

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T14

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2014 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2014 (1T14). As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO 1T14

■ Geração de caixa:

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

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 1T14

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rogério Furtado
Diretor Financeiro e de RI

Contato:
Tel: +55 (21) 3095-4600 / 3031-4600
ri@cr2.com.br

Teleconferência Português 16 de Maio de 2014

16h00 (horário de Brasília)
15h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 11 2188-0155
Código: CR2

Replay: +55 11 2188-0155
Código do Replay: CR2

Site: www.ri.cr2.com.br

Teleconferência Inglês 16 de Maio de 2014

17h00 (horário de Brasília)
16h00 (horário de Nova York)

Tel.: +1 412 317-6776
Código: CR2

Replay: +1 412 317-0088
Código do Replay: 10044047

Site: www.ri.cr2.com.br

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

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

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

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

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

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

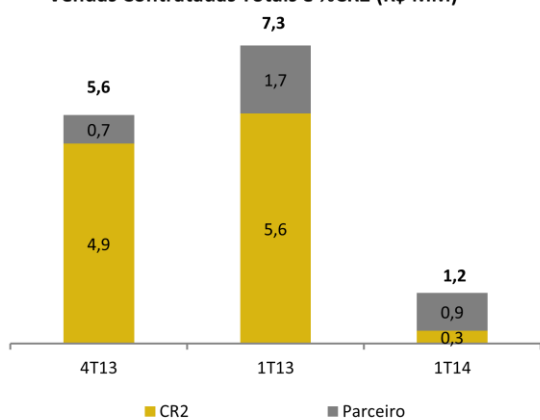
ÍNDICE

VENDAS CONTRATADAS	4
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO	5
CONCLUSÃO DE PROJETOS.....	6
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	6
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	7
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	8
RESULTADO FINANCEIRO	9
LUCRO BRUTO, LÍQUIDO E EBITDA	10
DESPESA COM VENDAS	11
RECEITAS A APROPRIAR	11
ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	12
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	14
<u>ANEXOS</u>	<u>15</u>
ANEXO I - EMPREENDIMENTOS	15
ANEXO II – DRE.....	16
ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL	17
<u>GLOSSÁRIO</u>	<u>18</u>
<u>AVISOS LEGAIS</u>	<u>20</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES</u>	<u>20</u>
<u>SOBRE A CR2</u>	<u>20</u>

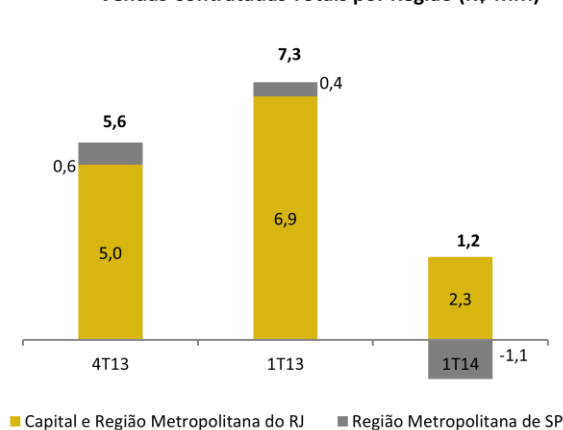
VENDAS CONTRATADAS

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

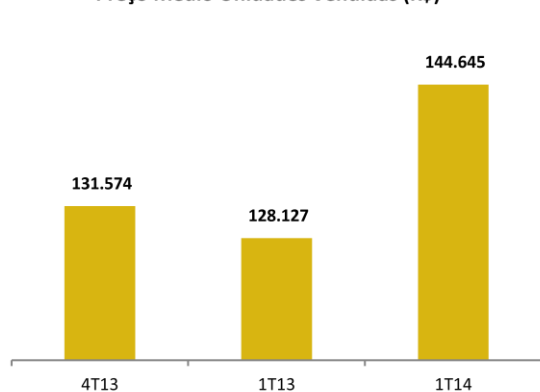
Vendas Contratadas Totais e %CR2 (R\$ MM)



