

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015	8
DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	15
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015	18
DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	19
Demonstração de Valor Adicionado	20

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

Notas Explicativas	45
--------------------	----

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

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

Pareceres e Declarações

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

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2015
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	48.443.062
Preferenciais	0
Total	48.443.062
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
1	Ativo Total	272.779	338.751
1.01	Ativo Circulante	48.851	48.098
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	43	64
1.01.01.01	Disponibilidades	43	64
1.01.02	Aplicações Financeiras	15.787	5.487
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	15.787	5.487
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	15.787	5.487
1.01.03	Contas a Receber	29.814	38.429
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	29.814	38.429
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.803	5.228
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	37	45
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	23.974	32.225
1.01.03.02.04	Dividendos a Receber de Controladas	0	500
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	431
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.207	4.118
1.01.08.03	Outros	3.207	4.118
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	3.173	3.645
1.01.08.03.04	Outros Ativos	34	473
1.02	Ativo Não Circulante	223.928	290.653
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	108.711	117.101
1.02.01.04	Estoques	76.492	76.442
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	76.492	76.442
1.02.01.06	Tributos Diferidos	28.583	26.889
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	28.583	26.889
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	3.636	13.770
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	3.636	13.770
1.02.02	Investimentos	113.459	171.241
1.02.02.01	Participações Societárias	113.459	171.241
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	113.459	171.241
1.02.03	Imobilizado	1.712	2.260
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.712	2.260
1.02.04	Intangível	46	51
1.02.04.01	Intangíveis	46	51

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
2	Passivo Total	272.779	338.751
2.01	Passivo Circulante	27.304	11.049
2.01.02	Fornecedores	563	544
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	563	544
2.01.03	Obrigações Fiscais	158	247
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	158	247
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	158	247
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	2.361	10.252
2.01.04.02	Debêntures	2.361	10.252
2.01.05	Outras Obrigações	24.222	6
2.01.05.02	Outros	24.222	6
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	6
2.01.05.02.06	Redução de Capital	24.222	0
2.02	Passivo Não Circulante	0	5.126
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	5.126
2.02.01.02	Debêntures	0	5.126
2.03	Patrimônio Líquido	245.475	322.576
2.03.01	Capital Social Realizado	308.507	356.950
2.03.02	Reservas de Capital	1.407	1.338
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-64.439	-35.712

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-24.636	-31.250	-3.611	-20.995
3.04.01	Despesas com Vendas	-86	-259	-87	-261
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.005	-5.646	-2.535	-7.432
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-768	-2.657	-1.389	-3.639
3.04.02.02	Honorários de Diretoria e Conselho de Administração	-319	-1.010	-355	-1.114
3.04.02.03	Gratificação a Administradores	-65	-65	0	0
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-853	-1.914	-791	-2.679
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2	2	915	1.166
3.04.04.01	Ganhos / (Perdas) na Alienação de Investimentos	0	0	-219	22
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	2	2	1.134	1.144
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-310	-622	-287	-473
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-25	-68	-43	-98
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-81	-239	-71	-202
3.04.05.04	Participação dos Administradores e Empregados no Lucro	-204	-315	-173	-173
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-22.237	-24.725	-1.617	-13.995
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-24.636	-31.250	-3.611	-20.995
3.06	Resultado Financeiro	392	823	-372	-2.716
3.06.01	Receitas Financeiras	523	1.610	515	1.319
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	286	970	209	321
3.06.01.02	Operações de Mútuo	237	635	230	743
3.06.01.04	Outros	0	5	76	255
3.06.02	Despesas Financeiras	-131	-787	-887	-4.035
3.06.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0	-261	-1.024
3.06.02.02	Debêntures	-131	-787	-626	-1.992
3.06.02.03	Operações com Derivativos	0	0	0	-1.018
3.06.02.04	Outras	0	0	0	-1
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-24.244	-30.427	-3.983	-23.711

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	555	1.693	723	2.824
3.08.02	Diferido	555	1.693	723	2.824
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-23.689	-28.734	-3.260	-20.887
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-23.689	-28.734	-3.260	-20.887
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,49	-0,59	-0,07	-0,43
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,49	-0,59	-0,07	-0,42

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
4.01	Lucro Líquido do Período	-23.689	-28.734	-3.260	-20.887
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	1.122	1.122
4.03	Resultado Abrangente do Período	-23.689	-28.734	-2.138	-19.765

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2015 à 30/09/2015	Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.184	-5.817
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.692	-5.766
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-30.427	-23.711
6.01.01.02	Plano de opções de compra de ações	69	196
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	24.725	13.995
6.01.01.04	Juros incorridos sobre debêntures	787	1.992
6.01.01.06	Depreciações e amortizações	498	463
6.01.01.07	Juros incorridos sobre mútuos	-635	-743
6.01.01.08	Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	0	1.024
6.01.01.09	Resultado operações com derivativos	0	1.018
6.01.01.13	Outras receitas / despesas administrativas	291	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	508	-51
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	8	-15
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-50	-928
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	472	-575
6.01.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	0	-284
6.01.02.07	Outros Ativos	148	632
6.01.02.09	Contas a Pagar	19	274
6.01.02.10	Provisões Tributárias	-89	-13
6.01.02.13	Contas a Pagar - Partes Relacionadas	0	858
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	51.591	24.931
6.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	5.070	8.652
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-3.468	-11.148
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	55	-429
6.02.05	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	49.934	27.856
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-37.128	-13.507
6.03.01	Empréstimos, financiamentos e mútuos (líquido)	0	-11.000
6.03.03	Mútuos a receber - partes relacionadas	434	4.637
6.03.04	Mútuos a pagar - partes relacionadas	0	-2.758
6.03.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	463	2.424
6.03.06	Captação / (amortização) de debêntures	-13.804	-6.810
6.03.07	Redução de capital	-24.221	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	10.279	5.607
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.551	3.624
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	15.830	9.231

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015**(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	356.950	216	0	-35.712	1.122	322.576
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	356.950	216	0	-35.712	1.122	322.576
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-48.443	69	0	7	0	-48.367
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	69	0	0	0	69
5.04.06	Dividendos	0	0	0	7	0	7
5.04.08	Redução de capital por excesso de capital	-48.443	0	0	0	0	-48.443
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-28.734	0	-28.734
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-28.734	0	-28.734
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	308.507	285	0	-64.439	1.122	245.475

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(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	376.094	4.633	0	-23.777	0	356.950
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	376.094	4.633	0	-23.777	0	356.950
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-19.144	-4.437	0	23.777	1.122	1.318
5.04.01	Aumentos de Capital	4.633	-4.633	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	196	0	0	0	196
5.04.08	Redução de capital com absorção de prejuízos acumulados	-23.777	0	0	23.777	0	0
5.04.09	Aquisição de participações de não controladores	0	0	0	0	1.122	1.122
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.887	0	-20.887
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.887	0	-20.887
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	356.950	196	0	-20.887	1.122	337.381

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
7.01	Receitas	639	2.748
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	13
7.01.02	Outras Receitas	639	2.735
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.742	-3.015
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.348	-2.401
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-394	-614
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.103	-267
7.04	Retenções	-239	-202
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-239	-202
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.342	-469
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-23.750	-14.438
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-24.725	-13.995
7.06.02	Receitas Financeiras	975	-443
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-25.092	-14.907
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-25.092	-14.907
7.08.01	Pessoal	3.499	4.190
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.851	3.364
7.08.01.02	Benefícios	382	491
7.08.01.03	F.G.T.S.	197	139
7.08.01.04	Outros	69	196
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.078	-1.990
7.08.02.01	Federais	-1.088	-2.024
7.08.02.03	Municipais	10	34
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1.221	3.780
7.08.03.01	Juros	0	1.096
7.08.03.02	Aluguéis	434	692
7.08.03.03	Outras	787	1.992
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-28.734	-20.887
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-28.734	-20.887

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
1	Ativo Total	322.943	422.054
1.01	Ativo Circulante	135.031	228.507
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	838	1.655
1.01.02	Aplicações Financeiras	27.188	30.206
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	27.188	30.206
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	25.925	27.036
1.01.02.01.04	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	1.016	2.811
1.01.02.01.06	Operações de Swap	247	359
1.01.03	Contas a Receber	65.506	139.183
1.01.03.01	Clientes	36.118	90.797
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	29.388	48.386
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.803	5.228
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	23.398	41.163
1.01.03.02.03	Adiantamentos	187	1.564
1.01.03.02.04	Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	431
1.01.04	Estoques	25.672	35.818
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	25.672	35.818
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.827	21.645
1.01.08.03	Outros	15.827	21.645
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	3.296	3.788
1.01.08.03.03	Valores Cauçionados	462	1.459
1.01.08.03.04	Outros Ativos	12.069	16.398
1.02	Ativo Não Circulante	187.912	193.547
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	181.996	172.162
1.02.01.03	Contas a Receber	32.208	24.012
1.02.01.03.01	Clientes	31.919	23.698
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	289	314
1.02.01.04	Estoques	121.037	120.687
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	121.037	120.687
1.02.01.06	Tributos Diferidos	28.583	26.889
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	28.583	26.889
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	168	574
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	168	574
1.02.02	Investimentos	2.985	16.898
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.985	16.898
1.02.03	Imobilizado	2.885	4.436
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.885	4.436
1.02.04	Intangível	46	51
1.02.04.01	Intangíveis	46	51

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2015	Exercício Anterior 31/12/2014
2	Passivo Total	322.943	422.054
2.01	Passivo Circulante	44.605	57.363
2.01.02	Fornecedores	7.267	5.504
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.267	5.504
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.896	5.982
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.842	5.924
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	451	770
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	2.010	4.799
2.01.03.01.03	Outros Impostos Federais	381	355
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	54	58
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	3.064	32.521
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	703	22.269
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	17.619
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	703	4.650
2.01.04.02	Debêntures	2.361	10.252
2.01.05	Outras Obrigações	29.855	11.808
2.01.05.02	Outros	29.855	11.808
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	6
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	1.031	851
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	184	179
2.01.05.02.06	Redução de Capital	27.827	4.305
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	813	6.467
2.01.06	Provisões	1.523	1.548
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.523	1.548
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	1	1
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.522	1.547
2.02	Passivo Não Circulante	10.029	20.778
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	5.126
2.02.01.02	Debêntures	0	5.126
2.02.02	Outras Obrigações	7.746	14.029
2.02.02.02	Outros	7.746	14.029
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	178	758
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	4.473	4.400
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	3.095	8.871
2.02.03	Tributos Diferidos	1.776	1.252
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.776	1.252
2.02.04	Provisões	507	371
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	507	371
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	507	371
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	268.309	343.913
2.03.01	Capital Social Realizado	308.507	356.950
2.03.02	Reservas de Capital	1.407	1.338
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.407	1.338
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-64.439	-35.712
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	22.834	21.337

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.268	21.054	9.714	15.520
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.881	-13.973	-6.688	-7.616
3.03	Resultado Bruto	1.387	7.081	3.026	7.904
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-23.249	-35.646	-5.716	-27.173
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.132	-3.224	-1.145	-2.964
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.521	-16.712	-6.276	-18.083
3.04.02.01	Despesa de pessoal	-1.029	-3.643	-1.836	-5.003
3.04.02.02	Honorários de diretoria e conselho de administração	-373	-1.187	-413	-1.316
3.04.02.04	Gratificação a administradores	-65	-65	0	0
3.04.02.05	Outras despesas administrativas	-6.054	-11.817	-4.027	-11.764
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-13.366	-13.366	0	0
3.04.03.01	Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	-13.366	-13.366	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	223	-139	463	1.187
3.04.04.01	Ganhos/(perdas) na alienação de investimentos	0	0	-219	22
3.04.04.02	Reversão / (Constituição) de provisões operacionais	223	-139	682	1.165
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.453	-2.205	1.242	-7.313
3.04.05.01	Despesas tributárias	-133	-353	-121	-327
3.04.05.02	Depreciação e amortização	-274	-825	-261	-751
3.04.05.04	Participação dos administradores e empregados no resultado	-204	-315	-173	-173
3.04.05.06	Outras despesas operacionais	-817	-600	1.349	-5.875
3.04.05.07	Resultado de swap	-25	-112	448	-187
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-21.862	-28.565	-2.690	-19.269
3.06	Resultado Financeiro	753	2.664	-1.216	-4.298
3.06.01	Receitas Financeiras	1.357	5.447	1.812	5.584
3.06.01.01	Aplicações financeiras	771	3.353	931	2.715
3.06.01.02	Operações de mútuo	237	635	229	810
3.06.01.03	Confissão de dívida	-41	-15	3	72

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
3.06.01.04	Outros	390	1.474	649	1.987
3.06.02	Despesas Financeiras	-604	-2.783	-3.028	-9.882
3.06.02.01	Empréstimos e financiamentos	-146	-1.064	-855	-1.527
3.06.02.02	Debêntures	-131	-787	-626	-1.992
3.06.02.03	Cessão de direitos de crédito	-190	-683	-725	-1.980
3.06.02.05	Outros	-179	-249	-727	-2.347
3.06.02.06	Operações com derivativos	0	0	0	-1.018
3.06.02.07	Acordos extrajudiciais	42	0	-95	-1.018
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-21.109	-25.901	-3.906	-23.567
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	357	603	263	1.564
3.08.01	Corrente	-479	-2.105	-775	-3.043
3.08.02	Diferido	836	2.708	1.038	4.607
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-20.752	-25.298	-3.643	-22.003
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-20.752	-25.298	-3.643	-22.003
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-23.689	-28.734	-3.260	-20.887
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.937	3.436	-383	-1.116
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,49	-0,59	0,07	-0,43
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,49	-0,59	-0,07	-0,42

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-20.752	-25.298	-3.643	-22.003
4.02	Outros Resultados Abrangentes	0	1.122	1.122	1.122
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-20.752	-24.176	-2.521	-20.881
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-23.689	-27.612	-2.138	-19.765
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.937	3.436	-383	-1.116

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2015 à 30/09/2015	Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	66.854	81.478
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.791	-12.137
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-25.901	-23.567
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	1.671	1.586
6.01.01.03	Plano de Opções de Compra de Ações	69	196
6.01.01.04	Cessão de Direitos de Créditos	683	1.980
6.01.01.06	Impostos e contribuições diferidos	-1.215	-2.168
6.01.01.07	Juros Incorridos Sobre Debêntures	787	1.992
6.01.01.09	Juros Incorridos Sobre Empréstimos e Financiamentos	1.193	1.527
6.01.01.10	Juros Incorridos Sobre Mútuos	-635	-810
6.01.01.11	Provisões Perdas em Participações	28	-269
6.01.01.12	Resultado Operações com Derivativos	0	1.018
6.01.01.13	(Reversão)/ Constituição de Provisões para Contingências	111	-896
6.01.01.16	Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	13.366	0
6.01.01.17	Resultado de Swap	112	0
6.01.01.18	Outras Receitas /Despesas Administrativas	3.051	0
6.01.01.19	Outras Receitas /Despesas Operacionais	889	7.274
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	72.645	93.615
6.01.02.01	Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	46.458	107.750
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	17.762	-11.120
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	10.249	1.006
6.01.02.04	Adiantamentos	-2.855	50
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	492	-933
6.01.02.09	Instrumentos financeiros derivativos	0	-284
6.01.02.10	Outros Ativos	1.353	1.735
6.01.02.11	Contas a Pagar	1.789	-815
6.01.02.12	Provisões Tributárias	-297	110
6.01.02.14	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-2.589	-3.169
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	196	-687
6.01.02.18	Obrigações por Aquisição de Imóveis	78	-28
6.01.02.20	Outros Passivos	9	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	432	-2.629
6.02.01	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	414	-515
6.02.05	(Aquisição) / Baixa de Propriedades para Investimentos	18	-2.114
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-71.009	-83.400
6.03.01	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-580	499
6.03.02	Empréstimos, Financiamentos e Mútuos (Líquido)	-22.982	-44.499
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	-12.113	-35.825
6.03.04	Valores caucionados	997	5.805
6.03.05	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	434	5.161
6.03.07	Captação / (Amortização) de Debêntures	-13.804	-6.810
6.03.08	Redução de Capital	-24.921	3.819
6.03.09	Valores a Receber - Partes Relacionadas	463	2.664
6.03.10	Juros sobre o Capital Próprio e Dividendos a Pagar	0	-3.170

