de dívida.

O valor nominal unitário das debêntures não será atualizado por qualquer índice. As debêntures deverão remunerar juros semestrais, a contar da data de emissão, correspondentes a 100% do CDI da variação acumulada das taxas diárias dos Depósitos Interbancários (DI), over extragrupo, acrescidas de uma sobretaxa de 2,50% ao ano, base de 252 dias úteis. Os juros remuneratórios deverão ser calculados de forma exponencial e cumulativa, “pro rata temporis” por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário não amortizado de cada debênture até a data de vencimento.

Notas Explicativas

36

Amortização periódica do principal

A amortização do valor nominal unitário das debêntures tem vencimento em três parcelas iguais e semestrais, conforme indicado a seguir.

O saldo tem o seguinte cronograma de pagamento:

Ano de vencimento	% - Amortização das debêntures	30/09/2012	31/12/2011
05 de maio de 2012	-	-	1.219
05 de novembro de 2012	33,33%	22.554	19.998
05 de maio de 2013	33,33%	20.000	20.001
05 de novembro de 2013	33,33%	20.000	20.001
Total		62.554	61.219

A Companhia poderá realizar a qualquer momento, a amortização extraordinária das debêntures, a qual estará limitada a 98% do valor nominal unitário não amortizado, com a aprovação do Conselho de Administração, e após notificação escrita ao agente fiduciário, com antecedência mínima de cinco dias úteis.

Adicionalmente, a Companhia poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, com a aprovação do Conselho de Administração, resgatar antecipadamente a totalidade das debêntures, nos termos da legislação aplicável.

As debêntures não possuem quaisquer garantias vinculadas e não estão sujeitas à repactuação programada.

A Companhia tem a obrigação de tomar todas as providências necessárias para manutenção das debêntures, comunicar aos titulares das debêntures e as autoridades cabíveis, a ocorrência de quaisquer eventos que possam afetar o cumprimento das obrigações.

Os gastos incorridos com a emissão das debêntures foram de R\$ 826, relativos a comissões pagas aos coordenadores a título de remuneração. Estes valores foram registrados retificando o passivo e são amortizados para o resultado, de acordo com o prazo de amortização da dívida. Os valores de juros e gastos com a emissão das debêntures reconhecidos no resultado foram de R\$ 5.301 e R\$ 6.526 em 30 de setembro de 2012 e de 2011, respectivamente.

Conforme descrito na nota explicativa 27 – Eventos subsequentes, os debenturistas da Companhia, representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação, aprovaram em ata de assembléia geral realizada em 01 de Novembro de 2012, a alteração das datas de amortização periódica do valor nominal unitário das Debêntures, a constituição de alienação fiduciária sobre Imóvel como garantia do pagamento integral e pontual das Debêntures, a alteração da espécie das Debêntures para garantia real, e inclusão de hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures caso a Emissora (a) distribua dividendos ou pague juros sobre o capital próprio a seus acionistas além do pagamento mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, e/ou (b) realize amortização ou recompra de ações, exceto quando houver a prévia e expressa anuência dos Debenturistas.

13. Cessão de créditos imobiliários

Está representada basicamente por operações de venda de créditos imobiliários da CR2 Empreendimentos SPE- 17 Ltda (SPE 17), CR2 Prime Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Prime), CR2 Empreendimentos SPE- 9 Ltda (SPE 9), (CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda (SPE 12), CR2 HC Empreendimentos Ltda (HC) e CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (Pontal), realizadas em 31 de julho (SPE 17 e Prime), 20 de agosto (SPE 9) e 30 de agosto de 2012 (SPE 12,

Notas Explicativas

HC e Pontal), com o Banco Máxima S/A. O montante total dessas operações foi de R\$ 147 (SPE-17), R\$ 1.553 (Prime), R\$ 958 (SPE 9), R\$ 615 (SPE 12), R\$ 481 (HC) e R\$ 619 (Pontal).

