

## CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T14

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2014 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2014 (3T14). 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 3T14

#### ■ Geração de caixa:

- Contínua geração de caixa, permitindo a redução da dívida líquida total para R\$ 25 MM (7% do PL), sendo a dívida líquida ex-SFH de R\$ 6 MM (2% do PL).

#### ■ Aceleração nas vendas líquidas:

- Aumento nas vendas brutas para R\$ 20,5 MM;
- Manutenção do ritmo dos distratos em R\$ 11,3 MM.

### TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 3T14

#### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Rogério Furtado**  
Diretor Presidente, de RI e Técnico

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

#### Teleconferência Português 13 de novembro de 2014

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

Tel.: +55 11 2188-0155  
Código: CR2

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

Site: [ri.cr2.com.br](http://ri.cr2.com.br)

#### Teleconferência Inglês 13 de novembro de 2014

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

Tel.: +1 412 317-6776  
Código: CR2

Replay: +1 412 317-0088  
Código do Replay: 10053696

Site: [ri.cr2.com.br](http://ri.cr2.com.br)

## DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	3T14	3T13	$\Delta 3T/3T$	2T14	$\Delta 3T/2T$	9M14	9M13	$\Delta 9M/9M$
Receita Operacional Líquida	9.714	34.573	-72%	3.235	+200%	15.520	102.339	-85%
Lucro Bruto	3.026	7.755	-61,0%	2.396	+26%	7.904	30.140	-74%
% Margem Bruta	31,2%	22,4%	8,7 p.p.	74,1%	-42,9 p.p.	50,9%	29,5%	21,5 p.p.
Lucro Bruto (ex- Juros SFH)	3.808	9.992	-62%	2.790	+36%	10.255	35.502	-71%
% Margem Bruta (ex-Juros SFH)	39,2%	28,9%	10,3 p.p.	86,2%	-47,0 p.p.	66,1%	34,7%	31,4 p.p.
EBITDA <sup>(1)</sup>	(1.301)	3.478	-	(10.747)	-87,9%	(15.136)	11.909	-
% Margem EBITDA	-13,4%	10,1%	-23,5 p.p.	-332,2%	318,8 p.p.	-97,5%	11,6%	-109,2 p.p.
Lucro Líquido Antes Minoritários	(3.643)	63	-	(12.238)	-70,2%	(22.003)	2.658	-
% Margem Líquida Antes Minoritários	-37,5%	0,2%	-37,7 p.p.	-378,3%	340,8 p.p.	-141,8%	2,6%	-144,4 p.p.
Lucro Líquido	(3.260)	14	-	(10.661)	-69,4%	(20.887)	(21.577)	-3,2%
% Margem Líquida	-33,6%	0,0%	-33,6 p.p.	-329,6%	296,0 p.p.	-134,6%	-21,1%	-113,5 p.p.
Lucro Líquido Básico por ação – R\$	(0,07)	0,00	-	(0,22)	-69%	(0,43)	(0,45)	-3%
Receitas a Apropriar	0	443	-100%	0	-			
Resultado a Apropriar	0	26	-100%	0	-			
Margem a Apropriar	-	5,9%	-	-	-			
Caixa	32.254	48.903	-34,04%	29.792	+8%			
Dívida Líquida (ex-SFH)	6.114	28.414	-78,5%	14.316	-57,3%			
Dívida Líquida (ex-SFH) / PL	1,7%	7,0%	-5,3 p.p.	4,0%	-2,2 p.p.			
Dívida Líquida	24.789	80.353	-69,1%	40.271	-38,4%			
Dívida Líquida / PL	6,9%	19,8%	-12,8 p.p.	11,1%	-4,2 p.p.			
Patrimônio Líquido Consolidado	358.612	406.826	-12%	362.074	-1%			
<b>Operacional (R\$ Mil)</b>	<b>3T14</b>	<b>3T13</b>	<b><math>\Delta 3T/3T</math></b>	<b>2T14</b>	<b><math>\Delta 3T/2T</math></b>	<b>9M14</b>	<b>9M13</b>	<b><math>\Delta 9M/9M</math></b>
Vendas Contratadas Totais <sup>(2)</sup>	9.172	30.298	-70%	2.061	+345%	12.474	58.253	-79%
Vendas Contratadas %CR2 <sup>(2)</sup>	8.610	27.146	-68%	2.235	+285%	11.164	50.674	-78%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) <sup>(3)</sup>	15,5%	34%	-18,9 p.p.	4,2%	11,2 p.p.	19,5%	64,2%	-44,7 p.p.
Unidades Vendidas	62	192	-68%	15	+313%	54	271	-80%

(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.....	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 .....	12
RECEITAS A APROPRIAR .....	12
ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL.....	13
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – ATUALIZAR.....	17
<u>ANEXOS .....</u>	<u>18</u>
ANEXO I – EMPREENDIMENTOS.....	18
ANEXO II – DRE.....	19
ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL .....	20
<u>GLOSSÁRIO .....</u>	<u>21</u>
<u>AVISOS LEGAIS .....</u>	<u>23</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES .....</u>	<u>23</u>
<u>SOBRE A CR2 .....</u>	<u>23</u>

## VENDAS CONTRATADAS

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

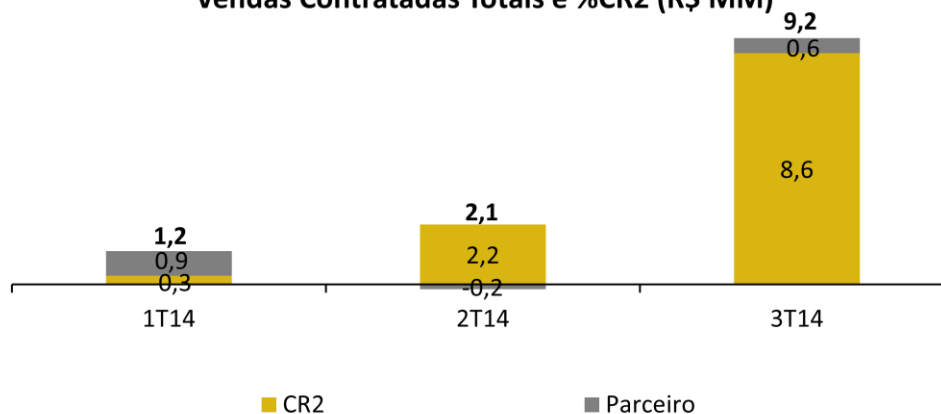
As vendas brutas no período foram de 20,5 MM enquanto os distratos brutos somaram 11,3 MM. As vendas foram mais forte que nos períodos anteriores, enquanto os distratos mantiveram mesmo patamar.

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.