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015	Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
6.03.11	Participações de Não Controladores	1.497	-12.166
6.03.12	Aquisição de Participações de Não Controladores	0	1.122
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.723	-4.551
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	31.502	35.285
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	27.779	30.734

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 30/09/2015**(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	356.950	216	0	-35.712	1.122	322.576	21.337	343.913
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	356.950	216	0	-35.712	1.122	322.576	21.337	343.913
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-48.443	69	0	7	0	-48.367	1.497	-46.870
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	69	0	0	0	69	0	69
5.04.06	Dividendos	0	0	0	7	0	7	0	7
5.04.08	Redução de capital por excesso de capital	-48.443	0	0	0	0	-48.443	0	-48.443
5.04.10	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	1.497	1.497
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-28.734	0	-28.734	0	-28.734
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-28.734	0	-28.734	0	-28.734
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	308.507	285	0	-64.439	1.122	245.475	22.834	268.309

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(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	376.094	4.633	0	-23.777	0	356.950	34.513	391.463
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.094	4.633	0	-23.777	0	356.950	34.513	391.463
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-19.144	-4.437	0	23.777	1.122	1.318	-12.166	-10.848
5.04.01	Aumentos de Capital	4.633	-4.633	0	0	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	196	0	0	0	196	0	196
5.04.08	Redução de capital com absorção de prejuízos acumulados	-23.777	0	0	23.777	0	0	0	0
5.04.09	Aquisição de participações de não controladores	0	0	0	0	1.122	1.122	0	1.122
5.04.10	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-12.166	-12.166
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.887	0	-20.887	-1.116	-22.003
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.887	0	-20.887	-1.116	-22.003
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	356.950	196	0	-20.887	1.122	337.381	21.231	358.612

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2015 à 30/09/2015	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2014 à 30/09/2014
7.01	Receitas	22.201	19.378
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	21.272	15.649
7.01.02	Outras Receitas	1.068	2.564
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-139	1.165
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-42.875	-29.581
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-13.973	-7.615
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-14.254	-20.230
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-13.366	0
7.02.04	Outros	-1.282	-1.736
7.03	Valor Adicionado Bruto	-20.674	-10.203
7.04	Retenções	-825	-751
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-825	-751
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-21.499	-10.954
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.697	3.477
7.06.02	Receitas Financeiras	4.697	3.477
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-16.802	-7.477
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-16.802	-7.477
7.08.01	Pessoal	4.509	5.589
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.709	4.600
7.08.01.02	Benefícios	478	613
7.08.01.03	F.G.T.S.	253	0
7.08.01.04	Outros	69	376
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	668	-217
7.08.02.01	Federais	450	-432
7.08.02.02	Estaduais	4	19
7.08.02.03	Municipais	214	196
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.319	9.154
7.08.03.01	Juros	1.996	6.281
7.08.03.02	Aluguéis	536	881
7.08.03.03	Outras	787	1.992
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-25.298	-22.003
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-28.734	-20.887
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.436	-1.116



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T15

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2015 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2015 (3T15). 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 3T15

- **Manutenção do processo de monetização dos ativos e otimização dos custos.**
- **Geração de caixa:**
 - **Geração de caixa na ordem de R\$ 16 milhões.**
 - **Redução da Dívida Bruta para R\$ 3 milhões (menos de 2% do PL).**
 - **Manutenção da posição de Caixa Líquido Positivo (R\$ 25 milhões).**

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 3T15

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

André Strauss Vasques

Diretor Presidente, de RI e Técnico

Contato:

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

ri@cr2.com.br

Teleconferência Português 13 de novembro de 2015

16h00 (horário de Brasília)
13h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 11 2188-0155
Código: CR2

Replay: +55 11 2188-0400
Código do Replay: CR2

Site: ri.cr2.com.br

Teleconferência Inglês 13 de novembro de 2015

17h00 (horário de Brasília)
14h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 11 2188-0155/1 646 843 6054
Código: CR2

Replay: +55 11 2188-0400
Código do Replay: CR2

Site: ri.cr2.com.br



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	3T15	3T14	Δ3T/3T	2T15	Δ3T/2T	9M15	9M14	Δ9M/9M
Receita Operacional Líquida	8.268	9.714	-15%	6.735	+23%	21.054	15.520	+36%
Lucro Bruto	1.387	3.026	-54,2%	3.552	-61,0%	7.081	7.904	-10%
% Margem Bruta	16,8%	31,2%	-14,4 p.p.	52,7%	-36,0 p.p.	33,6%	50,9%	-17,3 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	1.563	3.808	-59%	3.642	-57%	7.733	10.255	-25%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	18,9%	39,2%	-20,3 p.p.	54,1%	-35,2 p.p.	36,7%	66,1%	-29,3 p.p.
EBITDA ⁽¹⁾	(21.137)	(1.301)	+1525%	(2.925)	+623%	(26.174)	(15.136)	+73%
% Margem EBITDA	-255,6%	-13,4%	-242,3 p.p.	-43,4%	-212,2 p.p.	-124,3%	-97,5%	-26,8 p.p.
Lucro Líquido Antes Minoritários	(20.752)	(3.643)	+470%	(1.769)	+1073%	(25.298)	(22.003)	+15%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-251,0%	-37,5%	-213,5 p.p.	-26,3%	-224,7 p.p.	-120,2%	-141,8%	21,6 p.p.
Lucro Líquido	(23.689)	(3.260)	+627%	(2.211)	+971%	(28.735)	(20.887)	+38%
% Margem Líquida	-286,5%	-33,6%	-253,0 p.p.	-32,8%	-253,7 p.p.	-136,5%	-134,6%	-1,9 p.p.
Lucro Líquido Básico por ação – R\$	(0,49)	(0,07)	+627%	(0,05)	+971%	(0,59)	(0,43)	+38%
Receitas a Apropriar	0	0	-	0	-			
Resultado a Apropriar	0	0	-	0	-			
Margem a Apropriar	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	0,0 p.p.			
Caixa	28.241	32.254	-12,44%	15.575	+81%			
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido)	(25.177)	6.114	-	-10.712	+135%			
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) / PL	-9,4%	1,7%	-11,1 p.p.	-3,7%	-5,7 p.p.			
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	-25.177	24.789	-	-10.712	+135%			
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / PL	-9,4%	6,9%	-16,3 p.p.	-3,7%	-5,7 p.p.			
Patrimônio Líquido Consolidado	268.309	358.612	-25%	289.823	-7%			

Operacional (R\$ Mil)	3T15	3T14	Δ3T/3T	2T15	Δ3T/2T	9M15	9M14	Δ9M/9M
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	8.021	9.172	-13%	6.169	+30%	20.895	12.474	+68%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	7.899	8.610	-8%	6.120	+29%	20.376	11.164	+83%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	18,6%	15,5%	3,1 p.p.	13,4%	5,2 p.p.	33,0%	19,5%	13,5 p.p.
Unidades Vendidas	64	62	+3%	29	+121%	121	54	+124%

(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

3T15

ÍNDICE

VENDAS CONTRATADAS	4
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	5
CONCLUSÃO DE PROJETOS.....	7
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	7
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	8
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)	9
RESULTADO FINANCEIRO	10
LUCRO BRUTO, LÍQUIDO E EBITDA	11
DESPESA COM VENDAS	13
ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	14
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - ATUALIZAR	18
<u>ANEXOS</u>	<u>19</u>
ANEXO I – EMPREENDIMENTOS.....	19
ANEXO II – DRE.....	20
ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL	21
<u>GLOSSÁRIO</u>	<u>22</u>
<u>AVISOS LEGAIS</u>	<u>24</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES</u>	<u>24</u>



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

VENDAS CONTRATADAS

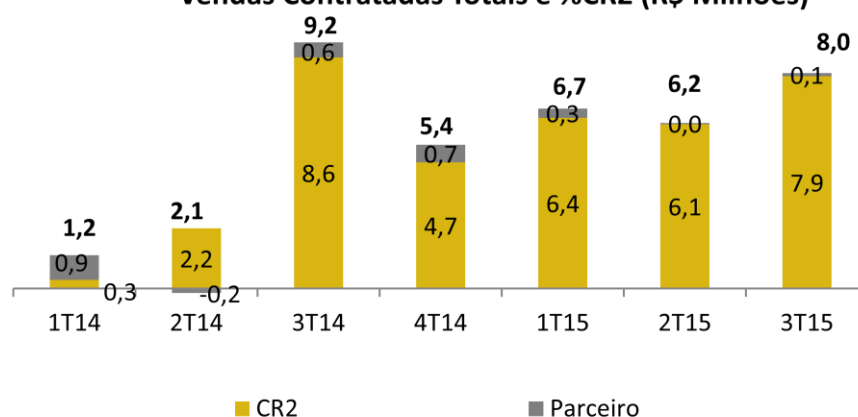
As vendas contratadas líquidas de distratos no 3T15 foram de R\$ 8,0 milhões (%CR2 R\$ 7,9 milhões), comparado a R\$ 9,2 milhões (%CR2 R\$ 8,6 milhões) no 3T14 e R\$ 6,2 milhões (%CR2 R\$ 6,1 milhões) no 2T15.

As vendas brutas no período foram de 15,1 milhões, enquanto os distratos brutos somaram 7,1 milhões. As vendas líquidas de distrato foram 13% menores em relação ao 3T14 e 30% maiores em relação ao 2T15.

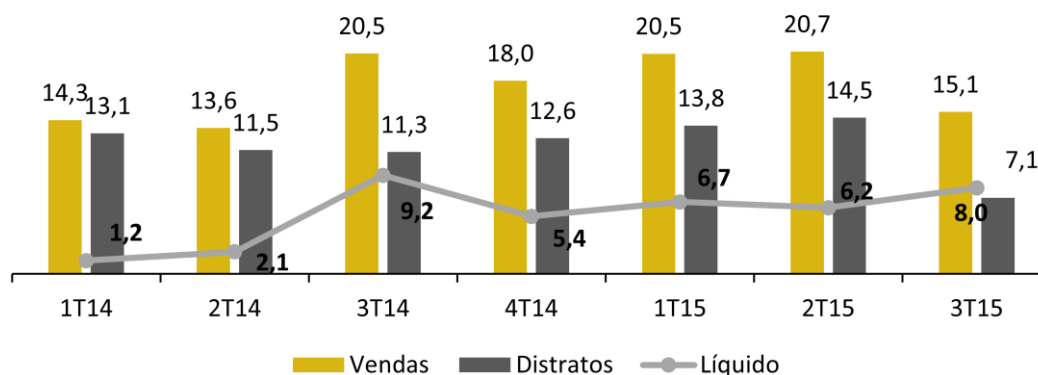
O trabalho para se distratar e revender recebíveis com baixa probabilidade de conversão em repasse continua sendo feito com êxito, possibilitando a revenda das unidades com reflexo direto na geração de caixa. A tendência é que haja uma redução gradual deste volume, uma vez que a base trabalhada vai reduzindo a medida que vamos obtendo sucesso com esta ação.

Os destaques de venda continuam sendo no Jardim Paradiso, representando 91% das vendas líquidas (%CR2).

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



Vendas x Distratos - Volume Total (R\$ Milhões)





Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

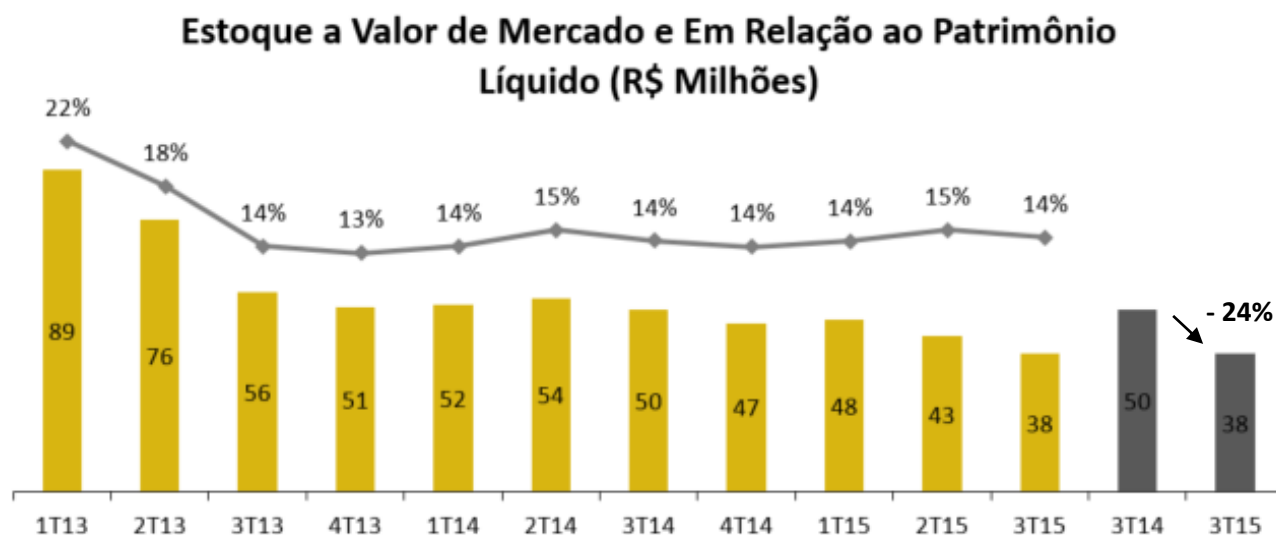
3T15

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

Fechamos o 3T15 com R\$ 38 milhões de estoque a valor de mercado, um redução de 24% em relação ao 3T14.

O estoque representa, hoje, menos de 4% 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 significativa pelos distratos.

Observa-se que o estoque vem caindo ligeiramente mês a mês, mesmo com o forte trabalho que vem sendo feito com os distratos. Este comportamento é fruto do esforço de venda destas unidades, complementado pelo efeito das atualizações de tabelas de venda e das diferenças de preços das unidades distratadas que voltam para o estoque com valor de mercado superiores aos de quando foram vendidas.



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

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

Conforme pode ser observado na tabela abaixo, que contém a quebra do estoque a valor de mercado por SPE, do volume total, 50% é representado pelo Jardim Paradiso (R\$ 19 milhões), que continuará sendo o foco para venda e repasse.

