

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 - 01/01/2013 à 30/09/2013	8
DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	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 - 01/01/2013 à 30/09/2013	18
DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

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

Notas Explicativas	41
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	90
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	91
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	94
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2013
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 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	428.470	475.551
1.01	Ativo Circulante	41.612	65.259
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	96	398
1.01.01.01	Disponibilidades	96	398
1.01.02	Aplicações Financeiras	13.560	401
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	13.560	401
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	12.986	401
1.01.02.01.04	Instrumentos financeiros derivativos	574	0
1.01.03	Contas a Receber	23.025	59.852
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	23.025	59.852
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	7.742	26.006
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	130	3.321
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	11.410	30.422
1.01.03.02.04	Dividendos a Receber de Controladas	103	103
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	3.640	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.931	4.608
1.01.08.03	Outros	4.931	4.608
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	3.023	3.892
1.01.08.03.04	Outros Ativos	1.908	716
1.02	Ativo Não Circulante	386.858	410.292
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	126.414	118.976
1.02.01.04	Estoques	75.463	74.568
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	75.463	74.568
1.02.01.06	Tributos Diferidos	33.022	28.632
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	33.022	28.632
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	17.929	15.776
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	17.929	15.776
1.02.02	Investimentos	257.873	288.918
1.02.02.01	Participações Societárias	257.873	288.918
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	257.873	288.918
1.02.03	Imobilizado	2.550	2.369
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.550	2.369
1.02.04	Intangível	21	29
1.02.04.01	Intangíveis	21	29

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	428.470	475.551
2.01	Passivo Circulante	61.419	57.712
2.01.02	Fornecedores	998	2.217
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	998	2.217
2.01.03	Obrigações Fiscais	228	286
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	228	286
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	228	286
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	51.794	48.405
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	10.354	8.171
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	10.354	8.171
2.01.04.02	Debêntures	41.440	40.234
2.01.05	Outras Obrigações	8.399	6.804
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	8.393	6.798
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	8.393	6.798
2.01.05.02	Outros	6	6
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	6	6
2.02	Passivo Não Circulante	0	29.253
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	29.253
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	9.411
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	9.411
2.02.01.02	Debêntures	0	19.842
2.03	Patrimônio Líquido	367.051	388.586
2.03.01	Capital Social Realizado	376.095	376.095
2.03.02	Reservas de Capital	4.635	4.594
2.03.04	Reservas de Lucros	7.897	7.897
2.03.04.01	Reserva Legal	5.351	5.351
2.03.04.02	Reserva Estatutária	2.546	2.546
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-21.576	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	0	0	-3	-3
3.03	Resultado Bruto	0	0	-3	-3
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	277	-21.563	-6.700	-19.600
3.04.01	Despesas com Vendas	-86	-260	-89	-275
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.609	-9.503	-4.153	-12.599
3.04.02.01	Despesas de pessoal	-1.345	-4.672	-1.875	-6.410
3.04.02.02	Honorários de diretoria e conselho de administração	-410	-1.440	-574	-1.526
3.04.02.03	Outras despesas administrativas	-854	-3.391	-1.704	-4.663
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	111	1.359	152	782
3.04.04.01	Ganhos na alienação de investimentos	90	196	76	402
3.04.04.04	Outras receitas operacionais	21	1.163	76	380
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-119	-22	-183	-986
3.04.05.01	Despesas tributárias	-34	-336	-121	-271
3.04.05.02	Depreciação e amortização	-62	-178	-62	-225
3.04.05.04	Participação dos administradores e empregados no lucro	-23	492	0	-490
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.980	-13.137	-2.427	-6.522
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	277	-21.563	-6.703	-19.603
3.06	Resultado Financeiro	-1.561	-4.403	-1.518	-7.607
3.06.01	Receitas Financeiras	573	1.802	871	2.521
3.06.01.01	Aplicações financeiras	158	308	42	159
3.06.01.02	Operações de mútuo	279	1.139	829	2.358
3.06.01.04	Outros	136	355	0	4
3.06.02	Despesas Financeiras	-2.134	-6.205	-2.389	-10.128
3.06.02.01	Empréstimos e financiamentos	-396	-1.608	-762	-4.826
3.06.02.02	Debêntures	-1.275	-4.132	-1.626	-5.301
3.06.02.03	Operações com derivativos	-461	-461	0	0
3.06.02.04	Outros	-2	-4	-1	-1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.284	-25.966	-8.221	-27.210
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.298	4.390	2.193	6.901
3.08.02	Diferido	1.298	4.390	2.193	6.901
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	14	-21.576	-6.028	-20.309
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	14	-21.576	-6.028	-20.309
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	-0,44	-0,13	-0,42
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	-0,44	-0,12	-0,41

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	14	-21.576	-6.028	-20.309
4.03	Resultado Abrangente do Período	14	-21.576	-6.028	-20.309

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-7.382	-14.081
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.504	-12.210
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-25.966	-27.210
6.01.01.02	Plano de opções de compra de ações	41	225
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	13.137	6.522
6.01.01.04	Juros incorridos sobre debêntures	4.132	5.301
6.01.01.06	Depreciações e amortizações	438	484
6.01.01.07	Juros incorridos sobre mútuos	-1.139	-2.358
6.01.01.08	Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	1.608	4.826
6.01.01.12	Ganhos / (perdas) na alienação de investimentos	245	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	122	-1.871
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	3.191	-191
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-895	-79
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	869	1.050
6.01.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	-574	0
6.01.02.07	Outros Ativos	-1.192	71
6.01.02.09	Contas a Pagar	-1.219	-2.668
6.01.02.10	Provisões Tributárias	-58	-54
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	44.306	57.445
6.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	26.164	20.274
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-14.054	-10.861
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-611	-91
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	1.679	-335
6.02.05	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	31.128	48.458
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-24.641	-31.630
6.03.01	Empréstimos, financiamentos e mútuos (líquido)	-8.836	-36.306
6.03.02	Pagamento de dividendos	0	-1.754
6.03.03	Mútuos a receber - partes relacionadas	10.070	3.981
6.03.04	Mútuos a pagar - partes relacionadas	1.595	6.207
6.03.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	-4.702	0
6.03.06	Pagamento de debentures	-22.768	-3.758
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	12.283	11.734
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	799	1.758
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	13.082	13.492

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(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	4.594	7.897	0	0	388.586
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.095	4.594	7.897	0	0	388.586
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	41	0	0	0	41
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	41	0	0	0	41
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.576	0	-21.576
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.576	0	-21.576
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.635	7.897	-21.576	0	367.051

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	1.700	837
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	82	381
7.01.02	Outras Receitas	1.618	456
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.747	-3.701
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.192	-2.915
7.02.04	Outros	-555	-786
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.047	-2.864
7.04	Retenções	-178	-225
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-178	-225
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.225	-3.089
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-11.797	-4.000
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-13.137	-6.522
7.06.02	Receitas Financeiras	1.340	2.522
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-13.022	-7.089
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-13.022	-7.089
7.08.01	Pessoal	4.640	7.197
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.696	5.972
7.08.01.02	Benefícios	669	683
7.08.01.03	F.G.T.S.	235	317
7.08.01.04	Outros	40	225
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-3.076	-5.398
7.08.02.01	Federais	-3.170	-5.471
7.08.02.02	Estaduais	0	3
7.08.02.03	Municipais	94	70
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.990	11.421
7.08.03.01	Juros	1.942	4.881
7.08.03.02	Aluguéis	916	1.239
7.08.03.03	Outras	4.132	5.301
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-21.576	-20.309
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-21.576	-20.309

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	629.798	669.990
1.01	Ativo Circulante	387.883	400.627
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6.954	11.383
1.01.02	Aplicações Financeiras	34.398	8.639
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	34.398	8.639
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	25.045	8.639
1.01.02.01.04	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	8.779	0
1.01.02.01.05	Instrumentos financeiros derivativos	574	0
1.01.03	Contas a Receber	257.222	266.612
1.01.03.01	Clientes	203.240	196.376
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	53.982	70.236
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	8.228	14.103
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	37.399	52.574
1.01.03.02.03	Adiantamentos a Construtora	4.715	3.559
1.01.03.02.04	Valores a Receber - Partes Relacionadas	3.640	0
1.01.04	Estoques	65.790	97.136
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	65.790	97.136
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	7
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	23.519	16.850
1.01.08.03	Outros	23.519	16.850
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	3.466	4.374
1.01.08.03.03	Valores Cauçionados	7.551	0
1.01.08.03.04	Outros Ativos	12.502	12.476
1.02	Ativo Não Circulante	241.915	269.363
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	235.126	262.151
1.02.01.03	Contas a Receber	87.998	121.138
1.02.01.03.01	Clientes	86.477	119.690
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.521	1.448
1.02.01.04	Estoques	109.565	112.381
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	109.565	112.381
1.02.01.06	Tributos Diferidos	33.022	28.632
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	33.022	28.632
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	4.541	0
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	4.541	0
1.02.03	Imobilizado	5.530	6.461
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.530	6.461
1.02.04	Intangível	1.259	751
1.02.04.01	Intangíveis	1.259	751

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	629.798	669.990
2.01	Passivo Circulante	177.619	202.429
2.01.02	Fornecedores	9.508	10.551
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	9.508	10.551
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.733	16.757
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.634	16.502
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.024	1.275
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	8.869	14.086
2.01.03.01.03	Outros impostos federais	741	1.141
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	99	255
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	128.214	152.405
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	86.741	112.120
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	86.741	112.120
2.01.04.02	Debêntures	41.440	40.234
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	33	51
2.01.05	Outras Obrigações	27.952	21.341
2.01.05.02	Outros	27.952	21.341
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	3.223	3.223
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	837	14.112
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	285	380
2.01.05.02.06	Redução de Capital	703	1.892
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	22.904	1.734
2.01.06	Provisões	1.212	1.375
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.212	1.375
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	1	1
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.211	1.374
2.02	Passivo Não Circulante	45.353	53.946
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.042	36.590
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.042	16.748
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.042	16.748
2.02.01.02	Debêntures	0	19.842
2.02.02	Outras Obrigações	38.838	5.533
2.02.02.02	Outros	38.838	5.533
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	45	1.294
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	4.312	4.239
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	34.481	0
2.02.03	Tributos Diferidos	3.773	8.585
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.773	8.585
2.02.04	Provisões	1.700	3.238
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.700	3.238
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.700	3.238
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	406.826	413.615
2.03.01	Capital Social Realizado	376.095	376.095
2.03.02	Reservas de Capital	4.635	4.594
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.635	4.594

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2.03.04	Reservas de Lucros	7.897	7.897
2.03.04.01	Reserva Legal	5.351	5.351
2.03.04.02	Reserva Estatutária	2.546	2.546
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-21.576	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	39.775	25.029

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	34.573	102.339	30.015	131.017
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-26.818	-72.199	-21.884	-103.484
3.03	Resultado Bruto	7.755	30.140	8.131	27.533
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.204	-25.592	-11.151	-35.193
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.151	-4.523	-2.053	-6.497
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.688	-22.561	-8.930	-28.301
3.04.02.01	Despesas de pessoal	-1.959	-5.545	-1.986	-6.651
3.04.02.02	Honorários de diretoria e conselho de administração	-490	-1.520	-574	-1.526
3.04.02.03	Despesas com emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários	0	-1.605	0	0
3.04.02.04	Outras despesas administrativas	-4.239	-13.891	-6.370	-20.124
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.028	2.367	311	1.567
3.04.04.01	Ganhos / (Perdas) na alienação de investimentos	92	198	76	402
3.04.04.02	Reversão / (Constituição) de provisões operacionais	834	1.885	-101	158
3.04.04.04	Outras receitas operacionais	102	284	336	1.007
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-393	-875	-479	-1.962
3.04.05.01	Despesas tributárias	-292	-1.173	-417	-1.247
3.04.05.02	Depreciação e amortização	-78	-194	-62	-225
3.04.05.04	Participação dos administradores e empregados no resultado	-23	492	0	-490
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	551	4.548	-3.020	-7.660
3.06	Resultado Financeiro	-749	-5.406	-2.951	-12.540
3.06.01	Receitas Financeiras	2.399	5.621	1.963	6.124
3.06.01.01	Aplicações financeiras	851	1.386	284	1.187
3.06.01.02	Operações de mútuo	345	940	6	846
3.06.01.03	Confissão de dívida	462	1.407	1.109	2.441
3.06.01.04	Outros	741	1.888	564	1.650
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.148	-11.027	-4.914	-18.664
3.06.02.01	Empréstimos e financiamentos	-1.261	-5.379	-1.757	-8.602

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.06.02.02	Debêntures	-1.275	-4.132	-1.626	-5.301
3.06.02.03	Cessão de direitos de crédito	-94	-94	0	-643
3.06.02.04	Operações de mútuo	0	0	-16	-598
3.06.02.05	Outros	-57	-961	-1.515	-3.520
3.06.02.06	Operações com derivativos	-461	-461	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-198	-858	-5.971	-20.200
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	261	3.517	988	2.127
3.08.01	Corrente	-2.166	-5.294	-1.703	-6.158
3.08.02	Diferido	2.427	8.811	2.691	8.285
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	63	2.659	-4.983	-18.073
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	63	2.659	-4.983	-18.073
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	14	-21.576	-6.028	-20.309
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	49	24.235	1.045	2.236
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	-0,44	-0,13	-0,42
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	-0,44	-0,12	-0,41