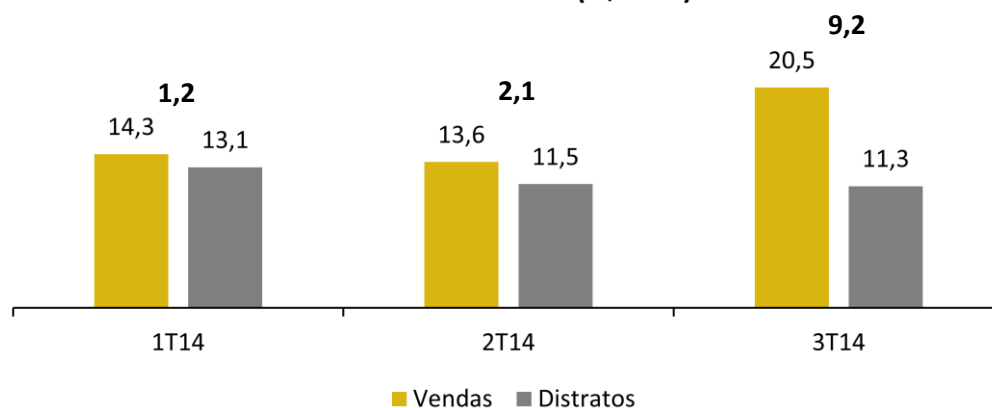
Os destaques de venda foram no Jardim Paradiso. A consolidação do projeto vem gerando um círculo virtuoso que aumenta sua liquidez e conseqüentemente reflete na nossa velocidade de venda.

Observa-se também um bom volume de vendas no projeto Acqua Park (Guarulhos), fruto de uma combinação de ações de desconto no preço e incentivo aos corretores.

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



Vendas x Distratos (R\$ MM)

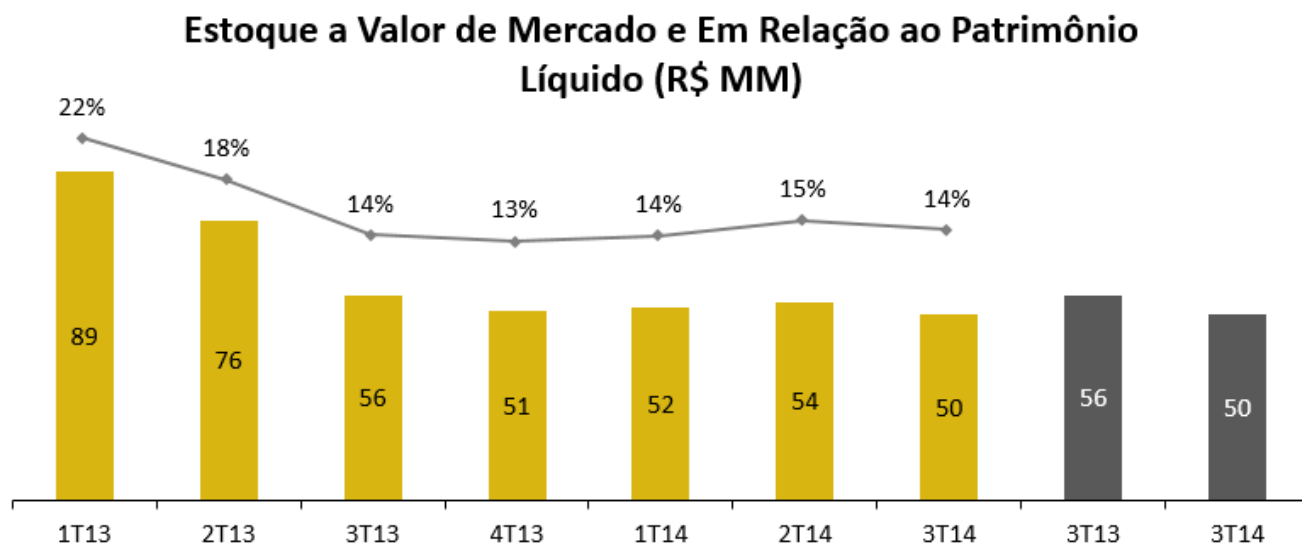


**ESTOQUE A VALOR DE MERCADO**

Fechamos o 3T14 com R\$ 50 MM de estoque a valor de mercado, um redução de 9% em relação ao 3T13.

O estoque vem sendo reduzido continuamente e representa, hoje, apenas 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 se mantém relativamente estável, apesar do 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.

Conforme pode ser observado na tabela abaixo, que contém a quebra do estoque a valor de mercado por SPE, do volume total, 68% é representado pelo Jardim Paradiso (R\$ 35 MM), 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 701 unidades para a CEF. O saldo das unidades/recebíveis desta fase, conforme venda/repasse, representam um fluxo de caixa livre para a Companhia.

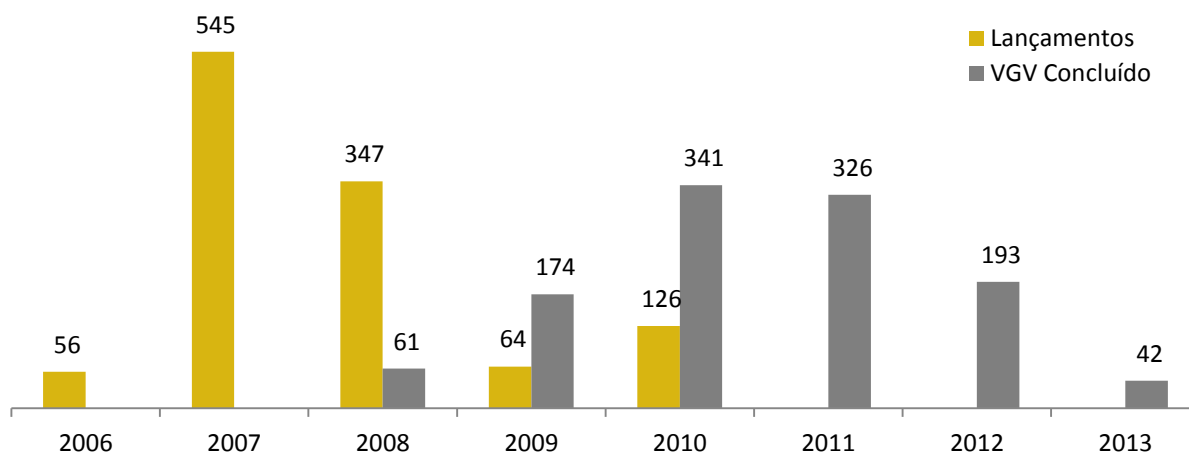
A segunda fase, com 963 unidades, foi entregue no 3T12, já tendo sido repassadas 384 unidades para a CEF. Toda a dívida de SFH da Companhia é referente a este projeto e os repasses desta fase são integralmente utilizados para amortização desta dívida.