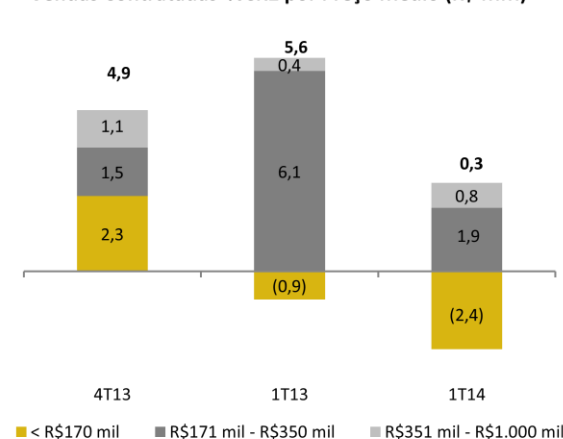
Vendas Contratadas Totais por Região (R\$ MM)



Preço Médio Unidades Vendidas (R\$)



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



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

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

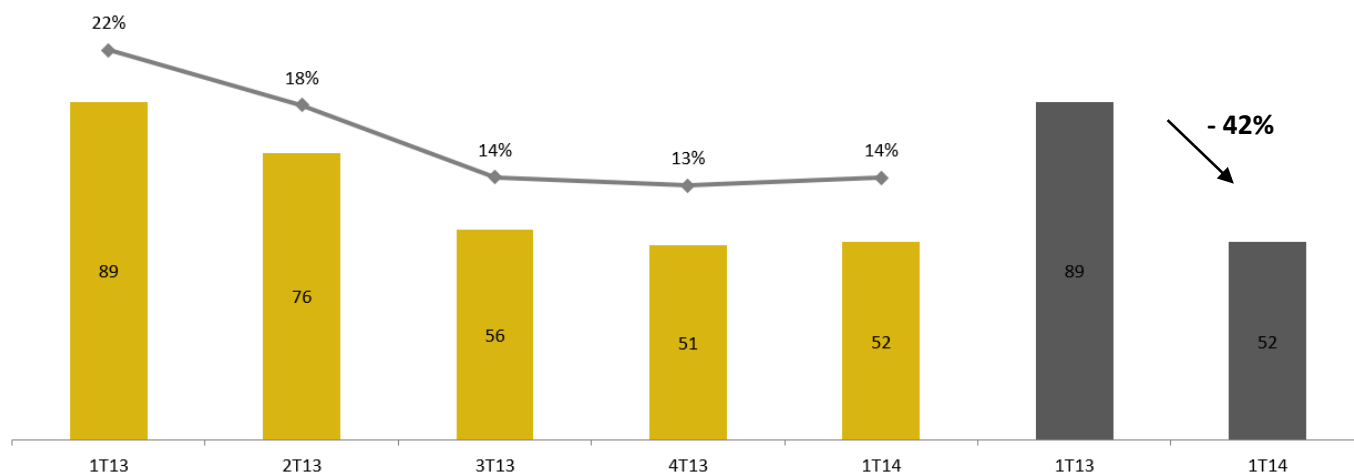
O estoque vem sendo reduzido continuamente e representa, hoje, apenas 5% do VGV histórico lançado e 14% do Patrimônio Líquido. Por ser um estoque residual, as vendas acabam sofrendo uma redução em seu valor absoluto bem como o estoque é impactado de forma mais significativas pelos distratos.