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	63	2.659	-4.983	-18.073
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	63	2.659	-4.983	-18.073
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	14	-21.576	-6.028	-20.309
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	49	24.235	1.045	2.236

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2013 à 30/09/2013	Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	56.484	53.125
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.229	-6.279
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-858	-20.200
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	1.961	1.932
6.01.01.03	Plano de Opções de Compra de Ações	41	225
6.01.01.06	Impostos e contribuições diferidos	-5.602	-1.733
6.01.01.07	Juros Incorridos Sobre Debêntures	4.132	5.301
6.01.01.09	Juros Incorridos Sobre Empréstimos e Financiamentos	5.379	8.602
6.01.01.10	Juros Incorridos Sobre Mútuos	-940	-248
6.01.01.11	Provisões Perdas em Participações	-183	319
6.01.01.13	(Reversão)/ Constituição de Provisões para Contingências	-1.701	-477
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	54.255	59.404
6.01.02.01	Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	26.349	54.187
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	15.285	19.825
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	34.162	11.425
6.01.02.04	Adiantamentos a Construtora	-1.156	-1.473
6.01.02.05	Despesas com Vendas a Apropriar	7	270
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	908	1.036
6.01.02.09	Instrumentos financeiros derivativos	-574	0
6.01.02.10	Outros Ativos	-26	955
6.01.02.11	Contas a Pagar	-1.043	-2.679
6.01.02.12	Provisões Tributárias	462	-349
6.01.02.14	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-6.569	-6.176
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	-13.275	-21.630
6.01.02.18	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-22	4.013
6.01.02.20	Mútuos a pagar - terceiros	-253	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.538	-1.342
6.02.01	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-1.538	-1.342
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-34.190	-48.200
6.03.01	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-1.249	-3.159
6.03.02	Empréstimos, Financiamentos e Mútuos (Líquido)	-46.229	-20.217
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	55.651	4.360
6.03.04	Valores caucionados	-7.551	0
6.03.05	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	3.336	423
6.03.06	Mútuos a Pagar - Partes Relacionadas	0	-22.342
6.03.07	Pagamento de Debêntures	-22.768	-3.758
6.03.08	Redução de Capital	-1.189	-534
6.03.09	Valores a Receber - Partes Relacionadas	-4.702	0
6.03.10	Juros sobre o Capital Próprio e Dividendos a Pagar	0	3.904
6.03.11	Participações de Não Controladores	-9.489	-4.162
6.03.12	Pagamento de Dividendos	0	-2.715
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	20.756	3.583
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	20.022	30.640
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	40.778	34.223

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(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	4.594	7.897	0	0	388.586	25.029	413.615
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.095	4.594	7.897	0	0	388.586	25.029	413.615
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	41	0	0	0	41	-9.489	-9.448
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	41	0	0	0	41	0	41
5.04.08	Participações de não controladores	0	0	0	0	0	0	-9.489	-9.489
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.576	0	-21.576	24.235	2.659
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.576	0	-21.576	24.235	2.659
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.635	7.897	-21.576	0	367.051	39.775	406.826

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	105.678	140.131
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	102.094	136.533
7.01.02	Outras Receitas	1.699	3.440
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	1.885	158
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-91.417	-129.267
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-72.199	-103.484
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.957	-21.587
7.02.04	Outros	-4.261	-4.196
7.03	Valor Adicionado Bruto	14.261	10.864
7.04	Retenções	-194	-225
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-194	-225
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	14.067	10.639
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.106	6.061
7.06.02	Receitas Financeiras	5.106	6.061
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	19.173	16.700
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	19.173	16.700
7.08.01	Pessoal	5.509	7.435
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.495	6.212
7.08.01.02	Benefícios	716	683
7.08.01.03	F.G.T.S.	258	317
7.08.01.04	Outros	40	223
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.606	5.483
7.08.02.01	Federais	-1.897	4.939
7.08.02.02	Estaduais	17	9
7.08.02.03	Municipais	274	535
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.611	21.855
7.08.03.01	Juros	7.466	15.312
7.08.03.02	Aluguéis	1.013	1.242
7.08.03.03	Outras	4.132	5.301
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.659	-18.073
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-21.576	-20.309
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	24.235	2.236

**Comentário do Desempenho**

EARNINGS RELEASE

3T13**CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T13**

Rio de Janeiro, 14 de Novembro de 2013 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2013 (3T13) . 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 3T13

- Lucro líquido de R\$ 0,01mm no 3T13, comparado a R\$ (6,0)mm no 3T12;
- Vendas de R\$ 30,3mm no 3T13, resultando em estoque a valor de mercado de R\$ 55,5mm, representando 13,6% do Patrimônio Líquido;
- Continuamos com a redução do endividamento, com a Dívida Líquida ex-SFH de R\$ 28,4mm, representando 7,0% do PL, comparada a R\$ 95,3mm no 3T12, equivalente a 22,9% do PL;
- Aprovada a linha 3 do Metrô, que irá ligar o Centro de Niterói à Alcântara, com estação próxima ao nosso terreno “Parque das Águas”, no âmbito do PAC da Mobilidade, do Governo Federal;
- Cia. continua com o fluxo de caixa positivo apresentando simultaneamente:
 - Aumento do caixa em R\$ 16 mm
 - Redução da dívida bruta em R\$ 26 mm

RELAÇÕES COM INVESTIDORES**Rogério Furtado**

Diretor Financeiro e de RI

Vinicius Barbosa

Analista Financeiro e de RI

Contato:

Tel: +55 (21) 3095-4600 / 3031-4600

ri@cr2.com.br

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T13

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ mil)	3T13	3T12	$\Delta 3T/3T$	2T13	$\Delta 3T/2T$	9M13	9M12	$\Delta 9M/9M$
Receita Operacional Líquida	34.573	30.015	+15%	45.132	-23%	102.339	131.017	-22%
Lucro Bruto	7.755	8.131	-4,6%	16.013	-51,6%	30.140	27.533	+9%
% Margem Bruta	22,4%	27,1%	-4,7 p.p.	35,5%	-13,1 p.p.	29,5%	21,0%	8,4 p.p.
Lucro Bruto (ex- Juros SFH)	9.992	11.242	-11%	18.536	-46%	35.502	33.064	+7%
% Margem Bruta (ex-Juros SFH)	28,9%	37,5%	-8,6 p.p.	41,1%	-12,2 p.p.	34,7%	25,2%	9,5 p.p.
EBITDA ⁽¹⁾	3.478	748	+365%	8.769	-60,3%	11.909	27	+43712%
% Margem EBITDA	10,1%	2,5%	7,6 p.p.	19,4%	-9,4 p.p.	11,6%	0,0%	11,6 p.p.
Lucro Líquido Antes Minoritários	63	(4.983)	-	5.316	-98,8%	2.658	(18.073)	-
% Margem Líquida Antes Minoritários	0,2%	-16,6%	16,8 p.p.	11,8%	-11,6 p.p.	2,6%	-13,8%	16,4 p.p.
Lucro Líquido	14	(6.028)	-	(18.482)	-	(21.577)	(20.310)	+6%
% Margem Líquida	0,0%	-20,1%	20,1 p.p.	-40,9%	41,0 p.p.	-21,1%	-15,5%	-5,6 p.p.
Lucro Líquido Básico por ação – R\$	0,00	(0,12)	-	(0,38)	-	(0,45)	(0,42)	+6%
Receitas a Apropriar	443	20.783	-98%	979	-55%			
Resultado a Apropriar	26	6.008	-100%	149	-83%			
Margem a Apropriar	5,9%	28,9%	-23,0 p.p.	15,2%	-9,4 p.p.			
Caixa	48.903	34.223	+43%	33.015	+48%			
Dívida Líquida (ex-SFH)	28.414	95.301	-70,2%	56.072	-49,3%			
Dívida Líquida (ex-SFH) / PL	7,0%	22,7%	-15,8 p.p.	13,5%	-6,5 p.p.			
Dívida Líquida	80.353	172.377	-53,4%	122.371	-34,3%			
Dívida Líquida / PL	19,8%	41,1%	-21,4 p.p.	29,4%	-9,7 p.p.			
Patrimônio Líquido Consolidado	406.826	419.005	-3%	415.785	-2%			

Operacional (R\$ mil)	3T13	3T12	$\Delta 3T/3T$	2T13	$\Delta 3T/2T$	9M13	9M12	$\Delta 9M/9M$
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	30.298	8.747	+246%	20.669	+47%	58.253	77.106	-24%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	27.146	5.663	+379%	17.906	+52%	50.674	67.417	-25%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	34%	5,3%	29,1 p.p.	19,1%	15,3 p.p.	64,2%	63,3%	0,9 p.p.
Unidades Vendidas	192	7	+2643%	75	+156%	271	534	-49%

(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 stands, 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): [Contratadas do período / (Estoque no início do período + Lançamentos líquidos de permuta do período)]

**Comentário do Desempenho**

EARNINGS RELEASE

3T13**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	7
<u>DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO.....</u>	<u>8</u>
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	8
LUCRO LÍQUIDO.....	10
RECEITAS A APROPRIAR	11
ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	12
<u>ANEXOS</u>	<u>15</u>
ANEXO I - EMPREENDIMENTOS	15
ANEXO II – DRE.....	16
ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL	17
<u>GLOSSÁRIO</u>	<u>18</u>
<u>AVISOS LEGAIS</u>	<u>20</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES</u>	<u>20</u>
<u>SOBRE A CR2</u>	<u>20</u>



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T13

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O terceiro trimestre foi de concretização de resultados ligados diretamente ao controle mais restrito de operações. Tais controles se mostram cada vez mais detalhados e eficientes na medida em que a própria operação o permite.

O exemplo mais marcante foi o de despesas com vendas, relativo às corretagens, que foi reduzido consideravelmente mais que a variação do volume de vendas.

Operar minuciosamente os detalhes da nossa atividade é crucial para que possamos monetizar e revelar o valor que está embutido no nosso ativo e principalmente no land bank.

Mais uma vez, agradecemos a dedicação dos nossos colaboradores.

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T13

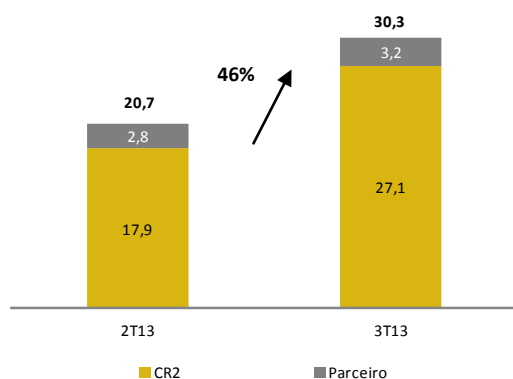
VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos no terceiro trimestre de 2013 foram R\$ 30,3mm (%CR2 R\$27,1mm), comparado a R\$ 20,7mm (%CR2 R\$ 17,9mm) no 2T13.

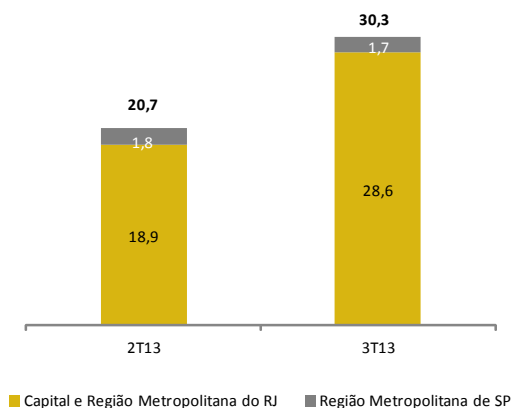
Neste trimestre, houve um impacto positivo pela contabilização das vendas efetuadas no feirão da Caixa Econômica Federal de Maio/2013, pois a contabilização das mesmas só ocorre após a entrega de todos os documentos e formalização do contrato.

O destaque do trimestre foi, assim como no segundo trimestre deste ano, o volume de vendas líquidas no Jardim Paradiso, que atingiu R\$ 13,0mm. Ressaltamos novamente a expressividade deste número, dado que as vendas somente estão sendo efetuadas após os clientes passarem pelo 1º filtro de aprovação da CEF, reduzindo a possibilidade de distratos futuros.