Estoque a Valor de Mercado (RS Mil)				
SPEs	1T14	2T14	3T14	% (3T14)
<b>Jardim Paradiso</b>	<b>37.620</b>	<b>35.150</b>	<b>34.499</b>	<b>68%</b>
Jardim Paradiso 1-A	4.085	2.280	2.427	5%
Jardim Paradiso 1-B	33.535	32.870	32.072	64%
Parque das Águas	3.468	4.794	5.322	11%
Green	786	786	0	0%
Verano I	552	0	0	0%
Verano II	0	0	439	1%
Verano III	0	0	1.080	2%
Campinho	1.023	568	341	1%
SP 1	5.670	7.438	2.425	5%
Acqua Park 1	1.311	2.097	904	2%
Acqua Park 2	1.798	2.825	913	2%
Acqua Park 3	1.486	1.699	181	0%
Top Life Itamaraty	827	414	428	1%
Mirante Bonsucesso	0	156	0	0%
Top Life Park	248	248	0	0%
Residências Premium	0	0	476	1%
HC Felicittá	303	628	624	1%
Barra Allegro	0	545	2.121	4%
Splendor Valqueire I	270	270	270	1%
Splendore Valqueire II	1.137	1.137	792	2%
Splendore Valqueire III	1.219	1.626	1.188	2%
CIMOL	0	849	849	2%
<b>Total:</b>	<b>52.049</b>	<b>53.791</b>	<b>50.425</b>	<b>100%</b>

## 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 <sup>2</sup> (R\$)	% CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.621	29	100%
Parque das Águas	São Gonçalo (RJ)	Econômico	29.099	410	80%
Diamond	Campo Grande (RJ)	Comercial/Média	7.149	1.788	80%
Sta. Cecília – Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.162	9	100%
Manaú 2	Guarulhos (SP)	Econômico	2.247	202	86%
<b>Total</b>			<b>120.278</b>	<b>36</b>	

## ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 3T14, a Receita Líquida foi de R\$ 9,7 MM, comparado a R\$ 34,6 MM no 3T13. Já o **Lucro Bruto ex-Juros SFH** foi R\$ 3,8 MM, comparado a R\$ 10,0 MM no 3T13.

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

(R\$ Mil)	3T14	3T13	$\Delta$ 3T/3T	2T14	$\Delta$ 3T/2T	9M14	9M13	$\Delta$ 9M/9M
<b>Receita Líquida</b>	<b>9.714</b>	<b>34.573</b>	<b>-72%</b>	<b>3.235</b>	<b>+200%</b>	<b>15.520</b>	<b>102.339</b>	<b>-85%</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>3.026</b>	<b>7.755</b>	<b>-61%</b>	<b>2.396</b>	<b>+26%</b>	<b>7.904</b>	<b>30.140</b>	<b>-74%</b>
Margem Bruta	31,2%	22,4%	8,7 p.p.	74,1%	-42,9 p.p.	50,9%	29,5%	21,5 p.p.
Impacto Juros SFH	8,1 p.p.	6,5 p.p.	158,1 p.p.	12,2 p.p.	-413,0 p.p.	15,1 p.p.	5,2 p.p.	991,0 p.p.
<b>Lucro Bruto (ex-Juros SFH)</b>	<b>3.808</b>	<b>9.992</b>	<b>-62%</b>	<b>2.790</b>	<b>+36%</b>	<b>10.255</b>	<b>35.502</b>	<b>-71%</b>
Margem Bruta (ex-Juros SFH)	39,2%	28,9%	10,3 p.p.	86,2%	-47,0 p.p.	66,1%	34,7%	31,4 p.p.

### DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

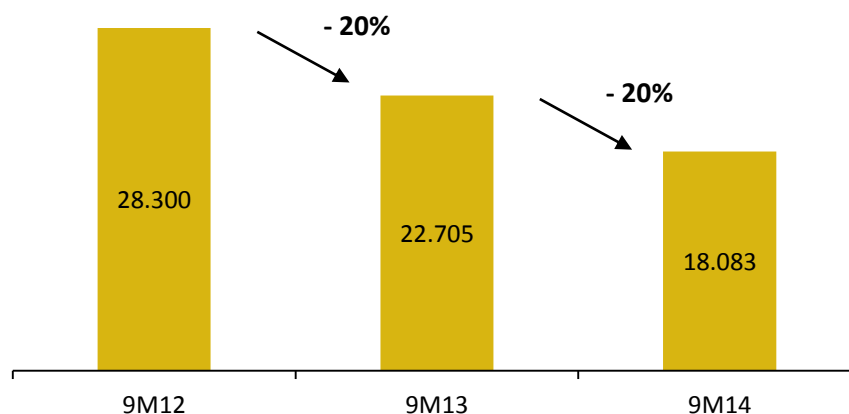
Comparando-se o G&A do 3T14 com o 3T13, chega-se a uma redução de 6%, fechando o período em R\$ 6,3 MM.

As Despesas Judiciais vêm tendo um impacto relevante no G&A. Sua representatividade neste trimestre foi de 31%. Entendemos que estas despesas acompanham a entrega dos projetos, cujo pico se deu em 2012, e estão em ritmo decrescente.

As despesas judiciais deste trimestre incluem a assinatura de um TAC – Termo de Ajustamento de Conduta – pela SPE 33 (Projeto Jardim Paradiso – Nova Iguaçu), que mitigará a potencialidade de litígios futuros, na ordem de R\$ 438 mil (também baixado da provisão).

(R\$ mil)	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	$\Delta$ (3T14/3T13)
<b>G&amp;A Consolidado</b>	<b>10.560</b>	<b>8.811</b>	<b>8.929</b>	<b>8.500</b>	<b>7.121</b>	<b>8.896</b>	<b>6.688</b>	<b>9.476</b>	<b>5.938</b>	<b>5.869</b>	<b>6.276</b>	<b>-6%</b>
Desp. Pessoal	2.810	2.807	2.559	2.331	2.360	2.401	2.449	2.155	2.006	2.064	2.249	-8%
Aluguel/Condomínio (Sede)	507	298	612	459	456	364	334	324	328	316	358	7%
Condomínio das Unidades (SPEs)	553	390	244	343	439	335	305	2.933	476	241	335	10%
Vendas	0	0	0	0	0	0	0	2.727	251	58	64	-
Estoque	553	390	244	343	439	335	305	206	224	183	271	-11%
Desp. Judiciais	3.875	2.954	3.099	2.775	1.985	2.077	2.136	2.061	1.456	1.295	1.930	-10%
Outros	1.305	772	1.097	924	819	2.261	588	806	541	1.952	1.405	-4%

### G&A – Consolidado (R\$ Mil)



**RESULTADO FINANCEIRO**

O **Resultado Financeiro**, excluindo-se o efeito não recorrente do Acordo Top Life View, foi de R\$ (673) mil no 3T14, apresentando uma melhora de 10% em relação ao 3T13, que foi de R\$ (748) mil. 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 segue em linha com a redução da dívida, abordada no item Análise do Balanço Patrimonial.

Seguimos com a realização de acordos no Top Life View, iniciada no 4T13 e que já somaram cerca de R\$ 2,8 MM. Até o momento foi fechado acordo com cerca de 69% dos adquirentes, este efeito, como pode ser observado, está cada vez menos significativo.

