

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	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014	7
DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014	16
DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	39
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	88
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	89
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	92
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2014
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 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	379.248	396.853
1.01	Ativo Circulante	33.899	35.395
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	64	99
1.01.01.01	Disponibilidades	64	99
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.491	4.259
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	1.491	4.259
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	1.208	3.525
1.01.02.01.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	283	734
1.01.03	Contas a Receber	28.524	26.666
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	28.524	26.666
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	8.504	8.483
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	332	192
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	16.863	14.019
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	2.825	3.972
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.820	4.371
1.01.08.03	Outros	3.820	4.371
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	2.669	2.867
1.01.08.03.04	Outros Ativos	1.151	1.504
1.02	Ativo Não Circulante	345.349	361.458
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	135.937	127.851
1.02.01.04	Estoques	75.521	75.493
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	75.521	75.493
1.02.01.06	Tributos Diferidos	35.030	33.898
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	35.030	33.898
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	25.386	18.460
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	23.821	16.339
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.565	2.121
1.02.02	Investimentos	207.057	231.175
1.02.02.01	Participações Societárias	207.057	231.175
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	207.057	231.175
1.02.03	Imobilizado	2.309	2.414
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.309	2.414
1.02.04	Intangível	46	18
1.02.04.01	Intangíveis	46	18

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	379.248	396.853
2.01	Passivo Circulante	29.238	39.902
2.01.02	Fornecedores	654	635
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	654	635
2.01.03	Obrigações Fiscais	194	276
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	194	276
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	194	276
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	28.384	36.227
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	7.481	16.032
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	7.481	16.032
2.01.04.02	Debêntures	20.903	20.195
2.01.05	Outras Obrigações	6	2.764
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	2.758
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	2.758
2.01.05.02	Outros	6	6
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	6	6
2.03	Patrimônio Líquido	350.010	356.951
2.03.01	Capital Social Realizado	376.095	376.095
2.03.02	Reservas de Capital	4.658	4.633
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-30.743	-23.777

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.566	-3.195
3.04.01	Despesas com Vendas	-86	-87
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.539	-3.568
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	147	356
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-100	-106
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.988	210
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.566	-3.195
3.06	Resultado Financeiro	-1.532	-1.420
3.06.01	Receitas Financeiras	385	769
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.917	-2.189
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.098	-4.615
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	1.132	1.508
3.08.02	Diferido	1.132	1.508
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.966	-3.107
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-6.966	-3.107
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,14	-0,06
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,14	-0,06

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	-6.966	-3.107
4.03	Resultado Abrangente do Período	-6.966	-3.107

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-2.213	-553
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.249	-3.073
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-8.098	-4.615
6.01.01.02	Plano de opções de compra de ações	25	14
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	3.988	-210
6.01.01.04	Juros incorridos sobre debêntures	708	1.533
6.01.01.06	Depreciações e amortizações	150	136
6.01.01.07	Juros incorridos sobre mútuos	-230	-587
6.01.01.08	Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	473	656
6.01.01.09	Resultado operações com derivativos	735	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	36	2.520
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	-140	3.285
6.01.02.02	Instrumentos financeiros derivativos	-284	0
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-28	-854
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	198	257
6.01.02.07	Outros Ativos	353	-20
6.01.02.09	Contas a Pagar	19	-117
6.01.02.10	Provisões Tributárias	-82	-31
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	9.731	14.073
6.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	5.420	3.710
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-7.482	-1.041
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-73	-97
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	0	1.452
6.02.05	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	11.866	10.049
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-9.870	-5.225
6.03.01	Empréstimos, financiamentos e mútuos (líquido)	-9.024	-3.802
6.03.03	Mútuos a receber - partes relacionadas	765	3.651
6.03.04	Mútuos a pagar - partes relacionadas	-2.758	-362
6.03.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	1.147	-4.712
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.352	8.295
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.624	799
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.272	9.094

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014**(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	4.633	0	-23.777	0	356.951
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.095	4.633	0	-23.777	0	356.951
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	25	0	0	0	25
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	25	0	0	0	25
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.966	0	-6.966
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.966	0	-6.966
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.658	0	-30.743	0	350.010

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(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	14	0	0	0	14
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	14	0	0	0	14
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-3.107	0	-3.107
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3.107	0	-3.107
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.608	7.897	-3.107	0	385.493

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
7.01	Receitas	446	996
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2	16
7.01.02	Outras Receitas	444	980
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-947	-1.012
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-632	-904
7.02.04	Outros	-315	-108
7.03	Valor Adicionado Bruto	-501	-16
7.04	Retenções	-64	-50
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-64	-50
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-565	-66
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-4.568	392
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-3.988	210
7.06.02	Receitas Financeiras	-580	182
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-5.133	326
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-5.133	326
7.08.01	Pessoal	1.219	1.891
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.025	1.564
7.08.01.02	Benefícios	171	240
7.08.01.03	F.G.T.S.	-2	74
7.08.01.04	Outros	25	13
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-864	-1.090
7.08.02.01	Federais	-897	-1.124
7.08.02.03	Municipais	33	34
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.478	2.632
7.08.03.01	Juros	544	700
7.08.03.02	Aluguéis	226	399
7.08.03.03	Outras	708	1.533
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.966	-3.107
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.966	-3.107

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	551.142	583.886
1.01	Ativo Circulante	295.922	338.861
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.542	3.217
1.01.02	Aplicações Financeiras	25.895	33.072
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	25.895	33.072
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	17.347	23.602
1.01.02.01.04	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	8.265	8.466
1.01.02.01.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	283	734
1.01.02.01.06	Operações de Swap	0	270
1.01.03	Contas a Receber	198.853	237.536
1.01.03.01	Clientes	153.511	191.234
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	45.342	46.302
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	8.441	8.420
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	32.551	32.248
1.01.03.02.03	Adiantamentos	1.525	1.662
1.01.03.02.04	Valores a Receber - Partes Relacionadas	2.825	3.972
1.01.04	Estoques	44.250	42.634
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	44.250	42.634
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	22.382	22.402
1.01.08.03	Outros	22.382	22.402
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	2.809	2.998
1.01.08.03.03	Valores Cauçionados	7.458	7.325
1.01.08.03.04	Outros Ativos	12.115	12.079
1.02	Ativo Não Circulante	255.220	245.025
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	233.139	223.421
1.02.01.03	Contas a Receber	79.044	70.599
1.02.01.03.01	Clientes	77.516	69.105
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.528	1.494
1.02.01.04	Estoques	117.500	116.803
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	117.500	116.803
1.02.01.06	Tributos Diferidos	35.030	33.898
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	35.030	33.898
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	1.565	2.121
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	1.565	2.121
1.02.02	Investimentos	16.191	15.470
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	16.191	15.470
1.02.03	Imobilizado	5.844	6.115
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.844	6.115
1.02.04	Intangível	46	19
1.02.04.01	Intangíveis	46	19

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	551.142	583.886
2.01	Passivo Circulante	123.485	146.164
2.01.02	Fornecedores	7.164	7.468
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.164	7.468
2.01.03	Obrigações Fiscais	7.857	9.624
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	7.800	9.558
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	764	894
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	6.476	8.060
2.01.03.01.03	Outros impostos federais	560	604
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	57	66
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	84.973	100.475
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	64.052	80.254
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	54.023	69.598
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	10.029	10.656
2.01.04.02	Debêntures	20.903	20.195
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	18	26
2.01.05	Outras Obrigações	21.962	27.471
2.01.05.02	Outros	21.962	27.471
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	6	3.176
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	574	1.164
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	281	284
2.01.05.02.06	Redução de Capital	546	1.389
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	20.280	21.458
2.01.05.02.08	Operações de Swap	275	0
2.01.06	Provisões	1.529	1.126
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.529	1.126
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	1	1
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.528	1.125
2.02	Passivo Não Circulante	45.745	46.258
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	5.512	4.358
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	5.512	4.358
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	96
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	5.512	4.262
2.02.02	Outras Obrigações	35.664	37.343
2.02.02.02	Outros	35.664	37.343
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	63	53
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	4.339	4.322
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	31.262	32.968
2.02.03	Tributos Diferidos	3.270	2.913
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	3.270	2.913
2.02.04	Provisões	1.299	1.644
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.299	1.644
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	381.912	391.464
2.03.01	Capital Social Realizado	376.095	376.095
2.03.02	Reservas de Capital	4.658	4.633

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.658	4.633
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-30.743	-23.777
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	31.902	34.513

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.571	22.633
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-89	-16.262
3.03	Resultado Bruto	2.482	6.371
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.285	-7.968
3.04.01	Despesas com Vendas	-747	-1.844
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.938	-7.120
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	322	1.400
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-922	-404
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-4.803	-1.597
3.06	Resultado Financeiro	-1.975	-2.837
3.06.01	Receitas Financeiras	1.717	1.418
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.692	-4.255
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-6.778	-4.434
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	656	1.715
3.08.01	Corrente	-946	-1.530
3.08.02	Diferido	1.602	3.245
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.122	-2.719
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-6.122	-2.719
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.966	-3.107
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	844	388
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,14	-0,06
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,14	-0,06

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-6.122	-2.719
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-6.122	-2.719
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.966	-3.107
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	844	388

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	19.648	22.772
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.484	-3.939
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-6.778	-4.434
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	516	644
6.01.01.03	Plano de Opções de Compra de Ações	25	14
6.01.01.06	Impostos e contribuições diferidos	-757	-2.446
6.01.01.07	Juros Incorridos Sobre Debêntures	708	1.533
6.01.01.08	Provisões Operacionais	57	-678
6.01.01.09	Juros Incorridos Sobre Empréstimos e Financiamentos	505	2.028
6.01.01.10	Juros Incorridos Sobre Mútuos	-299	-374
6.01.01.11	Provisões Perdas em Participações	-196	-226
6.01.01.12	Resultado Operações com Derivativos	735	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	25.132	26.711
6.01.02.01	Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	29.312	15.687
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	-141	13.597
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-2.313	2.386
6.01.02.04	Adiantamentos	137	-999
6.01.02.05	Despesas com Vendas a Apropriar	0	6
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	189	256
6.01.02.10	Outros Ativos	-36	965
6.01.02.11	Contas a Pagar	-304	1.296
6.01.02.12	Provisões Tributárias	187	-546
6.01.02.14	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-1.039	-1.275
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	-590	-4.525
6.01.02.18	Obrigações por Aquisição de Imóveis	14	-50
6.01.02.19	Instrumentos financeiros derivativos	-284	0
6.01.02.20	Mútuos a pagar - terceiros	0	-87
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-724	-339
6.02.01	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-114	-339
6.02.05	(Aquisição) / Baixa de Propriedades para Investimentos	-610	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-24.055	-11.062
6.03.01	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	10	24
6.03.02	Empréstimos, Financiamentos e Mútuos (Líquido)	-15.561	-5.890
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	-2.884	-765
6.03.05	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	834	22
6.03.07	Participações de Não Controladores	-3.455	1.333
6.03.08	Redução de Capital	-843	-1.074
6.03.09	Valores Cauçionados	-133	0
6.03.10	Valores a Receber - Partes Relacionadas	1.147	-4.712
6.03.11	Juros sobre o capital próprio e dividendos a pagar	-3.170	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.131	11.371
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	35.285	20.022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	30.154	31.393

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/03/2014**(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	4.633	0	-23.777	0	356.951	34.513	391.464
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.095	4.633	0	-23.777	0	356.951	34.513	391.464
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	25	0	0	0	25	-3.455	-3.430
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	25	0	0	0	25	0	25
5.04.11	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-3.455	-3.455
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.966	0	-6.966	844	-6.122
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.966	0	-6.966	844	-6.122
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.658	0	-30.743	0	350.010	31.902	381.912

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/03/2013**(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	14	0	0	0	14	1.333	1.347
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	14	0	0	0	14	0	14
5.04.11	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	1.333	1.333
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-3.107	0	-3.107	388	-2.719
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-3.107	0	-3.107	388	-2.719
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.608	7.897	-3.107	0	385.493	26.750	412.243

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 31/03/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 31/03/2013
7.01	Receitas	2.842	23.692
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.692	21.812
7.01.02	Outras Receitas	11	976
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	139	904
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.495	-22.529
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-89	-16.262
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.775	-5.321
7.02.04	Outros	-631	-946
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.653	1.163
7.04	Retenções	-239	-50
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-239	-50
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.892	1.113
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	107	604
7.06.02	Receitas Financeiras	107	604
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.785	1.717
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.785	1.717
7.08.01	Pessoal	1.717	1.997
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.458	1.670
7.08.01.02	Benefícios	212	240
7.08.01.03	F.G.T.S.	22	74
7.08.01.04	Outros	25	13
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-112	-1.838
7.08.02.01	Federais	-235	-1.982
7.08.02.02	Estaduais	17	0
7.08.02.03	Municipais	106	144
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.732	4.277
7.08.03.01	Juros	1.728	2.345
7.08.03.02	Aluguéis	292	399
7.08.03.03	Outras	712	1.533
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.122	-2.719
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.966	-3.107
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	844	388