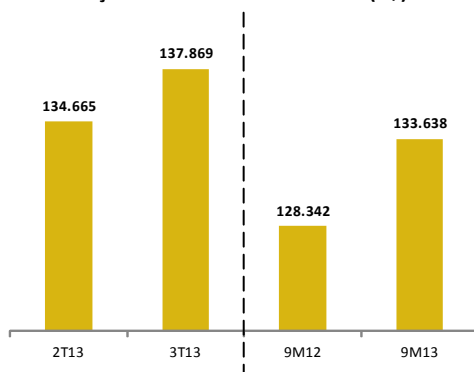
Vendas Contratadas Totais e %CR2 (R\$mm)



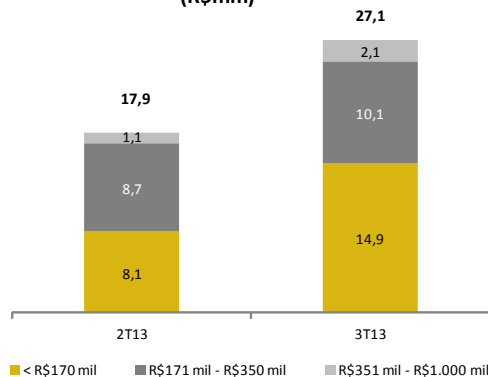
Vendas Contratadas Totais por Região (R\$mm)



Preço Médio Unidades Vendidas (R\$)



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





Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

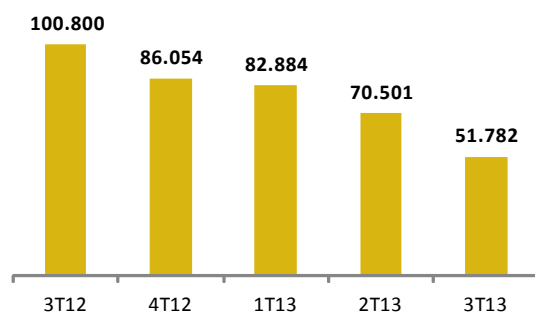
3T13

VELOCIDADE DE VENDAS E ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

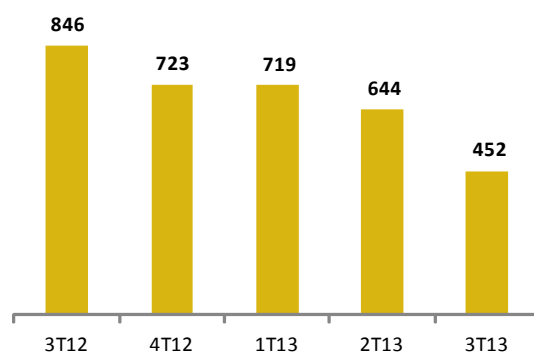
Fechamos o 3T13 com R\$ 55,5mm de estoque a valor de mercado. O %CR2 era R\$ 51,8 mm, representando apenas 14,1% do Patrimônio Líquido da companhia.

A velocidade de vendas sobre oferta (VSO) %CR2 no 3T13 atingiu 34,4%, comparado a 20,3% no 2T13.

Estoque Valor de Mercado* (R\$ mil)



Estoque em unidades



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

Analisando o estoque, vemos que 65% estão no empreendimento Jardim Paradiso, enquanto os outros 35% representam os saldos residuais de todos os outros empreendimentos que lançamos até hoje.

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

CONCLUSÃO DE PROJETOS

Atualmente o único projeto em andamento é o Top Life View, com previsão de entrega no 4T13. Esse empreendimento tem o VGV total de R\$42,0mm (86%CR2) e está pronto, aguardando o habite-se.

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

O 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 é de 1,0% em projetos comerciais e 99,0% em residenciais. O land bank residencial soma 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\$ 750 mil).

Empreendimento	Localização	Book Value (R\$ mil)	Book/m ² (R\$)	% CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	75.510	28	100%
Parque das Águas	São Gonçalo (RJ)	26.728	377	80%
Sta. Cecília – Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	5.137	9	100%
Diamond White (Chafi Chaia)	Campo Grande (RJ)	2.123	531	80%
Diamond Black (Cesário de Melo)	Campo Grande (RJ)	5.027	1.257	80%
Manaú 2	Guarulhos (SP)	2.190	197	86%
Total		116.715	35	

 Foi aprovada a linha 3 do metrô, no âmbito do PAC da Mobilidade, que irá da Praça Araribóia (Praça das Barcas em Niterói) até Alcântara, com uma estação próxima ao nosso terreno “Parque das Águas”. O projeto tem previsão de início no começo de 2014 e a conclusão está prevista para meados de 2016, podendo estar operando já em 2015.

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

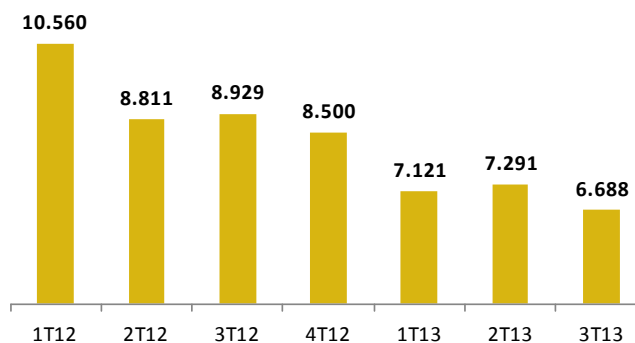
■ No 3T13, a **receita líquida** foi de R\$ 34,6mm, comparado a R\$ 30,0mm no 3T12.

■ Nesse trimestre, o **lucro bruto ex-Juros SFH** foi R\$ 10,0mm (margem 28,9%), comparado a R\$11,2 mm (margem 37,5%) no 3T12.

(R\$ mil)	3T13	3T12	Δ3T/3T	2T13	Δ3T/2T	9M13	9M12	Δ9M/9M
Receita Líquida	34.573	30.015	+15%	45.132	-23%	102.339	131.017	-22%
Lucro Bruto	7.755	8.131	-5%	16.013	-52%	30.140	27.533	+9%
Margem bruta	22,4%	27,1%	-4,7 p.p.	35,5%	-13,1 p.p.	29,5%	21,0%	8,4 p.p.
Impacto Juros SFH	6,5 p.p.	10,4 p.p.	-3,9 p.p.	5,6 p.p.	0,9 p.p.	5,2 p.p.	4,2 p.p.	1,0 p.p.
Lucro Bruto (ex-Juros SFH)	9.992	11.242	-11%	18.536	-46%	35.502	33.064	+7%
Margem Bruta (ex-Juros SFH)	28,9%	37,5%	-8,6 p.p.	41,1%	-12,2 p.p.	34,7%	25,2%	9,5 p.p.

■ No 3T13, as despesas gerais e administrativas (G&A) foram de R\$ 6,7 mm, comparado a R\$ 7,3mm no 2T13. Os esforços para otimização de custos continuam a mostrar resultados, tendo sido reduzidos em 37% desde o seu pico no 1T12. Esperamos que este movimento de redução continue para os próximos trimestres.

(R\$ mil)	3T13	3T12	Δ3T/3T	2T13	Δ3T/2T
G&A	6.688	8.929	-25%	7.291	-8%
SPE's	4.080	4.777	-15%	3.822	7%
Desp Judiciais	1.438	2.628	-45%	1.632	-12%
Outros	2.642	2.149	23%	2.190	21%
Holding	2.608	4.152	-37%	3.469	-25%
Desp Pessoal	1.332	1.861	-28%	1.631	-18%
Outros	1.276	2.291	-44%	1.838	-31%

G&A (R\$ mil)




Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

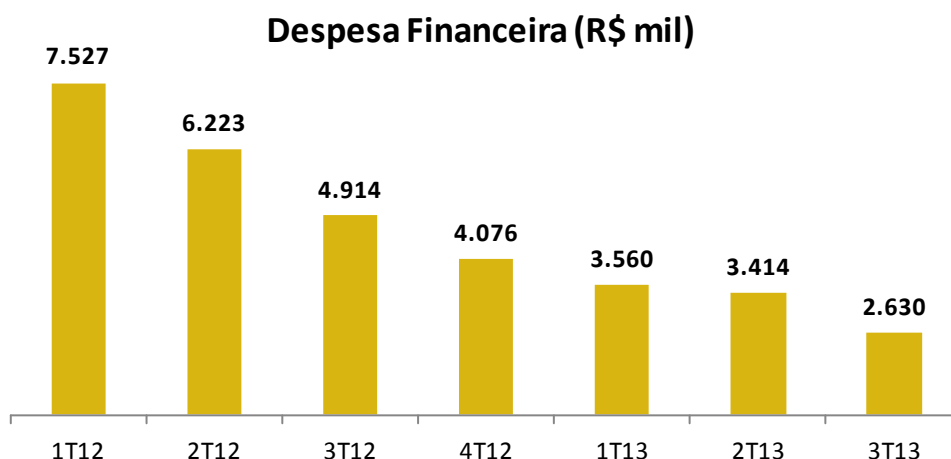
3T13

■ As **despesas com vendas** foram de R\$ 1,1 mm no 3T13 (3,3% da receita líquida), 44% inferior a R\$ 2,0 mm no 3T12 (6,8% da receita líquida). Cumpre salientar que contabilizamos R\$0,6 mm no 3T13 de despesas com amortização de estandes, as quais não impactam o caixa. O restante dessa rubrica se refere à publicidade e corretagem.

(R\$ mil)	3T13	3T12	Δ3T/3T	2T13	Δ3T/2T	9M13	9M12	Δ9M/9M
Despesas com Vendas	1.151	2.053	-44%	1.528	-25%	4.523	6.497	-30%
Desp. com Vendas / Receita Líquida	3,3%	6,8%	-3,5 p.p.	3,4%	0,0 p.p.	4,4%	5,0%	-0,5 p.p.

■ A **despesa Financeira** foi de R\$ 2,7 mm no 3T13, 46% inferior ao 3T12. A companhia segue com a estratégia de desalavancagem, e o efeito positivo desse movimento pode ser observado na queda das despesas financeiras ao longo dos últimos trimestres. Esta estratégia vem sendo executada com sucesso devido à liquidez e qualidade dos nosso recebíveis e do trabalho constante de repasse e venda de unidades.

Despesa Financeira (R\$ mil)	3T13	3T12	Δ3T/3T	2T13	Δ3T/2T
Despesa Financeira	2.630	4.914	-46%	3.414	-23%





Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T13

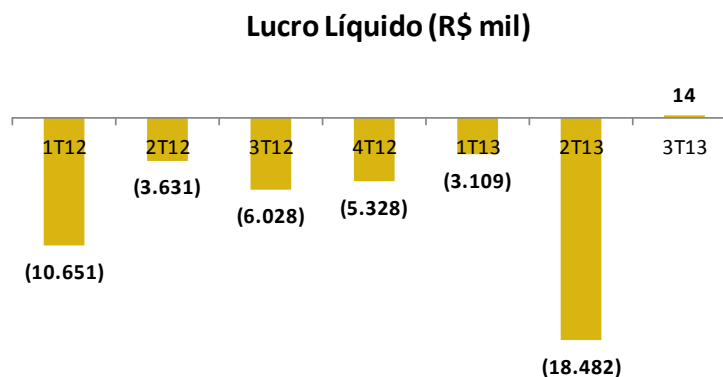
O quadro abaixo apresenta o **EBITDA** da empresa, que no 3T13 foi de R\$ 3,5 mm, com margem de 10,1%.

O **EBITDA** acumulado 9M13 está em R\$ 11,9mm, contra um **EBITDA** praticamente nulo no mesmo período de 2012.

EBITDA (R\$ mil)	3T13	3T12	Δ3T/3T	2T13	Δ3T/2T	9M13	9M12	Δ9M/9M
Lucro Líquido	14	(6.028)	-	(18.482)	-	(21.577)	(20.310)	6%
Participação dos Minoritários	49	1.045	-95%	23.798	-100%	24.235	2.237	984%
Imposto de Renda + Contribuição Social	(261)	(988)	-74%	(1.541)	-83%	(3.517)	(2.127)	65%
Depreciação e Amortização	78	62	25%	66	18%	194	225	-14%
Resultado Financeiro	748	2.951	-75%	1.820	-59%	5.405	12.540	-57%
Juros SFH	2.237	3.111	-28%	2.522	-11%	5.362	5.531	-3%
Amortização de Estandes	601	581	3%	572	5%	1.766	1.706	4%
Despesa com Plano de Opções de Compra	14	14	0%	13	1%	41	225	-82%
EBITDA	3.478	748	365%	8.769	-60%	11.909	27	43712%
% Margem EBITDA	10,1%	2,5%	7,6 p.p.	19,4%	-9,4 p.p.	11,6%	0,0%	11,6 p.p.

LUCRO LÍQUIDO

No 3T13, o lucro líquido foi de R\$ 14 mil, revertendo uma sequencia de resultados negativos.





Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T13

RECEITAS A APROPRIAR

■ Ao final do 3T13, as **receitas a apropriar** totalizaram R\$ 0,4mm e o **resultado a apropriar**, R\$0,02 mm, com margem a apropriar de 5,9%.

Receita e Resultado a Apropriar (R\$ mil)	3T13	3T12	$\Delta 3T/3T$	2T13	$\Delta 3T/2T$
Receitas a Apropriar	443	20.783	-98%	979	-55%
Custo das Unidades Vendidas a Incurrer	(417)	(14.775)	-97%	(830)	-50%
Resultado a Apropriar	26	6.008	-100%	149	-83%
Margem a Apropriar	5,9%	28,9%	-23,0 p.p.	15,2%	-9,4 p.p.