(R\$ Mil)	3T14	3T13	$\Delta 3T/3T$	2T14	$\Delta 3T/2T$
<b>Resultado Financeiro*</b>	<b>(673)</b>	<b>(748)</b>	<b>-10%</b>	<b>(1.014)</b>	<b>-34%</b>
<b>Acordo Top Life View</b>	<b>(95)</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>(182)</b>	<b>-</b>
<b>Swap</b>	<b>448</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>(89)</b>	<b>-</b>
<b>Total:</b>	<b>(1.216)</b>	<b>(748)</b>	<b>63%</b>	<b>(1.107)</b>	<b>10%</b>

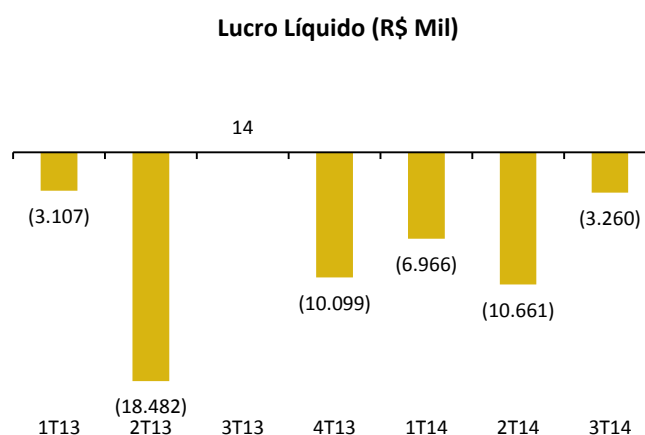
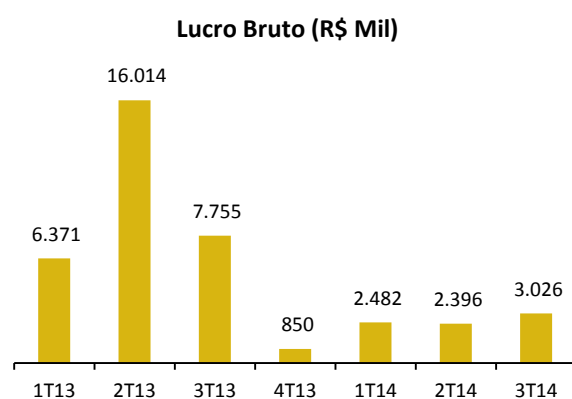
\*Ex-Acordo Top Life View e efeito do Swap

**LUCRO BRUTO, LÍQUIDO E EBITDA**

- O Lucro Líquido no 3T14 foi de R\$ (3.107) mil, comparado a R\$ 14 mil no 3T13.

Os principais eventos que impactaram o 3T14 somaram R\$ 1,9 MM, e foram:

- Causas Judiciais (R\$ 1.910 mil): já abordado na seção DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).



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

EBITDA (R\$ Mil)	3T14	3T13	Δ3T/3T	2T14	Δ3T/2T	9M14	9M13	Δ9M/9M
Lucro Líquido	(3.260)	14	-	(10.661)	-69%	(20.887)	(21.577)	-3%
Participação dos Minoritários	(383)	49	-	(1.577)	-76%	(1.116)	24.235	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	(263)	(261)	1%	(645)	-59%	(1.564)	(3.517)	-56%
Depreciação e Amortização	261	78	236%	251	4%	751	194	288%
Resultado Financeiro	1.216	748	63%	1.107	10%	4.298	5.405	-20%
Juros SFH	782	2.237	-65%	394	98%	2.351	5.362	-56%
Amortização de Estandes	280	601	-53%	279	0%	835	1.766	-53%
Despesa com Plano de Opções de Compra	66	14	384%	105	-37%	196	41	376%
<b>EBITDA</b>	<b>(1.301)</b>	<b>3.478</b>	<b>-</b>	<b>(10.747)</b>	<b>-88%</b>	<b>(15.136)</b>	<b>11.909</b>	<b>-</b>
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>-13,4%</b>	<b>10,1%</b>	<b>-23,5 p.p.</b>	<b>-332,2%</b>	<b>318,8 p.p.</b>	<b>-97,5%</b>	<b>11,6%</b>	<b>-109,2 p.p.</b>

**DESPESA COM VENDAS**

As **Despesas com Vendas** foram de R\$ 1.145 mil no 3T14 (11,8% da receita líquida), 1% inferior a R\$ 1.151 mil no 3T13 (3,3% da receita líquida). Cumpre salientar que contabilizamos R\$ 0,3 MM no 3T14 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 5,6% das vendas brutas, que foram da ordem de R\$ 20,5 MM.

(R\$ Mil)	3T14	3T13	$\Delta$ 3T/3T	2T14	$\Delta$ 3T/2T	9M14	9M13	$\Delta$ 9M/9M
<b>Despesas com Vendas</b>	<b>1.145</b>	<b>1.151</b>	<b>-1%</b>	<b>1.072</b>	<b>+7%</b>	<b>2.964</b>	<b>4.523</b>	<b>-34%</b>
Desp. com Vendas / Receita Líquida	11,8%	3,3%	8,5 p.p.	33,1%	-21,4 p.p.	19,1%	4,4%	14,7 p.p.