As operações foram realizadas com coobrigação de 100 dias, por parte das cedentes dos créditos. Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do balanço destas empresas controladas, e os valores recebidos foram registrados em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/12	31/12/11	30/09/12	31/12/11
CR2 Empreendimentos SPE- 17 Ltda.	-	-	166	19
CR2 Prime Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.553	-
CR2 SPE 9 Empreendimentos Ltda.	-	-	958	-
CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda.	-	-	602	-
CR2 HC Empreendimentos Ltda.	-	-	481	-
CR2 Pontal Empreendimentos S.A..	-	-	619	-
Total geral	-	-	4.379	19
Circulante	-	-	4.379	19
Não circulante	-	-	-	-

Em 31 de janeiro de 2012, a CR2 Empreendimentos Imobiliários SPE-31 Ltda. realizou operação de cessão de recebíveis, sem coobrigação, com o Banco Votoratim S.A. no montante de R\$ 22.000, apurando uma despesa de desconto, no período findo em 30 de setembro de 2012, no montante de R\$ 643.

14. Obrigação por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Green 3000 Empr. Imobiliários S/A (a)	-	-	458	692
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.235	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda (b)	-	-	3.012	-
Total	-	-	4.705	692
Circulante	-	-	458	692
Não circulante	-	-	4.247	-

(a) Estes valores referem-se à aquisição do terreno por meio de permuta financeira, com compromisso de repasse da receita decorrente da venda dos empreendimentos ao proprietário do terreno como forma de pagamento, na proporção do recebimento;

(b) Estes valores referem-se à aquisição por meio de permuta física do terreno situado em Campo Grande (RJ) para o desenvolvimento dos projetos “Diamond Office” (CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.) e “Diamond Residence” (CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. - SPE-18).

Na permuta de terrenos por empreendimentos a incorporar, tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, o valor do terreno adquirido pela Companhia foi contabilizado por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes (obrigação de construir) no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Para obtenção do valor justo, a Companhia solicita laudo de empresa especializada em avaliação e venda de imóveis para mensuração das unidades a serem entregues.

Em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, a receita proveniente de terrenos por empreendimentos a incorporar pode ser estimada como segue:

Notas Explicativas

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	7.137	-
Receita bruta reconhecida - acumulada	(2.183)	-
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	4.954	-
Custo orçado total - acumulado	2.760	-
Custo incorrido total - acumulado	(804)	-
Custo a incorrer (não registrado) (c)	1.956	-
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a-c)	2.999	-
Lucro total estimado a apropriar (não registrado) (a+b-c)	2.999	-

15. Adiantamento de clientes

São compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Recebimentos superiores à receita apropriada (Nota nº 2.3.p)	-	-	13.573	35.341
Outros adiantamentos	-	-	2.217	2.079
Total	-	-	15.790	37.420
Circulante	-	-	15.790	34.816
Não circulante	-	-	-	2.604

16. Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas e aspectos cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

As contingências, classificadas como perda provável, estão apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Cível	-	-	5.532	6.010
Outros	-	-	1	1
Total	-	-	5.533	6.011
Circulante	-	-	1.515	2.186
Não circulante	-	-	4.018	3.825

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Em 2012	-	-	-	2.186
Em 2013	-	-	1.721	1.423
Em 2014	-	-	3.672	603
Após 2015	-	-	140	1.799
Total	-	-	5.533	6.011
Circulante	-	-	1.515	2.186
Não circulante	-	-	4.018	3.825

Notas Explicativas

39

As contingências, classificadas como perda possível estão apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
Cível	-	-	5.461	4.370
Total	-	-	5.461	4.370

A Companhia possui dois procedimentos arbitrais que podem ser resumidos como segue:

- procedimento arbitral referente ao empreendimento Felicittá, desenvolvido pela CR2 HC Empreendimentos Ltda., no qual é discutido se o aumento nos custos da obra deve ser imputado à construtora, conforme ajustado no contrato de construção celebrado, ou à incorporadora que, segundo a construtora teria realizado diversos aportes fora do prazo estabelecido ou em valor insuficiente. A construtora sustenta que os problemas com os aportes teriam ocasionado atraso na obra e, consequentemente, perda de oportunidades comerciais. Em reconvenção, a incorporadora alega que o estouro do orçamento da construção deve ser arcado pela construtora e que o atraso da obra não é justificado pelos problemas pontuais com os aportes, requerendo a restituição dos valores gastos a maiores que o orçamento;
- procedimento arbitral referente à venda, pela CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. de parte do terreno de sua propriedade situado na Av. Ayrton Senna, na Barra da Tijuca – RJ. A contraparte, sócia com apenas uma quota da SPE, moveu procedimento arbitral; pleiteando, dentre outras coisas, a existência de relação jurídica e, consequentemente, a participação de 25% do lucro total do empreendimento. Em contrapartida, a Companhia está requerendo a declaração de inexistência da relação jurídica com a contraparte além da uma quota que esta detém, além de pedir indenização pelos prejuízos decorrentes da postura de proprietária do imóvel adotada pela contraparte e pelas acusações feitas aos administradores da Companhia.

Em ambos os procedimentos, as partes já apresentaram seus pedidos e defesas, bem como todos os documentos que respaldam suas pretensões. Atualmente, o primeiro procedimento encontra-se em fase pericial e o segundo aguardando a realização de audiência na qual serão apresentadas as provas testemunhais de ambas as partes. Em face do exposto, a Companhia considera que a probabilidade de perda desses procedimentos é possível, porém não foi possível mensurar de forma confiável, pelo atual andamento dos procedimentos, os efeitos decorrentes de possíveis saídas de recursos futuros.

17. Provisão para garantias

Devem fazer parte do custo dos imóveis vendidos, entretanto, a Companhia e suas controladas não registram provisão para garantias, uma vez que os empreendimentos são construídos por empresas terceirizadas e estas assumem a responsabilidade pelas garantias pós-obras. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 é de R\$ 391.346, deduzido de R\$ 15.251 de custos relativos à emissão de ações, sendo apresentado pelo valor líquido de R\$ 376.095, representado por 48.443.062 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

Notas Explicativas

40

Conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração, realizada no dia 25 de fevereiro de 2011, foi aprovado o aumento de capital, no valor de R\$ 21.914 com emissão de 2.306.812 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, mediante capitalização pela empresa Granja Paraíso Incorporação e Participações S.A.

b) Reserva de capital (opções outorgadas)

A Companhia constituiu R\$ 225 em reserva de capital para fazer face ao plano de opção de compra de ações no período findo em 30 de setembro de 2012 (R\$ 504 no período findo em 30 de setembro de 2011). Dessa forma, o saldo dessa reserva passou de R\$ 4.356 em 31 de dezembro de 2011 para R\$ 4.581 em 30 de setembro de 2012.

c) Reserva legal

Constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, observando os limites estabelecidos em lei.

d) Reserva estatutária

A Companhia mantém reserva de lucros estatutária, denominada “Reserva de investimentos”, que poderá contribuir com a expansão das atividades da Companhia e/ ou de suas empresas controladas e coligadas. O saldo destinado à reserva estatutária não poderá ultrapassar o valor do capital social subscrito. Sua constituição será efetuada pelo excedente dos lucros após a reserva legal e os dividendos obrigatórios.

e) Destinação do lucro

O estatuto assegura aos acionistas um dividendo obrigatório, a cada exercício social, de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Dividendo obrigatório

O dividendo obrigatório referente ao exercício de 2011 foi aprovado pela Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada em 30 de abril de 2012, o qual será pago até o final do exercício de 2012.

Dividendos intermediários

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011, não houve a distribuição de dividendos intermediários.

Dividendo adicional proposto

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011 não houve a proposição de dividendo adicional.

Juros sobre o capital próprio

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011 não houve declaração de juros sobre o capital próprio.

Notas Explicativas

41

19. Receita líquida de incorporações e venda de imóveis

As receitas por incorporações e venda de imóveis e custo de incorporação e venda de imóveis estão assim compostas:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2012	30/09/2011
Receitas por incorporações e venda de unidades (líquidas das devoluções)	-	-	136.151	133.999
Receita operacional bruta	-	-	136.151	133.999
Tributos sobre vendas	-	-	(5.134)	(8.466)
Total	-	-	131.017	125.533

20. Tributação

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações financeiras com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/79 (Atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Companhia realize o diferimento do pagamento do imposto para equiparar à proporção do recebimento das vendas contratadas. Como resultado, é contabilizado um ativo ou passivo de imposto diferido, com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas demonstrações financeiras, de acordo com a Resolução nº 963/03, e o imposto corrente (pagável), de acordo com o regime de caixa.