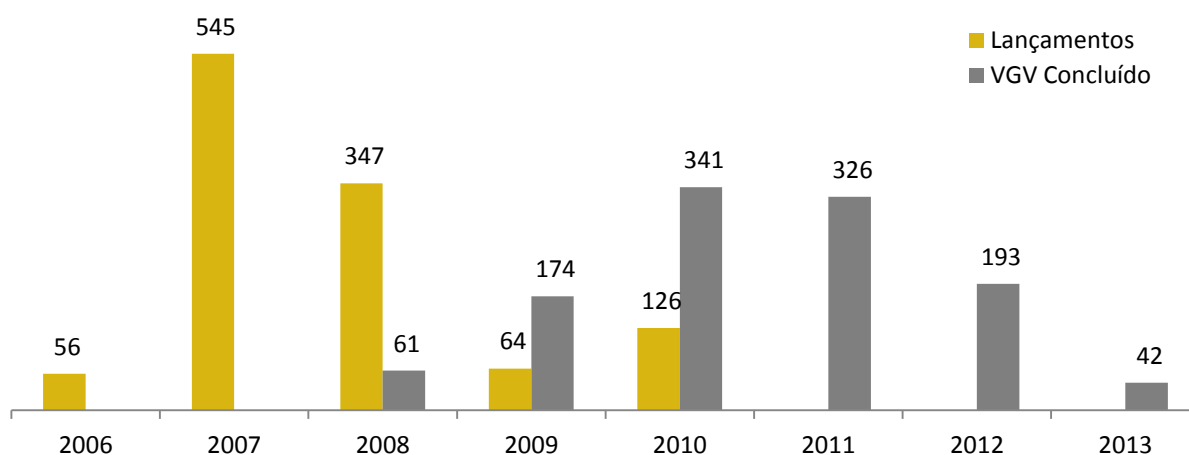
O Jardim Paradiso é um empreendimento em Nova Iguaçu com um total de 1.817 unidades e foi lançado em 2 fases. A primeira, com 854 unidades, foi entregue no 4T10, já tendo sido repassadas 787 unidades para a CEF. O saldo das unidades/recebíveis desta fase, conforme venda/repasse, representam um fluxo de caixa livre para a Companhia.

A segunda fase, com 963 unidades, foi entregue no 3T12, já tendo sido repassadas 758 unidades para a CEF. Os repasses desta fase foram utilizados para a liquidação, no 1T15, de toda a dívida de SFH da Companhia.

Estoque a Valor de Mercado (RS Mil)								
SPEs	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	% (3T15)
Jardim Paradiso	37.620	35.150	34.499	32.811	28.380	24.898	19.376	50%
Jardim Paradiso 1-A	4.085	2.280	2.427	2.532	2.638	2.110	844	2%
Jardim Paradiso 1-B	33.535	32.870	32.072	30.279	25.742	22.788	18.532	48%
Parque das Águas	3.468	4.794	5.322	6.912	14.310	12.325	12.104	32%
Green	786	786	0	0	0	0	0	0%
Verano I	552	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	0	0	439	0	0	0	0	0%
Verano III	0	0	1.080	1.080	0	0	0	0%
Campinho	1.023	568	341	682	796	568	568	1%
SP 1	5.670	7.438	2.425	1.938	1.303	2.604	3.192	8%
Acqua Park 1	1.311	2.097	904	678	452	666	444	1%
Acqua Park 2	1.798	2.825	913	684	456	672	896	2%
Acqua Park 3	1.486	1.699	181	361	181	888	1.030	3%
Top Life Itamaraty	827	414	428	214	214	208	435	1%
Mirante Bonsucesso	0	156	0	0	0	170	180	0%
Top Life Park	248	248	0	0	0	0	208	1%
Residências Premium	0	0	476	428	428	0	0	0%
HC Felicittá	303	628	624	312	0	660	870	2%
Barra Allegro	0	545	2.121	1.586	1.350	1.774	1.639	4%
Splendor Valqueire I	270	270	270	270	270	270	270	1%
Splendore Valqueire II	1.137	1.137	792	0	0	0	350	1%
Splendore Valqueire III	1.219	1.626	1.188	0	0	0	0	0%
CIMOL	0	849	849	802	802	0	0	0%
SP2	0	0	0	0	0	0	0	0%
Total:	52.049	53.791	50.425	46.820	47.638	43.100	38.370	100%

CONCLUSÃO DE PROJETOS

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

VGV Lançado/Entregue: R\$ 1.138 Milhões**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	76.713	29	100%
Parque das Águas	São Gonçalo (RJ)	Econômico	29.725	419	80%
Diamond	Campo Grande (RJ)	Comercial/Média	7.165	1.792	80%
Sta. Cecília – Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.162	9	100%
Manaú 2	Guarulhos (SP)	Econômico	2.272	205	86%
Total			121.037	36	



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 3T15, a Receita Líquida foi de R\$ 8,3 milhões, comparado a R\$ 9,7 milhões no 3T14. Já o **Lucro Bruto ex-Juros SFH** foi R\$ 1,6 milhões, comparado a R\$ 3,8 milhões no 3T14.

Cabe ressaltar que o volume relevante de distratos frente as vendas brutas acarreta margens distorcidas.

(R\$ Mil)	3T15	3T14	Δ3T/3T	2T15	Δ3T/2T	9M15	9M14	Δ9M/9M
Receita Líquida	8.268	9.714	-15%	6.735	+23%	21.054	15.520	+36%
Lucro Bruto	1.387	3.026	-54%	3.552	-61%	7.081	7.904	-10%
Margem Bruta	16,8%	31,2%	-14,4 p.p.	52,7%	-36,0 p.p.	33,6%	50,9%	-17,3 p.p.
Impacto Juros SFH	2,1 p.p.	8,1 p.p.	-592,1 p.p.	1,3 p.p.	-413,0 p.p.	3,1 p.p.	15,1 p.p.	-1205,1 p.p.
Lucro Bruto (ex-Juros SFH)	1.563	3.808	-59%	3.642	-57%	7.733	10.255	-25%
Margem Bruta (ex-Juros SFH)	18,9%	39,2%	-20,3 p.p.	54,1%	-47,0 p.p.	36,7%	66,1%	-29,3 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

Neste trimestre, o G&A foi impactado por evento não recorrente sem efeito Caixa da ordem de R\$ 3,1 milhões, e refere-se a baixa de ativos com baixa probabilidade de realização (Adiantamentos e Créditos a Receber, em sua maioria).

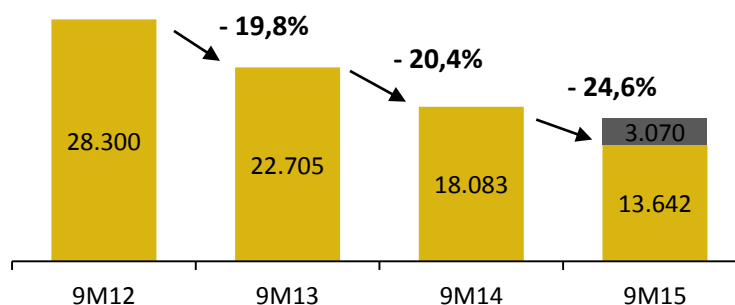
Comparando-se o G&A do 3T15, sem o efeito da baixa de ativos, com o 3T14, chega-se a uma redução nominal de 29%, fechando o período em R\$ 4,5 milhões.

(R\$ Mil)	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	Δ (3T15/3T14)
G&A Consolidado	10.560	8.811	8.929	8.500	7.121	8.896	6.688	9.476	5.938	5.869	6.276	5.073	4.863	4.328	7.521	20%
Desp. Pessoal	2.810	2.807	2.559	2.331	2.360	2.401	2.449	2.155	2.006	2.064	2.249	1.994	1.778	1.650	1.467	-35%
Aluguel/Condomínio (Sede)	507	298	612	459	456	364	334	324	328	316	358	199	204	201	212	-41%
Condomínio das Unidades (SPEs)	553	390	244	343	439	335	305	2.933	476	241	335	141	227	489	382	14%
Vendas	0	0	0	0	0	0	0	2.727	251	58	64	23	40	-40	2	-96%
Estoque	553	390	244	343	439	335	305	206	224	183	271	118	187	528	380	40%
Desp. Judiciais	3.875	2.954	3.099	2.775	1.985	2.077	2.136	2.061	1.456	1.295	1.930	1.399	1.506	755	1.441	-25%
Outros	2.815	2.361	2.415	2.591	1.882	3.720	1.466	2.003	1.672	1.952	1.405	1.340	1.148	1.233	4.019	186%

As Despesas Judiciais continuam relevantes no G&A. Totalizou R\$ 1,44 milhões no trimestre. Seu peso sobre o G&A, não considerando o efeito da baixa de ativos, foi de 32%.

A linha “Outros” aumentou substancialmente por conta da baixa de ativos, já explicada, e que passaram por esta conta. Trata-se de um evento não recorrente, sem efeito Caixa, e a expectativa é de que esta conta volte ao patamar anterior nos próximos meses.

A linha de de “Condomínio das Unidades (Estoque)” segue um pouco mais alta que a média dos trimestres anteriores, apesar da redução do estoque, devido ao pagamento dos condomínios vencidos de unidades distratadas em períodos anteriores que chegam com uma certa defasagem, além do condomínio de unidades executadas cuja sentença saiu neste trimestre.

G&A - Consolidado (R\$ Mil)


A Companhia continua trabalhando firme no sentido de otimizar os seus processos e reduzir os seus custos administrativos, em linha com o trabalho de monetização de seus ativos, processo que se mantém em curso.



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

RESULTADO FINANCEIRO

O **Resultado Financeiro**, excluindo-se o efeito não recorrente do Acordo Top Life View, foi de R\$ 728 mil no 3T15, frente a R\$ (673) mil no 3T14. Esta virada do resultado se deve a redução da dívida da Companhia, que hoje, encontra-se com posição de Caixa Líquido Positivo. 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.

(R\$ Mil)	3T15	3T14	Δ3T/3T	2T15	Δ3T/2T	9M15	9M14	Δ9M/9M
Resultado Financeiro	753	(1.216)	-	1.624	-54%	2.664	(4.298)	-162%
Acordo Top Life View (-)	0	(95)	-100%	0	-	0	(1.001)	-100%
Swap (+)	(25)	448	-	(778)	-97%	(112)	(187)	-40%
Total*:	728	(673)	-	846	-14%	2.552	(3.484)	-173%

*Com o efeito do Swap e Ex-Acordo Top Life View



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

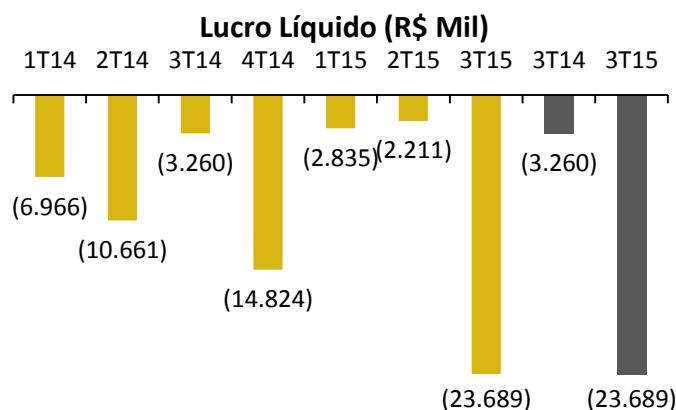
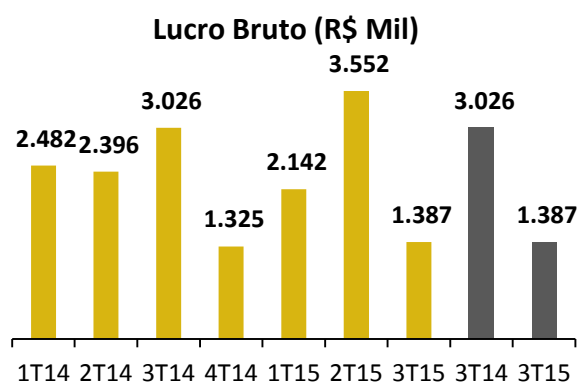
3T15

LUCRO BRUTO, LÍQUIDO E EBITDA

- O Prejuízo Líquido no 3T15 foi de R\$ 23.689 mil, comparado a R\$ 3.260 mil no 3T14.

Os principais eventos que impactaram o 3T15 somaram R\$ 22.457 mil, e foram:

- Impairment** (R\$ 13.366 mil): refere-se a reavaliação de ativos que estavam na conta de “Investimentos”. Entendemos que é um evento não recorrente e sem impacto negativo no Caixa. Trata-se de um ativo que continua a cumprir sua função estratégica na agregação de valor aos projetos.
- Participação de Minoritários** (R\$ 3.649 mil): refere-se ao ajuste de participação da holding, com impacto na linha de “Participação de Minoritários”. Trata-se de um evento não recorrente e sem efeito Caixa.
- Baixas de ativos** (R\$ 3.070 mil): caso já abordado na seção DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A), acima.
- Baixa de Parcelas não Vinculadas** (R\$ 931 mil): refere-se a baixas de despesas honradas pela Companhia e cujo reembolso é cobrado dos adquirentes. Tendo em vista seu percentual de inadimplência, foi dada a baixa neste montante, com impacto na linha “Outras Receitas/Despesas Operacionais”. Entendemos ser um evento não recorrente e sem efeito Caixa.
- Causas Judiciais** (R\$ 1.441 mil): já abordado na seção DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).





Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

■ O quadro abaixo apresenta o EBITDA da empresa, que no 3T15 foi de R\$ (21,1) milhões.

EBITDA (R\$ Mil)	3T15	3T14	Δ3T/3T	2T15	Δ3T/2T	9M15	9M14	Δ9M/9M
Lucro Líquido	(23.689)	(3.260)	627%	(2.211)	971%	(28.735)	(20.887)	38%
Participação dos Minoritários	2.937	(383)	-	442	564%	3.437	(1.116)	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	(357)	(263)	36%	(217)	65%	(603)	(1.564)	-61%
Depreciação e Amortização	274	261	5%	275	0%	825	751	10%
Resultado Financeiro	(753)	1.216	-	(1.624)	-54%	(2.664)	4.298	-
Juros SFH	176	782	-77%	90	96%	652	2.351	-72%
Amortização de Estandes	282	280	1%	282	0%	845	835	1%
Despesa com Plano de Opções de Compra	(7)	66	-	38	-	69	196	-65%
EBITDA	(21.137)	(1.301)	1525%	(2.925)	623%	(26.174)	(15.136)	73%
% Margem EBITDA	-255,6%	-13,4%	-242,3 p.p.	-43,4%	-212,2 p.p.	-124,3%	-97,5%	-26,8 p.p.



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

DESPESA COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** foram de R\$ 1.132 mil no 3T15 (13,7% da receita líquida), 1% inferior a R\$ 1.145 mil no 3T14 (11,8% da receita líquida). Cumpre salientar que contabilizamos R\$ 0,3 milhões no 3T15 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 7,5% das vendas brutas, que foram da ordem de R\$ 15,1 milhões.

(R\$ Mil)	3T15	3T14	Δ3T/3T	2T15	Δ3T/2T	9M15	9M14	Δ9M/9M
Despesas com Vendas	1.132	1.145	-1%	1.106	+2%	3.224	2.964	+9%
Desp. com Vendas / Receita Líquida	13,7%	11,8%	1,9 p.p.	16,4%	-2,7 p.p.	15,3%	19,1%	-3,8 p.p.