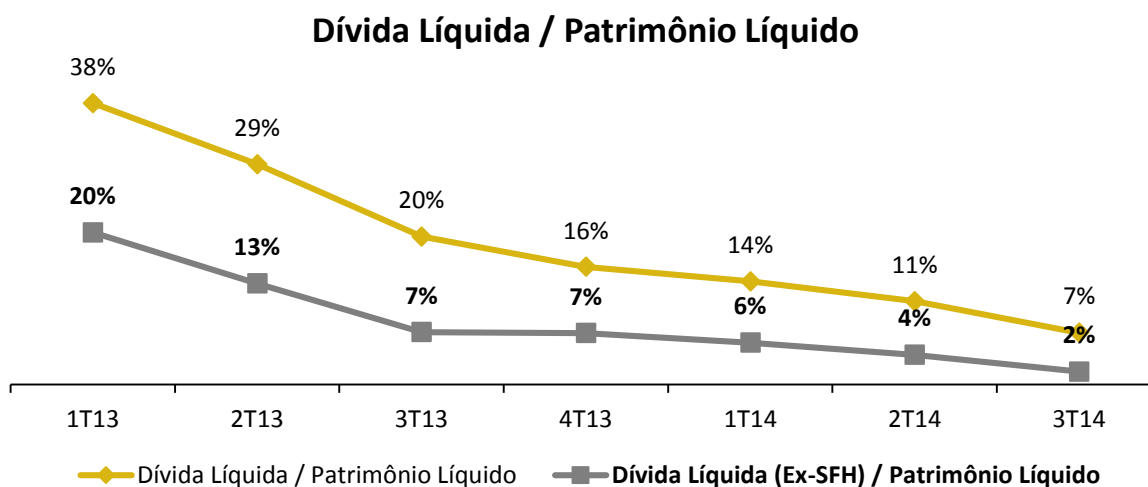
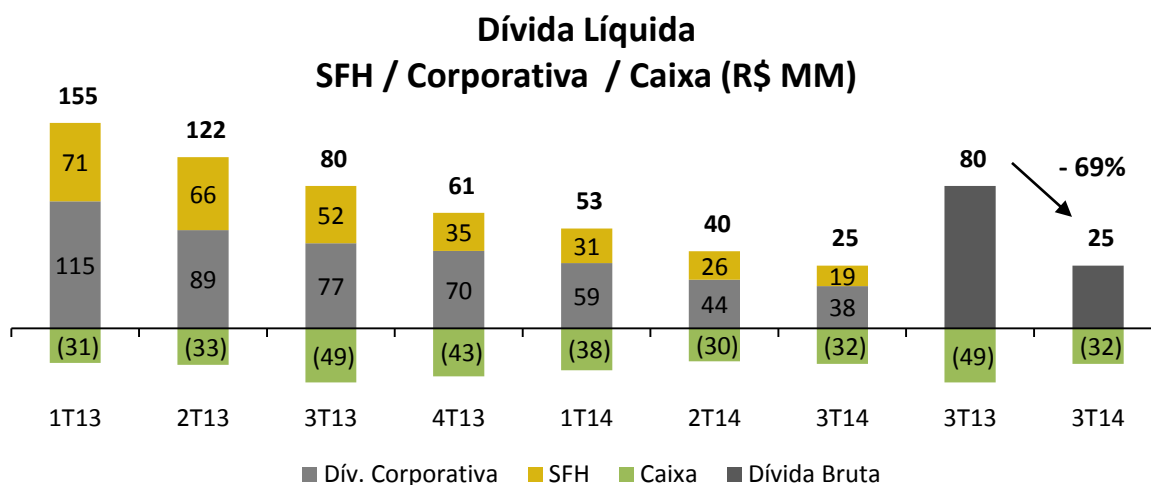
**RECEITAS A APROPRIAR**

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

<b>Receita e Resultado a Apropriar (R\$ Mil)</b>	<b>3T14</b>	<b>3T13</b>	<b><math>\Delta</math>3T/3T</b>	<b>2T14</b>	<b><math>\Delta</math>3T/2T</b>
Receitas a Apropriar	0	443	-100%	0	-
Custo das Unidades Vendidas a Incorrer	0	(417)	-100%	0	-
Resultado a Apropriar	0	26	-100%	0	-
Margem a Apropriar	0,0%	5,9%	-5,9 p.p.	0,0%	0,0 p.p.

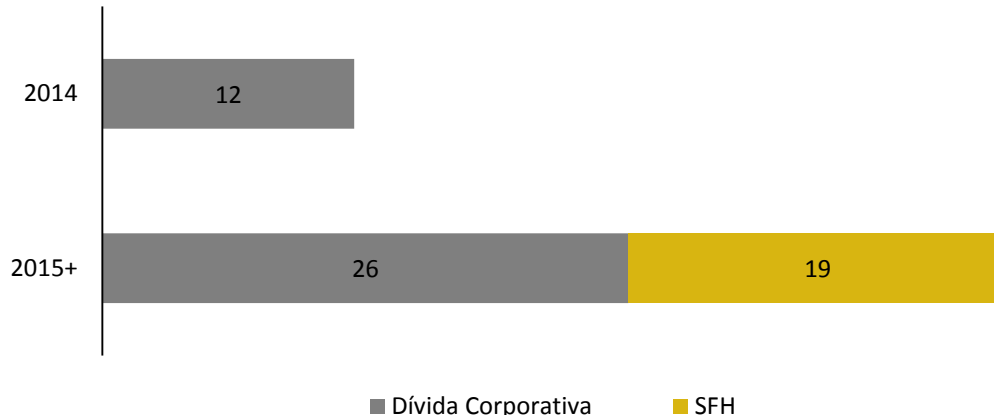
**ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL**

A Companhia segue reduzindo a dívida paulatinamente. Encerramos o 3T14 com uma dívida líquida de R\$ 25 MM, sendo R\$ 19 MM referentes a dívida de SFH. Esta dívida representa apenas 7% do Patrimônio Líquido, e 2% quando consideramos a Dívida Líquida ex-SFH.



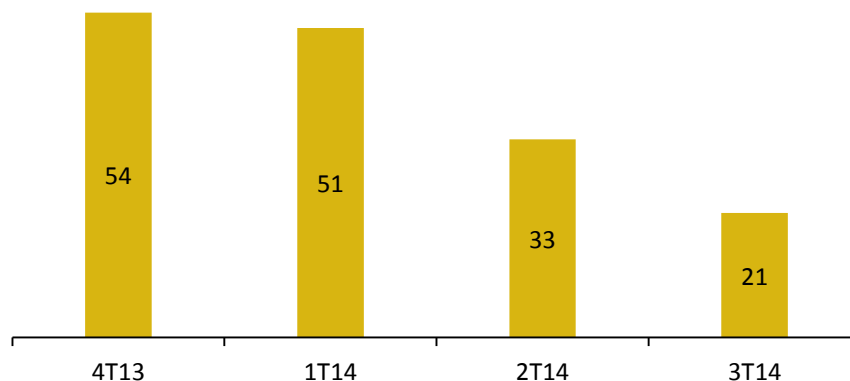
Do montante referente a Dívida Corporativa, cerca de 68% possui vencimento depois de 2014, sendo 36% no Longo Prazo.

### Cronograma de Amortização da Dívida (R\$ MM)



A coobrigação do CRI (Link) segue com reduções expressivas em virtude de antecipações e repasses vinculados ao CRI, cujo empreendimento ao qual está lastreado recebeu habite-se no segundo trimestre, conforme esperado. A expectativa é de que este movimento continue nos próximos trimestres.

### Coobrigação CRI - Link (R\$MM)



- Ao final do 3T14, o **contas a receber de clientes por incorporação** chegou a R\$ 145,3 MM, sendo que R\$ 62,1 MM são referentes à permuta do Link. Se subtrairmos os adiantamentos de clientes de R\$ 0,5 MM, chegamos ao **total de recebíveis de clientes de R\$ 144,8 MM**.
- O saldo de **contas a receber de terceiros** era R\$ 45,1 MM ao final do 3T14 e pode ser aberto em: (a) **contas a receber por repasse de R\$ 32,6 MM**, (b) **confissão de dívida de adquirentes de R\$ 4,2 MM** e (c) outros, no total de R\$ 8,3 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\$ 62,1 MM referentes ao Link (ex-Barrartes), projeto em que, por sermos permutantes, não temos necessidade de desembolso de caixa para seu desenvolvimento e cujo habite-se foi expedido no segundo trimestre.

O quadro abaixo apresenta o demonstrativo de cálculo dos **recebíveis totais** ao final do 3T14, seguido pelo quadro com quebra dos **Recebíveis de Clientes** e seus respectivos indexadores, que corrigem seus contratos.