**Comentário do Desempenho**

EARNINGS RELEASE

1T14**CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T14**

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2014 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2014 (1T14). As demonstrações contábeis 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 1T14**■ Geração de caixa:**

- **Contínua geração de caixa, permitindo a redução da dívida líquida total para R\$ 53 MM (14% do PL), sendo a dívida líquida ex-SFH de R\$ 21,3 MM (6% do PL).**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES**Rogério Furtado**

Diretor Financeiro e de RI

Contato:

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

ri@cr2.com.br



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T14

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	1T14	1T13	$\Delta 1T/1T$	4T13	$\Delta 1T/4T$
Receita Operacional Líquida	2.571	22.633	-89%	7.041	-63%
Lucro Bruto	2.482	6.371	-61%	850	+192%
% Margem Bruta	96,5%	28,1%	68,3 p.p.	12,1%	84,5 p.p.
Lucro Bruto (ex- Juros SFH)	3.657	6.974	-48%	2.744	+33%
% Margem Bruta (ex-Juros SFH)	142,2%	30,8%	111,3 p.p.	39,0%	103,3 p.p.
EBITDA ⁽¹⁾	(3.087)	(337)	+815%	(6.560)	-52,9%
% Margem EBITDA	-120,1%	-1,5%	-118,7 p.p.	-93,2%	-26,9 p.p.
Lucro Líquido Antes Minoritários	(6.122)	(2.719)	+125%	(11.435)	-46,5%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-238,1%	-12,0%	-226,2 p.p.	-162,4%	-75,7 p.p.
Lucro Líquido	(6.966)	(3.107)	+124%	(10.099)	-31,0%
% Margem Líquida	-270,9%	-13,7%	-257,3 p.p.	-143,4%	-127,5 p.p.
Lucro Líquido Básico por ação – R\$	(0,14)	(0,06)	+124%	(0,21)	-31%
Receitas a Apropriar	0	10.042	-100%	443	-100%
Resultado a Apropriar	0	2.644	-100%	21	-100%
Margem a Apropriar	-	26,3%	-	4,7%	-
Caixa	37.895	31.393	+21%	43.344	-13%
Dívida Líquida (ex-SFH)	21.269	83.742	-75%	26.839	-21%
Dívida Líquida (ex-SFH) / PL	5,6%	20,3%	-14,8 p.p.	6,9%	-1,3 p.p.
Dívida Líquida	52.590	155.020	-66%	61.489	-14%
Dívida Líquida / PL	13,8%	20,3%	-6,6 p.p.	15,7%	-1,9 p.p.
Patrimônio Líquido Consolidado	381.912	412.243	-7%	391.464	-2%

Operacional (R\$ Mil)	1T14	1T13	$\Delta 1T/1T$	4T13	$\Delta 1T/4T$
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	1.241	7.286	-83%	5.589	-78%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	318	5.622	-94%	4.886	-93%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	0,6%	6,4%	0,8 p.p.	9,2%	-8,6 p.p.
Unidades Vendidas	(23)	4	-	23	-

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

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

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



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T14

ÍNDICE

VENDAS CONTRATADAS	4
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	5
CONCLUSÃO DE PROJETOS.....	6
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	6
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	7
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)	8
RESULTADO FINANCEIRO	9
LUCRO BRUTO, LÍQUIDO E EBITDA	10
DESPESA COM VENDAS	11
RECEITAS A APROPRIAR	11
ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	12
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	14
<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

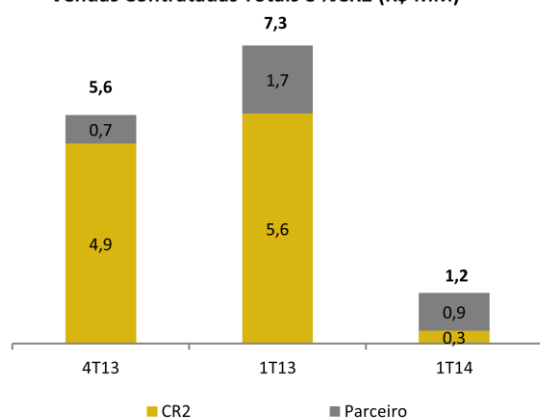
EARNINGS RELEASE

1T14

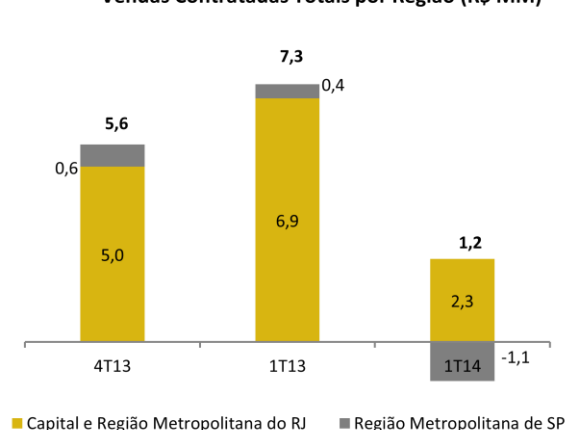
VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos no 1T14 foram de R\$ 1,2 MM (%CR2 R\$ 0,3 MM), comparado a R\$ 7,3 MM (%CR2 R\$ 5,6 MM) no 1T13 e a R\$ 5,6 MM (%CR2 R\$ 4,9 MM) no 4T13. Cabe ressaltar que as vendas brutas foram na ordem de R\$ 14,3 MM, enquanto os distratos brutos somaram 13,1 MM (99 e 122 unidades, respectivamente).

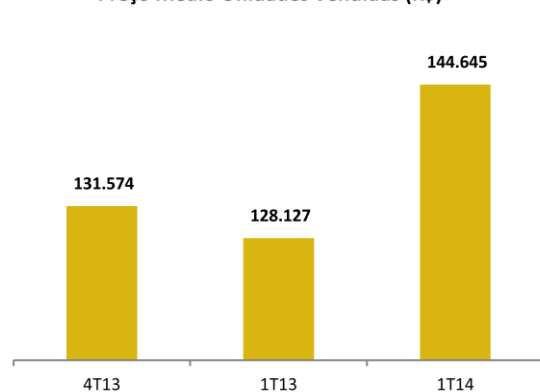
Vendas Contratadas Totais e %CR2 (R\$ MM)



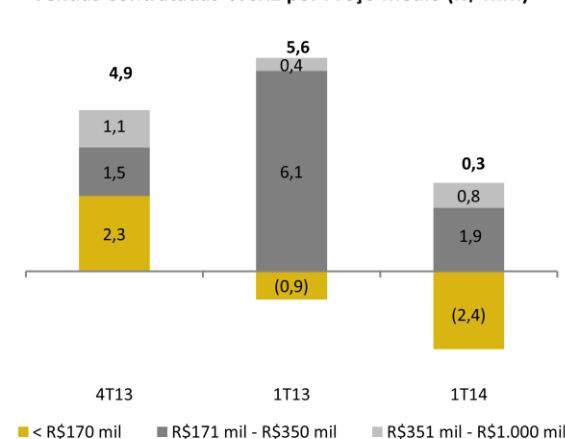
Vendas Contratadas Totais por Região (R\$ MM)



Preço Médio Unidades Vendidas (R\$)



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



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

Fechamos o 1T14 com R\$ 52,0 MM de estoque a valor de mercado, uma redução de 42% em relação ao 1T13.

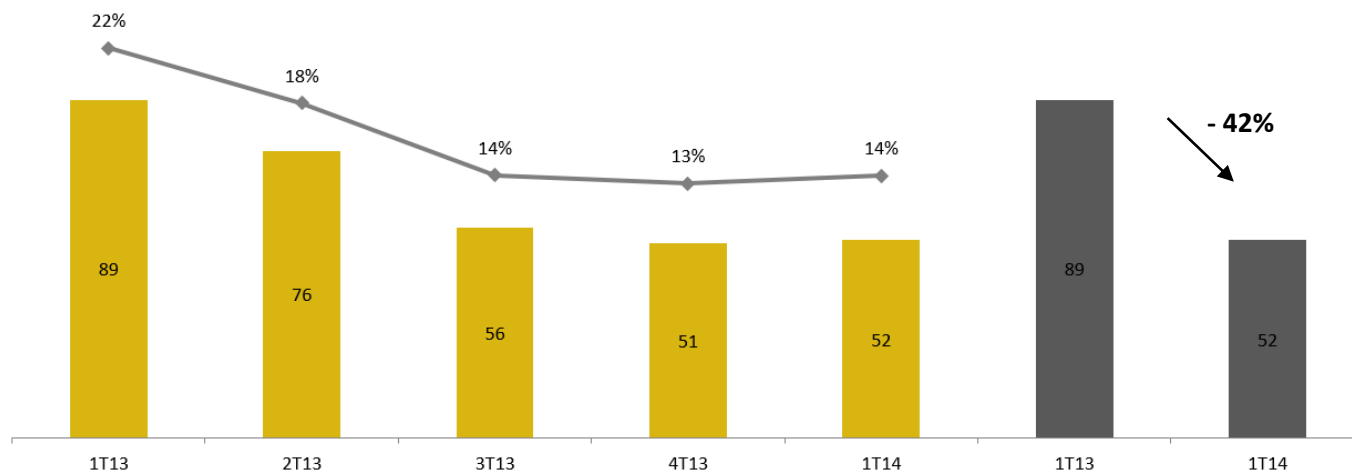
O estoque vem sendo reduzido continuamente e representa, hoje, apenas 5% do VGV histórico lançado e 14% do Patrimônio Líquido. Por ser um estoque residual, as vendas acabam sofrendo uma redução em seu valor absoluto bem como o estoque é impactado de forma mais significativas pelos distratos.

Do total do volume em estoque, 72% é representado pelo Jardim Paradiso (R\$ 37,6 MM), que será o foco para venda e repasse. Com isso, o estoque ex-Jardim Paradiso representa menos de 2% do VGV lançado.

O Jardim Paradiso é um empreendimento em Nova Iguaçu com um total de 1.817 unidades e foi lançado em 2 fases. A primeira, com 854 unidades, foi entregue no 4T10, já tendo sido repassadas 613 unidades para a CEF. O saldo das unidades/recebíveis desta fase, conforme venda/repasse, representam um fluxo de caixa livre para a Companhia.

A segunda fase, com 963 unidades, foi entregue no 3T12, já tendo sido repassadas 214 unidades para a CEF. Toda a dívida de SFH da Companhia é referente a este projeto.

Estoque a Valor de Mercado e Em Relação ao Patrimônio Líquido (R\$ MM)



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



Comentário do Desempenho

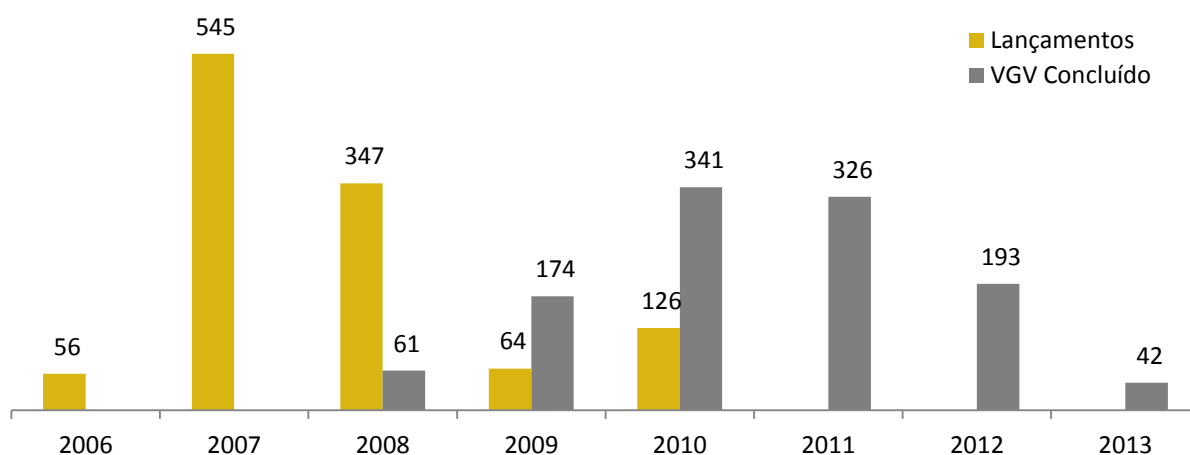
EARNINGS RELEASE

1T14

CONCLUSÃO DE PROJETOS

Encerramos o ciclo de entregas da Companhia. Todos os projetos foram entregues.