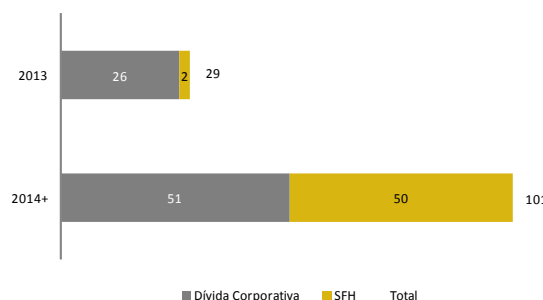
Notem que temos apenas 1 empreendimento com receitas a apropriar, projeto este que está pronto aguardando apenas o habite-se.

ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

■ Ao longo dos últimos trimestres trabalhamos ativamente na redução da dívida da companhia. Este esforço pode ser observado na continuidade de obtenção de fluxo de caixa positivo pela Cia. A dívida corporativa líquida chegou a R\$ 28,4mm no 3T13, uma redução de 49,3% quando comparado ao 2T13. Essa desalavancagem está em linha com o atual momento de término do ciclo de entregas da companhia.

Ao final do 3T13, a **dívida corporativa bruta** atingiu R\$ 77,3 mm (19,0% do PL), e a dívida líquida ex-SFH/PL ficou em 7,0%. O **financiamento a produção (SFH)** atingiu R\$ 51,9 mm (12,8% do PL), sendo que a dívida líquida incluindo SFH/PL ficou em 19,8%. No 3T13, tivemos **R\$ 14,3 mm em amortizações de financiamentos a produção**, com destaque para o Splendore Valqueire II/III, onde foram amortizados R\$ 8,5mm (aproximadamente metade do saldo devedor), e para o pré-pagamento do saldo devedor do Residências Premium no valor de R\$ 3,3 mm.

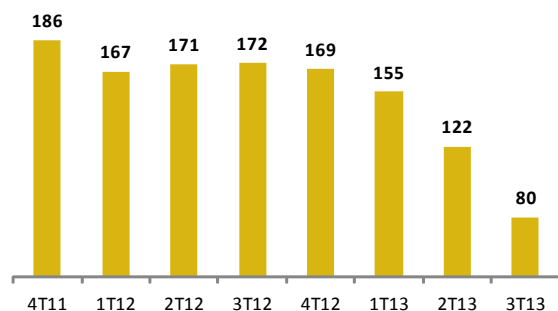
Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ mm)



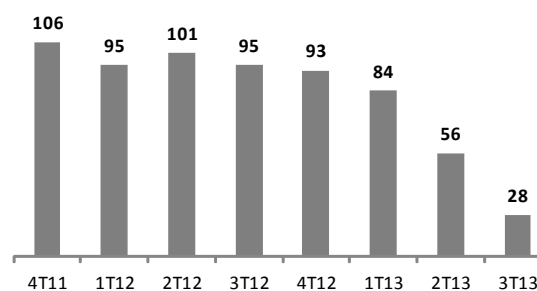
Atualmente, todo o nosso saldo de SFH encontra-se em fase de amortização e deverão ser quitados no curto prazo com o repasse de unidades dos respectivos empreendimentos. O maior volume se encontra no financiamento do Jardim Paradiso (segunda fase), que foi entregue no final de 2012 e teve os repasses para a CEF iniciados em mar/13.

A dívida corporativa, que atingiu um volume bastante confortável, continuará sendo reduzida com o repasse das unidades dos projetos que já quitaram as suas dívidas de SFH. É importante notar que reduzimos o endividamento corporativo em R\$12 mm neste trimestre e aumentamos, simultaneamente, a nossa posição de caixa em R\$15mm. Isto se deve ao fluxo de caixa positivo que a Companhia vem apresentando. Em novembro/2013, pagamos a segunda parcela da debênture, no valor aproximado de R\$ 22mm, praticamente encerrando as obrigações que vencem em 2013.

Dívida Líquida (R\$ mm)



Dívida Líquida (Ex - SFH) (R\$ mm)



■ Ao final do 3T13, o **contas a receber de clientes por incorporação** chegou a R\$289,7 mm, sendo que R\$120,2mm referentes à permuta do Link. Se somarmos as receitas a apropriar de R\$0,4 mm e subtrairmos os adiantamentos de clientes de R\$ 0,8 mm, chegamos ao **total de recebíveis de clientes de R\$ 289,3 mm**.

■ O saldo de **contas a receber de terceiros** era R\$38,9 mm ao final do 3T13 e pode ser aberto em: (a) **contas a receber por repasse de R\$ 23,9 mm**, (b) **confissão de dívida de adquirentes de R\$ 7,2 mm** e (c) outros, no total de R\$ 7,8 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 3T13.

(R\$mil)	3T13	2T13
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	289.717	297.538
Receitas a Apropriar	443	979
Adiantamento de Clientes	(837)	(1.611)
TOTAL Recebíveis de Clientes	289.323	296.906
Contas a Receber por Repasse	23.914	20.414
Confissão de Dívida de Adquirentes	7.228	6.981
TOTAL Recebíveis	320.465	324.302

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

Recebíveis (R\$ mil)	Totais	% Total
Performados	176.429	55%
2013 em diante (ex.Link)	23.854	7%
Link	120.182	38%
Total	320.465	100%

Temos R\$ 120,2mm referentes ao Link (ex-barrartes), projeto em que por sermos permutantes não temos necessidade de desembolso de caixa para seu desenvolvimento.



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T13

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

(R\$mil)	3T13	2T13
Imóveis a Comercializar	175.355	190.456
Unidades Concluídas	43.806	62.149
Unidades em Construção	14.834	11.042
Terreno-Espécie	116.715	117.265

(R\$mil)	3T13	2T13
Obrigação por Compra de Imóveis	4.597	4.605
(-) Permuta Financeira	285	380
(-) Diamond (Chafi Chaia) - Permuta	4.312	4.225
(=) Exposição de Caixa	-	-

Ao final do 3T13, o saldo de obrigações por compra de imóveis totalizava R\$ 4,6 mm, R\$ 285 mil referentes à permuta financeira a pagar do projeto Green Park e R\$ 4,3 mm à permuta física do empreendimento Diamond (Chafi Chaia/Cesário de Melo), obrigação de entrega de unidades prontas.

Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

3T13

Anexo I - Empreendimentos

Empreendimento	Localização	Lançamento	Segmento	Unidades Lançadas	Preço Médio (R\$ mil)	GVG Total (R\$ mm)	% CR2	GVG CR2 (R\$ mm)	Modalidade Aquisição Terreno ⁽¹⁾	Evolução Financeira 3T13	% Unidades Vendidas 3T13 ⁽²⁾	Estoque 3T13 (Unidades) ⁽²⁾	Estoque Total 3T13 (R\$ mm) ⁽²⁾	Estoque % CR2 3T13 (R\$ mm) ⁽²⁾
Green Park 3000/4000	Barra (RJ)	mar/set 06	Média Renda	240	232	55,7	60%	33,4	Pm. Fin.	100%	99%	2	1,5	0,9
Total 2006				240	232	55,7	60%	33,4			99%	2	1,5	0,9
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	104	436	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	133	15,9	80%	12,7	Caixa	100%	98%	2	0,5	0,4
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	S. Gonçalo (RJ)	out/07	Econômico	1.058	132	140,0	80%	112,0	Caixa	100%	98%	25	6,6	5,3
Verano III	Barra (RJ)	out/07	Média Renda	172	390	67,0	60%	40,2	Pm. Fin.	100%	100%	0	0,0	0,0
Barra Allegro	Barra (RJ)	nov/07	Média renda	130	319	41,5	70%	29,0	Cx+Pm. Fis.	100%	100%	0	0,0	0,0
Total 2007				2.325	234	544,7	66%	358,5			99%	27	7,2	5,7
Mirante Bonsucesso	Guarulhos (SP)	mar/08	Econômico	368	77	28,4	86%	24,3	Caixa	100%	100%	1	0,2	0,1
Via Parque	Caxias (RJ)	mar/08	Econômico	89	55	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%	99%	2	0,6	0,4
Top Life Itamaraty	Santo André (SP)	abr/08	Econômico	417	103	43,0	86%	36,8	Caixa	100%	99%	5	1,0	0,9
Villagio do Campo	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	999	65	65,0	97%	63,0	Caixa	100%	99%	10	1,1	1,1
Premium Cpo. Grande	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	196	240	47,0	90%	42,3	Caixa	100%	99%	1	0,4	0,4
Acqua Park I	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	415	90	37,4	86%	32,0	Caixa	100%	99%	4	1,0	0,9
Acqua Park II ⁽³⁾	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	332	90	29,9	86%	25,6	Caixa	100%	97%	9	2,2	1,9
Top Life Park	Santo André (SP)	jul/08	Econômico	200	127	25,3	86%	21,8	Caixa	100%	100%	0	0,0	0,0
Jardim Paradiso I	Nova Iguaçu (RJ)	set/08	Econômico	534	69	36,8	100%	36,8	Caixa ⁽⁴⁾	100%	96%	19	1,8	1,8
Total 2008				3.780	92	347,0	88%	306,3			99%	51	8,4	7,5
Jardim Paradiso IIA	Nova Iguaçu (RJ)	nov/09	Econômico	320	69	22,1	100%	22,1	Caixa ⁽⁴⁾	100%	93%	23	2,2	2,2
Top Life View	Santo André (SP)	nov/09	Econômico	300	140	42,0	86%	35,9	Caixa	99%	100%	1	0,2	0,2
Total 2009				620	103	64,1	90%	58,0			96%	24	2,4	2,4
Splendore Valqueire II	V. Valqueire (RJ)	nov/10	Econômico	160	231	37,0	80%	29,6	Caixa	100%	94%	10	3,9	3,1
Jardim Paradiso IIB - III	Nova Iguaçu (RJ)	nov/10	Econômico	963	92	88,6	100%	88,6	Caixa ⁽⁴⁾	100%	65%	338	32,1	32,1
Total 2010				1.123	112	125,6	94%	118,2			69%	348	36,0	35,2
Total				8.088	141	1.137,0	77%	874,4			94%	452	55,5	51,8

(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

3T13

Anexo II – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ mil)	3T13	3T12	Δ3T/3T	2T13	Δ3T/2T	9M13	9M12	Δ9M/9M
Receita Operacional Líquida	34.573	30.015	+15%	45.132	-23%	102.339	131.017	-22%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (ex-Juros SFH)	(24.581)	(18.773)	+31%	(26.596)	-8%	(66.837)	(97.953)	-32%
Juros SFH	(2.237)	(3.111)	-28%	(2.522)	-11%	(5.362)	(5.531)	-3%
Lucro Bruto	7.755	8.131	-5%	16.013	-52%	30.140	27.533	+9%
Margem Bruta	22,4%	27,1%	-4,7 p.p.	35,5%	-13,1 p.p.	29,5%	21,0%	8,4 p.p.
Margem Bruta (ex-Juros SFH)	28,9%	37,5%	-8,6 p.p.	41,1%	-12,2 p.p.	34,7%	25,2%	9,5 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais:								
Gerais e Administrativas								
G&A (ex-Plano de Opções)	(6.675)	(8.916)	-25%	(8.883)	-25%	(22.664)	(28.076)	-19%
Despesa com Plano de Opções de Ações	(14)	(14)	0%	(13)	+1%	(41)	(225)	-82%
Com Vendas			-			0	0	
Com Vendas (ex-Amortização de Estandes)	(550)	(1.472)	-63%	(956)	-42%	(2.757)	(4.791)	-42%
Amortização de Estandes	(601)	(581)	+3%	(572)	+5%	(1.766)	(1.706)	+4%
Depreciação e Amortização	(78)	(62)	+25%	(66)	+18%	(194)	(225)	-14%
Despesas Tributárias	(293)	(417)	-30%	(527)	-44%	(1.173)	(1.247)	-6%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.027	311	+230%	(60)	-	2.365	1.567	+51%
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	573	(3.020)	-	4.936	-88%	3.910	(7.170)	-
Resultado Financeiro	(748)	(2.951)	-75%	(1.820)	-59%	(5.405)	(12.540)	-57%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(175)	(5.971)	-97%	3.117	-	(1.494)	(19.710)	-92%
Participação dos Empregados no Lucro	(23)	0	-	659	-	636	0	-
Provisão para IR e Contribuição Social	261	988	-74%	1.541	-83%	3.517	2.127	+65%
Lucro (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	63	(4.983)	-	5.316	-99%	2.658	(18.073)	-
Margem Líquida antes de minoritários	0,2%	-16,6%	16,8 p.p.	11,8%	-11,6 p.p.	2,6%	-13,8%	16,4 p.p.
Participação de Minoritários	(49)	(1.045)	-95%	(23.798)	-100%	(24.235)	(2.237)	+984%
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	14	(6.028)	-	(18.482)	-	(21.577)	(20.310)	+6%
Margem líquida após minoritários	0,0%	-20,1%	20,1 p.p.	-40,9%	41,0 p.p.	-21,1%	-15,5%	-5,6 p.p.
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.443	0%	48.443	0%	48.443	48.443	0%
Lucro Básico por Ação (R\$)	0,00	(0,12)	-	(0,38)	-	(0,45)	(0,42)	+6%

EBITDA (R\$ mil)	3T13	3T12	Δ3T/3T	2T13	Δ3T/2T	9M13	9M12	Δ9M/9M
Lucro Líquido	14	(6.028)	-	(18.482)	-	(21.577)	(20.310)	6%
Participação dos Minoritários	49	1.045	-95%	23.798	-100%	24.235	2.237	984%
Imposto de Renda + Contribuição Social	(261)	(988)	-74%	(1.541)	-83%	(3.517)	(2.127)	65%
Depreciação e Amortização	78	62	25%	66	18%	194	225	-14%
Resultado Financeiro	748	2.951	-75%	1.820	-59%	5.405	12.540	-57%
Juros SFH	2.237	3.111	-28%	2.522	-11%	5.362	5.531	-3%
Amortização de Estandes	601	581	3%	572	5%	1.766	1.706	4%
Despesa com Plano de Opções de Ações	14	14	0%	13	1%	41	225	-82%
EBITDA	3.478	748	365%	8.769	-60%	11.909	27	43712%
% Margem EBITDA	10,1%	2,5%	7,6 p.p.	19,4%	-9,4 p.p.	11,6%	0,0%	11,6 p.p.

