

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T14 e 2014

Rio de Janeiro, 16 de março de 2015 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2014 (4T14) e do ano de 2014. 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 4T14 E 2014

- **Geração de caixa:**
 - Geração de caixa contínua e consistente ao longo de 2014 totalizando R\$ 114 MM no ano.
 - Redução da dívida líquida em 92%, terminando o ano em R\$ 5MM (1% do PL).
 - Posição de caixa líquido ex-SFH positiva em R\$ 7 MM.
- **Redução do G&A:**
 - Redução de 32 % em relação a 2013 e R\$ 44 % em relação a 2012 quando considerada inflação pelo IPCA.
- **Eventos subsequentes:**
 - Recompra e cancelamento de 33 das 45 debêntures que estavam em circulação, representando aproximadamente R\$ 11 MM, em março/15.
 - Aprovação da Redução de Capital da Companhia em R\$ 48 MM (R\$ 1,00 por ação) nos termos da AGE publicada em fevereiro/15.

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 4T14 e 2014

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rogério Furtado
Diretor Presidente, de RI e Técnico

Contato:

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

Teleconferência Português 16 de março de 2015

11h00 (horário de Brasília)
10h00 (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 16 de março de 2015

12h00 (horário de Brasília)
11h00 (horário de Nova York)

Tel.: +1 412 317-6776
Código: CR2

Replay: +1 412 317-0088
Código do Replay: 10060665

Site: ri.cr2.com.br

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

| Financeiros Consolidados (R\$ Mil) | 4T14 | 4T13 | $\Delta 4T/4T$ | 3T14 | $\Delta 4T/3T$ | 2014 | 2013 | $\Delta 14/13$ |
|-------------------------------------|----------|----------|----------------|---------|----------------|----------|----------|----------------|
| Receita Operacional Líquida | 4.193 | 7.041 | -40% | 9.714 | -57% | 19.713 | 109.380 | -82% |
| Lucro Bruto | 1.325 | 850 | +56% | 3.026 | -56,2% | 9.229 | 30.990 | -70% |
| % Margem Bruta | 31,6% | 12,1% | 19,5 p.p. | 31,2% | 0,4 p.p. | 46,8% | 28,3% | 18,5 p.p. |
| Lucro Bruto (ex- Juros SFH) | 1.900 | 2.744 | -31% | 3.808 | -50% | 12.155 | 38.246 | -68% |
| % Margem Bruta (ex-Juros SFH) | 45,3% | 39,0% | 6,3 p.p. | 39,2% | 6,1 p.p. | 61,7% | 35,0% | 26,7 p.p. |
| EBITDA ⁽¹⁾ | (3.774) | (6.560) | -42,5% | (1.301) | +190% | (18.910) | 5.348 | - |
| % Margem EBITDA | -90,0% | -93,2% | 3,2 p.p. | -13,4% | -76,6 p.p. | -95,9% | 4,9% | -100,8 p.p. |
| Lucro Líquido Antes Minoritários | (14.896) | (11.435) | +30% | (3.643) | +309% | (36.899) | (8.777) | +320% |
| % Margem Líquida Antes Minoritários | -355,3% | -162,4% | -192,9 p.p. | -37,5% | -317,8 p.p. | -187,2% | -8,0% | -179,2 p.p. |
| Lucro Líquido | (14.825) | (10.099) | +47% | (3.260) | +355% | (35.712) | (31.676) | +13% |
| % Margem Líquida | -353,6% | -143,4% | -210,1 p.p. | -33,6% | -320,0 p.p. | -181,2% | -29,0% | -152,2 p.p. |
| Lucro Líquido Básico por ação – R\$ | (0,31) | (0,21) | +47% | (0,07) | +355% | (0,74) | (0,65) | +13% |
| Receitas a Apropriar | 0 | 443 | -100% | 0 | - | | | |
| Resultado a Apropriar | 0 | 21 | -100% | 0 | - | | | |
| Margem a Apropriar | 0,0% | 4,7% | -4,7 p.p. | 0,0% | 0,0 p.p. | | | |
| Caixa | 32.961 | 43.344 | -24% | 32.254 | +2% | | | |
| Dívida Líquida (ex-SFH) | (7.317) | 26.839 | - | 6.114 | - | | | |
| Dívida Líquida (ex-SFH) / PL | -2,1% | 6,9% | -9,0 p.p. | 1,7% | -3,8 p.p. | | | |
| Dívida Líquida | 4.686 | 61.489 | -92% | 24.789 | -81% | | | |
| Dívida Líquida / PL | 1,4% | 15,7% | -14,3 p.p. | 6,9% | -5,5 p.p. | | | |
| Patrimônio Líquido Consolidado | 343.913 | 391.464 | -12% | 358.612 | -4% | | | |