VGV Lançado/Entregue: R\$ 1.138 MM



BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

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

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value (R\$ mil)	Book/m ² (R\$)	% CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	75.568	28	100%
Parque das Águas	São Gonçalo (RJ)	Econômico	27.385	386	80%
Diamonds	Campo Grande (RJ)	Média / Comercial	7.149	1.788	80%
Sta. Cecília – Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.162	9	100%
Manáú 2	Guarulhos (SP)	Econômico	2.236	201	86%
Total			117.500	35	



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T14

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 1T14, a Receita Líquida foi de R\$ 2,6 MM, comparado a R\$ 22,6 MM no 1T13. Já o **Lucro Bruto ex-Juros SFH** foi R\$ 3,7 MM, comparado a R\$ 6,9 MM no 1T13.

Cabe ressaltar que o volume de distratos em nível muito próximo ao de vendas brutas acarretou margens bruta e bruta ex-SFH distorcidas.

(R\$ mil)	1T14	1T13	Δ1T/1T	4T13	Δ1T/4T
Receita Líquida	2.571	22.633	-89%	7.041	-63%
Lucro Bruto	2.482	6.371	-61%	850	+192%
Margem Bruta	96,5%	28,1%	68,3 p.p.	12,1%	84,5 p.p.
Impacto Juros SFH	45,7 p.p.	2,7 p.p.	42,9 p.p.	26,9 p.p.	18,8 p.p.
Lucro Bruto (ex-Juros SFH)	3.657	6.974	-48%	2.744	+33%
Margem Bruta (ex-Juros SFH)	142,2%	30,8%	111,3 p.p.	39,0%	103,3 p.p.



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T14

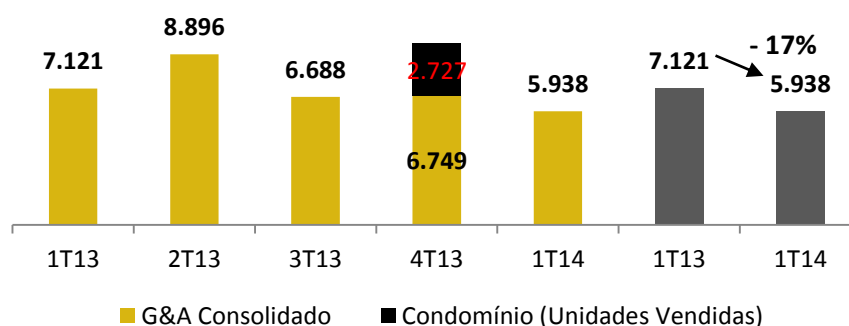
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

Comparando-se o G&A do 1T14 com o 1T13, chega-se a uma redução de 17%, fechando o período em R\$ 5,9 MM.

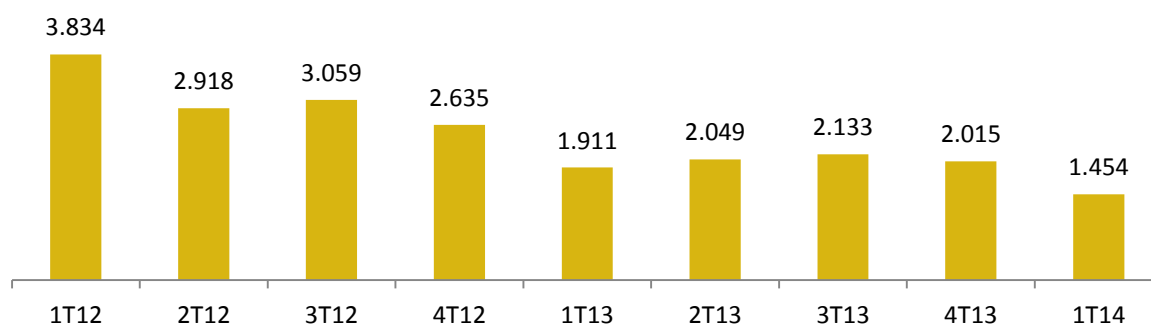
As Despesas Judiciais tiveram um impacto relevante no G&A, com representatividade de 25% neste trimestre. Entendemos que estas despesas acompanham a entrega dos projetos, cujo pico se deu em 2012, e estão em ritmo decrescente.

(R\$ mil)	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	Δ (1T13/1T14)
G&A Consolidado	7.121	8.896	6.688	9.476	5.938	-17%
Desp. Pessoal	2.360	2.401	2.449	2.155	2.006	-15%
Aluguel/Condomínio (Sede)	456	364	334	324	328	-28%
Condomínio das Unidades (SPEs)	439	335	305	2.933	476	8%
Vendas	0	0	0	2.727	251	-
Estoque	439	335	305	206	224	-49%
Desp. Judiciais	1.985	2.077	2.136	2.061	1.456	-27%
Outros	1.882	3.720	1.466	2.003	1.672	-11%

G&A (R\$ Mil)



Despesas Judiciais - SPEs (R\$ Mil)



RESULTADO FINANCEIRO

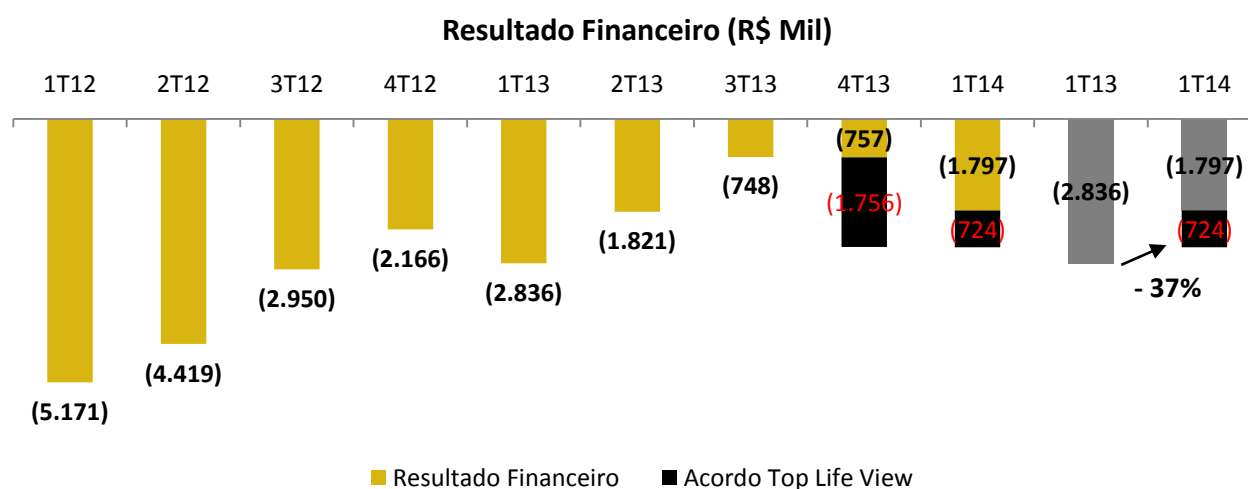
O **Resultado Financeiro**, excluindo-se o efeito não recorrente do Acordo Top Life View, foi de R\$ (1,8) MM no 1T14, apresentando uma melhora de 37% em relação ao 1T13, que foi de R\$ (2,8) MM. O Resultado Financeiro considera, ainda, o resultado do Swap feito como hedge da dívida em dólar, que é a contrapartida da despesa com a dívida devido a variação cambial e que não tem efeito caixa.

Esta melhoria está em linha com a redução da dívida, que será abordada no item Análise do Balanço Patrimonial.

Seguimos com a realização de acordos no Top Life View, iniciada no 4T13. Até o momento foi fechado acordo com cerca de 60% dos adquirentes.

(R\$ mil)	1T14	1T13	$\Delta 1T/1T$	4T13	$\Delta 1T/4T$
Resultado Financeiro*	(1.797)	(2.836)	-37%	(757)	137%
Acordo Top Life View	(724)	0	-	(1.756)	-
Swap	(546)	0	-	270	-
Total:	(1.975)	(2.836)	-30%	(2.783)	-29%

*Ex-Acordo Top Life View e efeito do Swap



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

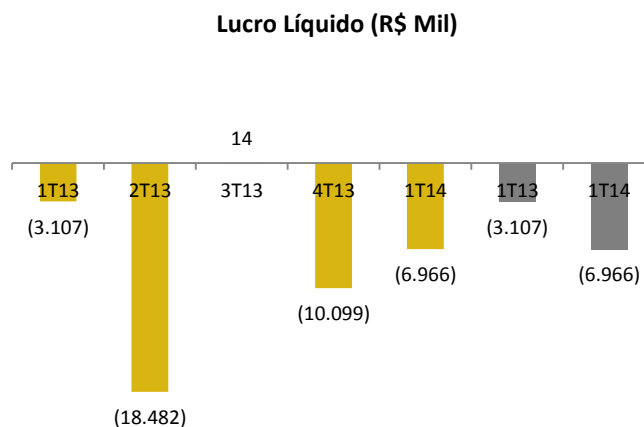
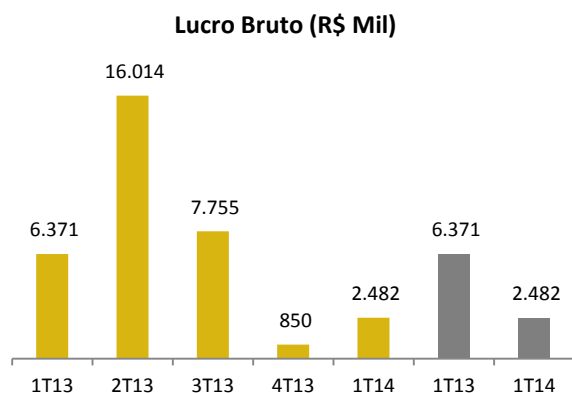
1T14

LUCRO BRUTO, LÍQUIDO E EBITDA

- O Lucro Líquido no 1T14 foi de R\$ (6,97) MM, comparado a R\$ (3,11) MM no 1T13.

Os principais eventos não recorrentes que impactaram o 1T14 somaram R\$ 2,98 MM e foram:

- Acordo Top Life View (R\$ 724 mil): caso já abordado na seção DESPESAS FINANCEIRAS, acima.
- Causas Judiciais (R\$ 1.454 mil): já abordado na seção DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).



- O quadro abaixo apresenta o EBITDA da empresa, que no 1T14 foi de R\$ (3,1 MM).

EBITDA (R\$ mil)	1T14	1T13	Δ1T/1T	4T13	Δ1T/4T
Lucro Líquido	(6.966)	(3.107)	124%	(10.099)	-31%
Participação dos Minoritários	844	388	118%	(1.336)	-163%
Imposto de Renda + Contribuição Social	(656)	(1.715)	-62%	(548)	20%
Depreciação e Amortização	239	50	378%	130	83%
Resultado Financeiro	1.975	2.837	-30%	2.783	-29%
Juros SFH	1.175	603	95%	1.894	-38%
Amortização de Estandes	277	593	-53%	617	-55%
Despesa com Plano de Opções de Compra	25	14	79%	(2)	-1252%
EBITDA	(3.087)	(337)	-89%	(6.560)	112%
% Margem EBITDA	-120,1%	-1,5%	-118,5 p.p.	-93,2%	-26,9 p.p.



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T14

DESPESA COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** foram de R\$ 0,7 MM no 1T14 (29,1% da receita líquida), 59% inferior a R\$ 1,8 MM no 1T13 (8,1% da receita líquida). Cumpre salientar que contabilizamos R\$ 0,3 MM no 1T14 de despesas com amortização de estandes, as quais não impactam o caixa. O restante dessa rubrica se refere à publicidade e corretagem.

Destaca-se, ainda, que a despesa com vendas representou 5,2% das vendas brutas, que foram da ordem de R\$ 14,3 MM.

(R\$ mil)	1T14	1T13	$\Delta 1T/1T$	4T13	$\Delta 1T/4T$
Despesas com Vendas	747	1.844	-59%	1.092	-32%
Desp. com Vendas / Receita Líquida	29,1%	8,1%	21,0 p.p.	15,5%	13,5 p.p.

RECEITAS A APROPRIAR

Não há mais **Receitas a Apropriar**, uma vez que todos os projetos foram entregues e possuem evolução financeira de 100%.