20.1. Conciliação do imposto de renda e contribuição social

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social apurados em 30 de setembro de 2012 e de 2011:

a) Imposto de renda e contribuição social - controladora

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real. A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

Descrição	30/09/2012	30/09/2011
Prejuízo antes da tributação e após participação dos empregados no lucro	(27.210)	(21.002)
Resultado da equivalência patrimonial	6.522	5.132
Prejuízo antes da compensação de prejuízos fiscais	(20.688)	(15.870)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota combinada	7.034	5.396
Diferenças permanentes	(133)	(786)
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social registrado no resultado do período	6.901	4.610

b) Imposto de renda e contribuição social - consolidado

	30/09/2012			30/09/2011		
	Receita bruta	Imposto de renda 8%	Contribuição social - 12%	Receita bruta	Imposto de renda 8%	Contribuição social - 12%
Receitas de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário	136.151	10.892	16.338	133.999	10.720	16.080
Outras receitas	-	-	-	-	4.834	4.834
Base de cálculo	-	10.892	16.338	-	15.554	20.914
Alíquotas	-	15%	9%	-	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual, quando aplicável	-	10%	-	-	10%	-
Despesas de imposto de renda e da	-	(2.699)	(1.470)	-	(3.864)	(1.882)

Notas Explicativas

42

contribuição social das controladas				
(-) Diferenças permanentes	(410)	(195)	(1.115)	91
(-) Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social da holding	5.074	1.827	3.390	1.220
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	1.965	162	(1.589)	(571)

Ativos fiscais diferidos

Os créditos tributários, oriundos de prejuízo fiscal, base negativa de contribuição social e de diferenças temporárias, foram constituídos de acordo com estudo técnico elaborado pela Administração da Companhia e estão a seguir demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011	30/09/2012	31/12/2011
2013	7.009	1.092	7.009	1.092
2014	2.590	3.033	2.590	3.033
2015	3.846	4.493	3.846	4.493
2016	4.345	5.377	4.345	5.377
2017	4.697	5.879	4.697	5.879
2018	4.288	-	4.288	-
Total	26.775	19.874	26.775	19.874
Não circulante	26.775	19.874	26.775	19.874

c) Impostos com recolhimento diferido

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

	Consolidado	
	30/09/2012	31/12/2011
IRPJ	6.962	7.832
CSLL	3.909	4.422
PIS	2.353	2.662
COFINS	10.860	12.285
Total	24.084	27.201
Circulante	13.714	20.560
Não circulante	10.370	6.641

21. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia oferece aos administradores e empregados o seguinte:

a) Remuneração dos administradores

Conforme registrado em Ata da Assembleia Geral Ordinária, de 30 de abril de 2012, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de R\$ 18.771. A definição do montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores ocorrerá conforme determinação do Conselho de Administração.

Até 30 de setembro de 2012, a Companhia pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.526 (R\$ 1.729 em 30 de setembro de 2011), que está composto por:

Notas Explicativas

43

	30/09/2012	30/09/2011
Conselho de Administração		
Remuneração-base	348	367
Diretoria		
Remuneração-base	1.178	1.362
Total	1.526	1.729

b) Participação dos administradores e empregados nos resultados

A participação dos empregados nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas empresas ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais, e foi deliberado em reunião da diretoria.

O Conselho de Administração da Companhia, em 10 de maio de 2011 aprovou as diretrizes básicas para a formalização de acordo de participação dos empregados e administradores da Companhia nos seus resultados, relativos aos exercícios de 2011 e de 2012, aprovando uma distribuição no valor mínimo de R\$ 1.200 e R\$ 1.800 respectivamente. Em 08 de Novembro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia deliberou a redução da participação dos empregados e administradores da Companhia no resultado do exercício de 2012, de R\$ 1.800 para R\$ 1.200.

c) Plano de opção de compra de ações

Na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13 de março de 2007, foi aprovado um Plano de opções de compra de ações ("Plano de opções"). Nos termos do Plano de opções, que é gerido pelo Conselho de Administração da Companhia, esta pode conceder opções para a compra de suas ações aos: (i) administradores, (ii) empregados em posição de comando e (iii) prestadores de serviços ou para outras sociedades sob seu controle.