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

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

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

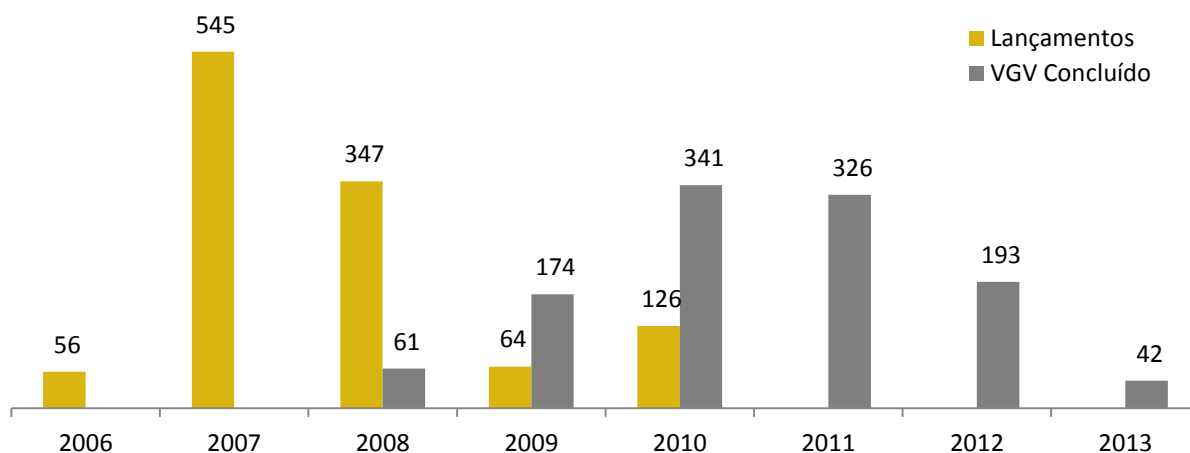
Estoque a Valor de Mercado e Em Relação ao Patrimônio Líquido (R\$ MM)



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

CONCLUSÃO DE PROJETOS

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

VGV Lançado/Entregue: R\$ 1.138 MM

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

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

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

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

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

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

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

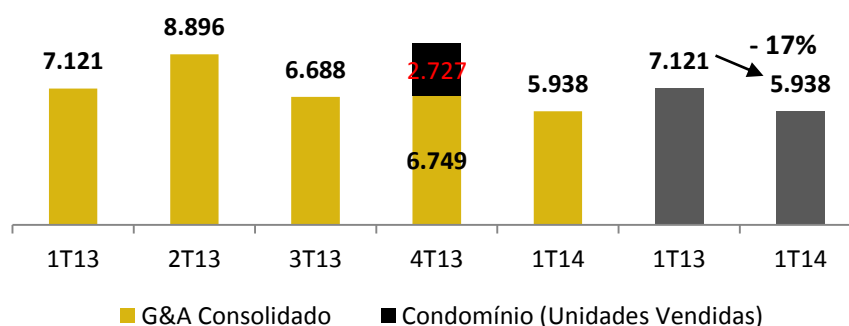
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

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

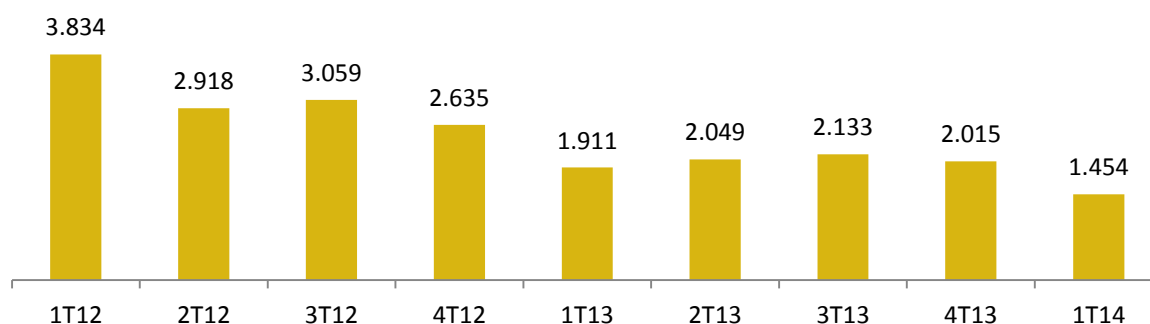
As Despesas Judiciais tiveram um impacto relevante no G&A, com representatividade de 25% neste trimestre. Entendemos que estas despesas acompanham a entrega dos projetos, cujo pico se deu em 2012, e estão em ritmo decrescente.