Receita e Resultado a Apropriar (R\$ mil)	1T14	1T13	$\Delta 1T/1T$	4T13	$\Delta 1T/4T$
Receitas a Apropriar	0	10.042	-100%	443	-100%
Custo das Unidades Vendidas a Incorrer	0	(7.398)	-100%	(422)	-100%
Resultado a Apropriar	0	2.644	-100%	21	-100%
Margem a Apropriar	-	26,3%	-	4,7%	-



Comentário do Desempenho

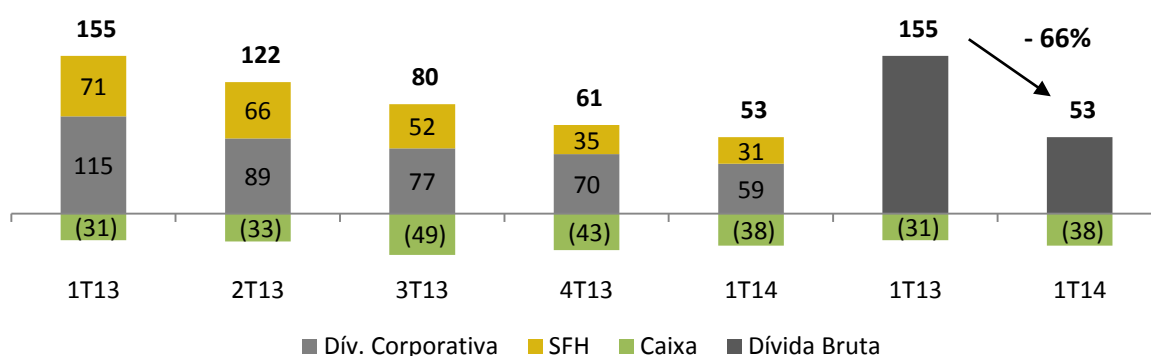
EARNINGS RELEASE

1T14

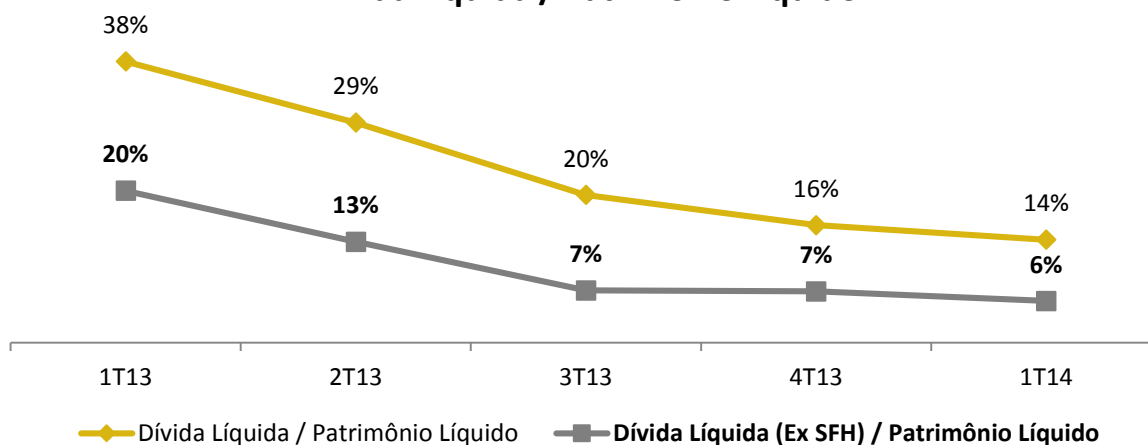
ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

A Companhia segue reduzindo a dívida paulatinamente. Encerramos o 1T14 com uma dívida líquida de R\$ 52,6 MM, dos quais, R\$ 31,3 MM referem-se a dívida de SFH. Esta dívida representa apenas 16% do Patrimônio Líquido, e 6% quando consideramos a Dívida Líquida ex-SFH.

Dívida Líquida SFH / Corporativa / Caixa (R\$ MM)



Dívida Líquida / Patrimônio Líquido



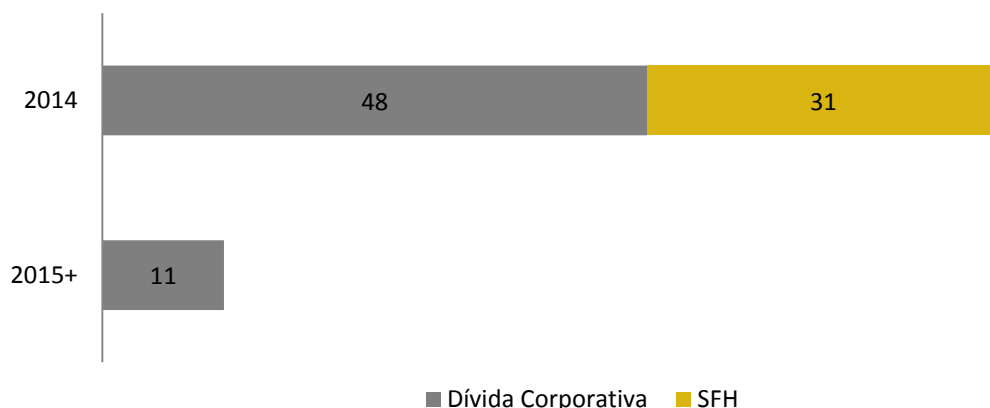


Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T14

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ MM)



■ Ao final do 1T14, o **contas a receber de clientes por incorporação** chegou a R\$ 231,0 MM, sendo que R\$ 109,1 MM referentes à permuta do Link. Se subtrairmos os adiantamentos de clientes de R\$ 0,6 MM, chegamos ao **total de recebíveis de clientes de R\$ 230,4 MM**.

■ O saldo de **contas a receber de terceiros** era R\$ 34,0 mm ao final do 1T14 e pode ser aberto em: (a) **contas a receber por repasse de R\$ 21,4 MM**, (b) **confissão de dívida de adquirentes de R\$ 4,5 MM** e (c) outros, no total de R\$ 8,1 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.

Temos R\$ 109,1 MM referentes ao Link (ex-Barrartes), projeto em que por sermos permutantes não temos necessidade de desembolso de caixa para seu desenvolvimento.

O quadro abaixo apresenta o demonstrativo de cálculo dos **recebíveis totais** ao final do 1T14.

(R\$ mil)	1T14	4T13
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	231.027	260.339
Performados	121.916	147.160
Link	109.111	113.179
Receitas a Apropriar	0	443
Adiantamento de Clientes	(574)	(1.164)
TOTAL Recebíveis de Clientes	230.453	259.618
Contas a Receber por Repasse	21.439	20.544
Confissão de Dívida de Adquirentes	4.506	5.291
TOTAL Recebíveis	256.398	285.453

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T14

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

(R\$ mil)	1T14	4T13	(R\$ mil)	1T14	4T13
Imóveis a Comercializar	161.750	159.437	Obrigação por Compra de Imóveis	4.620	4.606
Unidades Concluídas	43.212	41.439	(-) Permuta Financeira	281	284
Unidades em Construção	1.038	1.195	(-) Diamond (Chafi Chaia) - Permuta	4.339	4.322
Terreno-Espécie	117.500	116.803	(=) Exposição de Caixa	-	-

Ao final do 1T14, o saldo de obrigações por compra de imóveis totalizava R\$ 4,6 MM, R\$ 281 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.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Encerramos o 1T14 com uma forte geração de caixa de R\$ 20,6 MM, dos quais cerca de R\$ 15,6 MM foram destinados ao pagamento de dívidas (pagamento de principal, majoritariamente).

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	1T14
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.778)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	1.294
Variação dos Ativos	26.864
Clientes por incorporação e venda de imóveis	29.312
Contas a receber de terceiros	(141)
Imóveis a comercializar	(2.313)
Outros	6
Variação dos Passivos	(693)
Caixa Líquido Proveniente das Operações	20.687
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(1.039)
Caixa Líquido das atividades de Investimentos	(724)
Dívida	(15.561)
Debêntures (líquido)	0
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	(15.561)
CRI (Link)	(3.017)
Cessão de créditos imobiliários	(2.884)
Valores caucionados em garantia do CRI	(133)
Atividades de Financiamento com Acionistas	(5.477)
Participações de não controladores	(3.455)
Outros	(2.022)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(5.131)

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T14

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 1T14	% Unidades Vendidas 1T14 ⁽²⁾	Estoque 1T14 (Unidades) ⁽²⁾	Estoque Total 1T14 (R\$ mm) ⁽²⁾	Estoque % CR2 1T14 (R\$ mm) ⁽²⁾
Green Park 3000/4000	Barra (RJ)	mar/set 06	Média Renda	240	232	55,7	60%	33,4	Pm. Fin.	100%	100%	1	0,8	0,5
Total 2006				240	232	55,7	60%	33,4			100%	1	0,8	0,5
Verano I	Barra (RJ)	mar/07	Média Renda	395	329	130,0	60%	78,0	Pm. Fin.	100%	100%	1	0,6	0,3
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%	99%	1	0,3	0,2
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. Gonçalves (RJ)	out/07	Econômico	1.058	132	140,0	80%	112,0	Caixa	100%	99%	13	3,5	2,8
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%	15	4,3	3,3
Mirante Bonsucesso	Guarulhos (SP)	mar/08	Econômico	368	77	28,4	86%	24,3	Caixa	100%	100%	0	0,0	0,0
Via Parque	Caxias (RJ)	mar/08	Econômico	89	55	4,9	66%	3,2	Pm. Fis.	100%	100%	0	0,0	0,0
Felicitá	Jacarepaguá (RJ)	mar/08	Econômico	230	128	29,3	70%	20,5	Caixa	100%	100%	1	0,3	0,2
Top Life Itamaraty	Santo André (SP)	abr/08	Econômico	417	103	43,0	86%	36,8	Caixa	100%	99%	4	0,8	0,7
Villagio do Campo	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	999	65	65,0	97%	63,0	Caixa	100%	99%	9	1,0	1,0
Premium Cpo. Grande	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	196	240	47,0	90%	42,3	Caixa	100%	100%	0	0,0	0,0
Acqua Park I	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	415	90	37,4	86%	32,0	Caixa	100%	99%	5	1,3	1,1
Acqua Park II ⁽³⁾	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	332	90	29,9	86%	25,6	Caixa	100%	96%	14	3,3	2,8
Top Life Park	Santo André (SP)	jul/08	Econômico	200	127	25,3	86%	21,8	Caixa	100%	100%	1	0,8	0,2
Jardim Paradiso I	Nova Iguaçu (RJ)	set/08	Econômico	534	69	36,8	100%	36,8	Caixa ⁽⁴⁾	100%	96%	23	2,2	2,2
Total 2008				3.780	92	347,0	88%	306,3			98%	57	9,8	8,3
Jardim Paradiso IIA	Nova Iguaçu (RJ)	nov/09	Econômico	320	69	22,1	100%	22,1	Caixa ⁽⁴⁾	100%	94%	20	1,9	1,9
Top Life View	Santo André (SP)	nov/09	Econômico	300	140	42,0	86%	35,9	Caixa	100%	100%	0	0,0	0,0
Total 2009				620	103	64,1	90%	58,0			97%	20	1,9	1,9
Splendore Valqueire II	V. Valqueire (RJ)	nov/10	Econômico	160	231	37,0	80%	29,6	Caixa	100%	96%	6	2,4	1,9
Jardim Paradiso IIB - III	Nova Iguaçu (RJ)	nov/10	Econômico	963	92	88,6	100%	88,6	Caixa ⁽⁴⁾	100%	63%	353	33,5	33,5
Total 2010				1.123	112	125,6	94%	118,2			68%	359	35,9	35,4
Total				8.088	141	1.137,0	77%	874,4			94%	452	52,6	49,4

(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

1T14

Anexo II – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ mil)	1T14	1T13	Δ1T/1T	4T13	Δ1T/4T
Receita Operacional Líquida	2.571	22.633	-89%	7.041	-63%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (ex-Juros SFH)	1.086	(15.659)	-	(4.297)	-
Juros SFH	(1.175)	(603)	+95%	(1.894)	-38%
Lucro Bruto	2.482	6.371	-61%	850	+192%
Margem Bruta	96,5%	28,1%	68,4 p.p.	12,1%	84,5 p.p.
Margem Bruta (ex-Juros SFH)	142,2%	30,8%	111,4 p.p.	39,0%	103,3 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais:					
Gerais e Administrativas					
G&A (ex-Plano de Opções)	(5.913)	(7.106)	-17%	(9.479)	-38%
Despesa com Plano de Opções de Ações	(25)	-14	+79%	2	-
Com Vendas					
Com Vendas (ex-Amortização de Estandes)	(470)	(1.251)	-62%	(475)	-1%
Amortização de Estandes	(277)	(593)	-53%	(617)	-55%
Depreciação e Amortização	(239)	(50)	+378%	(130)	+83%
Despesas Tributárias	(137)	(354)	-61%	(385)	-64%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(224)	1.400	-	1.034	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(4.803)	(1.597)	+201%	(9.200)	-48%
Resultado Financeiro:					
Juros Sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(1.975)	(2.837)	-30%	(2.783)	-29%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	-6.778	-4.434	+53%	-11.983	-43%
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	-	-	-	-	-
Participação dos Empregados no Lucro	0	0	-	0	-
Provisão para IR e Contribuição Social	656	1.715	-62%	548	+20%
Lucro (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(6.122)	(2.719)	+125%	(11.435)	-46%
Margem líquida antes de minoritários	-238,1%	-12,0%	-226,1 p.p.	-162,4%	-75,7 p.p.
Participação de Minoritários	(844)	(388)	+118%	1.336	-
Juros Sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(6.966)	(3.107)	+124%	(10.099)	-31%
Margem líquida após minoritários	-270,9%	-13,7%	-257,2 p.p.	-143,4%	-127,5 p.p.
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.443	0%	48.443	0%
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,14)	(0,06)	+124%	(0,21)	-31%

EBITDA (R\$ mil)	1T14	1T13	Δ1T/1T	4T13	Δ1T/4T
Lucro Líquido	(6.966)	(3.107)	124%	14	-31%
Participação dos Minoritários	844	388	118%	49	-163%
Imposto de Renda + Contribuição Social	(656)	(1.715)	-62%	(261)	20%
Depreciação e Amortização	239	50	378%	78	83%
Resultado Financeiro	1.975	2.837	-30%	748	-29%
Juros SFH	1.175	603	95%	2.237	-38%
Amortização de Estandes	277	593	-53%	601	-55%
Despesa com Plano de Opções de Ações	25	14	79%	14	-1252%
EBITDA	(3.087)	(337)	-89%	3.478	112%
% Margem EBITDA	-120,1%	-1,5%	-118,5 p.p.	10,1%	-26,9 p.p.