| Operacional (R\$ Mil) | 4T14 | 4T13 | $\Delta 4T/4T$ | 3T14 | $\Delta 4T/3T$ | 2014 | 2013 | $\Delta 14/13$ |
|--|-------|-------|----------------|-------|----------------|--------|--------|----------------|
| Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾ | 5.358 | 5.589 | -4% | 9.172 | -42% | 37.205 | 63.841 | -42% |
| Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾ | 4.694 | 4.886 | -4% | 8.610 | -45% | 27.193 | 55.560 | -51% |
| Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾ | 9,6% | 9,2% | 0,4 p.p. | 15,5% | -5,8 p.p. | 11,1% | 53,9% | -42,8 p.p. |
| Unidades Vendidas | 16 | 23 | -30% | 62 | -74% | 319 | 294 | +9% |

(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

| | |
|--|------------------|
| MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO | 4 |
| VENDAS CONTRATADAS | 5 |
| ESTOQUE A VALOR DE MERCADO | 6 |
| CONCLUSÃO DE PROJETOS..... | 8 |
| BANCO DE TERRENOS – LAND BANK | 8 |
| ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)..... | 9 |
| DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)..... | 10 |
| RESULTADO FINANCEIRO | 11 |
| LUCRO BRUTO, LÍQUIDO E EBITDA | 12 |
| DESPESA COM VENDAS..... | 14 |
| RECEITAS A APROPRIAR | 14 |
| ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL..... | 15 |
| DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA | 19 |
| <u>ANEXOS</u> | <u>20</u> |
| ANEXO I – EMPREENDIMENTOS..... | 20 |
| ANEXO II – DRE..... | 21 |
| ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL | 22 |
| <u>GLOSSÁRIO</u> | <u>23</u> |
| <u>AVISOS LEGAIS</u> | <u>25</u> |
| <u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES</u> | <u>25</u> |
| <u>SOBRE A CR2</u> | <u>25</u> |

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Cia completou a sua estratégia de desalavancagem iniciada em 2009.

O ano de 2014 foi marcado pelo término do ciclo de desalavancagem financeira, que era o nosso principal objetivo, conforme colocado na nossa carta da administração publicada no release de encerramento de 2013. Encerramos o ano com uma dívida líquida ex-SFH negativa em R\$ 7 MM, ou seja, caixa líquido ex-SFH positivo. A dívida bruta caiu de R\$ 105 MM no encerramento de 2013 para R\$ 38 MM no final de 2014 e, até agora, já foi reduzida para R\$ 17 MM.

Paralelamente, trabalhamos constantemente na redução do G&A para mantê-lo adequado à redução de atividade da Cia. O nosso G&A apresentou redução real de 17% em 2013 e 32% em 2014, considerando a inflação medida pelo IPCA.

O atual estágio da Cia já permitiu à administração encaminhar uma proposta de redução de capital de R\$ 1,00 por ação, que foi aprovada pelos acionistas na AGE de fevereiro deste ano.

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

Agradeço aos nossos colaboradores pela contínua dedicação, sem a qual não conseguiríamos atingir os nossos objetivos.

A Diretoria.