Comentário do Desempenho

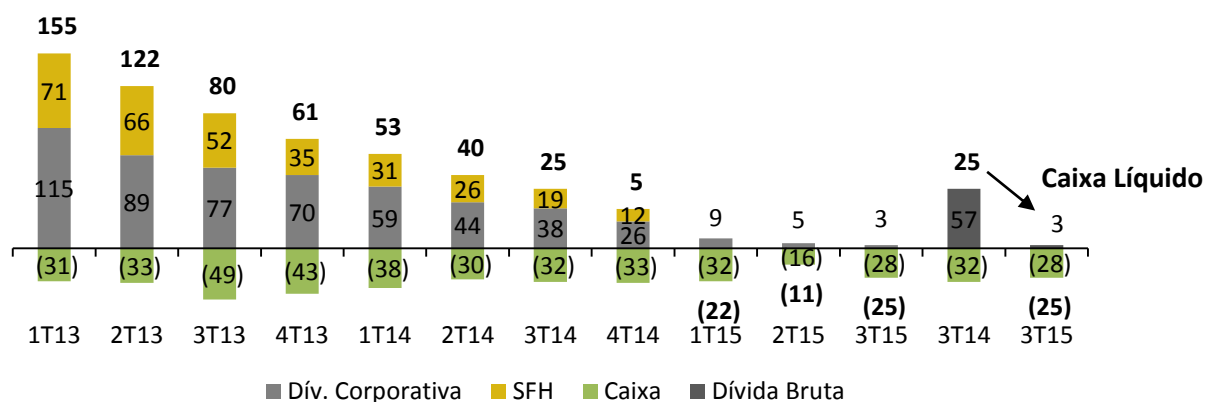
EARNINGS RELEASE

3T15

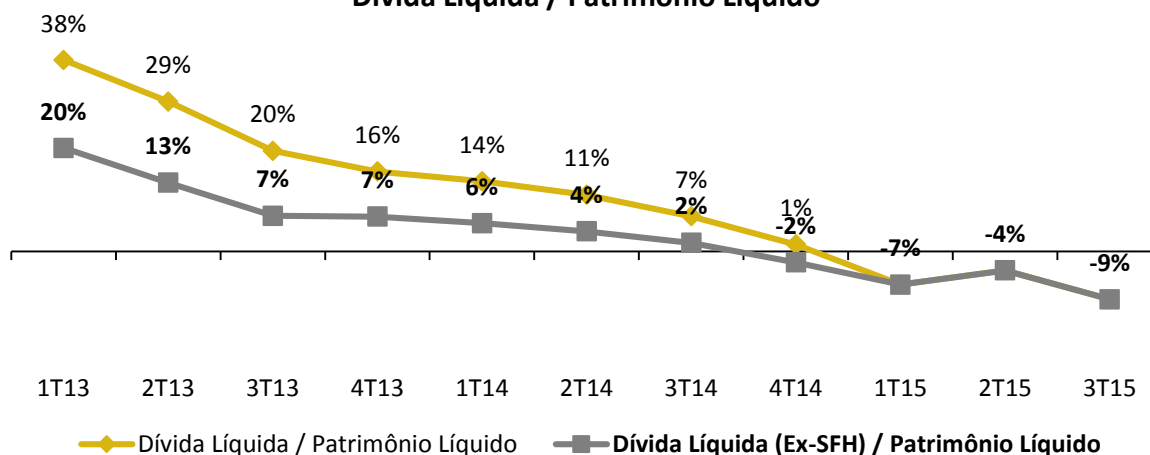
ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

Encerramos o 3T15 com posição de Caixa de R\$ 28 milhões e uma Dívida Bruta de R\$ 3 milhões, ou seja, uma posição de Caixa Líquido Positivo de R\$ 25 milhões. A dívida bruta representa menos de 2% do Patrimônio Líquido e a dívida de SFH foi liquidada no 1T15.

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



Dívida Líquida / Patrimônio Líquido





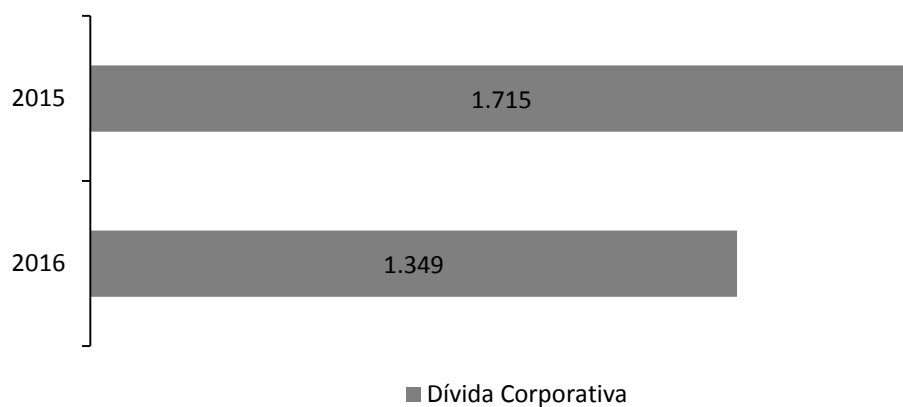
Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

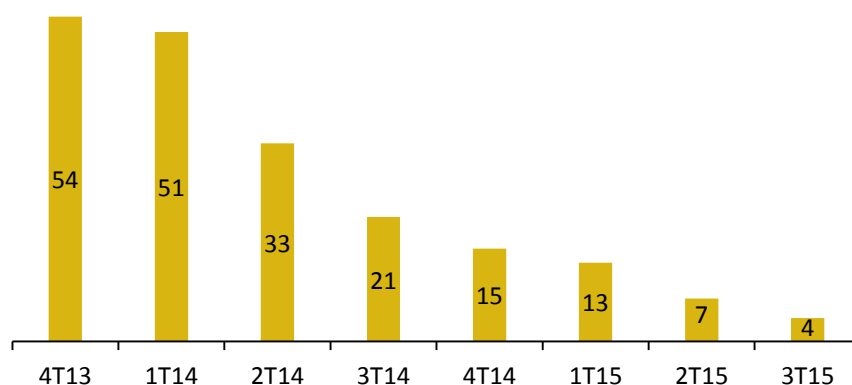
Praticamente toda a dívida restante vence até abril/2016, sendo cerca de 56% ainda em 2015.

Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ Milhões)



A coobrigação do CRI (Link) segue reduzindo, chegando a 7% do volume inicial neste trimestre. As reduções mais expressivas se deram ao longo de 2014, em virtude de antecipações e repasses vinculados ao CRI, cujo empreendimento ao qual está lastreado recebeu habite-se no 2T14.

Coobrigação CRI - Link (R\$ Milhões)





Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

- Ao final do 3T15, o **contas a receber de clientes por incorporação** chegou a R\$ 68,0 milhões, sendo que R\$ 42,3 milhões são referentes ao Link (ex-Barrartes), projeto em que somos permutantes e cujo habite-se foi expedido no 2T14. Se subtrairmos os adiantamentos de clientes de R\$ 1,0 milhões, chegamos ao **total de recebíveis de clientes de R\$ 67,0 milhões**.
- O saldo de **contas a receber de terceiros** era R\$ 23,7 milhões ao final do 3T15 e pode ser aberto em: (a) **contas a receber por repasse de R\$ 17,1 milhões**, (b) **confissão de dívida de adquirentes de R\$ 3,0 milhões** e (c) outros, no total de R\$ 3,6 milhões.

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

O quadro abaixo apresenta o demonstrativo de cálculo dos **recebíveis totais** ao final do 3T15, seguido pelo quadro com quebra dos **Recebíveis de Clientes** e seus respectivos indexadores, que corrigem seus contratos.

(R\$ Mil)	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	231.027	184.032	145.315	114.495	100.932	79.191	68.037
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(574)	(516)	(477)	(851)	(998)	(1.019)	(1.031)
TOTAL Recebíveis de Clientes	230.453	183.516	144.838	113.644	99.934	78.172	67.006
Contas a Receber por Repasse	21.439	20.990	32.589	34.435	16.216	21.080	17.063
Confissão de Dívida de Adquirentes	4.506	4.383	4.218	2.914	2.942	3.024	3.030
TOTAL Recebíveis	256.398	208.889	181.645	150.994	119.092	102.276	87.099

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

Recebíveis x Indexadores (R\$ Mil)							
SPEs	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15
SPE 23 (Link)	109.111	89.391	62.127	52.503	48.430	44.075	42.317
JardimParadiso	61.563	51.346	43.233	31.559	27.179	15.766	8.721
JardimParadiso 1-A	19.285	16.219	12.053	9.465	7.225	5.383	3.492
JardimParadiso 1-B	42.278	35.127	31.180	22.094	19.955	10.383	5.229
Parque das Águas	16.092	13.618	11.829	9.806	7.321	6.639	5.705
SPE 31 (Niterói Plaza)	11.702	4.777	4.099	0	0	0	0
Green + Veranos	8.032	6.768	5.544	5.228	5.831	4.726	4.667
Campinho	3.324	3.465	3.130	2.218	2.129	1.336	1.154
SP 1	11.589	6.629	8.309	6.024	4.310	2.364	1.530
Acqua Park1	1.999	1.005	1.309	993	324	87	87
Acqua Park2	1.165	693	1.842	1.040	696	489	264
Acqua Park3	2.737	1.939	2.525	1.637	1.223	486	402
Top Life Itamaraty	2.320	2.057	1.457	1.611	1.313	677	316
Mirante Bonsucesso	717	513	641	421	427	295	299
Top Life Park	420	423	534	321	326	330	161
Residências Premium	2.230	2.134	1.387	1.406	1.411	1.069	1.088
HC Felicitá	1.897	1.385	1.295	1.307	1.327	894	719
Barra Allegro	1.841	1.441	871	483	209	0	0
Splendor Valqueire I	780	562	641	608	577	401	404
Splendor Valqueire II	1.505	168	180	552	192	0	0
Splendor Valqueire III	1.433	749	1.113	882	199	199	199
CIMOL	1.389	917	890	868	820	512	503
SP2	196	165	189	201	0	0	0
Total:	230.454	183.516	144.838	113.644	99.934	78.172	67.006

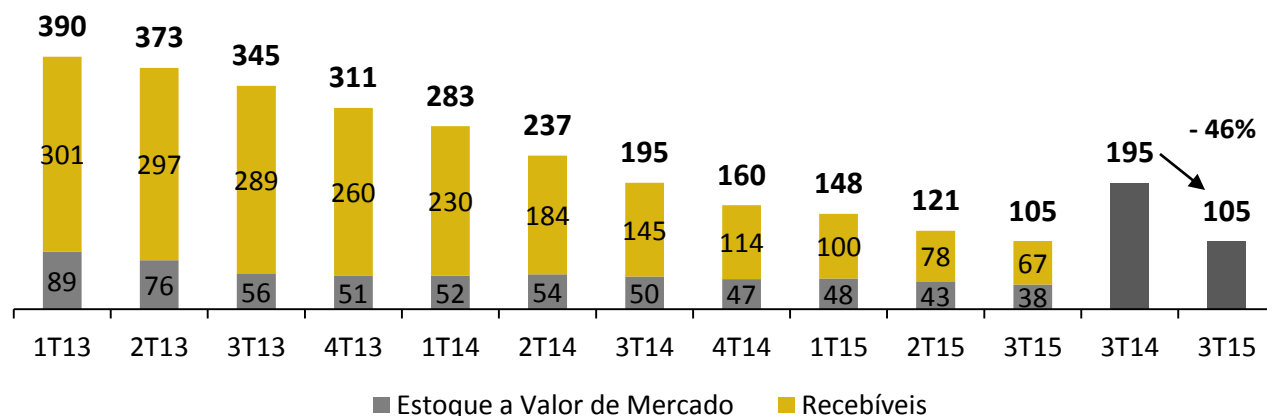
Recebíveis x Indexadores (R\$ Mil)							
Indexadores	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15
IGP-M	12.879	10.260	11.629	8.443	6.439	3.700	2.684
IGP-M + 12% a.a.	96.762	168.479	129.111	105.201	93.495	74.472	64.322
INCC	120.813	4.777	4.099	0	0	0	0
Total:	230.454	183.516	144.838	113.644	99.934	78.172	67.006

1. A partir de julho/14. Anterior a esta data, INCC.

2. CDI a partir de setembro/14.

Observa-se a que a combinação Estoque (a valor de mercado) + Recebíveis vem caindo trimestre a trimestre, independente do volume de distratos. Sob esta perspectiva, pode-se inferir que se está monetizando os ativos e que os recebíveis/estoque estão virando Caixa. Olhando sob esta ótica, tivemos uma redução de 46% em relação ao 3T14.

Evolução - Recebíveis + Estoque (R\$ Milhões)



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

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

(R\$ Mil)	3T15	2T15	1T15	4T14	3T14	2T14	1T14	(R\$ Mil)	3T15	2T15	1T15	4T14	3T14	2T14	1T14
Imóveis a Comercializar	146.709	151.994	154.662	156.505	158.431	162.800	161.750	Obrigação por Compra de Imóveis	4.657	4.642	4.601	4.579	4.578	4.582	4.620
Unidades Concluídas	25.672	31.025	33.709	35.818	38.153	43.527	43.230	(-) Permuta Financeira	184	182	181	179	186	201	281
Unidades em Construção	0	0	0	0	0	0	0	(-) Diamond (Chafi Chaia) - Permuta	4.473	4.460	4.420	4.400	4.392	4.381	4.339
Terreno-Espécie	121.037	120.969	120.953	120.687	120.278	119.273	118.520	(-) Exposição de Caixa	-	-	-	-	-	-	-

Ao final do 3T15, o saldo de obrigações por compra de imóveis totalizava R\$ 4,7 milhões, R\$ 184 mil referentes à permuta financeira a pagar do projeto Green Park e R\$ 4,5 milhões à permuta física do empreendimento Diamond (Chafi Chaia/Cesário de Melo), obrigação de entrega de unidades prontas.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Encerramos o 3T15 com uma geração de caixa de R\$ 16 milhões. O maiores desembolsos foram para amortização da dívida e redução da coobrigação do CRI.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.778)	(12.883)	(3.906)	(5.083)	(2.806)	(1.987)	(21.108)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	1.294	8.340	1.796	10.037	384	1.843	17.883
Variação dos Ativos	26.864	40.893	30.447	25.582	35.862	20.272	17.325
Clientes por incorporação e venda de imóveis	29.312	39.721	38.717	30.820	13.563	21.741	11.154
Contas a receber de terceiros	(141)	302	(11.281)	(1.301)	18.414	(4.665)	4.013
Imóveis a comercializar	(2.313)	(172)	3.491	1.926	1.843	2.892	5.514
Outros	6	1.042	(480)	(5.863)	2.042	304	(3.356)
Variação dos Passivos	(693)	(359)	(368)	(907)	407	(407)	1.775
Caixa Líquido Proveniente das Operações	20.687	35.991	27.969	29.629	33.847	19.721	15.875
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(1.039)	(1.232)	(898)	(720)	(1.347)	(708)	(534)
Caixa líquido das atividades de Investimentos	(724)	(1.097)	(808)	(104)	2	34	396
Dívida	(15.561)	(21.247)	(14.501)	(23.448)	(29.631)	(4.932)	(2.223)
Debêntures (líquido)	0	(6.194)	(616)	(628)	(11.776)	(884)	(1.144)
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	(15.561)	(15.053)	(13.885)	(22.820)	(17.855)	(4.048)	(1.079)
CRI (Link)	(3.017)	(14.192)	(12.811)	(5.528)	(1.931)	(5.912)	(3.273)
Cessão de créditos imobiliários	(2.884)	(20.076)	(12.865)	(5.589)	(2.447)	(6.295)	(3.371)
Valores caucionados em garantia do CRI	(133)	5.884	54	61	516	383	98
Atividades de Financiamento com Acionistas	(5.477)	(159)	3.565	939	(1.805)	(23.825)	2.523
Participações de não controladores	(3.455)	(7.704)	(1.007)	177	(1.405)	228	2.674
Outros	(2.022)	7.545	4.572	762	(400)	(24.053)	(151)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(5.131)	(1.936)	2.516	768	(865)	(15.622)	12.764