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T14

Anexo III – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ mil)	1T14	4T13
Ativo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	37.895	43.344
Swap	-	270
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	153.511	191.234
Contas a Receber de Terceiros	32.551	32.248
Imóveis a Comercializar	44.250	42.634
Impostos e Contribuições a Compensar	2.809	2.998
Adiantamentos	1.525	1.662
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	8.441	8.420
Valores a receber – partes relacionadas	2.825	3.972
Outros	12.115	12.079
Total do Ativo Circulante	295.922	338.861
Realizável a Longo Prazo		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	77.516	69.105
Contas a receber de terceiros	1.528	1.494
Imóveis a Comercializar	117.500	116.803
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	1.365	1.921
Valores a receber – partes relacionadas	200	200
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	35.030	33.898
Total Realizável a Longo Prazo	233.139	223.421
Investimentos	16.191	15.470
Imobilizado	5.844	6.115
Intangível	46	19
Total Ativo Permanente	22.081	21.604
Ativo Total	551.142	583.886

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1T14	4T13
Passivo Circulante		
Debêntures	20.903	20.195
Empréstimos Bancários	32.749	45.630
Swap	275	-
SFH	31.321	34.650
Adiantamentos de Clientes	574	1.164
Obrigação por Aquisição de Imóveis		
Em Caixa	281	284
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	6.476	8.060
Provisões Tributárias	1.381	1.564
Provisões para Contingências	1.529	1.126
Contas a Pagar	7.164	7.468
Cessão de Créditos Imobiliários	20.280	21.458
Mútuos a Pagar	0	0
Dividendos a Pagar	6	3.176
Redução de Capital	546	1.389
Total do Passivo Circulante	123.485	146.164
Exigível a Longo Prazo		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	5.512	4.358
SFH	-	-
IR e Contribuição Social Diferidos	3.270	2.913
Provisões para Contingências	1.299	1.644
Cessão de Créditos Imobiliários	31.262	32.968
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	63	53
Obrigação de construir	4.339	4.322
Total Exigível a Longo Prazo	45.745	46.258
Patrimônio Líquido		
Capital Social	376.095	376.095
Reservas de Capital	4.658	4.633
Reservas de Lucros	0	0
Lucros (Prejuízos) acumulados	(30.743)	(23.777)
Patrimônio líquido Controladora	350.010	356.951
Participações Minoritárias	31.902	34.513
Total Patrimônio Líquido	381.912	391.464
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	551.142	583.886

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

1T14

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.

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T14**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 conformidade à Instrução CVM nº 381/03, a Companhia vem declarar que não possui com seus auditores independentes, Grant Thornton Auditores Independentes, qualquer tipo de contrato de prestação de serviços de consultoria ou outros serviços que não os de auditoria externa caracterizando, assim, a inexistência de conflito de interesses ou o comprometimento da objetividade desses auditores em relação ao serviço contratado.

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 31 de março de 2014

(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.

O ano de 2013 foi o ano do término do primeiro ciclo operacional da Companhia. A Companhia estabeleceu um processo de desalavancagem em três níveis. O primeiro, sendo o financeiro, com o repasse dos recebíveis e a redução do endividamento. O segundo nível, o operacional, com a entrega de todas as obras e a redução do estoque. Sendo o terceiro, o do acerto definitivo com os adquirentes, que eventualmente tivessem demandas, concretas ou não, a serem atendidas. Os litígios com adquirentes ainda não estão finalizados, mas claramente estão se reduzindo e a meta de extingui-los o mais brevemente possível.

O foco único da Companhia a partir de agora é fazer aparecer o valor intrínseco embutido do seu “*Land Bank*”. Para isto, a meta é completar os repasses do Jardim Paradiso para, enfim, partir para as próximas fases do seu maior projeto – Cidade Paradiso.

Há previsão para voltar a lançar as próximas fases do Parque das Águas, ainda no segundo semestre de 2014, visto que, a primeira fase está praticamente vendida e com as chaves entregues. Além disso, outros projetos do seu “*Land Bank*” serão trabalhados para que se extraia o maior valor possível, tais como: Diamonds, Santa Cecília e Manau 2.

Notas Explicativas

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram autorizadas para emissão pela diretoria em 13 de maio de 2014.

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.

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 políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 “Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras”, no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária, durante o andamento da obra, pelo 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 31 de março de 2014.

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

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			
	31/03/2014		31/12/2013	
	%	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 Cabucu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	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 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	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
Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda.	60,00%	Integral	60,00%	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 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.

Em 28 de junho de 2013, a Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. incorporou a CR2 Pontal Empreendimentos S/A, conforme protocolo de incorporação.

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

Em 30 de outubro de 2013, a Green Empreendimentos Imobiliários S.A. foi transformada em sociedade limitada, e incorporou as seguintes empresas, conforme protocolo de incorporação:

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

Em 16 de dezembro de 2013, a São Paulo 1 Empreendimentos S.A. foi transformada em sociedade limitada.

Notas Explicativas

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.

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 31 de março de 2014:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	417.385
Total do ativo consolidado	551.142
% – Participação	75,73%

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)	75.844	551.142	13,76%
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	Splendore Valqueire 2	3.539	551.142	0,64%
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	Splendore Valqueire 3	4.070	551.142	0,74%
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	130.526	551.142	23,68%
Total		213.979	551.142	38,82%

Notas Explicativas

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.

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”.

Notas Explicativas

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.

Quando há acordo de acionistas ou quotistas, a Companhia apura a equivalência patrimonial de seus investimentos considerando o percentual definido no acordo, e não pelo percentual de sua participação societária.

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

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 pelos prazos de vigência das licenças de uso, 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.

Notas Explicativas

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).

l) Reconhecimento de receita

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

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

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

Determinados assuntos relacionados ao significado e 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.

Notas Explicativas

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.

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.

Notas Explicativas

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.

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, 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 junho 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, 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 junho 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).

Notas Explicativas

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	Empreendimento submetido ao patrimônio de afetação	COFINS diferida	PIS diferida	IR diferida	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 2	153	33	65	50	301
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	Splendore Valqueire 3	164	36	68	53	321
		1.404	306	838	487	3.035

Adicionalmente, 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

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.

Notas Explicativas

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 31 de março de 2014, este saldo totalizava o montante de R\$ 706 (R\$ 2.376 em 31 de março de 2013).

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 07) “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.

Notas Explicativas

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.

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

2) Ativos financeiros mantidos até o vencimento

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

3) Ativos financeiros disponíveis para venda

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

Notas Explicativas

Em 31 de março de 2014 e em 31 de dezembro de 2013, 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 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, 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.

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.

Notas Explicativas

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.

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”.

Notas Explicativas

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.

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.

y) Demonstração do resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não foi elaborada, visto que não há “outros resultados abrangentes” contemplados no patrimônio líquido da Companhia, que justifique a sua apresentação.

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.

Notas Explicativas

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.

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.

Notas Explicativas

2.5. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Nova norma, alteração de norma e interpretação será efetiva para o exercício iniciado após 1º de janeiro de 2015 e não foi adotada na preparação destas informações trimestrais. Aquela que pode ser relevante para a Companhia está mencionada abaixo. A Companhia não planeja adotar esta norma de forma antecipada.

IFRS 9 Instrumentos Financeiros

A IFRS 9, como emitida, reflete a primeira fase do trabalho do IASB para substituição da IAS 39 e se aplica à classificação e avaliação de ativos e passivos financeiros conforme definição da IAS 39. O pronunciamento seria inicialmente aplicado a partir dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, mas o pronunciamento Amendments to IFRS 9 Mandatory Effective Date of IFRS 9 and Transition Disclosures, emitido em dezembro de 2011, postergou a sua vigência para 1º de janeiro de 2015. Nas fases subsequentes, o IASB abordará questões como contabilização de hedges e provisão para perdas de ativos financeiros. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes para suas informações trimestrais, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento.

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	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	64	99	4.542	3.217
Aplicações financeiras (i)	1.208	3.525	17.347	23.602
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – subordinados (ii)	-	-	8.265	8.466
Total	1.272	3.624	30.154	35.285

- (i) Remuneradas pela taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no trimestre findo em 31 de março de 2014 (taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2013);
- (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	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Unidades não concluídas	-	-	-	1
Unidades concluídas e terrenos	-	-	231.079	260.640
Ajuste a valor presente	-	-	(52)	(302)
Total	-	-	231.027	260.339
Circulante	-	-	153.511	191.234
Não circulante	-	-	77.516	69.105

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, 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 31 de março de 2014 e em 31 de dezembro de 2013. 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	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Vencidos				
Vencidos até 30 dias	-	-	6.557	10.773
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	12.260	40.882
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	63.913	39.950
Total	-	-	82.730	91.605
A vencer				
2014	-	-	67.737	99.629
A partir de 2015	-	-	80.560	69.105
Total	-	-	148.297	168.734
Total de vencidos e a vencer	-	-	231.027	260.339

Os saldos a receber vencidos em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013 são dotados de garantia real dos imóveis e são representados, substancialmente, por imóveis concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário. 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	
	31/03/2014	31/03/2013
Receitas e custos contratuais	-	-
Receita bruta contractual	-	79.232
Receita bruta reconhecida – acumulada	-	(69.591)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	-	9.641
Receita financeira contratual	-	3.501
Receita financeira reconhecida – acumulada	-	(3.101)
Receita financeira contratual a apropriar (não registrada) (b)	-	400
Valores recebidos – acumulado	-	70.770
Adiantamentos de clientes (vide Nota Explicativa nº 15)	-	8.607
Custo orçado total – acumulado	-	69.221
Custo incorrido total – acumulado	-	(60.824)
Custo a incorrer (não registrado) (c)	-	8.397
Lucro (Prejuízo) bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – c)	-	1.244
Lucro total estimado a apropriar (não registrado) (a + b – c)	-	1.644

Notas Explicativas

6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques está apresentada a seguir:

Empresa	Consolidado		Empreendimento
	31/03/2014	31/12/2013	
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	(a) 131	(a) -	Felicità
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a) 148	(a) -	Top Life Park
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE-7)	(a) 89	(a) 89	Splendore Valqueire I
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a) 236	(a) 107	Top Life Itamaraty Miami
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a) -	(a) 133	Top Life Itamaraty Atlanta
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a) 275	(a) 137	Top Life Itamaraty San Francisco
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a) 662	(a) 385	Villaggio do Campo
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	(a) 728	(a) 552	Splendore Valqueire II
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a) 1.210	(a) 563	Jardim Paradiso 1, 2, 3, 4, 5 e 20
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) 461	(a) 705	Green 3000 e Green 4000 e Verano I, II e III
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a) 1.009	(a) 728	Acqua Park I
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	(a) 807	(a) 1.079	Splendore Valqueire III
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a) 1.317	(a) 1.478	Parque das Águas IB
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a) 1.563	(a) 1.561	Acqua Park II
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a) 1.464	(a) 1.974	Jardim Paradiso I / II A (lotes 6, 7, 8 e 9)
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a) 971	(a) 2.437	Parque das Águas IA
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a) 31.663	(a) 29.134	Jardim Paradiso II B / III (lotes 10 a 19)
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	(a) -	(b) 157	Top Life View
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(b) 1.038	(b) 1.038	Jardim Paradiso 21, 22, 25 e 27
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c) 47	(c) 47	Jardim Paradiso 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(c) 1.942	(c) 1.931	Santa Cecilia - Madureira
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	(c) 2.122	(c) 2.123	Diamonds Residencial
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(c) 2.236	(c) 2.190	Manauá 2
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(c) 3.220	(c) 3.206	Santa Cecilia - Madureira
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(c) 5.027	(c) 5.026	Diamonds Offices
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a) 478	(a) 377	Acqua Park III
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(c) 27.385	(c) 26.787	Parque das Águas 2, II, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(c) 75.521	(c) 75.493	Cidade Paradiso
	161.750	159.437	

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Unidades concluídas	-	-	43.212	41.439
Unidades em construção/ lançadas	-	-	1.038	1.195
Estoque de terrenos	75.521	75.493	117.500	116.803
Total	75.521	75.493	161.750	159.437
Circulante	-	-	44.250	42.634
Não circulante	75.521	75.493	117.500	116.803
Total	75.521	75.493	161.750	159.437