VENDAS CONTRATADAS

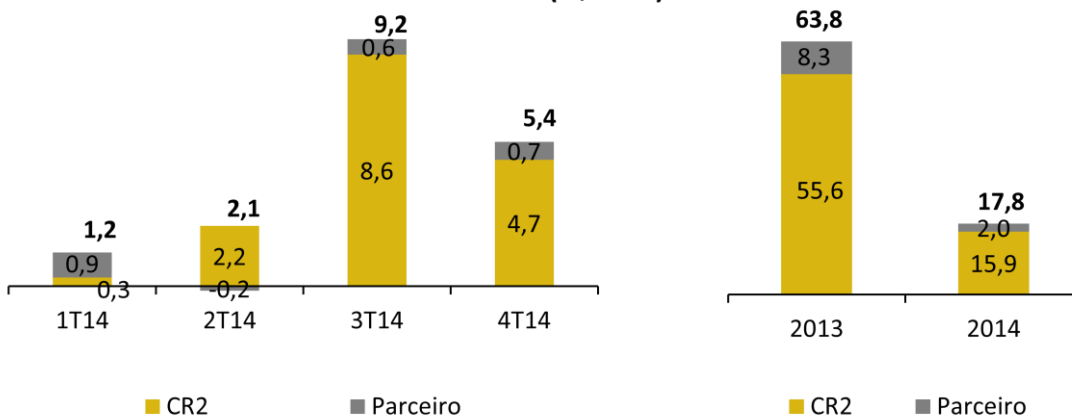
As vendas contratadas líquidas de distratos no 4T14 foram de R\$ 5,4 MM (%CR2 R\$ 4,7 MM), comparado a R\$ 9,2 MM (%CR2 R\$ 8,6 MM) no 3T14, R\$ 2,1 MM (%CR2 R\$ 2,2 MM) no 2T14 e R\$ 1,2 MM (%CR2 R\$ 0,3 MM) no 1T14. Em 2014 totalizaram R\$ 17,8 MM (%CR2 R\$ 15,9 MM), uma queda de 72% em relação a 2013, que foi de R\$ 63,8 MM (%CR2 55,6 MM).

As vendas brutas no período foram de 18,0 MM, enquanto os distratos brutos somaram 12,6 MM. As vendas foram ligeiramente mais baixas que no 3T14, mas mais fortes que no primeiro semestre, enquanto os distratos mantiveram mesmo patamar ao longo de 2014.

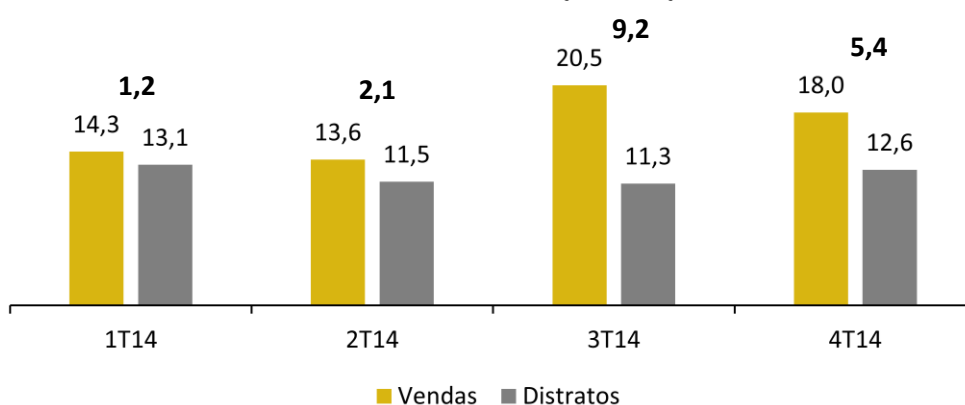
O trabalho para se distratar e revender recebíveis com baixa probabilidade de conversão em repasse continua sendo feito com êxito, possibilitando a revenda das unidades com reflexo direto na geração de caixa.

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

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



Vendas x Distratos (R\$ MM)