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

Anexo I – Empreendimentos

Empreendimento	Localização	Lançamento	Segmento	Unidades Lançadas	Preço Médio (R\$ mil)	VGv Total (R\$ mm)	% CR2	VGv CR2 (R\$ mm)	Modalidade Aquisição Terreno ⁽¹⁾	Evolução Financeira 3T15	% Unidades Vendidas 3T15 ⁽²⁾	Estoque 3T15 (Unidades) ⁽²⁾	Estoque Total 3T15 (R\$ mm) ⁽²⁾	Estoque % CR2 3T15 (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%	0	0,0	0,0
Total 2006				240	232	55,7	60%	33,4			100%	0	0,0	0,0
Verano I	Barra (RJ)	mar/07	Média Renda	395	329	130,0	60%	78,0	Pm. Fin.	100%	100%	0	0,0	0,0
Villaggio Del Mare	Recreio (RJ)	mai/07	Média Renda	104	436	45,3	52%	23,6	Cx.+Pm. Fis.	100%	100%	0	0,0	0,0
Splendore Valqueire I	V. Valqueire (RJ)	jul/07	Média Renda	120	133	15,9	80%	12,7	Caixa	100%	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%	96%	39	12,1	9,7
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%	98%	2	1,6	1,1
Total 2007				2.325	234	544,7	66%	358,5			98%	42	14,0	11,0
Mirante Bonsucesso	Guarulhos (SP)	mar/08	Econômico	368	77	28,4	86%	24,3	Caixa	100%	100%	1	0,2	0,2
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%	99%	3	0,9	0,6
Top Life Itamaraty	Santo André (SP)	abr/08	Econômico	417	103	43,0	86%	36,8	Caixa	100%	100%	2	0,4	0,4
Villagio do Campo	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	999	65	65,0	97%	63,0	Caixa	100%	99%	5	0,6	0,6
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%	100%	2	0,4	0,4
Acqua Park II ⁽³⁾	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	332	90	29,9	86%	25,6	Caixa	100%	97%	9	1,9	1,6
Top Life Park	Santo André (SP)	jul/08	Econômico	200	127	25,3	86%	21,8	Caixa	100%	100%	1	0,2	0,2
Jardim Paradiso I	Nova Iguaçu (RJ)	set/08	Econômico	534	69	36,8	100%	36,8	Caixa ⁽⁴⁾	100%	99%	5	0,5	0,5
Total 2008				3.780	92	347,0	88%	306,3			99%	28	5,2	4,4
Jardim Paradiso IIA	Nova Iguaçu (RJ)	nov/09	Econômico	320	69	22,1	100%	22,1	Caixa ⁽⁴⁾	100%	99%	3	0,3	0,3
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			100%	3	0,3	0,3
Splendore Valqueire II	V. Valqueire (RJ)	nov/10	Econômico	160	231	37,0	80%	29,6	Caixa	100%	99%	1	0,4	0,3
Jardim Paradiso IIB - III	Nova Iguaçu (RJ)	nov/10	Econômico	963	92	88,6	100%	88,6	Caixa ⁽⁴⁾	100%	83%	164	18,5	18,5
Total 2010				1.123	112	125,6	94%	118,2			85%	165	18,9	18,8
Total				8.088	141	1.137,0	77%	874,4			97%	238	38,4	34,6

(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

3T15

Anexo II – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	3T15	3T14	Δ3T/3T	2T15	Δ3T/2T	9M15	9M14	Δ9M/9M
Receita Operacional Líquida	8.268	9.714	-15%	6.735	+23%	21.054	15.520	+36%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (ex-Juros SFH)	(6.705)	(5.906)	+14%	(3.093)	+117%	(13.321)	(5.265)	+153%
Juros SFH	(176)	(782)	-77%	(90)	+96%	(652)	(2.351)	-72%
Lucro Bruto	1.387	3.026	-54%	3.552	-61%	7.081	7.904	-10%
Margem Bruta	16,8%	31,2%	-14,4 p.p.	52,7%	-36,0 p.p.	33,6%	50,9%	-17,3 p.p.
Margem Bruta (ex-Juros SFH)	18,9%	39,2%	-20,3 p.p.	54,1%	-35,2 p.p.	36,7%	66,1%	-29,3 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais:								
Gerais e Administrativas								
G&A (ex-Plano de Opções)	(7.528)	(6.210)	+21%	(4.291)	+75%	(16.643)	(17.887)	-7%
Despesa com Plano de Opções de Ações	7	(66)	-	(38)	-	(69)	(196)	-65%
Com Vendas								
Com Vendas (ex-Amortização de Estandes)	(850)	(865)	-2%	(824)	+3%	(2.379)	(2.129)	+12%
Amortização de Estandes	(282)	(280)	+1%	(282)	+0%	(845)	(835)	+1%
Depreciação e Amortização	(274)	(261)	+5%	(275)	0%	(825)	(751)	+10%
Despesas Tributárias	(133)	(121)	+10%	(88)	+51%	(353)	(327)	+8%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(13.985)	2.260	-	(1.253)	+1016%	(14.217)	(4.875)	+192%
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(21.658)	(2.517)	+760%	(3.499)	+519%	(28.250)	(19.096)	+48%
Resultado Financeiro:								
Juros Sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	753	(1.216)	-	1.624	-54%	2.664	(4.298)	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(20.905)	(3.733)	+460%	(1.875)	+1015%	(25.586)	(23.394)	+9%
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	-	-	-	-	-	-	-	-
Participação dos Empregados no Lucro	(204)	(173)	18%	(111,00)	+84%	(315)	(173)	+82%
Provisão para IR e Contribuição Social	357	263	+36%	217	+65%	603	1.564	-61%
Lucro (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(20.752)	(3.643)	+470%	(1.769)	+1073%	(25.298)	(22.003)	+15%
Margem Líquida antes de minoritários	-251,0%	-37,5%	-213,5 p.p.	-26,3%	-224,7 p.p.	-120,2%	-141,8%	21,6 p.p.
Participação de Minoritários	(2.937)	383	-	(442)	+564%	(3.437)	1.116	-
Juros Sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(23.689)	(3.260)	+627%	(2.211)	+971%	(28.735)	(20.887)	+38%
Margem Líquida após minoritários	-286,5%	-33,6%	-253,0 p.p.	-32,8%	-253,7 p.p.	-136,5%	-134,6%	-1,9 p.p.
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.443	0%	48.443	0%	48.443	48.443	0%
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,49)	(0,07)	+627%	(0,05)	+971%	(0,59)	(0,43)	+38%

EBITDA (R\$ mil)	3T15	3T14	Δ3T/3T	2T15	Δ3T/2T	9M15	9M14	Δ9M/9M
Lucro Líquido	(23.689)	(3.260)	627%	(2.211)	971%	(28.735)	(20.887)	38%
Participação dos Minoritários	2.937	(383)	-	442	564%	3.437	(1.116)	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	(357)	(263)	36%	(217)	65%	(603)	(1.564)	-61%
Depreciação e Amortização	274	261	5%	275	0%	825	751	10%
Resultado Financeiro	(753)	1.216	-	(1.624)	-54%	(2.664)	4.298	-
Juros SFH	176	782	-77%	90	96%	652	2.351	-72%
Amortização de Estandes	282	280	1%	282	0%	845	835	1%
Despesa com Plano de Opções de Ações	(7)	66	-	38	-	69	196	-65%
EBITDA	(21.137)	(1.301)	1525%	(2.925)	623%	(26.174)	(15.136)	73%
% Margem EBITDA	-255,6%	-13,4%	-242,3 p.p.	-43,4%	-212,2 p.p.	-124,3%	-97,5%	-26,8 p.p.

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

3T15

Anexo III – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	3T15	2T15
Ativo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	28.241	15.575
Swap	247	272
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	36.118	46.209
Contas a Receber de Terceiros	23.398	27.387
Imóveis a Comercializar	25.672	31.025
Impostos e Contribuições a Compensar	3.296	3.466
Adiantamentos	187	1.272
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.803	6.052
Valores a receber – partes relacionadas	0	0
Outros	12.069	14.666
Total do Ativo Circulante	135.031	145.924
Realizável a Longo Prazo		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	31.919	32.982
Contas a receber de terceiros	289	310
Imóveis a Comercializar	121.037	120.969
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	-	-
Valores a receber – partes relacionadas	168	168
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	28.583	28.027
Total Realizável a Longo Prazo	181.996	182.456
Investimentos	2.985	16.525
Imobilizado	2.885	3.257
Intangível	46	52
Total Ativo Permanente	5.916	19.834
Ativo Total	322.943	348.214

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	3T15	2T15
Passivo Circulante		
Debêntures	2.361	3.374
Empréstimos Bancários	703	1.489
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de Clientes	1.031	1.019
Obrigação por Aquisição de Imóveis		
Em Caixa	184	182
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	2.010	2.565
Provisões Tributárias	886	793
Provisões para Contingências	1.523	1.421
Contas a Pagar	7.267	5.650
Cessão de Créditos Imobiliários	813	1.591
Mútuos a Pagar	0	0
Dividendos a Pagar	0	6
Redução de Capital	27.827	27.507
Total do Passivo Circulante	44.605	45.597
Exigível a Longo Prazo		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
SFH	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	1.776	1.831
Provisões para Contingências	507	829
Cessão de Créditos Imobiliários	3.095	5.498
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	178	176
Obrigação de construir	4.473	4.460
Total Exigível a Longo Prazo	10.029	12.794
Patrimônio Líquido		
Capital Social	308.507	308.507
Reservas de Capital	1.407	1.414
Reservas de Lucros	0	0
Lucros (Prejuízos) acumulados	(64.439)	(40.757)
Patrimônio Líquido Controladora	245.475	269.164
Participações Minoritárias	22.834	20.659
Total Patrimônio Líquido	268.309	289.823
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	322.943	348.214

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.

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.

AVISOS LEGAIS

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

Em atendimento às Instruções nºs 381 e 386 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela BDO RCS 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, BDO RCS 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.

Notas Explicativas

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2015

(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 602, 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.

Para 2015 trabalharemos com foco na redução da G&A e no processo de monetização dos ativos.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram autorizadas para emissão pela diretoria em 10 de novembro de 2015.

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 demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis 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

Notas Explicativas

Federal de Contabilidade (CFC), e são divulgadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas.

Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações contábeis individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações contábeis separadas, uma vez que o IFRS passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as Normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

As demonstrações contábeis 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 30 de setembro de 2015.

2.2. Bases de consolidação e segregação patrimonial

a) Bases de consolidação

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

Razão social	% – Participação e forma de consolidação			
	30/09/2015		31/12/2014	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	Integral	99,98%	Integral
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	78,70%	Integral	78,70%	Integral
CR2 Cabuçu 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-31 Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	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 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	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

Notas Explicativas

CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral

Em 14 de agosto de 2015, a CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda. foi extinta, conforme distrato social.

Em 31 de julho de 2014, a Pinheiro Guimarães Empreendimentos Ltda. foi extinta, conforme distrato social.

Em 31 de outubro de 2014, a CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda. incorporou a CR2 Empreendimentos SPE 30 Ltda.

Em 30 de novembro de 2014, a CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. incorporou a CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.

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 30 de setembro de 2015:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	185.518
Total do ativo consolidado	322.943
% – Participação	57,45

Notas Explicativas

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

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

SPE	Empreendimento	Ativo – empreendimento	Ativo – consolidado	% sobre o ativo – consolidado
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19)	48.691	322.943	15,08%
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	Splendore Valqueire 2	686	322.943	0,21%
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	Splendore Valqueire 3	402	322.943	0,12%
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	49.637	322.943	15,37%
Total		99.416	322.943	30,78%

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.o. 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 concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário. 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

Notas Explicativas

meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

d) Imóveis a comercializar

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

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

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

e) 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.

f) 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.

Notas Explicativas

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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).

k) 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

Notas Explicativas

reconhecida pelo percentual de evolução do contrato, desde que o resultado do contrato possa ser estimado de maneira confiável (Nota nº 2.3.o).

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

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

Unidades distratadas

Com relação às unidades distratadas, depois de 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, conseqüentemente, não reúne condições para a Companhia financiá-lo diretamente, essa unidade é também distratada e contabilizada como informado.

l) 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.

m) 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:

Notas Explicativas

- **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.

n) Tributação

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, 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 irrevogável e irretratável. 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 setembro de 2013. Em 19 de julho de 2013, a Presidência da República sancionou a Lei nº 12.844, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

Esta lei entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 04 de setembro de 2013. Em consequência, a Lei nº 10.931/2004 passou a vigorar com as seguintes alterações: para cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação (RET), a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 1% (um por

Notas Explicativas

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).

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.

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

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

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

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

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

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e

Notas Explicativas

venda de imóveis. No período findo em 30 de setembro de 2015, este saldo totalizava o montante de - R\$ 1.979 (R\$ 274 em 30 de setembro de 2014).

p) 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.

q) 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, nem obrigatória, conforme as IFRSs.

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

r) 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

r1) 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

Notas Explicativas

valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

r2) 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.

r3) Ativos financeiros disponíveis para venda

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

Em 30 de setembro de 2015 e em 31 de dezembro de 2014, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados nas demonstrações contábeis classificados nessa categoria.

r4) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Em 30 de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, 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.

Notas Explicativas

Mensuração

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

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

Compensação de instrumentos financeiros

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

Instrumentos financeiros derivativos e atividades de “hedge”

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

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

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

s) 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.

Notas Explicativas

t) Gastos com oferta pública de ações

Os custos com o processo de emissão de ações, quando da abertura de capital, foram registrados e estavam 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”. Em 30 de abril de 2014, esses custos foram absorvidos pelo capital social da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 18.a.

u) 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.

v) 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.

w) Informações por segmento

A principal receita da atividade da Companhia vem da incorporação e venda de imóveis pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), nos quais 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.

x) Avaliação dos impactos da Medida Provisória nº 627

A Medida Provisória nº 627, convertida na Lei nº 12.973/2014 e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.397/2013 trouxeram mudanças relevantes para as regras tributárias federais. Os dispositivos da Lei nº 12.973/2014 entrarão em vigor,

Notas Explicativas

obrigatoriamente, a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de sua aplicação antecipada a partir do ano-calendário de 2014, a qual deverá ser formalizada na Declaração de Débitos e Créditos Federais (DCTF), relativa à competência do mês de agosto de 2014. No entanto, a Administração entendeu que a aplicação antecipada dos efeitos das alterações para o ano-calendário de 2014 não traria qualquer benefício fiscal, e assim a Companhia não efetuou essa opção. Na nossa avaliação, não haverá impactos futuros relevantes em nossas demonstrações contábeis.