Notas Explicativas

As seguintes SPEs possuem suas unidades autônomas, dadas em garantia do financiamento para construção dos seus respectivos empreendimentos imobiliário:

- CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28);
- CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29);
- CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.;
- 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 Ltda. (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	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Valores a receber por repasse (a)	-	-	21.439	20.544
Empréstimos a adquirente (b)	-	-	5.633	6.614
Rendas a receber por prestação de serviço	30	33	30	33
Opções de venda (c)	302	159	302	159
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.)	-	-	6.598	6.511
Outras contas a receber de terceiros (d)	-	-	1.204	1.204
(-) Provisão para perdas (b)	-	-	(1.127)	(1.323)
Total	332	192	34.079	33.742
Circulante	332	192	32.551	32.248
Não circulante	-	-	1.528	1.494
Total	332	192	34.079	33.742

(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 são compostos por:

Consolidado

Descrição	31/03/2014	31/12/2013
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	251
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE – 11)	266	189
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	1.390	1.131
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	37	1.562
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE – 28)	748	1.173
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE – 29)	1.129	1.314
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE – 7)	217	397
CR2 Empreendimentos SPE – 12 Ltda.	1.145	1.144
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	2.604	2.125
CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda.	3.540	5.291
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE – 33)	10.363	5.967
Total	21.439	20.544

Notas Explicativas

- (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 trimestre findo em 31 de março de 2014, 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 2013	1.323
Adições	27
Reversões e baixas	(223)
Saldos em 31 de março de 2014	1.127

- (c) Valor referente à opção de venda de 10% a 20% do preço do capital investido atualizado da SPE relacionada a seguir:

Consolidado

Descrição	31/03/2014	31/12/2013
CR2 HC Empreendimentos Ltda (SPE-11)	302	159
Total	302	159

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	
		31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	CDI	-	63	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	CDI	63	-	-	-
Subtotal		63	63	-	-
Parceiros					
Dilson Del Cima de A. Menezes	CDI	281	266	281	266
Dominus Engenharia Ltda. (*)	TR + 12% a.a.	9.015	9.579	9.015	9.579
YPS Construções e Incorporações Ltda.	TR + 12% a.a.	510	496	510	496
Subtotal		9.806	10.341	9.806	10.341
Total		9.869	10.404	9.806	10.341
Circulante		8.504	8.483	8.441	8.420
Não circulante		1.365	1.921	1.365	1.921

Notas Explicativas

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Em 2014	7.659	8.483	7.597	8.420
Em 2015	2.210	1.921	2.209	1.921
Total	9.869	10.404	9.806	10.341
Circulante	8.504	8.483	8.441	8.420
Não circulante	1.365	1.921	1.365	1.921

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

Até 31 de março de 2014, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 230 (R\$ 587 em 31 de março de 2013) no resultado da controladora, e R\$ 299 (R\$ 374 em 31 de março de 2013) 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	
		31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	CDI	-	2.758	-	-
Total circulante		-	2.758	-	-

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	31/03/2014	31/12/2013
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	21.640	14.540
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	1.795	1.535
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	98	68
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	153	99
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	8	7
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	25	8
Cimol Empreend. Imobiliários Ltda.	20	20
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	82	62
Total não circulante	23.821	16.339

Passivo – consolidado

Descrição	31/03/2014	31/12/2013
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	22	17
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	21	21
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	20	15
Total não circulante	63	53

Notas Explicativas

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

d) Valores a receber

Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Partes relacionadas	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Parceiros					
Dominus Engenharia Ltda. (*)	TR + 12%				
	a.a.	2.825	3.972	2.825	3.972
Inter Rio Incorporadora S/A	-	200	200	200	200
Total		3.025	4.172	3.025	4.172
Circulante		2.825	3.972	2.825	3.972
Não circulante		200	200	200	200

Os valores a receber possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Em 2013	-	265	-	265
Em 2014	2.825	3.707	2.825	3.707
A partir de 2015	200	200	200	200
Total	3.025	4.172	3.025	4.172
Circulante	2.825	3.972	2.825	3.972
Não circulante	200	200	200	200

(*) 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.

9. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Investimentos em controladas e coligadas	207.057	231.175	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	16.191	15.470
Total	207.057	231.175	16.191	15.470

Notas Explicativas

9.1. Investimentos em controladas e coligadas

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)	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
Movimentação 1º. Trim 2013	288.918	65	(357)	(1.516)	(3.710)	210	283.610
Movimentação 1º. Trim 2014	231.175	-	(14.710)	-	(5.420)	(3.988)	207.057

- (i) O saldo a receber de “Reduções de capital” em 31 de março de 2014 monta em R\$ 16.863 (R\$ 14.019 em 31 de dezembro de 2013). No trimestre findo em 31 de março de 2014, foi recebido o montante de R\$ 11.866 (R\$ 10.049 no trimestre findo em 31 de março de 2013).

b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de março de 2014:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do período
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.880	157	3.723	22	(8)
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)	2.254	123	2.131	45	17
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.229	25	3.204	-	-
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	7.811	6.707	1.104	9	(449)
CR2 Chafi Chala Empr. Ltda. (SPE 18)	2.177	1.377	800	(4)	(38)
CR2 Empreendimentos SPE- 9 Ltda.	56.098	11.016	45.082	1.286	309
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	3.797	1.515	2.282	58	(2)
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	130.526	67.042	63.484	401	(128)
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)	3.539	1.235	2.304	59	62
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE – 29)	4.070	1.203	2.867	200	217
CR2 Empreendimentos SPE- 30 Ltda.	1	8	(7)	-	(1)
CR2 Empreendimentos SPE- 31 Ltda.	13.104	1.047	12.057	262	245
CR2 Empreendimentos Valqueire Ltda. (SPE 7)	1.611	459	1.152	4	(11)
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	2.736	883	1.853	(98)	(297)
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE 33)	133.503	73.980	59.523	(636)	(2.526)
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	1.963	155	1.808	-	(29)
CR2 Pinheiro Guimarães Empr. Ltda. (SPE 25)	77	-	77	-	1
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	31.474	8.136	23.338	94	76
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	4.266	5.631	(1.365)	153	(954)
Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda.	11.455	1.473	9.982	645	411
CR2 Empreendimentos SPE- 5 S.A.	392	-	392	-	7
CR2 Empreendimentos SPE- 32 Ltda.	48	-	48	-	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	5.082	3.201	1.881	(16)	(42)

Notas Explicativas

	Equivalência patrimonial (controladora) dos trimestres findos em		Saldo de investimentos em	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/12/2013
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(8)	(8)	3.723	3.731
CR2 Americas Empreendimentos S/A (SPE 14)	12	37	1.492	1.480
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	-	(1)	3.204	3.204
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(449)	(939)	1.105	1.554
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	(31)	(12)	640	671
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	247	582	36.066	35.819
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(2)	(229)	2.054	2.055
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE 16)	-	105	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	-	(25)	-	(1)
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (*)	126	730	49.427	52.601
CR2 Empreendimentos SPE 27 Ltda.	-	(2)	-	-
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	50	(326)	1.843	4.193
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	174	402	2.294	4.840
CR2 Empreendimentos SPE 30 Ltda.	(1)	(3)	(7)	(6)
CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda.	(684)	96	9.887	10.570
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	(9)	48	921	930
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	(297)	(180)	1.853	2.350
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(2.526)	(470)	59.522	62.048
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(29)	(26)	1.808	1.838
CR2 Pinheiro Guimaraes Empreendimentos Ltda. (SPE 25)	1	(6)	77	75
CR2 Pontal Empreendimentos S/A (SPE 8)	-	(89)	-	-
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	76	51	23.338	34.772
CR2 Sao Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	(858)	319	(1.228)	(369)
CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	156	-	-
Dacasa Empreendimentos Ltda (SPE 26)	-	(1)	-	-
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	249	19	5.989	5.741
CR2 Empreendimentos SPE-5 S/A	4	2	196	193
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	-	4	48	48
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(33)	(24)	1.505	1.538
Outros	-	-	1.300	1.300
Total	(3.988)	210	207.057	231.175

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

9.2. Propriedades para investimentos

Referem-se a imóveis não residenciais de propriedade da Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33), que foram alugados para terceiros em 2013, por prazos entre 24 a 60 meses. Antes da referida locação, estes imóveis estavam no estoque avaliados ao custo, e foram transferidos para propriedades para investimentos a partir do início de vigência da locação.

O saldo destes imóveis apresentados no balanço de 31 de março de 2014 estão demonstrados ao custo histórico menos o valor da depreciação, calculada usando o método linear à taxa de 4% ao ano. O valor justo se aproxima do valor contábil.

Movimentação das propriedades para investimentos

	Saldo em 31/12/2013	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2014
Consolidado					
Imóveis para locação	15.470	880	-	(159)	16.191

Notas Explicativas

10. Imobilizado

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

	% – Taxas c depreciação amortizaçã	Controladora		Consolidado	
		31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	469	468	469	468
Móveis e equipamentos de uso	10%	731	731	731	731
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	1.014	963	1.014	963
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	20%	58	58	58	58
Estande de vendas e apartamento-modelo (a)	De 27% a 80%	1.376	1.463	4.864	5.164
Subtotal		3.648	3.683	7.136	7.384
Depreciação e amortização acumulada		(1.339)	(1.269)	(1.292)	(1.269)
Total		2.309	2.414	5.844	6.115

- (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.

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao trimestre findo em 31 de março de 2014

	Saldo em 31/12/2013	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2014
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	387	1	(3)	(26)	359
Móveis e equipamentos de uso	327	-	(3)	(15)	309
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	220	56	(6)	(16)	254
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	17	-	-	(7)	10
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.463	-	-	(86)	1.377
Total	2.414	57	(12)	(150)	2.309

	Saldo em 31/12/2013	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2014
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	387	1	-	(29)	359
Móveis e equipamentos de uso	327	3	-	(19)	311
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	220	56	-	(24)	252
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	17	-	-	(7)	10
Estande de vendas e apartamento-modelo	5.164	25	-	(277)	4.912
Total	6.115	85	-	(356)	5.844

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao trimestre findo em 31 de março de 2013

	Saldo em 31/12/2012	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2013
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	2	54	-	(2)	54
Móveis e equipamentos de uso	338	43	-	(18)	363
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	175	3	-	(22)	156
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	46	-	-	(8)	38
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.808	-	-	(86)	1.722
Total	2.369	100	-	(136)	2.333

Notas Explicativas

	Saldo em 31/12/2012	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2013
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	2	54	-	(2)	54
Móveis e equipamentos de uso	338	43	-	(18)	363
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	175	3	-	(22)	156
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	46	-	-	(8)	38
Estande de vendas e apartamento-modelo	6.622	690	(449)	(594)	6.269
Total	7.183	790	(449)	(644)	6.880

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de março de 2014.

11. Empréstimos e financiamentos à construção (SFH)

Os saldos estão representados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Empréstimos bancários (a)	7.481	16.032	38.261	49.988
Financiamentos (b)	-	-	31.321	34.650
Total	7.481	16.032	69.582	84.638
Circulante	7.481	16.032	64.070	80.280
Não circulante	-	-	5.512	4.358

(a) Empréstimos bancários

	% – Taxa de juros em 31/03/2014	Controladora		Consolidado	
		31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
CR2 Empr. Imobiliários S/A	CDI + 6,55% a.a. a CDI + 7,44% a.a., e IPCA + 12% a.a.	7.481	16.032	7.481	16.032
CR2 Empr. SPE-9 Ltda.	CDI + 6,2% a 6,54% a.a.	-	-	8.781	9.235
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (*)	Dólar + 3,9374% a.a.	-	-	10.029	10.655
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	CDI + 6,93% a 7,19% a.a.	-	-	11.970	14.066
Total geral		7.481	16.032	38.261	49.988
Circulante		7.481	16.032	32.749	45.630
Não circulante		-	-	5.512	4.358

Os empréstimos bancários em moeda nacional (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).

Notas Explicativas

As despesas financeiras referentes a empréstimos bancários em moeda nacional reconhecidas no resultado da controladora e no consolidado foram de R\$ 473 e R\$ 505 em 31 de março de 2014, respectivamente (controladora: R\$ 656 e consolidado: R\$ 2.028 em 31 de março de 2013).

(*) O empréstimo em moeda estrangeira foi obtido em 15 de outubro de 2013 pela CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. junto ao Banco ABC Brasil S.A. com o valor de principal de USD 4,574,565.42 e taxa de juros de 3,9374% ao ano, prazo de 729 dias, vencimento em 14 de outubro de 2015. A despesa com variação cambial e juros registrados no resultado consolidado do trimestre findo em 31 de março de 2014 foi R\$ 210. Este empréstimo está parcialmente protegido por uma operação de compra e venda de moeda a termo sem entrega física (Swap), obedecendo aos critérios conservadores de gestão de riscos conforme descrito na Nota Explicativa nº 22, e cujo ajuste registrado no resultado consolidado do trimestre findo em 31 de março de 2014 foi de R\$ 546.