O número total de ações ordinárias destinadas ao Plano de opções, não poderá exceder 5% do total de 48.443.062 ações ordinárias do capital social da Companhia.

O Conselho de Administração aprovou cinco Programas de opções de compra das ações, outorgando opções a diretores e funcionários da Companhia equivalentes, no total, a 4,75% das ações ordinárias do seu capital social, conforme segue:

- em 20 de agosto de 2007, o Conselho de Administração aprovou a 1ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 576.704 opções de ações;
- em 19 de novembro de 2007, o Conselho de Administração aprovou a 2ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 692.043 opções de ações;
- em 11 de março de 2008, o Conselho de Administração aprovou a 3ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 25.000 opções de ações;
- em 05 de junho de 2008, o Conselho de Administração aprovou a 4ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 200.000 opções de ações;

Notas Explicativas

44

- em 10 de novembro de 2010, o Conselho de Administração aprovou a 5ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 700.000 opções de ações.

Características das outorgas

Os planos de opções de ações correspondentes da 1ª a 4ª outorga possuem prazo de carência de dois anos para o exercício inicial das opções equivalentes a 25% e prazo de quatro anos para o exercício final da opção, contados do final do prazo de carência, diferentemente da 5ª outorga que possui prazo de carência de um ano para o exercício inicial das opções equivalentes a 25% e prazo final de exercício de quatro anos.

Exceto em algumas circunstâncias, as opções não poderão ser exercidas depois da data de término do vínculo do participante na Companhia. O Plano de opções encontra-se disponível no sistema IPE. As opções são outorgadas sem custo e não poderão ser transferidas pelo mesmo, exceto em circunstâncias predeterminadas.

Até 30 de setembro de 2012 e de 2011, não houve exercício de opções, bem como não ocorreu o prazo final de exercício dos Programas de opções de compra de ações.

A metodologia de cálculo, na data da concessão da outorga das opções, pode ser resumida como segue:

- a utilização do método de cálculo binomial para cálculo de valor justo das opções na data da concessão dos Planos de opções. O referido método requer a adoção de premissas, como: **(i)** o prazo de vencimento das opções, **(ii)** volatilidade e **(iii)** preço de exercício. O ciclo de vida assumido foi de seis anos, referentes a dois anos de carência mais quatro anos como prazo máximo para o exercício ("expiry date") para a 1ª a 4ª outorga e de cinco anos, referentes a um ano de carência mais quatro anos como prazo para o exercício, para a 5ª outorga. A volatilidade assumida foi a do índice Ibovespa na data de outorga das opções. O preço de exercício é aquele previsto nos Planos. A contabilização dos efeitos dos Planos de opções tem como data-base a outorga de cada programa, considerando o preço das opções nesta mesma data. A amortização é calculada de forma linear ao decorrer de 72 meses (1ª a 4ª outorga) ou 60 meses (5ª outorga) da data de outorga;
- os efeitos decorrentes do registro das despesas com remuneração por meio de opções de compra de ações foi um débito ao resultado neste período no valor de R\$ 225 (R\$ 504 no período findo em 30 de setembro de 2011), registrados na rubrica "Despesas com pessoal".