(R\$ Mil)	3T14	2T14	1T14
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	145.315	184.032	231.027
Performados	83.188	94.641	121.916
Link	62.127	89.391	109.111
Receitas a Apropriar	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(477)	(516)	(574)
<b>TOTAL Recebíveis de Clientes</b>	<b>144.838</b>	<b>183.516</b>	<b>230.453</b>
Contas a Receber por Repasse	32.589	20.990	21.439
Confissão de Dívida de Adquirentes	4.218	4.383	4.506
<b>TOTAL Recebíveis</b>	<b>181.645</b>	<b>208.889</b>	<b>256.398</b>

SPEs	Recebíveis x Indexadores (R\$ Mil)				Indexadores
	4T13	1T14	2T14	3T14	
SPE 23 (Link)	113.179	109.111	89.391	62.127	IGP-M + 12% a.a. <sup>1</sup>
Jardim Paradiso	72.168	61.563	51.346	43.233	IGP-M + 12% a.a.
Jardim Paradiso 1-A	21.829	19.285	16.219	12.053	-
Jardim Paradiso 1-B	50.339	42.278	35.127	31.180	-
Parque das Águas	18.400	16.092	13.618	11.829	IGP-M + 12% a.a.
SPE 31 (Niterói Plaza)	15.939	11.702	4.777	4.099	INCC <sup>2</sup>
Green + Veranos	8.468	8.032	6.768	5.544	IGP-M + 12% a.a.
Campinho	5.059	3.324	3.465	3.130	IGP-M
SP 1	15.180	11.589	6.629	8.309	IGP-M
Acqua Park 1	3.382	1.999	1.005	1.309	IGP-M
Acqua Park 2	1.379	1.165	693	1.842	IGP-M
Acqua Park 3	3.456	2.737	1.939	2.525	IGP-M
Top Life Itamaraty	2.842	2.320	2.057	1.457	IGP-M
Mirante Bonsucesso	1.051	717	513	641	IGP-M
Top Life Park	604	420	423	534	IGP-M
Residências Premium	2.466	2.230	2.134	1.387	IGP-M + 12% a.a.
HC Felicitá	2.295	1.897	1.385	1.295	IGP-M + 12% a.a.
Barra Allegro	1.967	1.841	1.441	871	IGP-M + 12% a.a.
Splendor Valqueire I	775	780	562	641	IGP-M + 12% a.a.
Splendor Valqueire II	2.927	1.505	168	180	IGP-M + 12% a.a.
Splendor Valqueire III	1.909	1.433	749	1.113	IGP-M + 12% a.a.
CIMOL	1.424	1.389	917	890	IGP-M + 12% a.a.
SP2	-72	196	165	189	IGP-M
<b>Total:</b>	<b>259.617</b>	<b>230.454</b>	<b>183.517</b>	<b>144.838</b>	-

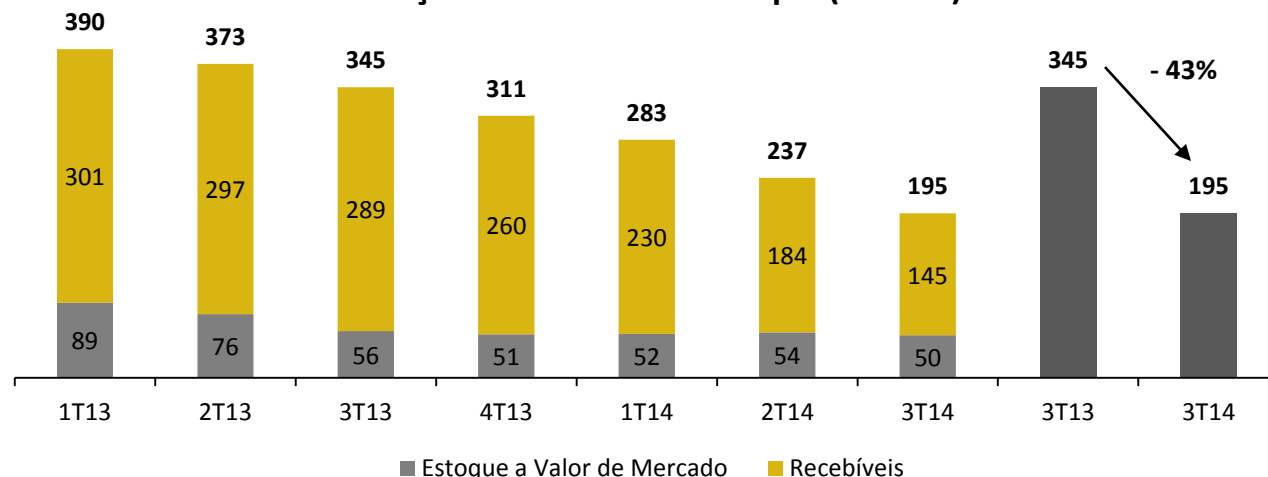
Indexadores	Recebíveis x Indexadores (R\$ Mil)			
	4T13	1T14	2T14	3T14
IGP-M	17.701	12.879	10.260	11.629
IGP-M + 12% a.a.	112.799	96.762	168.479	129.111
INCC	129.118	120.813	4.777	4.099
<b>Total:</b>	<b>259.617</b>	<b>230.454</b>	<b>183.517</b>	<b>144.838</b>

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 fazendo liquidez e que os recebíveis/estoque estão virando Caixa. Olhando sob esta ótica, tivemos uma redução de 43% em relação ao 3T13.

### Evolução - Recebíveis + Estoque (RS MM)



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

(R\$ Mil)	3T14	2T14	1T14	(R\$ Mil)	3T14	2T14	1T14
<b>Imóveis a Comercializar</b>	<b>158.431</b>	<b>162.800</b>	<b>161.750</b>	<b>Obrigação por Compra de Imóveis</b>	<b>4.578</b>	<b>4.582</b>	<b>4.620</b>
Unidades Concluídas	38.153	43.527	43.230	(-) Permuta Financeira	186	201	281
Unidades em Construção	0	0	0	(-) Diamond (Chafi Chaia) - Permuta	4.392	4.381	4.339
Terreno-Espécie	120.278	119.273	118.520	(=) Exposição de Caixa	-	-	-

Ao final do 3T14, o saldo de obrigações por compra de imóveis totalizava R\$ 4,6 MM, R\$ 186 mil referentes à permuta financeira a pagar do projeto Green Park e R\$ 4,4 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 3T14 com uma forte geração de caixa de R\$ 28 MM, dos quais cerca de R\$ 15 MM foram destinados ao pagamento de dívidas (pagamento de principal, majoritariamente) e R\$ 13 MM destinaram-se para redução da coobrigação do CRI.