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

G&A (R\$ Mil)



Despesas Judiciais - SPEs (R\$ Mil)



RESULTADO FINANCEIRO

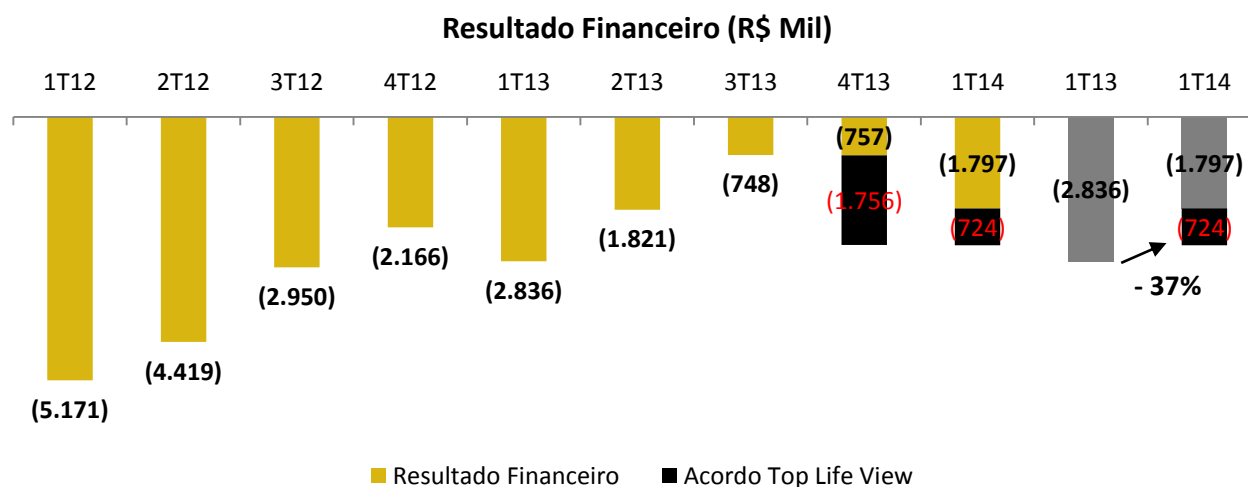
O **Resultado Financeiro**, excluindo-se o efeito não recorrente do Acordo Top Life View, foi de R\$ (1,8) MM no 1T14, apresentando uma melhora de 37% em relação ao 1T13, que foi de R\$ (2,8) MM. O Resultado Financeiro considera, ainda, o resultado do Swap feito como hedge da dívida em dólar, que é a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

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

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

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

*Ex-Acordo Top Life View e efeito do Swap

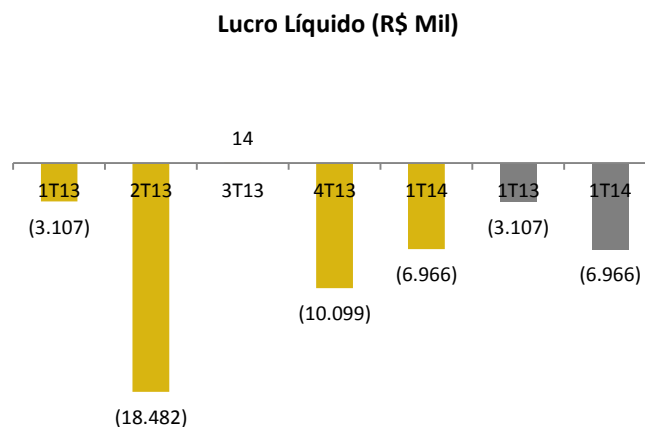
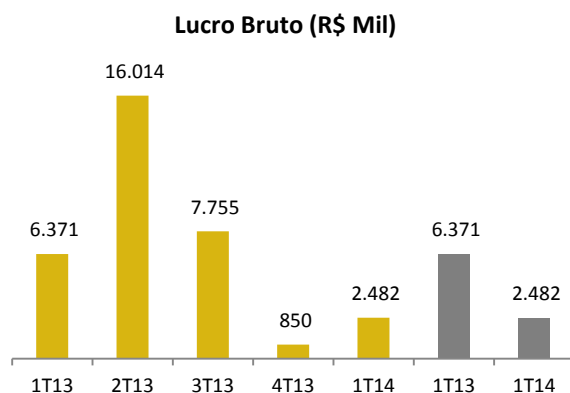