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T13

Anexo III – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ mil)	3T13	2T13	Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ mil)	3T13	2T13
Ativo Circulante			Passivo Circulante		
Disponibilidades	48.903	33.015	Debêntures	41.440	40.165
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	203.240	195.983	Empréstimos Bancários	34.835	47.033
Contas a Receber de Terceiros	37.399	33.528	SFH	51.939	60.951
Imóveis a Comercializar	65.790	80.330	Adiantamentos de Clientes	837	1.611
Impostos e Contribuições a Compensar	3.466	3.872	Obrigação por Aquisição de Imóveis		
Adiantamento à Construtora	4.715	4.512	Em Caixa	285	380
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	11.868	9.163	Permuta Financeira	0	0
Valores a receber por cessões de créditos	0	41.352	IR e Contribuição Social Diferidos	8.869	9.843
Outros	12.502	13.051	Provisões Tributárias	1.864	2.481
Total do Ativo Circulante	387.883	414.806	Provisões para Contingências	1.212	2.332
Realizável a Longo Prazo			Contas a Pagar	9.508	11.420
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	86.477	101.555	Cessão de Créditos Imobiliários	22.904	24.118
Contas a receber de terceiros	1.521	1.618	Dividendos a Pagar	3.223	3.223
Imóveis a Comercializar	109.565	110.126	Redução de Capital	703	2.780
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	4.541	8.894	Total do Passivo Circulante	177.619	206.337
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	33.022	31.724	Exigível a Longo Prazo		
Total Realizável a Longo Prazo	235.126	253.917	Empréstimos Bancários	1.042	1.889
Imobilizado	5.530	7.287	SFH	-	5.348
Intangível	1.259	24	IR e Contribuição Social Diferidos	3.773	5.101
Total Ativo Permanente	6.789	7.311	Provisões para Contingências	1.700	1.475
Ativo Total	629.798	676.034	Cessão de Créditos Imobiliários	34.481	35.841
			Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	45	33
			Obrigação de construir	4.312	4.225
			Total Exigível a Longo Prazo	45.353	53.912
			Patrimônio Líquido		
			Capital Social	376.095	376.095
			Reservas de Capital	4.635	4.621
			Reservas de Lucros	7.897	7.896
			Lucros (Prejuízos) acumulados	(21.576)	(21.590)
			Patrimônio Líquido Controladora	367.051	367.023
			Participações Minoritárias	39.775	48.762
			Total Patrimônio Líquido	406.826	415.785
			Total do Passivo e Patrimônio Líquido	629.798	676.034

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

3T13

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 2013 com honorários de R\$ 297 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

Notas explicativas às informações contábeis
intermediárias individuais e consolidadas
para o trimestre findo em 30 de setembro de
2013
(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 606 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 – BM&FBOVESPA 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 12 de novembro de 2013.

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

Notas Explicativas

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).

As informações contábeis intermediárias consolidadas 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) 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 2013.

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 em conformidade com as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

Notas Explicativas

2.2. Bases de consolidação e segregação patrimonial

a) 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	% - Participação e forma de consolidação			
	30/09/2013		31/12/2012	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	Integral	99,98%	Integral
CR2 Américas 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	100%	Integral
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	80%	Integral	80%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	60,00%	Integral	75,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-24 Ltda.	-	-	99,98%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-27 Ltda.	-	-	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
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	60,00%	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 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.	60,00%	Integral	75,00%	Integral
Dacasa Empreendimentos Ltda. (SPE-26)	-	-	99,98%	Integral
Green 3000 Emp. Imobiliários S.A.	59,98%	Integral	59,98%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A.	50,01%	Integral	50,01%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral

Em 30 de novembro de 2012, a Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. incorporou as seguintes empresas, conforme protocolo de incorporação:

- CR2 Caxias Empreendimentos S.A. (SPE-10);
- CR2 São Paulo 3 Empreendimentos Ltda.;
- CR2 São Paulo 4 Empreendimentos Ltda.;
- CR2 Splendor Participações S.A.;
- CR2 Empreendimentos SPE-4 S.A.

Em 31 de maio de 2013, a Pinheiro Guimarães Empreendimentos Ltda. incorporou as seguintes empresas, conforme protocolo de incorporação:

- CR2 Empreendimentos SPE-24 Ltda.;
- CR2 Empreendimentos SPE-27 Ltda.

Notas Explicativas

Em 28 de junho de 2013, a Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. incorporou a seguinte empresa, conforme protocolo de incorporação:

- CR2 Pontal Empreendimentos S/A.

Em 28 de junho de 2013, a Dacasa Empreendimentos Ltda. foi extinta, conforme distrato social.

A consolidação foi elaborada de acordo com o IAS 27/ CPC 36 (R3) “Demonstrações consolidadas”, e inclui as demonstrações contábeis das controladas nas quais a Companhia é titular de direito, como sócio que lhe assegure, 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 contábeis 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.

b) Segregação patrimonial

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPEs). As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia apresenta a seguir a tabela demonstrativa do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 30 de setembro de 2013:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	488.750
Total do ativo consolidado	629.798
% – Participação	77,60%

Notas Explicativas

Para os empreendimentos nas controladas, o acompanhamento dos saldos de caixa e equivalentes e dívida corporativa são efetuados pelo CNPJ da SPE e não de forma individualizada por empreendimento.

A Companhia possui 04 SPEs que fizeram a opção ao RET “Regime Especial de Tributação”, sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação, conforme segue:

SPE	Empreendimento	Ativo – empreendimento	Ativo – consolidado	% sobre o ativo – consolidado
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19)	83.585	629.798	13,27%
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	Splendore Valqueire 2	9.689	629.798	1,54%
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	Splendore Valqueire 3	11.741	629.798	1,86%
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	137.601	629.798	21,85%
Total		242.616	629.798	38,52%

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

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

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 econômico-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

1) 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 à 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 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.

Notas Explicativas

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 ao patrimônio líquido.

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

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do período, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Notas Explicativas

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o regime especial de tributação (RET). Esta opção é irretratável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao imposto de renda, a contribuição social, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e ao Programa de Integração Social (PIS), são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

Em 28 de dezembro de 2012, a Presidência da República sancionou a Medida Provisória nº 601, com força de lei, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS e CSLL) e IRPJ, para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Esta Medida Provisória entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013, e expirou em 03 de setembro de 2013. Em 19 de julho de 2013, a Presidência da República sancionou a Lei nº 12.844, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS e CSLL) e IRPJ, para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Esta lei entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 04 de setembro de 2013. Em consequência, a Lei nº 10.931/2004 passou a vigorar com as seguintes alterações: para cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação (RET), a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 1% (um por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida, para imóveis residenciais de valor comercial até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida para imóveis residenciais de valor comercial acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

A Administração da Companhia avaliou a Medida Provisória nº 601, citada anteriormente, e apurou o impacto em suas Demonstrações Contábeis Consolidadas, no valor de R\$ 3.035, na rubrica de “Impostos e contribuições diferidos” no passivo circulante, e a contrapartida no resultado do trimestre findo em 31 de março de 2013, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Empresa	Empreendimentos Submetidos ao Patrimônio de Afetação	COFINS Diferida	PIS Diferido	IR Diferido	CSLL Diferida	Total
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19)	1.087	237	705	384	2.413
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	Splendore Valqueire II	153	33	65	50	301
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	Splendore Valqueire III	164	36	68	53	321
		1.404	306	838	487	3.035

A Administração da Companhia avaliou a Lei nº 12.844 citada anteriormente, e apurou o impacto em suas Demonstrações Contábeis Consolidadas, no valor de R\$ 3.391, na rubrica de “Impostos e contribuições diferidos” no passivo circulante, e a contrapartida no resultado do trimestre findo em 30 de junho de 2013, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Empresa	Empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação	COFINS diferida	PIS diferido	IR diferido	CSLL diferida	Total
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	1.603	348	916	524	3.391

Notas Explicativas

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.

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 as 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 trimestre findo em 30 de setembro de 2013, este saldo totalizava o montante de R\$ 9.158 (R\$ 17.645 em 30 de setembro de 2012).

Notas Explicativas

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 contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis 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 ela, 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 incorporados 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 o 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.

Notas Explicativas

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.

Em 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados nas demonstrações contábeis 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, aqueles 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 2013 e em 31 de dezembro de 2012, no que se refere a 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), saldos a pagar de conta-corrente com partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8) e debêntures (Nota Explicativa nº 12). Exceto pela conta-corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis. 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.

Notas Explicativas

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”, no período em que ocorrem.

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 período, 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 contábeis, 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.

Notas Explicativas

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.

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 contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, 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.

Notas Explicativas

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 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 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.

Notas Explicativas

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, o valor residual e o método de depreciação ou amortização dos bens do imobilizado e intangível no final de cada período de relatório.

2.5. Alterações nas práticas contábeis emitidas pelos órgãos reguladores

As práticas contábeis adotadas para a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012 são consistentes.

Até a data de divulgação destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, somente o CPC a seguir apresentado é de aplicação obrigatória a partir de 01 de janeiro de 2015:

- **CPC 38 (R1)/ IFRS 9:** O CPC 38 (R1) ainda não foi emitido no Brasil. O correspondente internacional, IFRS 9, já foi emitido e encerra a primeira parte do projeto de substituição da IAS 39 “Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração”. O IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. O CPC 38 (R1)/ IFRS 9 traz também alterações nos CPC 39 e CPC 40 (IAS 32 e IFRS 7). Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2015.

Considerando as atuais operações da Companhia e de suas controladas, a Administração não espera que essa nova norma tenha um efeito relevante sobre as demonstrações contábeis a partir de sua adoção.

Notas Explicativas

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	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Caixa e bancos	96	398	6.954	11.383
Aplicações financeiras (i)	12.986	401	25.045	8.639
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – subordinados (ii)	-	-	8.779	-
Total	13.082	799	40.778	20.022

- (i) Remuneradas pela taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no período findo em 30 de setembro de 2013 (taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2012);
- (ii) Remunerados pela variação do IGP-M acrescidos de juros de 4% ao ano.