Apresentamos, a seguir, a movimentação das opções:

Plano 1

	30/09/2012		31/12/2011	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do período	253.750	8,98	253.750	8,98
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	(253.750)	8,98	-	-
Posição final do período	-	-	253.750	8,98

Notas Explicativas

45

Plano 2

	30/09/2012		31/12/2011	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do período	692.043	5,11	692.043	5,11
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	(692.043)	5,11	-	-
Posição final do período	-	-	692.043	5,11

Plano 3

	30/09/2012		31/12/2011	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do período	10.000	1,56	10.000	1,56
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	(10.000)	1,56	-	-
Posição final do período	-	-	10.000	1,56

Plano 4

	30/09/2012		31/12/2011	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do período	-	-	100.000	3,90
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	-	-	(100.000)	3,90
Posição final do período	-	-	-	-

Plano 5

	30/09/2012		31/12/2011	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do período	450.000	1,11	700.000	1,11
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	(125.000)	1,11	(250.000)	1,11
Posição final do período	325.000	1,11	450.000	1,11

As opções outorgadas até 30 de setembro de 2012 representam 325.000 ações (1.405.793 ações até 31 de dezembro de 2011), caso fossem emitidas em sua totalidade, representariam uma diluição de 0,67% (2,90% em 31 de dezembro de 2011) em relação ao total de ações da Companhia, conforme o cálculo a seguir:

		30/09/2012	31/12/2011
Nº de opções de ações em aberto	(a)	325.000	1.405.793
Total de ações da Companhia	(b)	48.443.062	48.443.062
Total	(c) = (a) + (b)	48.768.068	49.848.855
Percentual de diluição	(c) / (b) - 1 * 100	0,67%	2,90%

Notas Explicativas

46

22. Instrumentos financeiros

A Companhia faz a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

- **Exposição a riscos cambiais**

Não existem valores a receber e a pagar denominados em outras moedas que não o real.

- **Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) e debêntures contratadas em reais e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente, a TR + 12% a.m. e IGPM + 12% a.m., juros sobre empréstimos bancários contratados a CDI + 5,4% a.a. até CDI + 11% a.a., e IPCA + 12% a.a. até IPCA + 15% a.a., empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) a TR + de 8,3% a 11% a.a., mútuo a pagar contratado a IPCA + 6% a.a. e debêntures a pagar contratado a DI +2,5% a.a.

- **Concentração de risco de crédito**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia em concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real do imóvel correspondente.

- **Valor de mercado de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos estão apresentados nos balanços patrimoniais de 30 de setembro de 2012 e 31 de dezembro de 2011 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

- **Operações com instrumentos financeiros derivativos**

Em 30 de março de 2011, a Companhia contratou uma operação de “swap”, com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa da variação do real em relação ao Dólar. Em virtude das suas características, as operações foram classificadas como hedge de fluxo de caixa.

Em 26 de setembro de 2011, a operação de swap foi liquidada, sendo baixado o saldo acumulado de R\$ 37 da conta de “Ajuste a valor de mercado - instrumentos derivativos” no patrimônio líquido. No resultado do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2011, foi registrado um ganho de R\$ 484 apurado na posição contábil entre as pontas ativas e passivas.

Em 30 de setembro de 2012 e em 31 de dezembro de 2011, não há operações com instrumentos financeiros derivativos.

- **Análise de sensibilidade**

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período.

Notas Explicativas

47

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira. A mediana da expectativa de mercado, conforme dados retirados no Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data-base em 26 de Outubro de 2012 indicavam:

	Taxa efetiva verificada 2011	Taxa efetiva estimada para 2012
CDI	11,59% a.a.	8,47%
TR	1,29% a.a.	0%
IPCA	6,5% a.a.	5,45%

Adicionalmente, a Administração efetuou testes de sensibilidade para cenários adversos, deterioração das taxas em 25% ou 50% em relação ao cenário provável, para cada cenário, foram calculadas as “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras” não se levando em consideração a incidência de tributos. Dessa forma, teríamos o seguinte quadro demonstrativo de análise de sensibilidade:

Operação	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I - deterioração de 25%	Cenário II - deterioração de 50%
Ativos				
Indexador	CDI	8,47%	6,35%	4,24%
Aplicações financeiras				
R\$ 23.579 em 30/09/2012 (Nota nº 3)	-	1.997	1.498	999
Mútuos a receber				
R\$ 206 em 30/09/2012 (Nota nº 8.a)	-	17	13	9
Indexador	IPCA	5,45%	4,09%	2,73%
Mútuos a receber				
R\$ 106 em 30/09/2012 (Nota nº 8.a)	-	6	4	3
Indexador	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Mútuos a receber	-	-	-	-
R\$ 13.053 em 30/09/2012 (Nota nº 8.a)	-	-	-	-
Passivos				
Indexador	CDI	8,47%	10,59%	12,71%
Empréstimos bancários				
R\$ 52.445 em 30/09/2012 (Nota nº 11.a)	-	4.442	5.553	6.663
Debêntures				
R\$ 62.256 em 30/09/2012 (Nota nº 12)	-	5.273	6.591	7.910
Indexador	IPCA	5,45%	6,81%	8,18%
Empréstimos bancários				
R\$ 15.311 em 30/09/2012 (Nota nº 11.a)	-	834	1.043	1.252
Mútuo a pagar				
R\$ 0 em 30/09/2012 (Nota nº 11.c)	-	-	-	-
Indexador	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Financiamento a construção (SFH)				
R\$ 77.076 em 30/09/2012 (Nota nº 11.b)	-	-	-	-

23. Gerenciamento de risco

Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculamos as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando-se o quanto poderá perder, caso em condições-limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, que é um referencial que demonstra a que preço é possível vender rapidamente a sua totalidade. O preço de liquidação é possível de ser estimado somente em mercados, cuja formação

Notas Explicativas

de preço é consistente, sendo esta consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades. A Companhia busca o máximo de eficiência para o seu capital, e acredita que esta eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

Nesse sentido, procura utilizar opções de compra para a aquisição de terrenos, o que confere flexibilidade na administração de risco, pois permite dispor de um estoque de potenciais projetos que possam ser lançados conforme sua conveniência, sem a necessidade da imediata aquisição do terreno.

A estruturação de projetos em fases, de forma que só se inicie a fase seguinte quando a imediatamente anterior já tiver atingido um volume esperado de venda, permite operar com nível de risco bem reduzido.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões, em relação a quais empreendimentos incluir no seu portfólio.

Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Esta aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios etc.

Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder as variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis, nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: **(i)** do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; **(ii)** de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); **(iii)** das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; **(iv)** de documentação e riscos jurídicos e **(v)** do

Notas Explicativas

49

risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativas dos recebíveis dos empreendimentos.

Risco de taxa de juros

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados, que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto a despesa financeira decorrente dos empréstimos.

24. Seguros

A Companhia mantém apólices de seguro junto a companhias de seguros brasileiras de primeira linha, cobrindo não somente os riscos para todos os seus imóveis durante sua construção, como também riscos decorrentes de eventos relacionados aos imóveis localizados próximo às suas obras. As apólices de seguro cobrem os riscos potenciais existentes desde o início das obras, como danos materiais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamento, raios, explosão de gás e eventuais erros de construção. Estas apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias usuais no local em que o imóvel estiver situado. A Companhia não mantém nenhuma apólice de seguro para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de perdas relevantes.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

25. Lucro (prejuízo) por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) (aprovado pela Deliberação CVM nº 636 - Resultado por ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro (prejuízo) por ação para os semestres findos em 30 de setembro de 2012 e de 2011.

O cálculo básico de lucro (prejuízo) por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

As tabelas a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Resultado por ação - básico
30/09/2012	(20.309)	48.443.062	(0,42)
30/09/2011	(16.392)	48.443.062	(0,34)

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Resultado por ação - diluído (i)
30/09/2012	(20.309)	49.114.437	(0,41)
30/09/2011	(16.392)	49.686.230	(0,33)

Notas Explicativas

50

(i) Contempla as ações outorgadas no plano de opções de ações (Nota Explicativa nº 21).

26. Avais e garantias

Em 30 de setembro de 2012, os avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas montavam, aproximadamente, em R\$ 125.964 (R\$ 203.558 em 31 de dezembro de 2011) para garantia de operações de crédito imobiliário com bancos de primeira linha. As controladas encontram-se adimplentes com todas as condições contratuais das referidas operações de crédito.