(b) Financiamento à construção (SFH)

	% – Taxa de juros em 31/03/2014	Consolidado	
		31/12/2013	31/12/2012
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE – 33)	TR + 10,5 % a.a	31.321	32.970
CR2 São Paulo 1 Empr. Ltda.	TR + 8,5% a 9,92% a.a.	-	1.439
CR2 Empr. Valqueire 2 Ltda. (SPE – 28)	TR + 10,5 % a.a	-	241
Total geral		31.321	34.650
Circulante		31.321	34.650

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.

Os custos referentes a juros e encargos financeiros dos financiamentos – SFH no montante de R\$ 863 em 31 de março de 2014 (R\$ 790 em 31 de março de 2013) 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 e financiamentos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Em 2013	-	-	-	-
Em 2014	7.481	16.032	58.787	79.358
Em 2015	-	-	10.795	5.280
Total	7.481	16.032	69.582	84.638
Circulante	7.481	16.032	64.070	80.280
Não circulante	-	-	-	4.358
	-	16.032	5.512	84.638

Notas Explicativas

12. Debêntures

Descrição	Encargos financeiros	Controladora		Consolidado	
		31/03/2014	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2012
Valor de emissão	-	20.000	20.000	20.000	20.000
Encargos financeiros acumulados	DI + 2,50% a.a.	966	353	966	353
		20.966	20.353	20.966	20.353
Custos com captação a amortizar	-	-	-	-	-
Custos com coordenação e estruturação a amortizar	-	(63)	(158)	(63)	(158)
Total		20.903	20.195	20.903	20.195
Circulante		20.903	20.195	20.903	20.195
Não circulante		-	-	-	-

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.

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;

Notas Explicativas

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.

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	31/03/2014	31/12/2013
05 de maio de 2013 (a)	33,33%	-	-
05 de novembro de 2013 (a)	33,33%	-	-
05 de maio de 2014 (b)	33,33%	20.966	20.353
Total		20.966	20.353

(a) Liquidado na data do vencimento;

(b) Vide Nota Explicativa nº 28a.

Notas Explicativas

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.

Os valores de juros e gastos com a emissão, coordenação e reestruturação das debêntures reconhecidos no resultado foram de R\$ 708 e R\$ 1.533 em 31 de março de 2014 e de 2013, respectivamente.

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 28 de abril de 2014, deliberou sobre a aquisição facultativa e a repactuação das debêntures. Posteriormente, a Assembléia Geral de Debenturistas realizada em 02 de maio de 2014, aprovou as alterações nos termos e condições das Debêntures, bem como a consequente celebração do Segundo Aditamento conforme descrito na Nota Explicativa nº 28a.

13. Cessão de créditos imobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	-	54.175	56.883
CR2 HC Empreendimentos Ltda.	-	-	271	344
CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda.	-	-	152	408
Subtotal	-	-	54.598	57.635
(-) Deságio a apropriar – CR2 Empreendimentos SP-23 Ltda.	-	-	(3.056)	(3.209)
Subtotal	-	-	(3.056)	(3.209)
Total	-	-	51.542	54.426
Circulante	-	-	20.280	21.458
Não circulante	-	-	31.262	32.968

Notas Explicativas

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Em 2013	-	-	531	1.193
Em 2014	-	-	18.687	20.265
Em 2015	-	-	6.020	6.128
Em 2016	-	-	5.308	5.406
Em 2017	-	-	4.711	4.807
Em 2018	-	-	4.193	4.280
Após 2018	-	-	12.092	12.347
Total	-	-	51.542	54.426
Circulante	-	-	20.280	21.458
Não circulante	-	-	31.262	32.968

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, conseqüentemente, 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.

Os saldos referentes às demais controladas estão representados basicamente por operações de venda de créditos imobiliários da CR2 HC Empreendimentos Ltda. (HC) e da CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda. (SPE 12), ambas realizadas com o Banco Máxima S/A em 19 de dezembro de 2013. Os montantes totais dessas operações foram, respectivamente, R\$ 344 (HC) e R\$ 408 (SPE 12). As operações foram realizadas com coobrigação entre 90 a 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.

Notas Explicativas

14. Obrigação por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Green 3000 Empr. Imobiliários Ltda. (a)	-	-	281	284
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.249	1.246
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	-	3.090	3.076
Total	-	-	4.620	4.606
Circulante	-	-	281	284
Não circulante	-	-	4.339	4.322

- (a) Estes valores referem-se à aquisição do terreno por meio de permuta financeira, com compromisso de repasse da receita decorrente da venda dos empreendimentos ao proprietário do terreno como forma de pagamento, na proporção do recebimento;
- (b) Estes valores referem-se à aquisição por meio de permuta física do terreno situado em Campo Grande (RJ) para o desenvolvimento dos projetos “Diamond Office” (CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.) e “Diamond Residence” (CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. – SPE-18).

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

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

Em 31 de março de 2014 e de 2013, a receita proveniente de terrenos por empreendimentos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	31/03/2014	31/03/2013
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	7.137	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	(2.076)	(2.178)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	5.061	4.959
Custo orçado total – acumulado	2.961	2.808
Custo incorrido total – acumulado	(818)	(816)
Custo a incorrer (não registrado) (b)	2.143	1.992
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)	2.918	2.967

15. Adiantamento de clientes

São compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Recebimentos superiores à receita apropriada (Nota nº 2.3.p)	-	-	-	441
Outros adiantamentos	-	-	574	723
Total	-	-	574	1.164
Circulante	-	-	574	1.164

Notas Explicativas

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	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Cível	-	-	2.827	2.769
Outros	-	-	1	1
Total	-	-	2.828	2.770
Circulante	-	-	1.529	1.126
Não circulante	-	-	1.299	1.644

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Em 2014	-	-	1.147	1.126
Após 2015	-	-	1.681	1.644
Total	-	-	2.828	2.770
Circulante	-	-	1.529	1.126
Não circulante	-	-	1.299	1.644

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Cível	-	-	8.952	9.130
Total	-	-	8.952	9.130

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.

Notas Explicativas

Além desse, a CR2 HC Empreendimentos Ltda., sociedade controlada pela Companhia, é parte em outro procedimento arbitral, referente ao empreendimento Felicittá, 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, consequentemente, perda de oportunidades comerciais. Em reconvenção, a incorporadora alega que o estouro do orçamento da construção deve ser arcado pela construtora e que o atraso da obra não é justificado pelos problemas pontuais com os aportes, requerendo a restituição dos valores gastos 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, que apresentaram os quesitos complementares, já respondidos pelo perito. Após a apresentação das respostas, a fase pericial foi 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.

17. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, considerando o histórico de perdas da Companhia.

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013 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\$ 25 em reserva de capital para fazer face ao plano de opção de compra de ações no trimestre findo em 31 de março de 2014 (R\$ 14 no trimestre findo em 31 de março de 2013). Dessa forma, o saldo dessa reserva passou de R\$ 4.633 em 31 de dezembro de 2013 para R\$ 4.658 em 31 de março de 2014.

c) Reserva legal

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

Notas Explicativas

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.

19. Receita líquida e custo 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	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/03/2013
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas no lucro presumido (c)	-	-	4.240	19.464
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas que aderiram ao RET (b)	-	-	(1.551)	2.331
Receita operacional bruta	-	-	2.689	21.795
Tributos sobre vendas (a)	-	-	(118)	838
Receita líquida	-	-	2.571	22.633
Custo (d)			(89)	(16.262)
Lucro Bruto			2.482	6.371

- (a) Saldo credor em 31/12/2013 em função da adoção do RET – vide Nota nº 2.3.o;
- (b) No trimestre findo em 31 de março de 2014, as vendas contratadas foram inferiores aos distratos na CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33) e CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28), motivo pelo qual o saldo da receita das controladas que aderiram ao RET apresenta-se devedor;
- (c) Vendas contratadas líquidas de distratos;
- (d) O custo das vendas de unidades apropriado no trimestre findo em 31 de março de 2014 foi absorvido pelo custo das unidades distratadas.

Notas Explicativas

20. Tributação

a) Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de março de 2014 e de 2013:

• 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	31/03/2014	31/03/2013
Prejuízo antes da tributação e após participação dos administradores e empregados no lucro	(8.098)	(4.615)
Resultado da equivalência patrimonial	3.988	(210)
Prejuízo antes da compensação de prejuízos fiscais	(4.110)	(4.825)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota combinada	1.397	1.641
	(265)	(133)
Diferenças permanentes		
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social registrado no resultado do período	1.132	1.508

• Imposto de renda e contribuição social – consolidado

	31/03/2014			31/03/2013		
	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	4.240	339	509	19.464	1.557	2.336
Outras receitas	-	1.276	1.276	-	582	582
Base de cálculo		1.615	1.785		2.139	2.918
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		(398)	(161)		(529)	(263)
Diferenças permanentes		101	86	-	(76)	32
Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido – efetivo		(297)	(75)	-	(605)	(231)
Despesa de imposto de renda e contribuição social das controladas – RET		(75)	(30)	-	(174)	(108)
Reversão de IR e CS diferidos de controladas que optaram pelo RET		-	-	-	838	487
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social da holding		832	300	-	1.109	399
(=) Crédito tributário/ (despesa) com imposto de renda e contribuição social		461	195		1.168	547

b) 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:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
2014	17.993	18.481	17.993	18.481
2015	6.946	5.684	6.946	5.684
2016	3.690	3.713	3.690	3.713
2017	4.410	4.383	4.410	4.383
2018	1.991	1.636	1.991	1.636
Total	35.030	33.898	35.030	33.898

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 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

	Consolidado	
	31/03/2014	31/12/2013
IRPJ	2.910	3.154
CSLL	1.590	1.817
PIS	932	1.067
COFINS	4.314	4.935
Total	9.746	10.973
Circulante	6.476	8.060
Não circulante	3.270	2.913

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 2014, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 15.994. 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 13 de maio de 2014, a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 524 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 2.325 aos membros da Diretoria.

Até 31 de março de 2014, o Grupo Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 495 (R\$ 571 em 31 de março de 2013), que está composto por:

	31/03/2014	31/03/2013
Conselho de Administração		
Remuneração-base	123	115
Diretoria		
Remuneração-base	372	456
Total	495	571

b) Participação dos administradores e empregados nos resultados

Notas Explicativas

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.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia não apurou resultado para fins de participação dos administradores e empregados nos resultados.

Em reunião realizada em 19 de dezembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia deliberou sobre a participação dos administradores e empregados no resultado do exercício de 2014, obedecendo as diretrizes básicas estabelecidas pela Companhia.

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 seis 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;
- em 19 de dezembro de 2013, o Conselho de Administração aprovou a 6ª 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 1.450.000 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.

O plano de opções da 6ª outorga possui prazo de carência de um ano para o exercício das opções em dois lotes anuais iguais, cada um correspondente a 50% do total da opção e prazo final para exercício de três 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 predeterminadas.

Até 31 de março de 2014, 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 trimestre no valor de R\$ 25 (R\$ 14 no trimestre findo em 31 de março de 2013), registrados na rubrica “Despesas com pessoal”.

Notas Explicativas

Apresentamos a seguir a movimentação das opções:

Os planos 1 ao 4 foram cancelados.

Plano 5 - cancelado

	31/03/2014		31/12/2013	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	-	-	325.000	1,11
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	-	-	(325.000)	1,11
Posição no final do exercício	-	-	-	-

Plano 6

	31/03/2014		31/12/2013	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	1.425.000	1,11	-	-
Outorgadas	-	-	1.425.000	1,11
Canceladas ou expiradas	-	-	-	-
Posição no final do exercício	1.425.000	1,11	1.425.000	1,11

As opções outorgadas até 31 de março de 2014 representam 1.425.000 ações (1.425.000 ações até 31 de dezembro de 2013), que caso fossem emitidas em sua totalidade, representariam uma diluição de 2,94 % em 31 de março de 2014 (2,94% em 31 de dezembro de 2013) em relação ao total de ações da Companhia, conforme o cálculo a seguir:

		31/03/2014	31/12/2013
Nº de opções de ações em aberto	(a)	1.425.000	1.425.000
Total de ações da Companhia	(b)	48.443.062	48.443.062
Total	(c) = (a) + (b)	49.868.062	49.868.062
Percentual de diluição	(c) / (b) – 1 * 100	2,94%	2,94%

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, exceto quanto à exposição cambial em relação ao dólar norte-americano decorrente de operação de empréstimo em moeda estrangeira realizada em 15 de outubro de 2013, que está parcialmente protegido pela operação de swap, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11a.

Notas Explicativas

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

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) a IGP-M + 4% a.a., e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente, a TR + 12% a.a., juros sobre empréstimos bancários contratados a CDI + 6,2% a.a. até CDI + 7,44% a.a., e IPCA + 12% a.a., empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) a TR + 8,5% 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 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

- **Operações com instrumentos financeiros derivativos**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11, em 15 de outubro de 2013 a CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23) contratou uma operação de compra e venda de moeda a termo sem entrega física (Swap) com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa em relação a variação do dólar. Em virtude das suas características, as operações foram classificadas como hedge de câmbio.