<b>Fluxo de Caixa (R\$ mil)</b>	<b>1T14</b>	<b>2T14</b>	<b>3T14</b>
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(6.778)	(12.883)	(3.906)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	1.294	8.340	1.796
<b>Variação dos Ativos</b>	<b>26.864</b>	<b>40.893</b>	<b>30.447</b>
Clientes por incorporação e venda de imóveis	29.312	39.721	38.717
Contas a receber de terceiros	(141)	302	(11.281)
Imóveis a comercializar	(2.313)	(172)	3.491
Outros	6	1.042	(480)
<b>Variação dos Passivos</b>	<b>(693)</b>	<b>(359)</b>	<b>(368)</b>
<b>Caixa Líquido Proveniente das Operações</b>	<b>20.687</b>	<b>35.991</b>	<b>27.969</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(1.039)	(1.232)	(898)
Caixa líquido das atividades de Investimentos	(724)	(1.097)	(808)
<b>Dívida</b>	<b>(15.561)</b>	<b>(21.247)</b>	<b>(14.501)</b>
Debêntures (líquido)	0	(6.194)	(616)
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	(15.561)	(15.053)	(13.885)
<b>CRI (Link)</b>	<b>(3.017)</b>	<b>(14.192)</b>	<b>(12.811)</b>
Cessão de créditos imobiliários	(2.884)	(20.076)	(12.865)
Valores caucionados em garantia do CRI	(133)	5.884	54
<b>Atividades de Financiamento com Acionistas</b>	<b>(5.477)</b>	<b>(159)</b>	<b>3.565</b>
Participações de não controladores	(3.455)	(7.704)	(1.007)
Outros	(2.022)	7.545	4.572
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(5.131)</b>	<b>(1.936)</b>	<b>2.516</b>

## 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 <sup>(1)</sup>	Evolução Financeira 3T14	% Unidades Vendidas 3T14 <sup>(2)</sup>	Estoque 3T14 (Unidades) <sup>(2)</sup>	Estoque Total 3T14 (R\$ mm) <sup>(2)</sup>	Estoque % CR2 3T14 (R\$ mm) <sup>(2)</sup>
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
<b>Total 2006</b>				<b>240</b>	<b>232</b>	<b>55,7</b>	<b>60%</b>	<b>33,4</b>			<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
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%	99%	1	0,8	0,8
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%	1	0,4	0,3
Parque das Águas	S. Gonçalo (RJ)	out/07	Econômico	1.058	132	140,0	80%	112,0	Caixa	100%	98%	20	5,3	4,3
Verano III	Barra (RJ)	out/07	Média Renda	172	390	67,0	60%	40,2	Pm. Fin.	100%	99%	1	1,1	0,6
Barra Allegro	Barra (RJ)	nov/07	Média renda	130	319	41,5	70%	29,0	Cx.+Pm. Fis.	100%	98%	2	2,1	1,5
<b>Total 2007</b>				<b>2.325</b>	<b>234</b>	<b>544,7</b>	<b>66%</b>	<b>358,5</b>			<b>99%</b>	<b>26</b>	<b>10,1</b>	<b>7,7</b>
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%	99%	2	0,6	0,4
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%	100%	3	0,3	0,3
Premium Cpo. Grande	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	196	240	47,0	90%	42,3	Caixa	100%	99%	1	0,5	0,4
Acqua Park I	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	415	90	37,4	86%	32,0	Caixa	100%	99%	4	0,9	0,8
Acqua Park II <sup>(3)</sup>	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	332	90	29,9	86%	25,6	Caixa	100%	98%	5	1,1	0,9
Top Life Park	Santo André (SP)	jul/08	Econômico	200	127	25,3	86%	21,8	Caixa	100%	100%	0	0,0	0,0
Jardim Paradiso I	Nova Iguaçu (RJ)	set/08	Econômico	534	69	36,8	100%	36,8	Caixa <sup>(4)</sup>	100%	98%	13	1,4	1,4
<b>Total 2008</b>				<b>3.780</b>	<b>92</b>	<b>347,0</b>	<b>88%</b>	<b>306,3</b>			<b>99%</b>	<b>30</b>	<b>5,2</b>	<b>4,7</b>
Jardim Paradiso IIA	Nova Iguaçu (RJ)	nov/09	Econômico	320	69	22,1	100%	22,1	Caixa <sup>(4)</sup>	100%	97%	10	1,1	1,1
Top Life View	Santo André (SP)	nov/09	Econômico	300	140	42,0	86%	35,9	Caixa	100%	100%	0	0,0	0,0
<b>Total 2009</b>				<b>620</b>	<b>103</b>	<b>64,1</b>	<b>90%</b>	<b>58,0</b>			<b>98%</b>	<b>10</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>
Splendore Valqueire II	V. Valqueire (RJ)	nov/10	Econômico	160	231	37,0	80%	29,6	Caixa	100%	97%	5	2,0	1,6
Jardim Paradiso IIB - III	Nova Iguaçu (RJ)	nov/10	Econômico	963	92	88,6	100%	88,6	Caixa <sup>(4)</sup>	100%	68%	304	32,1	32,1
<b>Total 2010</b>				<b>1.123</b>	<b>112</b>	<b>125,6</b>	<b>94%</b>	<b>118,2</b>			<b>72%</b>	<b>309</b>	<b>34,1</b>	<b>33,7</b>
<b>Total</b>				<b>8.088</b>	<b>141</b>	<b>1.137,0</b>	<b>77%</b>	<b>874,4</b>			<b>95%</b>	<b>375</b>	<b>50,4</b>	<b>47,1</b>