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	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Unidades não concluídas	-	-	667	36.195
Unidades concluídas e terrenos	-	-	289.608	280.457
Ajuste a valor presente	-	-	(558)	(586)
Total	-	-	289.717	316.066
Circulante	-	-	203.240	196.376
Não circulante	-	-	86.477	119.690

Notas Explicativas

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 2013 e em 31 de dezembro de 2012. Essas taxas correspondem a taxas reais, atreladas ao IPC-A, e possuem prazo equivalente aos correspondentes recebíveis, conforme demonstrado a seguir:

Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Vencidos				
Vencidos até 30 dias	-	-	41.509	44.239
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	15.337	6.920
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	39.989	50.587
Total	-	-	96.835	101.746
A vencer				
2013	-	-	47.776	94.630
2014	-	-	75.215	48.475
A partir de 2015	-	-	69.891	71.215
Total	-	-	192.882	214.320
Total de vencidos e a vencer	-	-	289.717	316.066

Os saldos a receber vencidos em 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012 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 561/2008 (OCPC 01), alterada pela Deliberação nº 624/2010, 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 contábeis da Companhia e de suas controladas. Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2013	30/09/2012
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	42.905	149.231
Receita bruta reconhecida – acumulada	(42.476)	(129.383)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	429	19.848
Receita financeira contratual	1.358	8.189
Receita financeira reconhecida – acumulada	(1.344)	(7.251)
Receita financeira contratual a apropriar (não registrada) (b)	14	938
Valores recebidos – acumulado	43.584	70.503
Adiantamentos de clientes (vide Nota Explicativa nº 15)	431	13.573
Custo orçado total – acumulado	41.705	113.659
Custo incorrido total – acumulado	(41.288)	(98.886)
Custo a incorrer (não registrado) (c)	417	14.773
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – c)	12	5.075
Lucro total estimado a apropriar (não registrado) (a + b – c)	26	6.013

Notas Explicativas

6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques está apresentada a seguir:

Empresa	Consolidado		Empreendimento
	30/09/2013	31/12/2012	
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 137	(a) 137	Top Life Itamaraty San Francisco
CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) -	(a) 163	Verano I
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 106	(a) 129	Top Life Itamaraty Miami
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE-7)	(a) 178	(a) 320	Splendore Valqueire I
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 49	(a) 183	Mirante Bonsucesso
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(a) 240	(a) -	Premium Campo Grande
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) -	(a) 295	Top Life Park
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	(a) 262	(a) 241	Felicità
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE 16)	(a) -	(a) 408	Verano III
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 400	(a) 243	Top Life Itamaraty Atlanta
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a) 508	(a) 508	Green 3000 e Green 4000
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a) 746	(a) 970	Villaggio do Campo
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 867	(a) 1.498	Acqua Park I
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	(a) 1.069	(b) 2.207	Splendore Valqueire III
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a) 605	(a) 2.265	Jardim Paradiso 1,2,3,4,5, e 20
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	(a) 1.483	(b) 2.618	Splendore Valqueire II
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a) 1.892	(a) 4.146	Jardim Paradiso I / II A (lotes 6, 7, 8 e 9)
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a) 1.134	(a) 8.986	Parque das Águas IB
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a) 2.723	(a) 10.951	Parque das Águas IA
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a) 29.541	(a) 38.256	Jardim Paradiso II B / III (lotes 10 a 19)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 1.684	(b) 1.368	Acqua Park II
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	(b) 149	(b) 102	Top Life View
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(b) 14.685	(b) 4.511	Jardim Paradiso 21,22,23,24,25 e 27
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(c) -	(c) 4.083	Top Life Village (Colônia Paraíso)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c) 47	(c) 47	Jardim Paradiso 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(c) 1.931	(c) 1.921	Santa Cecília – Madureira
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(c) 2.190	(c) 1.955	Manau 2
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	(c) 2.123	(c) 2.099	Diamonds Residencial
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(c) 3.206	(c) 3.192	Santa Cecília – Madureira
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(c) 5.027	(c) 4.999	Diamonds Offices
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 182	(c) 9.533	Acqua Park III
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(c) 26.728	(c) 26.615	Parque das Águas 2, II, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(c) 75.463	(c) 74.568	Cidade Paradiso
	175.355	209.517	

(a) Unidades concluídas;

(b) Unidades em construção/ lançadas;

(c) Estoque de terrenos.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Unidades concluídas	-	-	43.806	69.699
Unidades em construção/ lançadas	-	-	14.834	10.806
Estoque de terrenos	75.463	74.568	116.715	129.012
Total	75.463	74.568	175.355	209.517
Circulante	-	-	65.790	97.136
Não circulante	75.463	74.568	109.565	112.381
Total	75.463	74.568	175.355	209.517

As seguintes SPEs possuem suas unidades autônomas dadas em garantia do financiamento para construção dos seus respectivos empreendimentos imobiliários: CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28), CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29), CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A. e CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33).

A CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda possui seu terreno dado em garantia do financiamento para construção do seu respectivo empreendimento imobiliário.

O terreno da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi dado em garantia (alienação fiduciária) do pagamento integral e pontual das debêntures emitidas, registrada na matrícula do imóvel em 13 de dezembro de 2012.

Os terrenos da CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A. (Top Life Village - Colônia Paraíso) foram alienados por meio de contrato datado de 15 de março de 2013 no montante de R\$ 6.656, sendo esse montante liquidado em 28 de março de 2013.

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Valores a receber por repasse (a)	-	-	23.914	34.581
Empréstimos a adquirente (b)	-	-	9.035	9.949
Rendas a receber por prestação de serviço	40	39	40	38
Opções de venda (c)	90	3.282	90	3.282
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. S.A.)	-	-	6.444	7.045
Outras contas a receber de terceiros (d)	-	-	1.204	1.204
(-) Ajuste a valor presente	-	-	-	(87)
(-) Provisão para perdas (b)	-	-	(1.807)	(1.990)
Total	130	3.321	38.920	54.022
Circulante	130	3.321	37.399	52.574
Não circulante	-	-	1.521	1.448
Total	130	3.321	38.920	54.022

Notas Explicativas

- (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 são compostos por:

Consolidado

Descrição	30/09/2013	31/12/2012
CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	604	250
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	3.689	5.677
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	1.533	10.586
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	945	4.999
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	1.842	-
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	3.529	-
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE-7)	179	-
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	285	3.198
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	4.309	2.982
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	6.189	4.014
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	563	1.820
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	247	1.055
Total	23.914	34.581

- (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 2013 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, 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

SalDOS em 31 de dezembro de 2012	1.990
Adições	211
Reversões e baixas	(394)
SalDOS em 30 de setembro de 2013	1.807

- (c) Valor referente à opção de venda de 10% a 20% do preço do capital investido atualizado das SPEs relacionadas a seguir:

Consolidado

Descrição	30/09/2013	31/12/2012
CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.755
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	-	1.349
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	-	178
CR2 HC Empreendimentos Ltda (SPE-11)	90	-
Total	90	3.282

Notas Explicativas

A contrapartida das opções de venda encontra-se registrada na rubrica “Ganhos na alienação de investimentos”. Em 31 de janeiro de 2013, a Companhia exerceu a sua opção de venda de 15% do capital social das empresas CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda., CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda e CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16), gerando um ganho de R\$ 350 nessa operação;

- (d) Valor a receber por cessão de direito de uso pela futura locação de unidade no Niterói Plaza Shopping (SPE-31).

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:

Partes relacionadas	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	CDI	36	-	-	-
CR2 Pontal Empreendimentos Ltda.	IGPM + 12% a.a.	-	5.990	-	-
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	CDI	-	1.023	-	-
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	1 a 12% a.a.	-	2.661	-	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	CDI	-	1.835	-	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	12% a.a.	-	805	-	-
Green Empreendimentos S.A.	12% a.a.	-	108	-	-
Subtotal		36	12.422	-	-
Parceiros					
Dalmo de Vasconcelos R. Pereira Jr.	IPCA + 8% a.a.	-	109	-	109
Dilson Del Cima de A. Menezes	CDI	256	221	256	221
Dominus Engenharia Ltda. (*)	TR + 12% a.a.	10.448	12.489	10.448	12.489
YPS Construções e Incorporações Ltda.	TR + 12% a.a.	481	765	481	765
Targa Engenharia Ltda.	1% a.a.	-	-	522	519
Subtotal		11.185	13.584	11.707	14.103
Total		11.221	26.006	11.707	14.103
Circulante		7.742	26.006	8.228	14.103
Não circulante		3.479	-	3.479	-

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Em 2013	420	26.006	839	14.103
Em 2014	8.936	-	9.003	-
Em 2015	1.865	-	1.865	-
Total	11.221	26.006	11.707	14.103
Circulante	7.742	26.006	8.228	14.103
Não circulante	3.479	-	3.479	-

(*) Aditivados em abril de 2013, com consequente alteração de prazos de vencimentos.

Notas Explicativas

Até 30 de setembro de 2013, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 1.139 (R\$ 2.358 em 30 de setembro de 2012) no resultado da controladora, e R\$ 940 (R\$ 846 em 30 de setembro de 2012) no resultado consolidado, referentes 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	
		30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	CDI	3.694	-	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	1 % a.a.	4.699	6.798	-	-
Total circulante		8.393	6.798	-	-

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:

Ativo – controladora

Descrição	30/09/2013	31/12/2012
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	11.840	-
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	1.365	8.591
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	-	3.679
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	54	221
CR2 Pontal Empreendimentos Ltda. (SPE-8)	-	1.133
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	75	82
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	5	10
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	5	10
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	-	562
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	-	1.014
Cimol Empreend. Imobiliários Ltda.	-	65
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	102
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	44	278
Dacasa Empreendimentos Ltda. (SPE-26)	-	29
Total não circulante	13.388	15.776

Passivo – consolidado

Descrição	30/09/2013	31/12/2012
CR2 Pontal Empreendimentos Ltda.(SPE-8)	-	686
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	-	140
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	-	254
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	13	55
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	21	21
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	68
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	11	70
Total não circulante	45	1.294

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

Notas Explicativas

d) Valores a receber

Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Partes relacionadas	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Parceiros					
Dominus Engenharia Ltda. (1)	TR + 12% a.a.	4.502	-	4.502	-
Inter Rio Incorporadora S/A	-	200	-	200	-
Total		4.702	-	4.702	-
Circulante		3.640	-	3.640	-
Não circulante		1.062	-	1.062	

Os valores a receber possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Em 2013	903	-	903	-
Em 2014	3.599	-	3.599	-
A partir de 2015	200	-	200	-
Total	4.702	-	4.702	-
Circulante	3.640	-	3.640	-
Não circulante	1.062	-	1.062	-

(1) Representado pelos valores a receber da venda para Dominus Engenharia Ltda. de 15% das SPEs relacionadas a seguir:

- CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.;
- CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16).

Esse saldo a receber é remunerado pela TR + 12%, sendo liquidado em 18 parcelas, sendo a última com vencimento em 31/12/2014.

Notas Explicativas

9. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Investimentos em controladas	257.873	288.918	-	-
Total	257.873	288.918	-	-

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 01/01/2012 a 30/09/2012	297.321	47.505	(22.560)	335	-	(20.490)	(6.522)	295.589
Movimentação de 01/01/2013 a 30/09/2013	288.918	22.296	(12.361)	(2.194)	515	(26.164)	(13.137)	257.873

- (i) O saldo a receber de “Reduções de capital” em 30 de setembro de 2013 monta em R\$ 11.410 (R\$ 30.422 em 31 de dezembro de 2012). No período findo em 30 de setembro de 2013, foi recebido o montante de R\$ 31.128 (R\$ 48.458 no período findo em 30 de setembro de 2012).

b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2013:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do período
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.108	138	3.970	(239)	(598)
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)	2.308	295	2.013	126	32
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.212	5	3.207	-	(6)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	9.439	7.412	2.027	75	(2.355)
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE 18)	2.169	1.312	857	(17)	(67)
CR2 Empreendimentos SPE- 9 Ltda.	69.370	13.363	56.007	8.762	4.189
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	9.873	404	9.469	176	(47)
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE 16)	3.178	763	2.415	639	657
CR2 Empreendimentos SPE- 17 Ltda.	2.538	1.056	1.482	193	(27)
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	137.602	63.189	74.411	8.675	5.460
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE- 28)	9.689	4.875	4.814	(174)	(427)
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE- 29)	11.741	5.745	5.996	508	259
CR2 Empreendimentos SPE- 30 Ltda.	2	6	(4)	-	(8)
CR2 Empreendimentos SPE- 31 Ltda.	17.323	4.368	12.955	11.663	11.274
CR2 Empreendimentos Valqueire Ltda. (SPE 7)	1.834	674	1.160	132	84
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	3.937	875	3.062	397	(436)
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE 33)	138.882	74.907	63.975	4.465	(280)
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	1.945	77	1.868	-	(87)
CR2 Pinheiro Guimarães Empr. Ltda. (SPE 25)	79	-	79	-	(28)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	43.084	8.106	34.978	(2.749)	(3.772)
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	9.245	6.263	2.982	(3.057)	(2.962)
CSG Emp. Imobiliários Ltda.	5.021	157	4.864	627	476
Green 3000 Emp. Imobiliários S.A.	2.334	943	1.391	12	(91)
CR2 Empreendimentos SPE- 5 S.A.	447	14	433	-	(19)
CR2 Empreendimentos SPE- 32 Ltda.	48	0	48	-	4
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	5.076	3.125	1.949	(74)	(127)

Notas Explicativas

	Equivalência patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de investimentos em	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	31/12/2012
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(414)	(3)	3.970	827
CR2 Americas Empreendimentos S/A (SPE 14)	23	364	1.409	1.387
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	(6)	(21)	3.207	3.193
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(2.355)	(6.185)	2.027	(4.760)
CR2 Caxias Empreendimentos S/A (SPE 10)	-	(91)	-	-
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	(53)	53	686	479
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	3.351	1.230	44.805	53.454
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(43)	475	8.522	9.015
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE 16)	394	703	1.449	2.594
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	(16)	(329)	888	1.131
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (*)	(15.915)	2.136	57.191	94.536
CR2 Empreendimentos SPE-24 Ltda.	-	-	-	44
CR2 Empreendimentos SPE 27 Ltda.	(2)	(6)	-	36
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	(341)	1.331	3.851	4.431
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	208	1.772	4.797	4.375
CR2 Empreendimentos SPE 30 Ltda.	(8)	(7)	(4)	(5)
CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda.	9.245	(526)	10.623	1.378
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE-7)	67	103	928	861
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	(436)	1.249	3.062	3.498
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(279)	1.454	63.975	64.254
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(86)	(89)	1.869	1.843
CR2 Pinheiro Guimarães Empreendimentos Ltda. (SPE 25)	(25)	-	79	27
CR2 Pontal Empreendimentos S/A (SPE 8)	(89)	(358)	-	(2.334)
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos S/A	(3.772)	(14.167)	34.978	35.071
CR2 Sao Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	(2.703)	2.500	2.683	6.600
CR2 Sao Paulo 3 Empreendimentos Ltda.	-	(2)	-	-
CR2 Sao Paulo 4 Empreendimentos Ltda.	-	(1)	-	3.854
CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	285	498	2.918	(24)
Dacasa Empreendimentos Ltda (SPE 26)	-	(38)	-	787
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S/A	(55)	345	834	-
CR2 Splendor Participacoes SA	-	14	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-4 S/A	-	107	-	226
CR2 Empreendimentos SPE 5 S/A	(10)	50	217	44
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	4	(24)	48	1.348
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(102)	943	1.559	-
Outros	-	-	1.302	748
Total	(13.137)	(6.522)	257.873	288.918

(*) Vide Nota Explicativa nº 16 – Provisão para contingências.