2.4. Principais julgamentos e estimativas contábeis

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

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

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

- **Custos orçados**

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

- **Tributos**

A Companhia e suas controladas são, periodicamente, fiscalizadas por diferentes autoridades, incluindo fiscais, trabalhistas, previdenciárias, ambientais e de vigilância sanitária. Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia e suas controladas, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado final, tanto dos eventuais processos administrativos quanto dos judiciais.

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, este é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado.

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.

Notas Explicativas

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

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis, trabalhistas e outras. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas, com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

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

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

2.5. Novas normas contábeis

Novos pronunciamentos do IFRS, emissões, alterações e interpretações emitidas pelo IASB aplicável às demonstrações contábeis

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB e possuem adoção inicial em 01 de janeiro de 2015:

- IFRS 9 – Instrumentos financeiros. Substitui a Norma IAS 39 – Instrumentos financeiros: Reconhecimento e mensuração, ao longo de três fases. Esta norma representa a primeira parte da fase 1 de substituição da IAS 39 e aborda a classificação e mensuração de ativos financeiros. Em outubro de 2010, o IASB adicionou nesta norma os requerimentos para classificação e mensuração de passivos financeiros. Esta norma e a alteração posteriormente efetuada são efetivas para exercícios iniciando em/ou após 01 de janeiro 2015. A Companhia analisou a revisão do pronunciamento aqui citado e não identificou impactos para divulgações destas demonstrações contábeis.

- IFRS 9 e IFRS 7 - Data mandatória efetiva e divulgações de transição. A alteração da norma IFRS 9 aborda a prorrogação da data de adoção de 01 janeiro de 2013 para 01 de janeiro de 2015. A alteração da norma IFRS 7 aborda aspectos relacionados à divulgação de informações sobre a transição da IAS 39 para a IFRS 9 e aspectos relacionados à reapresentação de períodos comparativos na data de adoção da norma. A Companhia analisou a revisão do pronunciamento aqui citado e não identificou impactos para divulgações destas demonstrações contábeis.

Normas, alterações e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de Normas foram emitidas pelo IASB, mas não foram editadas pelo CPC:

IAS 1 – “Apresentação das demonstrações financeiras” – em 18 de dezembro de 2014, o IASB publicou “Iniciativa de Divulgação” (Alterações ao IAS 1). As alterações visam esclarecer o IAS 1 e direcionar os impedimentos percebidos sobre o julgamento para a preparação e apresentação das demonstrações contábeis. Esta norma é efetiva para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2016, com aplicação antecipadas permitida. A Companhia está avaliando os impactos da adoção desta Norma em suas demonstrações contábeis.

Notas Explicativas

- IFRS 9 – Instrumentos financeiros – em julho de 2014, o IASB emitiu versão final da norma IFRS 9, a qual tem o objetivo de substituir a norma IAS 39 – Instrumentos financeiros: Reconhecimento e mensuração. Estas alterações endereçam algumas questões sobre a aplicação da norma e introduzem o conceito de “valor justo contra os resultados abrangentes” para a mensuração de alguns tipos de instrumentos de dívida. Adicionalmente, o IASB incluiu na norma IFRS 9 requerimentos de reconhecimento de perdas pela não recuperabilidade de ativos relacionadas ao registro de perdas esperadas com créditos sobre os ativos financeiros e compromissos de renegociação destes créditos. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01/01/2018. A Companhia está avaliando os impactos da adoção desta norma em suas demonstrações contábeis.

- IFRS 14 – Contas de diferimento regulatório, em janeiro de 2014, o IASB emitiu a norma IFRS 14, a qual tem o objetivo específico de regular o reconhecimento de ativos e passivos regulatórios quando da primeira adoção das normas IFRS. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2016. A Companhia não espera ter impactos da adoção desta Norma em suas demonstrações contábeis.

- IFRS 11 – “Acordos de compartilhamento”, em maio de 2014, o IASB emitiu uma revisão da norma IFRS 11. A Alteração da norma IFRS 11 aborda critérios relacionados ao tratamento contábil para aquisições de participações em acordos de compartilhamento que constituam um negócio de acordo com os conceitos constantes no IFRS 3. Esta alteração na norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2016. A Companhia não espera ter impactos da adoção desta norma revisada em suas demonstrações contábeis.

IAS 16 e IAS 38 – “Esclarecimentos sobre Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização”, em maio de 2014, o IASB emitiu revisão das normas IAS 16 e IAS 38. Esta revisão tem o objetivo de esclarecer sobre métodos de depreciação e amortização, observando o alinhamento ao conceito de benefícios econômicos futuros esperados pela utilização do ativo durante sua vida útil econômica. Esta alteração na norma é efetiva para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2016. A Companhia não espera ter impactos da adoção desta norma revisada em suas demonstrações contábeis.

- IFRS 15 – “Receitas de contratos com clientes”, em maio de 2014, o IASB emitiu a norma IFRS 15. A norma substitui a IAS 18 – “Receitas” e a IAS 11 – “Contratos de construção” e uma série de interpretações relacionadas a receitas. Esta norma é efetiva para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2017. A Companhia não espera ter impactos da adoção desta norma em suas demonstrações contábeis.

- IAS 16 e IAS 41 – em julho de 2014, o IASB emitiu revisão das normas IAS 16 – Ativo Imobilizado e IAS 41 – Ativo Biológico, para incluir ativos biológicos que atendam a definição de “Bearer plants” (definidos como “plantas vivas” que são usadas na produção de produtos agrícolas), essa alteração requer que os “Bearer plants” sejam registrados como ativo imobilizado de acordo com o IAS 16, registrando a custo histórico ao invés de serem mensurados ao valor justo conforme é requerido pelo IAS 41. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01 de julho de 2016. A Companhia está avaliando o impacto da adoção destas alterações em suas demonstrações contábeis.

- IFRS 10 e IAS 28 – Venda ou aporte de ativos entre uma investidora e sua empresa associada ou entidade de Controle Compartilhado. Determina o tratamento contábil para operações com ativos entre uma investidora e empresas associadas ou entidades de controle compartilhado. Essas alterações são efetivas para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2016. A Companhia está avaliando o impacto da adoção destas alterações em suas demonstrações contábeis.

- IAS 27 – “Demonstrações separadas”, em 12 de agosto de 2014, o IASB emitiu revisão da norma IAS 27, permitirá o método de equivalência patrimonial para contabilizar os investimentos em

Notas Explicativas

subsidiárias, joint ventures e associadas em suas demonstrações contábeis separadas. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2016. A Companhia não espera ter impactos da adoção desta norma em suas demonstrações contábeis.

- IFRS 10, IFRS 12 e IAS 28 – Exceções de consolidação em entidades de investimento. Aborda os requerimentos de divulgação de demonstrações contábeis para entidades de investimento. Essas alterações são efetivas para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2016. A Companhia está avaliando o impacto da adoção destas alterações em suas demonstrações contábeis.

- Melhoria anual das IFRS de setembro de 2014 - em setembro de 2014, o IASB emitiu uma revisão das Normas IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 e IAS 34. Estas normas são efetivas para os períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2016. A Companhia está avaliando o impacto da adoção destas alterações em suas demonstrações contábeis.

A adoção antecipada de Normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo CPC.

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Caixa e bancos	43	64	838	1.655
Aplicações financeiras (i)	15.787	5.487	25.925	27.036
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – subordinados (ii)	-	-	1.016	2.811
Total	15.830	5.551	27.779	31.502

- (i) Remuneradas pela taxa média de 75% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no período findo em 30 de setembro de 2015 (taxa média de 93% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2014);
- (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 unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Unidades não concluídas	-	-	-	-
Unidades concluídas e terrenos	-	-	68.055	114.525
Ajuste a valor presente	-	-	(18)	(30)
Total	-	-	68.037	114.495
Circulante	-	-	36.118	90.797
Não circulante	-	-	31.919	23.698

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

Notas Explicativas

proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2.3.c, é utilizada uma taxa de desconto de 4% a 7,5% ao ano em 30 de setembro de 2015 e em 31 de dezembro de 2014. Essas taxas correspondem a taxas reais, atreladas ao IPC-A, e possuem prazo equivalente aos correspondentes recebíveis, conforme demonstrado a seguir:

Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Vencidos				
Vencidos até 30 dias	-	-	1.189	5.903
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	1.863	2.633
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	20.139	51.947
Total	-	-	23.191	60.483
A vencer				
2015	-	-	9.949	30.314
2016	-	-	23.461	5.976
2017	-	-	3.343	4.963
2018	-	-	2.770	4.192
A partir de 2019	-	-	5.323	8.567
Total	-	-	44.846	54.012
Total de vencidos e a vencer	-	-	68.037	114.495

Os saldos a receber vencidos em 30 de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014 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.o. 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.

Em 30 de setembro de 2015 e de 2014, não há valores a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

Notas Explicativas

6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques está apresentada a seguir:

Consolidado

Empresa		30/09/2015	31/12/2014	Empreendimento
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	137	Top Life Itamaraty San Francisco
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	(a)	15	231	Residências Premium
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	-	348	Villagio Del Mare
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	-	409	Verano Barra Residence Park - Águilas e Palma
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	18	18	Jardim Paradiso 27
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	48	-	Mirante Bonsucesso
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE-7)	(a)	89	89	Splendore Valqueire I
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	110	-	Top Life Park
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	(a)	176	-	Splendore Valqueire II
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	244	-	Top Life Itamaraty Atlanta
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	250	810	Jardim Paradiso I / II A (lotes 6, 7, 8 e 9)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	254	670	Jardim Paradiso 1,2,3,4,5 e 20
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	360	117	Acqua Park III
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	(a)	374	131	Felicità
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	383	522	Acqua Park I
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a)	386	504	Villaggio do Campo
CR2 Américas Empreendimentos S/A (SPE-14)	(a)	566	611	Barra Allegro - Fiori e Giardino
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	712	369	Acqua Park II
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	2.398	1.725	Parque das Águas IB
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	3.450	2.337	Parque das Águas IA
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	15.839	26.790	Jardim Paradiso II B / III (lotes 10 a 19)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(b)	51	50	Jardim Paradiso 22
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(b)	67	47	Jardim Paradiso 26, 28 e 29
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(b)	103	103	Jardim Paradiso 21
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(b)	1.941	1.941	Santa Cecília - Madureira
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	(b)	2.146	2.135	Diamonds Residencial
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(b)	2.272	2.247	Manauá 2
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(b)	3.221	3.221	Santa Cecília - Madureira
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(b)	5.019	5.021	Diamonds Offices
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(b)	29.725	29.480	Parque das Águas 2, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b)	76.492	76.442	Cidade Paradiso
		146.709	156.505	

(a) Unidades concluídas;

(b) Estoque de terrenos.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Unidades concluídas	-	-	25.672	35.818
Unidades em construção/ lançadas	-	-	-	-
Estoque de terrenos	76.492	76.442	121.037	120.687
Total	76.492	76.442	146.709	156.505
Circulante	-	-	25.672	35.818
Não circulante	76.492	76.442	121.037	120.687
Total	76.492	76.442	146.709	156.505

Notas Explicativas

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.

O terreno da CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (Manáú 2) foi dado em garantia (alienação fiduciária) para garantia do empréstimo da CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda., por meio de escritura datada de 29 de novembro de 2013.

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Valores a receber por repasse (a)	-	-	17.063	34.435
Empréstimos a adquirente (b)	-	-	5.443	5.300
Rendas a receber por prestação de serviço	37	45	37	45
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.)	-	-	7.040	6.965
Outras contas a receber de terceiros (c)	-	-	-	600
(-) Provisão para perdas – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.413)	(2.385)
(-) Provisão para perdas – Confissão de dívida (d)	-	-	(3.483)	(3.483)
Total	37	45	23.687	41.477
Circulante	37	45	23.398	41.163
Não circulante	-	-	289	314
Total	37	45	23.687	41.477

- (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	30/09/2015	31/12/2014
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	721
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	661	13.019
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE – 11)	-	116
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	938	3.283
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE – 28)	295	561
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE – 29)	-	967
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	1.334	1.420
CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda.	1.139	618
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE – 33)	12.696	13.730
Total	17.063	34.435

- (b) Representam o montante a receber dos clientes relativos ao complemento do valor do financiamento das unidades adquiridas. O montante individual é inferior a 10%, do valor financiado. Os adquirentes que se enquadram nesta condição possuem cadastro previamente aprovado pela Companhia e pela instituição financeira responsável pelo financiamento. No período findo em 30 de setembro de 2015, 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 2014	2.385
Adições	213
Reversões e baixas	(185)
Saldos em 30 de setembro de 2015	2.413

Notas Explicativas

- (c) Valor a receber por cessão de direito de uso pela futura locação de unidade no Niterói Plaza Shopping (SPE-31), liquidado em junho de 2015.
- (d) Provisão para perdas constituída sobre o saldo da confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.). No período findo em 30 de setembro de 2015, a Administração da Companhia reavaliou o saldo desta confissão de dívida, e constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para cobertura de possíveis perdas na realização desse crédito.

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:

	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Parceiros					
Dilson Del Cima de A. Menezes	CDI	357	324	357	324
Dominus Engenharia Ltda. (*)	CDI	1.896	-	1.896	-
Dominus Engenharia Ltda. (*)	TR + 12% a.a.	2.932	4.718	2.932	4.718
YPS Construções e Incorporações Ltda.	TR + 12% a.a.	618	560	618	560
Total		5.803	5.602	5.803	5.602
Circulante		5.803	5.228	5.803	5.228
Não circulante		-	374	-	374

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Em 2015	4.961	5.228	4.961	5.228
Em 2016	842	374	842	374
Total	5.803	5.602	5.803	5.602
Circulante	5.803	5.228	5.803	5.228
Não circulante	-	374	-	374

(*) Aditivados em março de 2015, com consequente alteração de prazos de vencimentos.

Até 30 de setembro de 2015, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 635 (R\$ 743 em 30 de setembro de 2014) no resultado da controladora, e R\$ 635 (R\$ 810 em 30 de setembro de 2014) no resultado consolidado, referentes aos mútuos efetuados por parceiros não eliminados no consolidado.