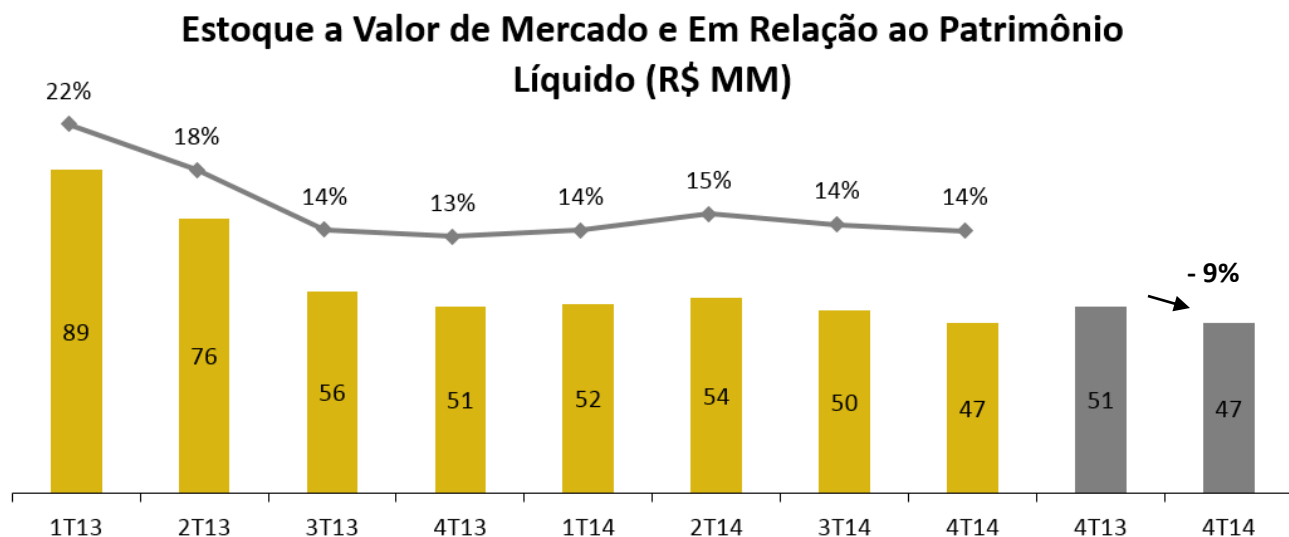


ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

Fechamos o 4T14 com R\$ 47 MM de estoque a valor de mercado, um redução de 9% em relação ao 4T13.

O estoque 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, 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.

Conforme pode ser observado na tabela abaixo, que contém a quebra do estoque a valor de mercado por SPE, do volume total, 70% é representado pelo Jardim Paradiso (R\$ 33 MM), que continuará sendo o foco para venda e repasse.

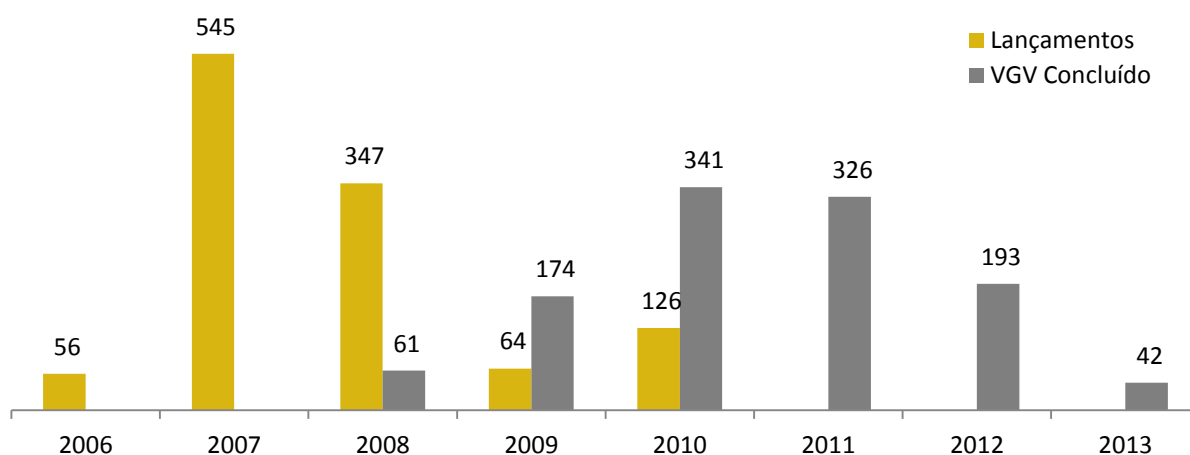
O Jardim Paradiso é um empreendimento em Nova Iguaçu com um total de 1.817 unidades e foi lançado em 2 fases. A primeira, com 854 unidades, foi entregue no 4T10, já tendo sido repassadas 734 unidades para a CEF. O saldo das unidades/recebíveis desta fase, conforme venda/repasse, representam um fluxo de caixa livre para a Companhia.