LUCRO BRUTO, LÍQUIDO E EBITDA

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

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

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



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

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

DESPESA COM VENDAS

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

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

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

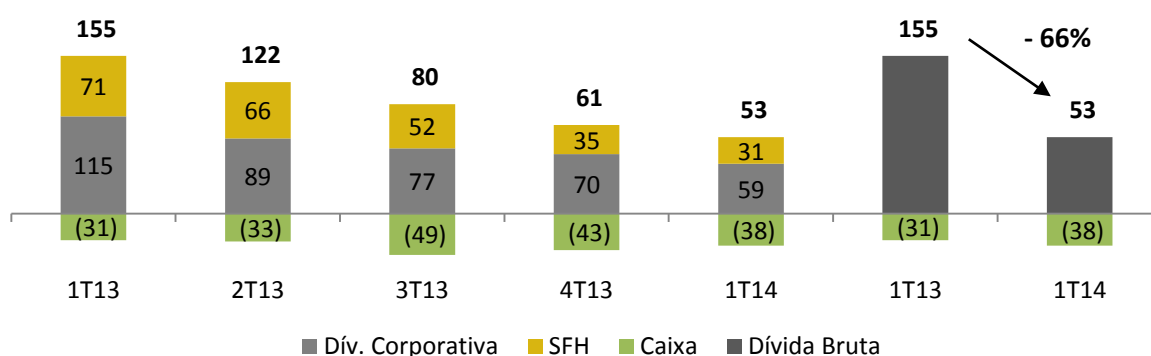
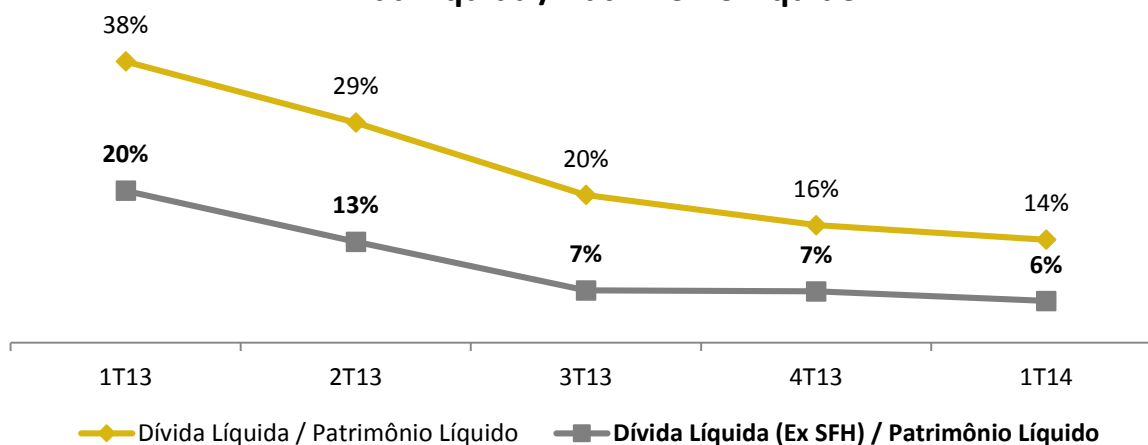
RECEITAS A APROPRIAR