- **Swap de taxas e moedas**

Operação de "troca" de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. O swap pode ser efetuado entre índices, taxas e moedas e tem como finalidade alterar a exposição de determinados passivos suscetíveis a oscilações. O valor do ajuste será o resultado da variação da ponta ativa da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base, menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base. Caso o valor seja positivo, a SPE – 23 receberá o montante. Caso seja negativo, efetuará o pagamento do montante.

Em 31 de março de 2014, foi registrado ajuste de R\$ 546 na conta de “Ajuste a Valor de Mercado – Instrumentos Derivativos” no resultado de operações com derivativos, apurado na posição contábil entre as pontas ativas e passivas.

Notas Explicativas

As informações do instrumento financeiro derivativo são resumidas a seguir:

Contrato de "swap"	Indexação e juros	Data de início	Data de vencimento	USD – Valor base	
				31/03/2014	31/12/2013
Posição ativa moeda	Varição dólar				
	+3,9374% ao ano	15/10/2013	14/10/2015	4,574,565.42	4,574,565.42
Posição passiva moeda	Dólar	15/10/2013	14/10/2015	4,574,565.42	4,574,565.42

Adicionalmente, em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui as seguintes operações de contratos de opções e futuros em dólar – compra:

Mercadoria	Vencimento	Quantidade	Valor aplicado	Posição em 31/03/2014	Ganho/ (perda) em 31/03/2014
Dol NG8B	01/07/2014	200	321	283	(38)

Mercadoria	Vencimento	Quantidade	Valor aplicado	Posição em 31/12/2013	Ganho/ (perda) em 31/12/2013
Dol JG88	01/04/2014	225	935	734	(201)

Em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013, as margens dadas em garantia dessas operações, são compostas conforme demonstrado a seguir:

Ativo	Vencimento	Quantidade em 31/03/2014	Valor em 31/03/2014
CDB	25/08/2014	172	172

Ativo	Vencimento	Quantidade em 31/12/2013	Valor em 31/12/2013
CDB	25/08/2014	500	500

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

- 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 09 de maio de 2014, indicavam:

	Taxa efetiva verificada em 31/03/2014	Taxa efetiva estimada para 2014
CDI	2,4010%	11%
IPCA	2,1752%	6,39%
TR	0,1930%	0,724%
IGP-M	2,5462%	7,21%
Dólar	R\$ 2,263	R\$ 2,45

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	11,00%	8,25%	5,50%
Aplicações financeiras				
R\$ 17.347 em 31/03/2014 (Nota nº 3)		1.908	1.431	954
Mútuos a receber				
R\$ 281 em 31/03/2014 (Nota nº 8.a)		31	23	15
Indexador	IGP-M	7,21%	5,41%	3,61%
Certificados de Recebíveis Imobiliários				
R\$ 8.265 em 31/03/2014 (Nota nº 3)		596	447	298
Indexador	TR	0,724%	0,543%	0,362%
Mútuos a receber				
R\$ 9.525 em 31/03/2014 (Nota nº 8.a)		69	52	34
Valores a receber				
R\$ 2.825 em 31/03/2014 (Nota nº 8.d)		20	15	10
Indexador	DOLAR	R\$ 2,45	R\$ 1,838	R\$ 1,23
Instrumentos financeiros derivativos				
R\$ 283 em 31/03/2014 (Nota nº 22)		23	(53)	(130)
Passivos				
Indexador	CDI	11,00%	13,75%	16,50%
Empréstimos bancários				
R\$ 28.232 em 31/03/2014 (Nota nº 11.a)		3.106	3.882	4.658
Debêntures				
R\$ 20.966 em 31/03/2014 (Nota nº 12)		2.306	2.883	3.459
Indexador	TR	0,724%	0,905%	1,087%
Financiamento a construção (SFH)				
R\$ 31.321 em 31/03/2014 (Nota nº 11.b)		227	284	340
Indexador	DOLAR	R\$ 2,45	R\$ 3,063	R\$ 3,68
Empréstimos bancários				
R\$ 10.029 em 31/03/2014 (Nota nº 11.a)		829	3.543	6.258

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.

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.

Notas Explicativas

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 às quais empreendimentos incluídos no seu portfólio.

Implementação do sistema de controle de risco

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

Atuação em mercado com liquidez

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

Riscos operacionais

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

Notas Explicativas

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 trimestres findos em 31 de março de 2014 e de 2013.

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

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

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

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – básico
1º. Trim de 2014	(6.966)	48.443.062	(0,14)
1º. Trim de 2013	(3.107)	48.443.062	(0,06)

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – diluído (i)
1º. Trim de 2014	(6.966)	48.768.062	(0,14)
1º. Trim de 2013	(3.107)	48.768.062	(0,06)

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

26. Avais e garantias

Em 31 de março de 2014, os avais e as fianças prestados pela Companhia para suas controladas montavam, aproximadamente, em R\$ 69.859 (R\$ 70.519 em 31 de dezembro de 2013) 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.

Notas Explicativas

27. Outras informações

Avaliação dos impactos da Medida Provisória nº 627

Com a publicação da Instrução Normativa 949/2009 a Companhia optou pelo RTT (Regime tributário de transição) que permite à pessoa jurídica eliminar os efeitos contábeis da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, convertida em Lei nº 11.941/09, por meio de registros no Livro de Apuração do Lucro Real (LALUR) ou de controles auxiliares, sem qualquer modificação da escritura mercantil. No dia 11 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória (MP) nº 627 que revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) e traz outras providências, dentre elas: (i) alterações no Decreto-Lei nº 1.598/77 que trata do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como altera a legislação pertinente à contribuição social sobre o lucro líquido; (ii) estabelece que a modificação ou a adoção de métodos e critérios contábeis, por meio de atos administrativos emitidos com base em competência atribuída em lei comercial, que sejam posteriores à publicação desta MP, não terá implicação na apuração dos tributos federais até que lei tributária regule a matéria; (iii) inclui tratamento específico sobre potencial tributação de lucros ou dividendos; (iv) inclui disposições sobre o cálculo de juros sobre capital próprio; e inclui considerações sobre investimentos avaliados pelo método de equivalência patrimonial. Os dispositivos da Medida Provisória entrarão em vigor obrigatoriamente a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de aplicação antecipada de seus dispositivos a partir do ano-calendário de 2014. Em uma avaliação preliminar, não haverá impactos relevantes para a Companhia.

28. Eventos subsequentes

a) Aquisição facultativa e repactuação das debêntures

O Conselho de Administração em reunião realizada em 28 de abril de 2014 deliberaram o que segue:

- Foi aprovada a aquisição facultativa e cancelamento de 15 (quinze) debêntures, representativas de 25% (vinte e cinco por cento) das Debêntures da Emissão, no valor de até R\$ 6.100.
- Sujeito à aprovação dos titulares das Debêntures da Emissão, a ser formalizada por meio de Assembleia Geral de Debenturistas, foi aprovada a repactuação das Debêntures da Emissão, incluindo, dentre outros assuntos, a alteração de redação de determinadas cláusulas da Escritura.

A Assembleia de Debenturistas ocorreu em 02 de maio de 2014, sendo aprovada a repactuação das debêntures da emissão, incluindo a alteração de redação de determinadas cláusulas da escritura, para: (i) excluir a vedação à repactuação das debêntures; (ii) atualizar o saldo devedor das debêntures; (iii) alterar as datas de amortizações periódicas; (iv) incluir novas hipóteses e regras de vencimento antecipado; (v) alterar as disposições referentes às declarações e garantias e (vi) alterar a remuneração das debêntures (“repactuação das debêntures”).

Notas Explicativas

Em resumo as debêntures passaram a vigorar com as seguintes características básicas:

Data de emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures é 05 de novembro de 2010 (“data de emissão”).

Conversibilidade, tipo e forma: as debêntures são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais, sem emissão de certificados.

Espécie: as debêntures são da espécie quirografária com garantia real adicional.

Prazo e data de vencimento: as debêntures tem prazo de vencimento de 05 (cinco) anos e 5 (cinco) meses contados da data de emissão, vencendo-se em 05 de abril de 2016.

Valor nominal unitário: o valor nominal unitário das debêntures é de R\$1.000, na data de emissão.

Valor nominal: R\$ 60.000

Saldo devedor em 30/04/2014: R\$ 21.179

Quantidade de debêntures emitidas: foram emitidas 60 (sessenta) debêntures, em série única. por conta da aquisição facultativa de 15 (quinze) debêntures em circulação pela emissora e cancelamento destas, em 30 de abril de 2014 a quantidade de debêntures em circulação é de 45 (quarenta e cinco).

Remuneração: as debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios: **(i)** inicialmente semestrais, a contar da data de emissão e até 05 de maio de 2014 (inclusive) **(ii)** trimestrais a contar de 05 de agosto de 2014 (inclusive) a 05 de maio de 2015 (inclusive) e **(iii)** mensais a contar de 05 de junho de 2015 a 05 de abril de 2016 (inclusive), nas mesmas datas de pagamento de amortização periódica. Os juros remuneratórios correspondem a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros DI, over extragrupo (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de: **(i)** 2,50%, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, pelo período compreendido entre a Data de Emissão e 05 de maio de 2014 (exclusive) e **(ii)** 5,50%, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, a partir de 05 de maio de 2014 (inclusive).

Notas Explicativas

Amortização do principal: o valor nominal unitário das debêntures será pago em 14 parcelas, sendo a primeira parcela devida em 05 de maio de 2013, a segunda em 05 de novembro de 2013, e as últimas 12 parcelas serão devidas mensalmente, a partir de 05 de maio de 2015 até a data de vencimento (definida abaixo), conforme as datas e percentuais indicados a seguir:

Data de amortização	Percentual de amortização das debêntures
05 de maio de 2013	33,3333%
05 de novembro de 2013	33,3333%
05 de maio de 2015	2,7778%
05 de junho de 2015	2,7778%
05 de julho de 2015	2,7778%
05 de agosto de 2015	2,7778%
05 de setembro de 2015	2,7778%
05 de outubro de 2015	2,7778%
05 de novembro de 2015	2,7778%
05 de dezembro de 2015	2,7778%
05 de janeiro de 2016	2,7778%
05 de fevereiro de 2016	2,7778%
05 de março de 2016	2,7776%

Garantia: as debêntures contam com garantia real representada pela alienação fiduciária do imóvel inscrito na Matrícula nº 86.391 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu, de propriedade da emissora (“imóvel”), conforme “Escritura pública de alienação fiduciária de imóvel em garantia e outras avenças” celebrada em 21 de novembro de 2012 entre a emissora e o agente fiduciário, e rerratificada em 02 de maio de 2014 (“Escritura pública de alienação fiduciária”), em garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações principais e acessórias das debêntures.

b) Alteração do capital social da Companhia

Em 30 de abril de 2014, Assembleia Geral Extraordinária de acionistas aprovou:

- o aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$ 4.633 sem emissão de novas ações, mediante a incorporação da integralidade do saldo em 31 de dezembro de 2013 da reserva de opções outorgadas;
- a redução do capital social da Companhia, sem restituição de capital aos acionistas e sem alteração da quantidade de ações emitidas, com: **(a)** absorção as despesas de transação da oferta inicial de ações (“IPO”) no montante de R\$ 15.251 e **(b)** absorção dos prejuízos acumulados até 31 de dezembro de 2013 no montante de R\$ 23.777.

Dessa forma, o capital social da Companhia passará a ser de R\$ 566.950, equivalente a 48.443.062 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

Em 13 de maio de 2014, na Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas da Companhia aprovaram a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social para contemplar o aumento de capital mencionado.

* * *

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 31/03/2014				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Administradores				
Conselho de Administração	11.051.223	22,81%	11.051.223	22,81%
Diretoria	0	0,00%	0	0,00%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	37.391.839	77,19%	37.391.839	77,19%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	37.391.839	77,19%	37.391.839	77,19%

*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 31/12/2013 (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	9.504.400	19,62%	9.409.367	19,42%
CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE	8.065.930	16,65%	8.012.130	16,54%
CLAUDIO COUTINHO MENDES	4.263.220	8,80%	4.425.420	9,14%
THE B O N YORK ADR DEPARTMENT*	4.246.572	8,77%	4.246.572	8,77%
ROGERIO FURTADO MOREIRA	2.985.292	6,16%	2.975.292	6,14%
Total	38.577.641	79,64%	37.876.441	78,19%

* 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 31/12/2013				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Titulares do Controle Difuso	15.412.842	31,82%	15.412.842	31,82%
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	33.030.220	68,18%	33.030.220	68,18%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	33.030.220	68,18%	33.030.220	68,18%

*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão das informações trimestrais

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 31 de março de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de três 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 três meses findo em 31 de março de 2014, 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, 15 de maio de 2014.

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