(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)	3T14	3T13	Δ3T/3T	2T14	Δ3T/2T	9M14	9M13	Δ9M/9M
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>9.714</b>	<b>34.573</b>	<b>-72%</b>	<b>3.235</b>	<b>+200%</b>	<b>15.520</b>	<b>102.339</b>	<b>-85%</b>
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (ex-Juros SFH)	(5.906)	(24.581)	-76%	(445)	+1227%	(5.265)	(66.837)	-92%
Juros SFH	(782)	(2.237)	-65%	(394)	+98%	(2.351)	(5.362)	-56%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>3.026</b>	<b>7.755</b>	<b>-61%</b>	<b>2.396</b>	<b>+26%</b>	<b>7.904</b>	<b>30.140</b>	<b>-74%</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>31,2%</i>	<i>22,4%</i>	<i>8,7 p.p.</i>	<i>74,1%</i>	<i>-42,9 p.p.</i>	<i>50,9%</i>	<i>29,5%</i>	<i>21,5 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (ex-Juros SFH)</i>	<i>39,2%</i>	<i>28,9%</i>	<i>10,3 p.p.</i>	<i>86,2%</i>	<i>-47,0 p.p.</i>	<i>66,1%</i>	<i>34,7%</i>	<i>31,4 p.p.</i>
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais:</b>								
Gerais e Administrativas								
G&A (ex-Plano de Opções)	(6.210)	(6.675)	-7%	(5.764)	+8%	(17.887)	(22.664)	-21%
Despesa com Plano de Opções de Ações	(66)	(14)	+384%	(105)	-37%	(196)	(41)	+376%
Com Vendas								
Com Vendas (ex-Amortização de Estandes)	(865)	(550)	+57%	(793)	+9%	(2.129)	(2.757)	-23%
Amortização de Estandes	(280)	(601)	-53%	(279)	+0%	(835)	(1.766)	-53%
Depreciação e Amortização	(261)	(78)	+236%	(251)	+4%	(751)	(194)	+288%
Despesas Tributárias	(121)	(293)	-59%	(69)	+75%	(327)	(1.173)	-72%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	2.260	1.027	+120%	(6.911)	-	(4.875)	2.365	-
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(2.517)</b>	<b>573</b>	<b>-</b>	<b>(11.776)</b>	<b>-79%</b>	<b>(19.096)</b>	<b>3.910</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Financeiro:</b>								
Juros Sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(1.216)	(748)	+63%	(1.107)	+10%	(4.298)	(5.405)	-20%
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro</b>	<b>(3.733)</b>	<b>(175)</b>	<b>+2027%</b>	<b>(12.883)</b>	<b>-71%</b>	<b>(23.394)</b>	<b>(1.494)</b>	<b>+1465%</b>
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	-	-	-	-	-	-	-	-
Participação dos Empregados no Lucro	(173)	(23)	649%	-	-	(173)	636	-
Provisão para IR e Contribuição Social	263	261	+1%	645	-59%	1.564	3.517	-56%
<b>Lucro (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários</b>	<b>(3.643)</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>(12.238)</b>	<b>-70%</b>	<b>(22.003)</b>	<b>2.658</b>	<b>-</b>
<i>Margem líquida antes de minoritários</i>	<i>-37,5%</i>	<i>0,2%</i>	<i>-37,7 p.p.</i>	<i>-378,3%</i>	<i>340,8 p.p.</i>	<i>-141,8%</i>	<i>2,6%</i>	<i>-144,4 p.p.</i>
Participação de Minoritários	383	(49)	-	1.577	-76%	1.116	(24.235)	-
Juros Sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) do Período</b>	<b>(3.260)</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>(10.661)</b>	<b>-69%</b>	<b>(20.887)</b>	<b>(21.577)</b>	<b>-3%</b>
<i>Margem líquida após minoritários</i>	<i>-33,6%</i>	<i>0,0%</i>	<i>-33,6 p.p.</i>	<i>-329,6%</i>	<i>296,0 p.p.</i>	<i>-134,6%</i>	<i>-21,1%</i>	<i>-113,5 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.443	0%	48.443	0%	48.443	48.443	0%
<b>Lucro Básico por Ação (R\$)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>(0,22)</b>	<b>-69%</b>	<b>(0,43)</b>	<b>(0,45)</b>	<b>-3%</b>

EBITDA (R\$ mil)	3T14	3T13	Δ3T/3T	2T14	Δ3T/2T	9M14	9M13	Δ9M/9M
Lucro Líquido	(3.260)	14	-	(10.661)	-69%	(20.887)	(21.577)	-3%
Participação dos Minoritários	(383)	49	-	(1.577)	-76%	(1.116)	24.235	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	(263)	(261)	1%	(645)	-59%	(1.564)	(3.517)	-56%
Depreciação e Amortização	261	78	236%	251	4%	751	194	288%
Resultado Financeiro	1.216	748	63%	1.107	10%	4.298	5.405	-20%
Juros SFH	782	2.237	-65%	394	98%	2.351	5.362	-56%
Amortização de Estandes	280	601	-53%	279	0%	835	1.766	-53%
Despesa com Plano de Opções de Ações	66	14	384%	105	-37%	196	41	376%
<b>EBITDA</b>	<b>(1.301)</b>	<b>3.478</b>	<b>-</b>	<b>(10.747)</b>	<b>-88%</b>	<b>(15.136)</b>	<b>11.909</b>	<b>-</b>
<b>% Margem EBITDA</b>	<b>-13,4%</b>	<b>10,1%</b>	<b>-23,5 p.p.</b>	<b>-332,2%</b>	<b>318,8 p.p.</b>	<b>-97,5%</b>	<b>11,6%</b>	<b>-109,2 p.p.</b>

## Anexo III – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	3T14	2T14	Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	3T14	2T14
<b>Ativo Circulante</b>			<b>Passivo Circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	32.254	29.792	Debêntures	6.407	2.561
Swap	83	-	Empréstimos Bancários	22.557	27.685
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	99.749	123.937	Swap	-	364
Contas a Receber de Terceiros	43.579	32.225	SFH	18.675	25.955
Imóveis a Comercializar	38.306	43.680	Adiantamentos de Clientes	477	516
Impostos e Contribuições a Compensar	3.931	2.620	Obrigação por Aquisição de Imóveis		
Adiantamentos	1.612	1.542	Em Caixa	186	201
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.585	7.918	Permuta Financeira	0	0
Valores a receber – partes relacionadas	1.308	1.912	IR e Contribuição Social Diferidos	4.820	5.164
Outros	10.531	11.228	Provisões Tributárias	1.550	1.284
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>236.938</b>	<b>254.854</b>	Provisões para Contingências	1.424	1.663
<b>Realizável a Longo Prazo</b>			Contas a Pagar	6.653	7.368
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	45.566	60.095	Cessão de Créditos Imobiliários	8.342	11.311
Contas a receber de terceiros	1.552	1.583	Mútuos a Pagar	0	0
Imóveis a Comercializar	120.125	119.120	Dividendos a Pagar	6	6
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	405	793	Redução de Capital	5.208	5.831
Valores a receber – partes relacionadas	200	200	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>76.305</b>	<b>89.909</b>
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	36.723	35.999	<b>Exigível a Longo Prazo</b>		
<b>Total Realizável a Longo Prazo</b>	<b>204.571</b>	<b>217.790</b>	Debêntures	8.970	12.806
Investimentos	17.081	16.762	Empréstimos Bancários	434	1.056
Imobilizado	5.510	5.557	SFH	-	-
Intangível	56	61	IR e Contribuição Social Diferidos	2.202	2.504
<b>Total Ativo Permanente</b>	<b>22.647</b>	<b>22.380</b>	Provisões para Contingências	450	851
<b>Ativo Total</b>	<b>464.156</b>	<b>495.024</b>	Cessão de Créditos Imobiliários	12.239	21.410
			Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	552	33
			Obrigação de construir	4.392	4.381
			<b>Total Exigível a Longo Prazo</b>	<b>29.239</b>	<b>43.041</b>
			<b>Patrimônio Líquido</b>		
			Capital Social	356.950	356.950
			Reservas de Capital	1.318	130
			Reservas de Lucros	0	0
			Lucros (Prejuízos) acumulados	(20.887)	(17.627)
			<b>Patrimônio líquido Controladora</b>	<b>337.381</b>	<b>339.453</b>
			Participações Minoritárias	21.231	22.621
			<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>358.612</b>	<b>362.074</b>
			<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>464.156</b>	<b>495.024</b>

**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.