10. Imobilizado

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

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	471	6	471	7
Móveis e equipamentos de uso	10%	729	687	729	687
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	940	835	940	835
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	20%	58	58	58	58
Estande de vendas e apartamento-modelo (a) De 27% a 80%		1.550	1.808	4.530	5.899
Subtotal		3.748	3.394	6.728	7.486
Depreciação e amortização acumulada		(1.198)	(1.025)	(1.198)	(1.025)
Total		2.550	2.369	5.530	6.461

(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

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao período findo em 30 de setembro de 2013

	Saldo em 31/12/2012	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2013
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	2	465	-	(50)	417
Móveis e equipamentos de uso	338	84	(42)	(38)	342
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	175	104	-	(61)	218
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	46	-	-	(22)	24
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.808	-	-	(259)	1.549
Total	2.369	653	(42)	(430)	2.550

	Saldo em 31/12/2012	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2013
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	2	465	-	(50)	417
Móveis e equipamentos de uso	338	84	(42)	(38)	342
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	175	104	-	(61)	218
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	47	-	-	(22)	24
Estande de vendas e apartamento-modelo	5.899	398	(2)	(1.766)	4.529
Total	6.461	1.051	(44)	(1.937)	5.530

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

	Saldo em 31/12/2011	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2012
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

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 2013 e em 31 de dezembro de 2012.

Notas Explicativas

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

Os saldos estão representados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Empréstimos bancários (a)	10.354	17.582	35.877	52.948
Financiamentos (b)	-	-	51.939	75.718
Mútuo a pagar	-	-	-	253
Total	10.354	17.582	87.816	128.919
Circulante	10.354	8.171	86.774	112.171
Não circulante	-	9.411	1.042	16.748

(a) Empréstimos bancários

	% – Taxa de juros em 30/09/2013	Controladora		Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
CR2 Empr. Imobiliários S/A	CDI + 7,44% e IPCA + 12% a.a.	10.354	17.582	10.354	17.582
CR2 Empr. SPE-9 Ltda.	CDI + 5,4% a 6,54% a.a.	-	-	10.442	14.070
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	CDI + 7,25% a.a.	-	-	-	14.613
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	CDI + 6,93% a 7,19% a.a.	-	-	15.081	6.683
Total geral		10.354	17.582	35.877	52.948
Circulante		10.354	8.171	34.835	38.666
Não circulante		-	9.411	1.042	14.282

Os empréstimos bancários (capital de giro) são substancialmente garantidos por CCBs avalizados 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\$ 1.608 e R\$ 3.498 em 30 de setembro de 2013, respectivamente (controladora: R\$ 4.826 e consolidado: R\$ 8.602 em 30 de setembro de 2012).

(b) Financiamento à construção (SFH)

	% – Taxa de juros em 30/09/2013	Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	TR + 10,5 % a.a.	37.402	40.430
CR2 São Paulo 1 Empr. S.A.	TR + 8,3% a 9,92% a.a.	4.830	11.330
CR2 São Paulo 2 Empr. Ltda.	TR + 9,92% a.a.	90	-
CR2 Empr. SPE-12 Ltda.	TR + 8,3 % a.a.	-	6.066
CR2 Empr. Valqueire 2 Ltda. (SPE-28)	TR + 10,5 % a.a.	4.436	8.500
CR2 Empr. Valqueire 3 Ltda. (SPE-29)	TR + 10,5 % a.a.	5.181	9.392
Total geral		51.939	75.718
Circulante		51.939	73.252
Não circulante		-	2.466

A Companhia possui linhas de financiamento junto ao SFH, cujos recursos são liberados ao longo do período de construção, com vencimento de 6 a 24 meses após o final da obra previsto. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e pela respectiva carteira de recebíveis.

Notas Explicativas

Os custos referentes a juros e encargos financeiros dos financiamentos – SFH no montante de R\$ 2.153 em 30 de setembro de 2013 (R\$ 5.347 em 30 de setembro de 2012) 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Em 2013	714	8.171	7.946	109.705
Em 2014	9.640	9.411	79.721	19.214
Em 2015	-	-	149	-
Total	10.354	17.582	87.816	128.919
Circulante	10.354	8.171	86.774	112.171
Não circulante	-	9.411	1.042	16.748
	10.354	17.582	87.816	128.919

12. Debêntures

Descrição	Encargos financeiros	Controladora		Consolidado	
		30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Valor de emissão	-	40.000	60.000	40.000	60.000
Encargos financeiros acumulados	DI + 2,50% a.a.	1.716	842	1.716	842
		41.716	60.842	41.716	60.842
Custos com captação a amortizar	-	(23)	(229)	(23)	(229)
Custos com coordenação e estruturação a amortizar	-	(253)	(537)	(253)	(537)
Total		41.440	60.076	41.440	60.076
Circulante		41.440	40.234	41.440	40.234
Não circulante		-	19.842	-	19.842

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 possuíam 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.

Notas Explicativas

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) a alteração das datas de amortização periódica do valor nominal unitário das debêntures, conforme tabela a seguir:

Data de amortização	Percentual de amortização das debêntures
05 de maio de 2013	33,33%
05 de novembro de 2013	33,33%
05 de maio de 2014	33,33%

- 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 contados da presente data. O descumprimento do prazo previsto nas alíneas **a)** e **b)** deste item acarretarão o vencimento antecipado das debêntures;
- iii) inclusão das 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 mencionada em ata realizada em 08 de novembro de 2012.

Em 14 de novembro de 2012, os debenturistas aprovaram em assembleia, de forma irrevogável e irretratável:

- i) todos os termos e condições dispostos no aditamento à escritura, bem como sua celebração pelo agente fiduciário;
- ii) todos os termos e condições dispostos na escritura pública de alienação fiduciária de imóvel, bem como sua celebração pelo agente fiduciário.

Notas Explicativas

Em 21 de novembro de 2012, foi celebrado o primeiro aditamento à Escritura de Emissão das Debêntures, protocolado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 17 de dezembro de 2012.

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), 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.

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	30/09/2013	31/12/2012
05 de maio de 2013 (*)	33,33%	-	20.842
05 de novembro de 2013 (*)	33,33%	21.716	20.000
05 de maio de 2014	33,33%	20.000	20.000
Total		41.716	60.842

(*) Liquidado na data do vencimento.

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.

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 gastos incorridos com a coordenação e reestruturação das debêntures foram de R\$ 600, 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.

Notas Explicativas

Os valores de juros e gastos com a emissão, coordenação e reestruturação das debêntures reconhecidos no resultado foram de R\$ 4.132 e R\$ 5.301 em 30 de setembro de 2013 e de 2012, respectivamente.

13. Cessão de créditos imobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	-	60.815	-
CR2 SPE 9 Empreendimentos Ltda.	-	-	-	1.190
CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE-8)	-	-	-	544
Subtotal	-	-	60.815	1.734
(-) Deságio a apropriar				
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	-	(3.430)	-
Subtotal	-	-	(3.430)	-
Total	-	-	57.385	1.734
Circulante			22.904	1.734
Não circulante	-	-	34.481	-

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Em 2013	-	-	4.479	1.734
Em 2014	-	-	19.630	-
A partir de 2015	-	-	33.276	-
Total	-	-	57.385	1.734
Circulante	-	-	22.904	1.734
Não circulante	-	-	34.481	-

O saldo referente à CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23), está representado por operação de venda de créditos imobiliários realizada com a securitizadora Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização em 21 de junho de 2013, com coobrigação por parte da cedente dos créditos (SPE-23). Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do contas a receber da SPE-23, e o valor da cessão foi registrado em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. O montante total dessa operação foi de R\$ 62.442 (atualizado até 30 de junho de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado será apropriado **pro rata temporis** na rubrica de despesas com cessão de créditos, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, consequentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas. Para esta operação de cessão de créditos imobiliários, a securitizadora pagou a cedente o valor de R\$ 41.352 em julho de 2013, e foram retidos os seguintes valores: R\$ 8.838, que foram pagos pela securitizadora à cedente, mediante dação em pagamento de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) subordinados, e R\$ 7.512 caucionados pela securitizadora como parcela final do preço, que serão pagos à cedente, na medida em que a relação entre o saldo devedor dos créditos imobiliários e o valor das respectivas unidades, denominado de **Loan to Value** (LTV) atingir um percentual inferior a 80% (oitenta por cento). Nessa operação, foi pago o custo total de R\$ 1.605, sendo R\$ 1.218 referentes às despesas com a emissão de CRI e R\$ 387 referentes às demais despesas.

Notas Explicativas

Os saldos referentes às demais controladas estão representados basicamente por operações de venda de créditos imobiliários da, CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda e CR2 Pontal Empreendimentos S.A (SPE-8) (Pontal), todas realizadas com o Banco Máxima S/A em 20 de agosto de 2012, 19 de dezembro de 2012 (SPE-9) e 30 de agosto de 2012 (Pontal). Os montantes totais dessas operações foram, respectivamente, R\$ 958 e R\$ 286 (SPE-9) 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. A coobrigação da Pontal terminou em maio de 2013 e as coobrigações da SPE-9 terminaram em julho de 2013.

Em 31 de janeiro de 2012, a CR2 Empreendimentos Imobiliários SPE-31 Ltda. realizou operação de cessão de recebíveis, sem coobrigação, com o Banco Votorantim 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	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Green 3000 Empr. Imobiliários S/A (a)	-	-	285	380
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.244	1.231
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	-	3.068	3.008
Total	-	-	4.597	4.619
Circulante	-	-	285	380
Não circulante	-	-	4.312	4.239

- (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.

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, a receita proveniente de terrenos por empreendimentos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	7.137	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	(2.106)	(2.191)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	5.030	4.945
Custo orçado total – acumulado	2.915	2.774
Custo incorrido total – acumulado	(818)	(812)
Custo a incorrer (não registrado) (b)	2.098	1.962
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)	2.932	2.983

15. Adiantamento de clientes

São compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Recebimentos superiores à receita apropriada (Nota nº 2.3.p)	-	-	431	13.007
Outros adiantamentos	-	-	406	1.105
Total	-	-	837	14.112
Circulante	-	-	837	14.112
Não circulante	-	-	-	-

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, tributárias 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	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Cível	-	-	2.911	4.612
Outros	-	-	1	1
Total	-	-	2.912	4.613
Circulante	-	-	1.212	1.375
Não circulante	-	-	1.700	3.238

Notas Explicativas

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Em 2013	-	-	86	1.375
Em 2014	-	-	1.790	2.805
Após 2015	-	-	1.036	433
Total	-	-	2.912	4.613
Circulante	-	-	1.212	1.375
Não circulante	-	-	1.700	3.238

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
Cível	-	-	8.419	7.011
Total	-	-	8.419	7.011

A Companhia participou de um procedimento arbitral, encerrado em maio de 2013, no qual o tribunal arbitral reconheceu a existência de relação societária entre a sócia minoritária e a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (sócia majoritária), reconhecendo o direito daquela em participar dos resultados positivos ou negativos da CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda., na proporção de 25%, após a dedução do capital investido pela sócia majoritária, devidamente reajustado, sendo apurado o “resultado líquido ajustado”.

Para apuração do “resultado líquido ajustado”, a Companhia observou a determinação judicial considerando os aportes realizados e eventuais reduções de capital, devidamente atualizado pelo CDI, desde a data de cada aporte efetuado. Os efeitos decorrentes da sentença promulgada pelo tribunal arbitral foram registrados na rubrica de equivalência patrimonial, em contrapartida do investimento da controladora na “SPE 23”, no montante de R\$ 21.500. Nas demonstrações consolidadas, os efeitos decorrentes desse ajuste, foram demonstrados na linha de participação dos acionistas não controladores.