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

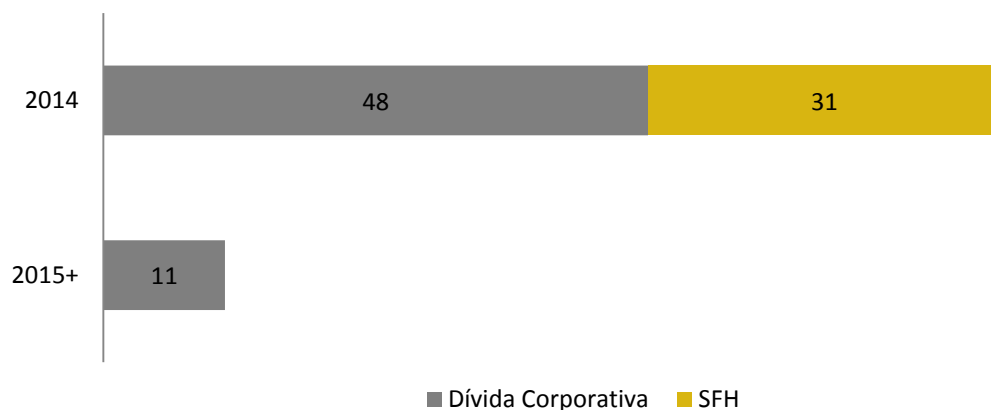
Receita e Resultado a Apropriar (R\$ mil)	1T14	1T13	$\Delta 1T/1T$	4T13	$\Delta 1T/4T$
Receitas a Apropriar	0	10.042	-100%	443	-100%
Custo das Unidades Vendidas a Incorrer	0	(7.398)	-100%	(422)	-100%
Resultado a Apropriar	0	2.644	-100%	21	-100%
Margem a Apropriar	-	26,3%	-	4,7%	-

ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

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

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

Dívida Líquida / Patrimônio Líquido


Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ MM)



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

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

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

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

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

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

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

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

Ao final do 1T14, o saldo de obrigações por compra de imóveis totalizava R\$ 4,6 MM, R\$ 281 mil referentes à permuta financeira a pagar do projeto Green Park e R\$ 4,3 MM à permuta física do empreendimento Diamond (Chafi Chaia/Cesário de Melo), obrigação de entrega de unidades prontas.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