27. Eventos Subseqüentes - Debêntures

Os debenturistas da Companhia, representando 100% (cem por cento) das Debêntures em circulação, em ata de assembleia geral realizada em 01 de novembro de 2012, aprovaram de forma irrevogável e irretratável:

i. alterar as datas de amortização periódica do valor nominal unitário das Debêntures, conforme tabela abaixo:

Data de Amortização	Percentual de Amortização das Debêntures
05 de maio de 2013	33,3333%
05 de novembro de 2013	33,3333%
05 de maio de 2014	33,3334%

ii. a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel como garantia do pagamento integral e pontual das Debêntures, observado que, uma vez que o Imóvel encontra-se alienado fiduciariamente em favor do Banco BTG Pactual S.A., conforme registro nº R-3-86.391 na respectiva matrícula do Imóvel ("Gravame"), a eficácia da Alienação Fiduciária de Imóvel será condicionada à liberação do Gravame, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. O instrumento por meio do qual a Alienação Fiduciária de Imóvel será constituída deverá ser (a) aprovado pelos Debenturistas em posterior Assembleia Geral de Debenturistas, bem como assinado pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, e prenotado no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu no prazo de até 20 (vinte) dias corridos contado da presente data, e (b) registrado na matrícula do Imóvel no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contado da presente data. O descumprimento do prazo previsto nas alíneas (a) e (b) deste item acarretarão o vencimento antecipado das Debêntures; e

iii. incluir hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures caso a Emissora (a) distribua dividendos ou pague juros sobre o capital próprio a seus acionistas além do pagamento mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, e/ou (b) realize amortização ou recompra de ações, exceto quando houver a prévia e expressa anuência dos Debenturistas. A aprovação dos itens (i) a (iii) deste item enseja a realização de aditamento à Escritura de Emissão ("Aditamento"), sendo que a minuta final de referido Aditamento deverá ser aprovada pelos Debenturistas em posterior Assembleia Geral de Debenturistas, bem como assinado e protocolado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro no prazo de até 20(vinte) dias corridos, contados da data desta ata.

O Conselho de Administração da Companhia aprovou a operação supramencionada em ata realizada em 08 de novembro de 2012.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Não aplicável

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 28/09/2012				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Administradores				
Conselho de Administração	10.863.123	22,42%	10.863.123	22,42%
Diretoria	68.699	0,14%	68.699	0,14%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	37.511.240	77,43%	37.511.240	77,43%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	37.511.240	77,43%	37.511.240	77,43%

*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.			Posição em 28/09/2012 (Em Unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
ITAU UNIBANCO S A**	9.512.227	19,64%	9.512.227	19,64%
CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE	7.913.130	16,33%	7.913.130	16,33%
SQUADRA INV GESTAO DE RECURSOS LTDA	7.561.600	15,61%	7.561.600	15,61%
CLAUDIO COUTINHO MENDES	5.057.420	10,44%	5.057.420	10,44%
THE B O N YORK ADR DEPARTMENT*	4.246.572	8,77%	4.246.572	8,77%
ROGERIO FURTADO MOREIRA	2.949.992	6,09%	2.949.992	6,09%
MARCO PAULO DE ALVARENGA COSTA	2.590.084	5,35%	2.590.084	5,35%
Total	39.831.025	82,22%	39.831.025	82,22%

* Correspondentes a 1.065.893 ADRs, nos termos do Deposit Agreement firmado pela CR2 e pelo The Bank of New York Mellon, na qualidade de instituição depositária, efetivado pela Security and Exchange Commission, em 05/02/2009, e aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários em 03/02/2009.

**Companhia aberta.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 30/09/2011				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Titulares do Controle Difuso	19.138.925	39,51%	19.138.925	39,51%
Administradores				
Conselho de Administração	745.956	1,54%	745.956	1,54%
Diretoria	88.399	0,18%	88.399	0,18%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	28.469.782	58,77%	28.469.782	58,77%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	28.469.782	58,77%	28.469.782	58,77%

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

s, de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais foram elaboradas de acordo com o CPC 21 e as informações contábeis intermediárias consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 e IAS 34, que consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. 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 2.3.p. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2012.

Ana Cristina Linhares Areosa
Contadora CRC RJ-081.409/O-3
Grant Thornton Auditores Independentes
CRC SP-025.583/O-1 "S" - RJ

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Não Aplicável