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

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

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

Notas Explicativas

Ativo – controladora

Descrição	30/09/2015	31/12/2014
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	2.400	8.750
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	680	3.639
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	305	27
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	410
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	-	73
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	48	149
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3	22
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	32	126
Total não circulante	3.468	13.196

Passivo – consolidado

Descrição	30/09/2015	31/12/2014
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	170	710
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	-	16
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	8	32
Total não circulante	178	758

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

c) Valores a receber

Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Partes relacionadas	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Parceiros					
Dominus Engenharia Ltda. (*)	TR + 12% a.a.	-	431	-	431
Inter Rio Incorporadora S/A	-	168	200	168	200
Subtotal		168	631	168	631
Total		168	631	168	631
Circulante		-	431	-	431
Não circulante		168	200	168	200

Os valores a receber possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Em 2015	-	431	-	431
A partir de 2016	168	200	168	200
Total	168	631	168	631
Circulante				
	-	431	-	431
Não circulante				
	168	200	168	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.;

Notas Explicativas

- 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 31/01/2015.

d) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	30/09/2015	31/12/2014
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	8.900	2.849
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	12.400	13.600
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	-	10.000
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	300	731
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	1.200
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	629	1.000
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	585
Green 3000 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	720	840
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)	-	280
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE – 29)	-	840
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE –11)	-	300
Total circulante	23.974	32.225

Passivo – consolidado

Descrição	30/09/2015	31/12/2014
CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A	24.222	-
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	3.100	3.400
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	65
Green 3000 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	480	560
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)	-	70
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE – 29)	-	210
Total circulante	27.827	4.305

9. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Investimentos em controladas e coligadas	113.459	171.241	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	2.985	16.898
Total	113.459	171.241	2.985	16.898

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)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
Movimentação de 01/01/2014 a 30/09/2014	231.175	16.319	(36.582)	1.012 (ii)	-	(8.652)	(13.995)	189.276
Movimentação de 01/01/2015 a 30/09/2015	171.241	13.196	(41.682)	-	-	(4.571)	(24.725)	113.459

- (i) O saldo a receber de “Reduções de capital” em 30 de setembro de 2015 monta em R\$ 23.974 (R\$ 32.225 em 31 de dezembro de 2014). No período findo em 30 de setembro de 2015, foi recebido o montante de R\$ 49.933 (R\$ 27.856 no período findo em 30 de setembro de 2014).

Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2015:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do período
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	987	844	143	268	(577)
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)	1.034	149	885	77	(72)
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.224	3	3.221	-	(6)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	4.053	2.121	1.932	540	(434)
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE 18)	2.513	1.270	1.243	(15)	(14)
CR2 Empreendimentos SPE- 9 Ltda.	44.530	17.752	26.778	743	(1.126)
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	1.824	375	1.449	306	147
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	49.637	11.714	37.923	2.331	641
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)	686	71	615	(41)	(64)
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE – 29)	402	9	393	12	(360)
CR2 Empreendimentos SPE- 31 Ltda. (empresa extinta em agosto 2015)	-	-	-	-	-
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE – 7)	590	27	563	22	56
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE –11)	7.293	417	6.876	(66)	(887)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	48.691	13.238	35.453	2.499	(16.584)
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	1.943	48	1.895	-	(54)
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	12.862	1.615	11.247	(141)	(2.056)
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.348	1.887	3.461	618	226
CR2 Empreendimentos SPE 5 S/A	344	-	344	-	(16)
CR2 Empreendimentos SPE – 32 Ltda.	47	-	47	-	(1)
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	5.068	3.243	1.825	(71)	(108)

Notas Explicativas

	Equivalência patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de investimentos em	
	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	31/12/2014
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1.033)	(261)	143	2.748
CR2 Americas Empreendimentos S/A (SPE 14)	(297)	(434)	697	1.388
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	(6)	(6)	3.221	3.205
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(434)	(784)	1.932	1.957
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	(12)	(65)	994	932
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(901)	(358)	21.423	18.684
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	132	14	1.304	1.172
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (*)	(2.544)	780	23.486	37.030
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	(51)	144	492	943
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	(288)	222	314	1.040
CR2 Empreendimentos SPE 30 Ltda.	-	(7)	-	-
CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda. (*1)	38	(6.039)	-	416
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	45	(40)	450	745
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	(722)	(569)	6.613	7.308
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(16.582)	(6.569)	35.455	68.287
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(54)	(101)	1.895	1.800
CR2 Pinheiro Guimarães Empreendimentos Ltda. (SPE 25)	-	(3)	-	-
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(2.056)	1.440	11.247	18.303
CR2 Sao Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	-	(1.627)	-	-
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	136	442	2.076	3.141
CR2 Empreendimentos SPE-5 S/A	(8)	(9)	172	180
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	(1)	-	47	48
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(87)	(165)	1.460	1.421
Outros	-	-	38	493
Total	(24.725)	(13.995)	113.459	171.241

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

(*1) Extinta em 14-agosto-2015, conforme distrato social – vide Nota Explicativa nº 2.2.a.

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, pelo prazo de 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.

No período findo em 30 de setembro de 2015, a Administração da Companhia optou por reavaliar as propriedades para investimento. Em consequência do exposto, as referidas propriedades estão demonstradas no balanço pelo valor justo, sendo reconhecido no resultado do período findo em 30 de setembro de 2015, uma perda por desvalorização de ativos (impairment) no montante de R\$ (13.366).

Notas Explicativas

Movimentação das propriedades para investimentos

	Saldo em 31/12/2014	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Perda por desvalorização de ativos (impariment)	Saldo em 30/09/2015
Consolidado						
Imóveis para locação	16.898	6	(24)	(529)	(13.366)	2.985

	Saldo em 31/12/2013	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2014
Consolidado					
Imóveis para locação	15.470	2.114	-	(503)	17.081

10. Imobilizado

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

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	967	967	967	967
Móveis e equipamentos de uso	10%	581	614	581	614
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	700	711	700	711
Bens arrendados (arrendamento financeiro)		58	58	58	58
Estande de vendas e apartamento-modelo (a)	de 31,55% a 46,08%	860	1.118	2.033	3.294
Subtotal		3.166	3.468	4.339	5.644
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.454)	(1.208)	(1.454)	(1.208)
Total		1.712	2.260	2.885	4.436

- (a) As taxas de amortização variam entre 31,55% e 46,08% 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 exercício.

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao período findo em 30 de setembro de 2015

	Saldo em 31/12/2014	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2015
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	730	-	-	(181)	549
Móveis e equipamentos de uso	224	-	(10)	(45)	169
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	188	2	(1)	(54)	135
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	-	-	-	-	-
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.118	-	-	(259)	859
Total	2.260	2	(11)	(539)	1.712
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	730	-	-	(181)	549
Móveis e equipamentos de uso	224	-	(10)	(45)	169
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	188	2	(1)	(54)	135
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	-	-	-	-	-
Estande de vendas e apartamento-modelo	3.294	40	(457)	(845)	2.032
Total	4.436	42	(468)	(1.125)	2.885

Notas Explicativas

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao período findo em 30 de setembro de 2014

	Saldo em 31/12/2013	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2014
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	387	403	(1)	(101)	688
Móveis e equipamentos de uso	327	8	(40)	(52)	243
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	220	58	(6)	(66)	207
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	17	-	-	(17)	-
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.463	-	-	(259)	1.204
Total	2.414	469	(47)	(495)	2.342

	Saldo em 31/12/2013	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2014
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	387	403	(1)	(101)	688
Móveis e equipamentos de uso	327	8	(40)	(52)	243
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	220	58	(6)	(66)	206
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	17	-	-	(17)	-
Estande de vendas e apartamento-modelo	5.164	44	-	(835)	4.373
Total	6.115	513	(47)	(1.071)	5.510

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 30 de setembro de 2015.

11. Empréstimos e financiamentos à construção (SFH)

Os saldos estão representados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Empréstimos bancários (a)	-	-	703	10.266
Financiamentos (b)	-	-	-	12.003
Total	-	-	703	22.269

(a) Empréstimos bancários

	% – Taxa de juros em 30/09/2015	Controladora		Consolidado	
		30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
CR2 Empr. SPE-9 Ltda.	-	-	-	-	1.970
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (*)	Dólar + 3,9374% a.a.	-	-	703	4.650
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-	3.646
Total geral		-	-	703	10.266

Em 31 de dezembro de 2014, os empréstimos bancários em moeda nacional (capital de giro) eram 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). No período findo em 30 de setembro de 2015, todos os empréstimos em moeda nacional foram liquidados.

As despesas financeiras referentes a empréstimos bancários em moeda nacional reconhecidas no resultado da controladora e no consolidado foram de R\$ 0 e R\$ 162 em 30 de setembro de 2015, respectivamente (controladora: R\$ 1.024 e consolidado: R\$ 3.294 em 30 de setembro de 2014).

(*) 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

Notas Explicativas

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 variação cambial e os juros registrados no resultado consolidado do período findo em 30 de setembro de 2015 foram de R\$ 1.031 (R\$ 221 em 30 de setembro de 2014). 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 período findo em 30 de setembro de 2015 foi de R\$ -112 (-R\$ 187 em 30 de setembro de 2014). A operação acima descrita foi liquidada no vencimento, em outubro de 2015.

(b) Financiamento à construção (SFH)

	% – Taxa de juros em 30/09/2015	Consolidado	
		30/09/2015	31/12/2014
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE – 33)	-	-	12.003
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	-	-	-
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	-	-	-
Total geral		-	12.003

Em 31 de dezembro de 2014, a CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE – 33) possuía linhas de financiamento junto ao SFH, cujos recursos foram liberados ao longo do período de construção, com vencimento de 6 a 24 meses após o final da obra previsto. Estes financiamentos eram garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e pela respectiva carteira de recebíveis, e foram liquidados em março de 2015.

Os custos referentes a juros e encargos financeiros dos financiamentos – SFH no montante de R\$ 224 em 30 de setembro de 2015 (R\$ 1.992 em 30 de setembro de 2014) são contabilizados de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.3.o.

Os empréstimos e financiamentos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Em 2015	-	-	703	22.269
Total	-	-	703	22.269

12. Debêntures

Descrição	Encargos financeiros	Controladora		Consolidado	
		30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Valor de emissão	-	2.333	15.000	2.333	15.000
Encargos financeiros acumulados	DI + 2,50% a.a.	28	378	28	378
		2.361	15.378	2.361	15.378
Custos com coordenação e estruturação a amortizar	-	-	-	-	-
Total		2.361	15.378	2.361	15.378
Circulante		2.361	10.252	2.361	10.252
Não circulante		-	5.126	-	5.126

Notas Explicativas

Os valores de juros e gastos com a emissão, coordenação e reestruturação das debêntures reconhecidos no resultado foram de R\$ 787 e R\$ 1.992 em 30 de setembro de 2015 e de 2014, respectivamente.

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 a seguir:

1) Aquisição facultativa e repactuação das debêntures

- 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”).

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”);
- **convertibilidade, 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 setembro de 2015 a 05 de abril de 2016 (inclusive), nas mesmas datas de pagamento de amortização periódica. Os juros

Notas Explicativas

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);

- **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 setembro 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	2,7778%
05 de abril 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 rratificada 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.

Recompra e cancelamento de 33 das 45 debêntures

Conforme descrito na Nota 18.a – Capital social, em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas (“AGE”) ocorrida em 24 de fevereiro de 2015, foi aprovada, por unanimidade dos acionistas presentes, a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em que o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 308.507, tendo em vista a aprovação da redução do capital social na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de fevereiro de 2015. Em virtude da aprovação da redução de capital acima descrita, a Companhia realizou, em 05 de março de 2015, a aquisição facultativa de 33 (trinta e três) Debêntures para cancelamento, mantendo-se as datas previstas para as amortizações periódicas e pagamento de juros, nos termos da Escritura. Em razão da aprovação dos Debenturistas, a redução do capital social em questão não caracteriza evento de inadimplemento, tampouco evento de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.1 item (o) da Escritura de Emissão, em virtude da aquisição facultativa e cancelamento de 33 (trinta e três) Debêntures até 05 de março de 2015 acima descrita. O montante pago pela Companhia na referida aquisição foi no valor de R\$ 11.133.

Notas Explicativas

13. Cessão de créditos imobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	-	4.142	16.255
Subtotal	-	-	4.142	16.255
(-) Deságio a apropriar – CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	-	(234)	(917)
Subtotal	-	-	(234)	(917)
Total	-	-	3.908	15.338
Circulante	-	-	813	6.467
Não circulante	-	-	3.095	8.871

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Em 2013	-	-	-	504
Em 2014	-	-	-	3.915
Em 2015	-	-	180	2.048
Em 2016	-	-	764	1.804
Em 2017	-	-	676	1.591
Em 2018	-	-	600	1.424
Após 2018	-	-	1.688	4.052
Total	-	-	3.908	15.338
Circulante	-	-	813	6.467
Não circulante	-	-	3.095	8.871

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 setembro 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 setembro de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado será apropriado pro rata temporis na rubrica de “Despesas com cessão de créditos”, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, consequentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas.

Para esta operação de cessão de créditos imobiliários, a securitizadora pagou a cedente o valor de R\$ 41.352 em julho de 2013, e foram retidos os seguintes valores: R\$ 8.838, que foram pagos pela securitizadora à cedente, mediante dação em pagamento de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) subordinados, e R\$ 7.512 caucionados pela securitizadora como parcela final do preço, que serão pagos à cedente, na medida em que a relação entre o saldo devedor dos créditos imobiliários e o valor das respectivas unidades, denominado de Loan to Value (LTV) atingir um percentual inferior a 80% (oitenta por cento). Nessa operação, foi pago o custo total de R\$ 1.605, sendo R\$ 1.218 referentes às despesas com a emissão de CRI e R\$ 387 referentes às demais despesas.

Notas Explicativas

14. Obrigação por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Green 3000 Empr. Imobiliários Ltda. (a)	-	-	184	179
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.270	1.258
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	-	3.203	3.142
Total	-	-	4.657	4.579
Circulante	-	-	184	179
Não circulante	-	-	4.473	4.400

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

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

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

Em 30 de setembro de 2015 e de 2014, a receita proveniente de terrenos por empreendimentos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	30/09/2015	30/09/2014
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	7.137	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	(1.920)	(2.013)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	5.217	5.124
Custo orçado total – acumulado	3.222	3.060
Custo incorrido total – acumulado	(819)	(818)
Custo a incorrer (não registrado) (b)	2.403	2.242
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)	2.814	2.882

15. Adiantamento de clientes

São compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Recebimentos superiores à receita apropriada (Nota nº 2.3.o)	-	-	-	-
Outros adiantamentos	-	-	1.031	851
Total	-	-	1.031	851

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	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Cível	-	-	2.029	1.918
Outros	-	-	1	1
Total	-	-	2.030	1.919
Circulante	-	-	1.523	1.548
Não circulante	-	-	507	371

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Em 2015			1.026	1.548
Após 2015			1.004	371
Total	-	-	2.030	1.919
Circulante	-	-	1.523	1.548
Não circulante	-	-	507	371

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Cível	-	-	8.296	9.580
Total	-	-	8.296	9.580

16. Provisão para contingências

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 no exercício 2013. Nas

Notas Explicativas

demonstrações consolidadas, os efeitos decorrentes desse ajuste, foram demonstrados na linha de participação dos acionistas não controladores.

Em 2015, a mesma sócia ingressou com novo procedimento arbitral visando a liquidação da sentença proferida e consequente apuração de seus dividendos a receber. Atualmente, este procedimento encontra-se em fase inicial e ainda não foi determinado se haverá a realização de perícia, como requer a sócia minoritária.