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

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

Anexo I - Empreendimentos

Empreendimento	Localização	Lançamento	Segmento	Unidades Lançadas	Preço Médio (R\$ mil)	GVG Total (R\$ mm)	% CR2	GVG CR2 (R\$ mm)	Modalidade Aquisição Terreno ⁽¹⁾	Evolução Financeira 1T14	% Unidades Vendidas 1T14 ⁽²⁾	Estoque 1T14 (Unidades) ⁽²⁾	Estoque Total 1T14 (R\$ mm) ⁽²⁾	Estoque % CR2 1T14 (R\$ mm) ⁽²⁾
Green Park 3000/4000	Barra (RJ)	mar/set 06	Média Renda	240	232	55,7	60%	33,4	Pm. Fin.	100%	100%	1	0,8	0,5
Total 2006				240	232	55,7	60%	33,4			100%	1	0,8	0,5
Verano I	Barra (RJ)	mar/07	Média Renda	395	329	130,0	60%	78,0	Pm. Fin.	100%	100%	1	0,6	0,3
Villaggio Del Mare	Recreio (RJ)	mai/07	Média Renda	104	436	45,3	52%	23,6	Cx.+Pm. Fis.	100%	100%	0	0,0	0,0
Splendore Valqueire I	V. Valqueire (RJ)	jul/07	Média Renda	120	133	15,9	80%	12,7	Caixa	100%	99%	1	0,3	0,2
Verano II	Barra (RJ)	set/07	Média Renda	346	303	105,0	60%	63,0	Pm. Fin.	100%	100%	0	0,0	0,0
Parque das Águas	S. Gonçalo (RJ)	out/07	Econômico	1.058	132	140,0	80%	112,0	Caixa	100%	99%	13	3,5	2,8
Verano III	Barra (RJ)	out/07	Média Renda	172	390	67,0	60%	40,2	Pm. Fin.	100%	100%	0	0,0	0,0
Barra Allegro	Barra (RJ)	nov/07	Média renda	130	319	41,5	70%	29,0	Cx+Pm. Fis.	100%	100%	0	0,0	0,0
Total 2007				2.325	234	544,7	66%	358,5			99%	15	4,3	3,3
Mirante Bonsucesso	Guarulhos (SP)	mar/08	Econômico	368	77	28,4	86%	24,3	Caixa	100%	100%	0	0,0	0,0
Via Parque	Caxias (RJ)	mar/08	Econômico	89	55	4,9	66%	3,2	Pm. Fis.	100%	100%	0	0,0	0,0
Felicittá	Jacarepaguá (RJ)	mar/08	Econômico	230	128	29,3	70%	20,5	Caixa	100%	100%	1	0,3	0,2
Top Life Itamaraty	Santo André (SP)	abr/08	Econômico	417	103	43,0	86%	36,8	Caixa	100%	99%	4	0,8	0,7
Villagio do Campo	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	999	65	65,0	97%	63,0	Caixa	100%	99%	9	1,0	1,0
Premium Cpo. Grande	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	196	240	47,0	90%	42,3	Caixa	100%	100%	0	0,0	0,0
Acqua Park I	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	415	90	37,4	86%	32,0	Caixa	100%	99%	5	1,3	1,1
Acqua Park II ⁽³⁾	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	332	90	29,9	86%	25,6	Caixa	100%	96%	14	3,3	2,8
Top Life Park	Santo André (SP)	jul/08	Econômico	200	127	25,3	86%	21,8	Caixa	100%	100%	1	0,8	0,2
Jardim Paradiso I	Nova Iguaçu (RJ)	set/08	Econômico	534	69	36,8	100%	36,8	Caixa ⁽⁴⁾	100%	96%	23	2,2	2,2
Total 2008				3.780	92	347,0	88%	306,3			98%	57	9,8	8,3
Jardim Paradiso IIA	Nova Iguaçu (RJ)	nov/09	Econômico	320	69	22,1	100%	22,1	Caixa ⁽⁴⁾	100%	94%	20	1,9	1,9
Top Life View	Santo André (SP)	nov/09	Econômico	300	140	42,0	86%	35,9	Caixa	100%	100%	0	0,0	0,0
Total 2009				620	103	64,1	90%	58,0			97%	20	1,9	1,9
Splendore Valqueire II	V. Valqueire (RJ)	nov/10	Econômico	160	231	37,0	80%	29,6	Caixa	100%	96%	6	2,4	1,9
Jardim Paradiso IIB - III	Nova Iguaçu (RJ)	nov/10	Econômico	963	92	88,6	100%	88,6	Caixa ⁽⁴⁾	100%	63%	353	33,5	33,5
Total 2010				1.123	112	125,6	94%	118,2			68%	359	35,9	35,4
Total				8.088	141	1.137,0	77%	874,4			94%	452	52,6	49,4

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

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

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

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

Anexo II – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ mil)	1T14	1T13	Δ1T/1T	4T13	Δ1T/4T
Receita Operacional Líquida	2.571	22.633	-89%	7.041	-63%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (ex-Juros SFH)	1.086	(15.659)	-	(4.297)	-
Juros SFH	(1.175)	(603)	+95%	(1.894)	-38%
Lucro Bruto	2.482	6.371	-61%	850	+192%
<i>Margem Bruta</i>	<i>96,5%</i>	<i>28,1%</i>	<i>68,4 p.p.</i>	<i>12,1%</i>	<i>84,5 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (ex-Juros SFH)</i>	<i>142,2%</i>	<i>30,8%</i>	<i>111,4 p.p.</i>	<i>39,0%</i>	<i>103,3 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais:					
Gerais e Administrativas					
G&A (ex-Plano de Opções)	(5.913)	(7.106)	-17%	(9.479)	-38%
Despesa com Plano de Opções de Ações	(25)	-14	+79%	2	-
Com Vendas					
Com Vendas (ex-Amortização de Estandes)	(470)	(1.251)	-62%	(475)	-1%
Amortização de Estandes	(277)	(593)	-53%	(617)	-55%
Depreciação e Amortização	(239)	(50)	+378%	(130)	+83%
Despesas Tributárias	(137)	(354)	-61%	(385)	-64%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(224)	1.400	-	1.034	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(4.803)	(1.597)	+201%	(9.200)	-48%
Resultado Financeiro:					
Juros Sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(1.975)	(2.837)	-30%	(2.783)	-29%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	-6.778	-4.434	+53%	-11.983	-43%
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	-	-	-	-	-
Participação dos Empregados no Lucro	0	0	-	0	-
Provisão para IR e Contribuição Social	656	1.715	-62%	548	+20%
Lucro (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(6.122)	(2.719)	+125%	(11.435)	-46%
<i>Margem líquida antes de minoritários</i>	<i>-238,1%</i>	<i>-12,0%</i>	<i>-226,1 p.p.</i>	<i>-162,4%</i>	<i>-75,7 p.p.</i>
Participação de Minoritários	(844)	(388)	+118%	1.336	-
Juros Sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(6.966)	(3.107)	+124%	(10.099)	-31%
<i>Margem líquida após minoritários</i>	<i>-270,9%</i>	<i>-13,7%</i>	<i>-257,2 p.p.</i>	<i>-143,4%</i>	<i>-127,5 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.443	0%	48.443	0%
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,14)	(0,06)	+124%	(0,21)	-31%
EBITDA (R\$ mil)					
EBITDA	(3.087)	(337)	-89%	3.478	112%
% Margem EBITDA	-120,1%	-1,5%	-118,5 p.p.	10,1%	-26,9 p.p.