Além desse, a CR2 HC Empreendimentos Ltda., sociedade controlada pela Companhia, é parte em outro procedimento arbitral, referente ao empreendimento Felicitá, no qual é discutido se o aumento nos custos e postergação do prazo 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, conseqüentemente, 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 maiores que o orçado, inclusive aqueles decorrentes do atraso na obra. Nesse procedimento, as partes já apresentaram seus pedidos e defesas, bem como os documentos que respaldam suas pretensões, tendo o perito designado pelo árbitro apresentado seu laudo pericial, o qual foi objeto de crítica pelas partes, as quais apresentaram os quesitos complementares a serem respondidos pelo perito. Após a apresentação das respostas, a fase pericial será encerrada e o árbitro deverá proferir a sentença. Em face do exposto, a Companhia considera que a probabilidade de perda desse procedimento é possível, porém não foi possível mensurar de forma confiável, os efeitos decorrentes de possíveis saídas de recursos futuros.

Notas Explicativas

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 2013 e em 31 de dezembro de 2012 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.

b) Reserva de capital (opções outorgadas)

A Companhia constituiu R\$ 41 em reserva de capital para fazer face ao plano de opção de compra de ações no período findo em 30 de setembro de 2013 (R\$ 225 no período findo em 30 de setembro de 2012). Dessa forma, o saldo dessa reserva passou de R\$ 4.594 em 31 de dezembro de 2012 para R\$ 4.635 em 30 de setembro de 2013.

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 6.404/1976.

Notas Explicativas

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	
	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2013	30/09/2012
Receitas por incorporações e venda de unidades (líquidas das devoluções)				
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas no lucro presumido	-	-	76.156	136.151
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas que aderiram ao RET	-	-	25.856	-
Receita operacional bruta	-	-	102.012	136.151
Tributos sobre vendas (*)	-	-	327	(5.134)
Total	-	-	102.339	131.017

(*) Saldo credor em 30/09/2013 em função da adoção do RET – vide Nota nº 2.3.o.

20. Tributação

20.1. Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 30 de setembro de 2013 e de 2012:

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	30/09/2013	30/09/2012
Prejuízo antes da tributação e após participação dos administradores e empregados no lucro	(25.966)	(27.210)
Resultado da equivalência patrimonial	13.137	6.522
Prejuízo antes da compensação de prejuízos fiscais	(12.829)	(20.688)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota combinada	4.362	7.034
Diferenças permanentes	28	(133)
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social registrado no resultado do período	4.390	6.901

Notas Explicativas

b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

	30/09/2013			30/09/2012		
	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 - presumido	76.156	6.092	9.139	136.151	10.892	16.338
Outras receitas	-	1.732	1.732	-	-	-
Base de cálculo	-	7.824	7.824	-	10.892	16.338
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 contribuição social das controladas – presumido		(1.948)	(978)	-	(2.699)	(1.470)
Diferenças permanentes		(26)	(50)		(410)	(195)
Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido – efetivo		(1.974)	(1.028)	-	(3.109)	(1.665)
Despesa de imposto de renda e contribuição social das controladas – RET		(418)	(218)	-	-	-
Reversão de IR e CS diferidos de controladas que optaram pelo RET		1.754	1.011	-	-	-
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social da holding		3.228	1.162	-	5.074	1.827
(=) Crédito tributário/ (despesa) com imposto de renda e contribuição social		2.590	927	-	1.965	162

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.

O estudo de viabilidade indica a recuperação do saldo nos próximos cinco anos. A seguir, são apresentados os montantes estimados deste ativo fiscal diferido, por ano de realização:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012	30/09/2013	31/12/2012
2013	1.108	14.182	1.108	14.182
2014	19.007	7.664	19.007	7.664
2015	6.659	2.578	6.659	2.578
2016	3.713	3.366	3.713	3.366
2017	2.535	842	2.535	842
Total	33.022	28.632	33.022	28.632

Notas Explicativas

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 2013 e em 31 de dezembro de 2012, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

	Consolidado	
	30/09/2013	31/12/2012
IRPJ	3.689	6.495
CSLL	2.080	3.695
PIS	1.222	2.223
COFINS	5.651	10.258
Total	12.642	22.671
Circulante	8.869	14.086
Não circulante	3.773	8.585

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 2013, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 15.134. A definição do montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores ocorreram conforme determinação do Conselho de Administração que aprovou, em reunião de 14 de maio de 2013, a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 592 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 2.190 aos membros da Diretoria.

Até 30 de setembro de 2013, o Grupo Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.520 (R\$ 1.526 em 30 de setembro de 2012), que está composto por:

	30/09/2013	30/09/2012
Conselho de Administração		
Remuneração-base	352	348
Diretoria		
Remuneração-base	1.168	1.178
Total	1.520	1.526

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.

Notas Explicativas

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.

Em 14 de maio de 2013, o Conselho de Administração alterou a participação dos administradores e dos empregados nos resultados de 2012, de no mínimo R\$ 1.200 para até o limite de R\$ 1.200, mesmo diante da apuração de resultado negativo no exercício, tendo sido distribuído o montante de R\$ 700.

Até a data da autorização para emissão dessas demonstrações contábeis pela diretoria, o Conselho de Administração da Companhia ainda não havia deliberado sobre a participação dos administradores e empregados no resultado do exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2013.

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 setembro 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;
- 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.

Notas Explicativas

Características das outorgas

Os planos de opções de ações correspondentes da 1ª a 4ª outorgas 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 por este, exceto em circunstâncias determinadas.

Até 30 de setembro de 2013 e de 2012, 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 outorgas; 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 outorgas) 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\$ 40 (R\$ 225 no período findo em 30 de setembro de 2012), registrados na rubrica “Despesas com pessoal”.

Notas Explicativas

Apresentamos a seguir a movimentação das opções:

Plano 1

	30/09/2013		31/12/2012	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	-	-	253.750	8,98
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	-	-	(253.750)	8,98
Posição no final do exercício	-	-	-	-

Plano 2

	30/09/2013		31/12/2012	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	-	-	692.043	5,11
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	-	-	(692.043)	5,11
Posição no final do exercício	-	-	-	-

Plano 3

	30/09/2013		31/12/2012	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	-	-	10.000	1,56
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	-	-	(10.000)	1,56
Posição no final do exercício	-	-	-	-

Plano 4 – cancelado

Plano 5

	30/09/2013		31/12/2012	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	325.000	1,11	450.000	1,11
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	-	-	(125.000)	1,11
Posição no final do exercício	325.000	1,11	325.000	1,11

Notas Explicativas

As opções outorgadas até 30 de setembro de 2013 representam 325.000 ações (325.000 ações até 31 de dezembro de 2012), que caso fossem emitidas em sua totalidade, representariam uma diluição de 0,67% (0,67% em 31 de dezembro de 2012) em relação ao total de ações da Companhia, conforme o cálculo a seguir:

		30/09/2013	31/12/2012
Nº de opções de ações em aberto	(a)	325.000	325.000
Total de ações da Companhia	(b)	48.443.062	48.443.062
Total	(c) = (a) + (b)	48.768.062	48.768.062
Percentual de diluição	(c) / (b) - 1 * 100	0,67%	0,67%

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), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) a IGP-M + 4% a.a., e debêntures contratadas em reais e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente, a TR + 12% a.m. e IGPM + 12% a.a., juros sobre empréstimos bancários contratados a CDI + 5,4% a.a. até CDI + 8,5% a.a., e IPCA + 12% a.a., empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) a TR + 8,3% a.a. até TR + 10,5% a.a. e debêntures a pagar contratadas a DI + 2,5% a.a.

- **Concentração de risco de crédito**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam à Companhia a 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 2013 e 31 de dezembro de 2012 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

- **Operações com instrumentos financeiros derivativos**

Os instrumentos financeiros derivativos são negociados na BM&FBOVESPA e estão classificados na categoria ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia possui as seguintes operações de contratos de opções e futuros em dólar – compra:

Mercadoria	Vencimento	Quantidade	Valor aplicado	Posição em 30/09/2013	Ganho/ (perda)
Dol FG8D	02/01/2014	50	241	-	(192)
Dol FG8C	02/01/2014	150	525	272	(252)
Dol FG80	02/01/2014	25	61	62	1
Dol FG88	02/01/2014	50	206	240	34
Dol V 13	01/10/2013	20	-	-	(52)
Total			1.033	574	(461)

Em 30 de setembro de 2013, as margens dadas em garantia dessas operações, são compostas conforme demonstrado a seguir:

Ativo	Vencimento	Quantidade	Valor
CDB	25/08/2014	1.000	1.009

- 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.

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 08 de novembro de 2013, indicavam:

	Taxa efetiva verificada em 30/09/2013	Taxa efetiva estimada para 2013
CDI	7,50%	9,50%
TR	-	0,50%
IPCA	5,86%	5,85%
IGP-M	4,40%	5,63%
Dólar	R\$ 2,23	R\$ 2,25

Notas Explicativas

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 e foram calculadas as receitas financeiras ou despesas financeiras não se levando em consideração a incidência de tributos. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

Operação	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
Ativos				
Indexador	CDI	9,50%	7,13%	4,75%
Aplicações financeiras – R\$ 25.045 em 30/09/2013 (Nota nº 3)		2.379	1.784	1.190
Mútuos a receber – R\$ 256 em 30/09/2013 (Nota nº 8.a)		24	18	12
Indexador	IGP-M	5,63%	4,22%	2,82%
Certificados de recebíveis imobiliários – R\$ 8.779 em 30/09/2013 (Nota nº 3)		494	371	247
Indexador	TR	0,50%	0,38%	0,25%
Mútuos a receber – R\$ 10.929 em 30/09/2013 (Nota nº 8.a)		55	41	27
Valores a receber R\$ 4.502 em 30/09/2013 (Nota nº 8.d)		23	17	11
Indexador	Dólar	R\$ 2,25	R\$ 1,6875	R\$ 1,125
Instrumentos financeiros derivativos – R\$ 574 em 30/09/2013 (Nota nº 22)		5	140	284
Passivos				
Indexador	CDI	9,50%	11,88%	14,25%
Empréstimos bancários – R\$ 28.381 em 30/09/2013 (Nota nº 11.a)		2.696	3.370	4.044
Debêntures – R\$ 41.440 em 30/09/2013 (Nota nº 12)		3.937	4.921	5.905
Indexador	IPCA	5,85%	7,31%	8,78%
Empréstimos bancários – R\$ 7.496 em 30/09/2013 (Nota nº 11.a)		439	548	658
Indexador	TR	0,50%	0,625%	0,75%
Financiamento a construção (SFH) – R\$ 51.939 em 30/09/2013 (Nota nº 11.b)		260	324	390

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-se por 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 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.

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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 risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa 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 à despesa financeira decorrente dos empréstimos.

24. Seguros

A Companhia mantém apólices de seguro junto às 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 apólice de seguro alguma 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 períodos findos em 30 de setembro de 2013 e de 2012.

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.

Notas Explicativas

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

	Lucro/ (prejuízo)	Quantidade média ponderada de ações	Resultado por ação – básico
30/09/2013	(21.576)	48.443.062	(0,44)
30/09/2012	(20.309)	48.443.062	(0,42)

	Lucro/ (prejuízo)	Quantidade média ponderada de ações	Resultado por ação – diluído (i)
30/09/2013	(21.576)	48.768.062	(0,44)
30/09/2012	(20.309)	49.114.437	(0,41)

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

26. Avais e garantias

Em 30 de setembro de 2013, os avais e as fianças prestados pela Companhia para suas controladas montavam, aproximadamente, em R\$ 80.231 (R\$ 116.087 em 31 de dezembro de 2012) 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.

* * *

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 30/09/2013				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Administradores				
Conselho de Administração	10.971.423	22,65%	10.971.423	22,65%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	37.471.639	77,35%	37.471.639	77,35%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	37.471.639	77,35%	37.471.639	77,35%

*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 28/06/2013 (Em Unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
ITAU UNIBANCO S A**	9.512.227	19,64%	9.512.227	19,64%
SQUADRA INV GESTAO DE RECURSOS LTDA	8.542.800	17,63%	8.411.500	17,36%
CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE	7.996.130	16,51%	7.943.230	16,40%
CLAUDIO COUTINHO MENDES	4.603.420	9,50%	4.687.920	9,68%
THE B O N YORK ADR DEPARTMENT*	4.246.572	8,77%	4.246.572	8,77%
ROGERIO FURTADO MOREIRA	2.975.292	6,14%	2.975.292	6,14%
Total	37.876.441	78,19%	37.776.741	77,98%

* 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 30/09/2013				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Titulares do Controle Difuso	15.574.842	32,15%	15.574.842	32,15%
Administradores				
Conselho de Administração	1	0%	1	0%
Diretoria	0	0%	0	0%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	32.868.220	67,78%	32.868.220	67,78%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	32.836.619	67,85%	32.836.619	67,85%

*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos:

Acionistas e Administradores da
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.
Rio de Janeiro – RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado, para os períodos de três e de nove meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) “Demonstração Intermediária”, e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a Norma Internacional IAS 34 “Interim Financial Reporting”, 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), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 “Revisão de Informações Intermediárias executada pelo auditor da Entidade” e ISRE 2410 “Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 (R1)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de fato algum que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas Informações Trimestrais (ITR) acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas 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)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de fato algum que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas Informações Trimestrais (ITR) acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, 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 (CVM).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e as informações contábeis intermediárias consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34, que consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa nº 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 2013, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) 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 fato algum 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 2013.

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