Além desse, outra sociedade controlada pela Companhia, a CR2 HC Empreendimentos Ltda. (“Sociedade”), é parte em outro procedimento arbitral, referente ao empreendimento Felicittá, no qual é foi discutido se o aumento nos custos e postergação do prazo da obra deveria 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. Após a conclusão da perícia realizada, foi proferida sentença favorável à Sociedade, por meio da qual a construtora ~~foi~~ restou condenada ao pagamento de todos os valores que excederam o custo máximo fixado, bem como ao pagamento de quantia equivalente a 2% do VGV do empreendimento e, ainda, ao ressarcimento dos valores desembolsados pela incorporadora no âmbito das ações judiciais decorrentes do atraso nas obras. Após a decisão do pedido de esclarecimento das partes, foi determinada a realização de perícia para a liquidação da parte ilíquida da sentença e atualização de valores, tendo sido registrado na rubrica “Outros Ativos Circulantes” um crédito de R\$ 6.078, correspondente a parte líquida e certa da sentença. Durante a liquidação da sentença, a construtora ingressou com ação judicial visando a sua anulação e pedindo a suspensão da liquidação. No entanto, foi determinado que a liquidação deve prosseguir, em paralelo ao julgamento da referida ação.

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 30 de setembro de 2015 é de R\$ 308.507 (R\$ 356.950 em 31 de dezembro de 2014), representado por 48.443.062 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

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\$ 15.252 e (b) absorção dos prejuízos acumulados até 31 de dezembro de 2013 no montante de R\$ 23.777.

Notas Explicativas

Dessa forma, o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 356.950, 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.

Aprovação da redução de capital social da Companhia

Em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas (“AGE”) ocorrida em 10 de fevereiro de 2015, foi aprovada por unanimidade dos acionistas presentes, a proposta da Diretoria para reduzir o capital social da Companhia em R\$ 48.443, passando-o de R\$ 356.950 para R\$ 308.507, sem redução do número de ações, mantendo-se inalterado o percentual de participação dos acionistas no capital social da Companhia.

Em decorrência da redução de capital supramencionada, os acionistas da Companhia receberão, a título de restituição, o equivalente a R\$ 1,00 (um real) por ação, em moeda corrente nacional, sem a incidência de correção sobre o valor a ser creditado, entre a data de deliberação da assembleia e data do efetivo crédito. A redução se tornará efetiva após o transcurso do prazo de oposição de credores, previsto no parágrafo 2º, do artigo 174, da Lei nº 6.404/76, sendo que a data de início para exercício deste direito pelos credores será a da publicação da ata de assembleia geral extraordinária no jornal no qual são publicados os atos da Companhia. A Companhia divulgará Fato Relevante de encerramento do prazo para oposição dos credores, informando a data do pagamento da restituição de capital aos acionistas e a data de início de negociação sem qualquer direito aos valores de restituição de capital referentes à presente deliberação (“ex-direito de redução de capital”). O montante total a ser restituído aos acionistas deverá ser pago em 4 (quatro) parcelas iguais e sucessivas, sendo a primeira imediatamente após o registro da ata e as demais a cada 90 (noventa) dias, prorrogáveis, a critério da Diretoria, de acordo com a situação do caixa da Companhia, de modo que a redução esteja integralmente paga até o final do exercício de 2016. Dessa forma, fica a Diretoria da Companhia plenamente autorizada a praticar todos os atos necessários para a formalização e execução da redução de capital aprovada.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas (“AGE”) ocorrida em 24 de fevereiro de 2015, foi aprovada, por unanimidade dos acionistas presentes, a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em que o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 308.507, tendo em vista a aprovação da redução do capital social na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de fevereiro de 2015.

b) Reserva de capital (opções outorgadas)

A Companhia constituiu R\$ 69 em reserva de capital para fazer face ao plano de opção de compra de ações no período findo em 30 de setembro de 2015 (R\$ 196 no período findo em 30 de setembro de 2014) e aumentou o capital social 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. Dessa forma, o saldo dessa reserva passou de R\$ 4.633 em 31 de dezembro de 2013 para R\$ 216 em 31 de dezembro de 2014, e para R\$ 285 em 30 de setembro de 2015.

Notas Explicativas

c) Reserva legal

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

d) Reserva estatutária

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

e) Destinação do lucro

O estatuto assegura aos acionistas um dividendo obrigatório, a cada exercício social, de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado nos termos do Artigo 202 da Lei nº 6.404/1976.

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	
	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas no lucro presumido (a)	-	-	2.961	9.597
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas que aderiram ao RET	-	-	18.311	6.039
Receita operacional bruta	-	-	21.272	15.636
Tributos sobre vendas	-	-	(218)	(116)
Receita líquida	-	-	21.054	15.520
Custo (b)	-	-	(13.973)	(7.616)
Lucro Bruto	-	-	7.081	7.904

(a) Vendas contratadas líquidas de distratos;

(b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.

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 30 de setembro de 2015 e de 2014:

• Imposto de renda e contribuição social – controladora

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real.

Notas Explicativas

A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

Descrição	30/09/2015	30/09/2014
Prejuízo antes da tributação e após participação dos administradores e empregados no lucro	(30.427)	(23.711)
Resultado da equivalência patrimonial	24.725	13.995
Prejuízo antes da compensação de prejuízos fiscais	(5.702)	(9.716)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota combinada	(1.939)	3.303
Diferenças permanentes	246	(479)
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social registrado no resultado do período	(1.693)	2.824

• Imposto de renda e contribuição social – consolidado

	30/09/2015			30/09/2014		
	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	5.704	456	684	9.597	768	1.152
Outras receitas	-	426	426	-	1.853	1.853
Base de cálculo	-	882	1.110	-	2.621	3.005
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		(212)	(100)	-	(647)	(271)
Diferenças permanentes		(189)	(103)	-	294	111
Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido – efetivo		(401)	(203)	-	(353)	(159)
Despesa de imposto de renda e contribuição social das controladas – RET		(353)	(132)	-	(537)	(212)
Reversão de IR e CS diferidos de controladas que optaram pelo RET		-	-	-	-	-
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social da holding		1.245	448	-	2.077	747
(=) Crédito tributário/ (despesa) com imposto de renda e contribuição social		490	113	-	1.187	377

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, que no exercício de 2014 revelou uma baixa da ordem de R\$ 10.637.

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	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
2015	(116)	6.259	(116)	6.259
2016	10.791	5.902	10.791	5.902
2017	5.707	5.882	5.707	5.882
2018	3.697	4.182	3.697	4.182
2019	4.096	4.664	4.096	4.664
2020	4.408	-	4.408	-
Total	28.583	26.889	28.583	26.889

c) Impostos com recolhimento diferido

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 30 de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

	Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014
IRPJ	1.083	1.737
CSLL	634	1.009
PIS	368	587
COFINS	1.701	2.718
Total	3.786	6.051
Circulante	2.010	4.799
Não circulante	1.776	1.252

d) Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2015	31/12/2014	30/09/2015	31/12/2014
Decorrentes de antecipações	1.576	2.175	1.576	2.175
Decorrentes de retenções na fonte	1.225	906	1.245	969
Decorrentes de títulos	-	150	32	183
Outros impostos e contribuições a compensar	372	414	443	461
Total circulante	3.173	3.645	3.296	3.788

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

Notas Explicativas

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 30 de setembro de 2015, o Grupo Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.187 (R\$ 1.316 em 30 de setembro de 2014), que está composto por:

	30/09/2015	30/09/2014
Conselho de Administração		
Remuneração-base	320	335
Diretoria		
Remuneração-base	867	981
Total	1.187	1.316

b) Participação dos administradores e empregados nos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2014, 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

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.

Características das outorgas

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 30 de setembro de 2015, não houve exercício de opções, bem como não ocorreu o prazo final de exercício dos programas de opções de compra de ações.

Os efeitos decorrentes do registro das despesas com remuneração por meio de opções de compra de ações foi um débito ao resultado neste período no valor de R\$ 69 (R\$ 196 no período findo em 30 de setembro de 2014), registrados na rubrica "Despesas com pessoal".

- Apresentamos a seguir a movimentação das opções:

Notas Explicativas

Os planos 1 ao 5 foram cancelados

Plano 6

	30/09/2015		31/12/2014	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	800.000	3,75	1.450.000	3,75
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	(650.000)	3,75	(650.000)	3,75
Posição no final do exercício	150.000	3,75	800.000	3,75

As opções outorgadas até 30 de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014 representam, respectivamente, 150.000 e 850.000 ações, que caso fossem emitidas em sua totalidade, representariam uma diluição de 1,75% em 30 de setembro de 2015 e em 31 de dezembro de 2014) em relação ao total de ações da Companhia, conforme o cálculo a seguir:

		30/09/2015	31/12/2014
Nº de opções de ações em aberto	(a)	150.000	800.000
Total de ações da Companhia	(b)	48.443.062	48.443.062
Total	(c) = (a) + (b)	48.593.062	49.243.062
Percentual de diluição	(c) / (b) - 1 * 100	0,31%	1,65%

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 11.a.

- **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 + 6,55% 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

Notas Explicativas

de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real do imóvel correspondente.

- **Valor de mercado de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 30 de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014 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 à 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 30 de setembro de 2015, foi registrado ajuste de R\$ 112 (R\$ 187 em 30 de setembro de 2014) 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.

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	
				30/09/2015	31/12/2014
Posição ativa moeda	Variação dólar +3,9374% ao ano	15/10/2013	14/10/2015	177.067,49	1.750.744,25
Posição passiva moeda	Dólar	15/10/2013	14/10/2015	177.067,49	1.750.744,25

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, a Companhia não possui operações em aberto, de contratos de opções e futuros em dólar – compra.

Mercadoria	Vencimento	Quantidade	Valor aplicado	Posição em 30/09/2015	Ganho/ (perda) em 30/09/2015
Dol NG8B	01/07/2014	-	-	-	-
Dol JG88	01/04/2014	-	-	-	-

Notas Explicativas

Mercadoria	Vencimento	Quantidade	Valor aplicado	Posição em 31/12/2014	Ganho/ (perda) em 31/12/2014
Dol NG8B	01/07/2014	200	321	-	(321)
Dol JG88	01/04/2014	255	697	-	(697)

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 07 de novembro de 2015, indicavam:

	Taxa efetiva verificada em 30/09/2015	Taxa efetiva estimada para 2015
CDI	9,5563%	14,47%
TR	1,2542%	1,7989%
IGP-M	6,3482%	9,96%
DÓLAR	R\$ 3,9729	R\$ 4,00

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	14,47%	10,85%	7,24%
Aplicações financeiras				
R\$ 25.925 em 30/09/2015 (Nota nº 3)		3.751	2.814	1.876
Mútuos a receber				
R\$ 2.253 em 30/09/2015 (Nota nº 8.a)		326	245	163
Indexador	IGP-M	9,96%	7,47%	4,98%
Certificados de Recebíveis Imobiliários				
R\$ 1.016 em 30/09/2015 (Nota nº 3)		101	76	51
Indexador	TR	1,799%	1,349%	0,899%
Mútuos a receber				
R\$ 3.550 em 30/09/2015 (Nota nº 8.a)		64	48	32
Indexador	DÓLAR	R\$ 4,00	R\$ 3,00	R\$ 2,00
Instrumentos financeiros derivativos				
US\$ 177,067.49 em 30/09/2015 (Nota nº 22)		5	(172)	(349)
Passivos				
Indexador	CDI	14,47%	18,09%	21,71%
Debêntures				
R\$ 2.361 em 30/09/2015 (Nota nº 12)		342	427	512
Indexador	DÓLAR	R\$ 4,00	R\$ 5,00	R\$ 6,00
Empréstimos bancários				
R\$ 703 em 30/09/2015 (Nota nº 11.a)		5	182	359

Notas Explicativas

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.

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.

Notas Explicativas

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.

24. Seguros (não auditado)

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

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

25. Lucro/ (prejuízo) por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) – aprovado pela Deliberação CVM nº 636 “Resultado por ação”, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/ (prejuízo) por ação para os períodos findos em 30 de setembro de 2015 e de 2014.

Notas Explicativas

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
30/09/2015	(28.734)	48.443.062	(0,59)
30/09/2014	(20.887)	48.443.062	(0,43)

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – diluído (i)
30/09/2015	(28.734)	48.593.062	(0,59)
30/09/2014	(20.887)	49.893.062	(0,42)

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

26. Avais e garantias

Em 30 de setembro de 2015, os avais e as fianças prestados pela Companhia para suas controladas montavam, aproximadamente, em R\$ 456 (R\$ 22.628 em 31 de dezembro de 2014) para garantia de operações de crédito imobiliário com bancos de primeira linha. As controladas encontram-se adimplentes com todas as condições contratuais das referidas operações de crédito.

27. Outros Ativos

No balanço consolidado, o saldo em 30 de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014 está representado substancialmente, por R\$ 6.078 correspondente a parte líquida e certa da sentença arbitral descrita na nota 16 – Provisão para contingências, depósitos judiciais (R\$ 3.744 em 30 de setembro de 2015 e R\$ 2.199 em 31 de dezembro de 2014), avais e fianças honrados (R\$ 1.510 em 30 de setembro de 2015 e R\$ 2.988 em 31 de dezembro de 2014)

* * *

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Não aplicável

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 30/09/2015				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Administradores				
Conselho de Administração	8.217.248	16,96%	8.217.248	16,96%
Diretoria	7.474	0,02%	7.474	0,02%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	40.218.340	83,02%	40.218.340	83,02%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	40.218.340	83,02%	40.218.340	83,02%

*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 30/09/2015 (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	9.196.200	18,98%	9.196.200	18,98%
CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE	8.217.230	16,96%	8.217.230	16,96%
CLAUDIO COUTINHO MENDES	4.056.020	8,37%	4.056.020	8,37%
THE BANK OF NEW YORK ADR DEPARTMENT*	4.246.672	8,77%	4.246.672	8,77%
ROGERIO FURTADO MOREIRA	3.005.592	6,20%	3.005.592	6,20%
Total	38.233.941	78,93%	38.233.941	78,93%

* Correspondentes a 1.061.643 ADRs, nos termos do Deposit Agreement firmado pela CR2 e pelo The Bank of New York Mellon, na qualidade de instituição depositária, efetivado pela Security and Exchange Commission, em 05/02/2009, e aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários em 03/02/2009.

**Companhia aberta.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 30/09/2015				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Titulares do Controle Difuso	0	0%	0	0%
Administradores				
Conselho de Administração	0	0,00%	0	0,00%
Diretoria	7.474	0,02%	7.474	0,02%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	48.435.588	99,98%	48.435.588	99,98%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	48.435.588	99,88%	48.435.588	99,98%

*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS

Aos Acionistas, Conselheiros 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"), identificadas como controladora e consolidado, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2015, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração 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 Pronunciamento Técnico 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 pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, 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"). Uma 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, conseqüentemente, 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 contábeis intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 (R1)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela 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 nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o IAS 34, emitido pelo IASB 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.

Ênfases

Reconhecimento de receita – Entidade de incorporação imobiliária.

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21 – R1). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a orientação OCPC 04 editada pelo 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 (o) Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2015, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas

informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada como informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Informações apresentadas para fins de comparação

As demonstrações contábeis mencionadas no primeiro parágrafo são comparativas ao balanço de 31 de dezembro de 2014, as demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2014.

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014 apresentados para fins de comparação foram anteriormente examinados, por outros auditores independentes, que emitiram relatório sem modificação, contendo Ênfase referente ao reconhecimento de receita, datado de 16 de março de 2015. A revisão das demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014, ora apresentada foram revisadas por outros auditores independentes que emitiram relatório sem modificação, contendo Ênfase referentes ao reconhecimento de receita, datado de 12 de novembro de 2014.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2015.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 SP 013846/O-1 – S - RJ

Julian Clemente
Contador CRC 1 SP 197232/O-6 – S - RJ