Anexo III – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ mil)	1T14	4T13	Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ mil)	1T14	4T13
Ativo Circulante			Passivo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	37.895	43.344	Debêntures	20.903	20.195
Swap	-	270	Empréstimos Bancários	32.749	45.630
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	153.511	191.234	Swap	275	-
Contas a Receber de Terceiros	32.551	32.248	SFH	31.321	34.650
Imóveis a Comercializar	44.250	42.634	Adiantamentos de Clientes	574	1.164
Impostos e Contribuições a Compensar	2.809	2.998	Obrigação por Aquisição de Imóveis		
Adiantamentos	1.525	1.662	Em Caixa	281	284
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	8.441	8.420	Permuta Financeira	0	0
Valores a receber – partes relacionadas	2.825	3.972	IR e Contribuição Social Diferidos	6.476	8.060
Outros	12.115	12.079	Provisões Tributárias	1.381	1.564
Total do Ativo Circulante	295.922	338.861	Provisões para Contingências	1.529	1.126
Realizável a Longo Prazo			Contas a Pagar	7.164	7.468
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	77.516	69.105	Cessão de Créditos Imobiliários	20.280	21.458
Contas a receber de terceiros	1.528	1.494	Mútuos a Pagar	0	0
Imóveis a Comercializar	117.500	116.803	Dividendos a Pagar	6	3.176
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	1.365	1.921	Redução de Capital	546	1.389
Valores a receber – partes relacionadas	200	200	Total do Passivo Circulante	123.485	146.164
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	35.030	33.898	Exigível a Longo Prazo		
Total Realizável a Longo Prazo	233.139	223.421	Debêntures	0	0
Investimentos	16.191	15.470	Empréstimos Bancários	5.512	4.358
Imobilizado	5.844	6.115	SFH	-	-
Intangível	46	19	IR e Contribuição Social Diferidos	3.270	2.913
Total Ativo Permanente	22.081	21.604	Provisões para Contingências	1.299	1.644
Ativo Total	551.142	583.886	Cessão de Créditos Imobiliários	31.262	32.968
			Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	63	53
			Obrigação de construir	4.339	4.322
			Total Exigível a Longo Prazo	45.745	46.258
			Patrimônio Líquido		
			Capital Social	376.095	376.095
			Reservas de Capital	4.658	4.633
			Reservas de Lucros	0	0
			Lucros (Prejuízos) acumulados	(30.743)	(23.777)
			Patrimônio líquido Controladora	350.010	356.951
			Participações Minoritárias	31.902	34.513
			Total Patrimônio Líquido	381.912	391.464
			Total do Passivo e Patrimônio Líquido	551.142	583.886

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe em troca um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído no mesmo. Adquirindo terreno por meio de permutas, objetivamos a redução da necessidade de recursos financeiros e o conseqüente 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 GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

SOBRE A CR2

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