A segunda fase, com 963 unidades, foi entregue no 3T12, já tendo sido repassadas 503 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 | 4T14 | % (4T14) |
| Jardim Paradiso | 37.620 | 35.150 | 34.499 | 32.811 | 70% |
| Jardim Paradiso 1-A | 4.085 | 2.280 | 2.427 | 2.532 | 5% |
| Jardim Paradiso 1-B | 33.535 | 32.870 | 32.072 | 30.279 | 64% |
| Parque das Águas | 3.468 | 4.794 | 5.322 | 6.912 | 15% |
| Green | 786 | 786 | 0 | 0 | 0% |
| Verano I | 552 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Verano II | 0 | 0 | 439 | 0 | 0% |
| Verano III | 0 | 0 | 1.080 | 1.080 | 2% |
| Campinho | 1.023 | 568 | 341 | 682 | 1% |
| SP 1 | 5.670 | 7.438 | 2.425 | 1.938 | 4% |
| Acqua Park 1 | 1.311 | 2.097 | 904 | 678 | 1% |
| Acqua Park 2 | 1.798 | 2.825 | 913 | 684 | 1% |
| Acqua Park 3 | 1.486 | 1.699 | 181 | 361 | 1% |
| Top Life Itamaraty | 827 | 414 | 428 | 214 | 0% |
| Mirante Bonsucesso | 0 | 156 | 0 | 0 | 0% |
| Top Life Park | 248 | 248 | 0 | 0 | 0% |
| Residências Premium | 0 | 0 | 476 | 428 | 1% |
| HC Felicittá | 303 | 628 | 624 | 312 | 1% |
| Barra Allegro | 0 | 545 | 2.121 | 1.586 | 3% |
| Splendor Valqueire I | 270 | 270 | 270 | 270 | 1% |
| Splendore Valqueire II | 1.137 | 1.137 | 792 | 0 | 0% |
| Splendore Valqueire III | 1.219 | 1.626 | 1.188 | 0 | 0% |
| CIMOL | 0 | 849 | 849 | 802 | 2% |
| SP2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Total: | 52.049 | 53.791 | 50.425 | 46.820 | 100% |

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 | 76.642 | 29 | 100% |
| Parque das Águas | São Gonçalo (RJ) | Econômico | 29.480 | 415 | 80% |
| Diamond | Campo Grande (RJ) | Comercial/Média | 7.156 | 1.790 | 80% |
| Sta. Cecília – Madureira | Nova Iguaçu (RJ) | Econômico | 5.162 | 9 | 100% |
| Manaú 2 | Guarulhos (SP) | Econômico | 2.247 | 202 | 86% |
| Total | | | 120.687 | 36 | |

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 4T14, a Receita Líquida foi de R\$ 4,2 MM, comparado a R\$ 7,0 MM no 4T13. Já o **Lucro Bruto ex-Juros SFH** foi R\$ 1,9 MM, comparado a R\$ 2,7 MM no 4T13. No ano, a Receita Líquida caiu 82% em relação a 2013, de R\$ 109,4 MM para R\$ 19,7 MM.

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

| (R\$ Mil) | 4T14 | 4T13 | Δ4T/4T | 3T14 | Δ4T/3T | 2014 | 2013 | Δ14/13 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|----------------|-------------|
| Receita Líquida | 4.193 | 7.041 | -40% | 9.714 | -57% | 19.713 | 109.380 | -82% |
| Lucro Bruto | 1.325 | 850 | +56% | 3.026 | -56% | 9.229 | 30.990 | -70% |
| Margem Bruta | 31,6% | 12,1% | 19,5 p.p. | 31,2% | 0,0 p.p. | 46,8% | 28,3% | 0,7 p.p. |
| Impacto Juros SFH | 13,7 p.p. | 26,9 p.p. | -1318,7 p.p. | 8,1 p.p. | 0,7 p.p. | 14,8 p.p. | 6,6 p.p. | 1,2 p.p. |
| Lucro Bruto (ex-Juros SFH) | 1.900 | 2.744 | -31% | 3.808 | -50% | 12.155 | 38.246 | -68% |
| Margem Bruta (ex-Juros SFH) | 45,3% | 39,0% | 6,3 p.p. | 39,2% | 0,2 p.p. | 61,7% | 35,0% | 0,8 p.p. |

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

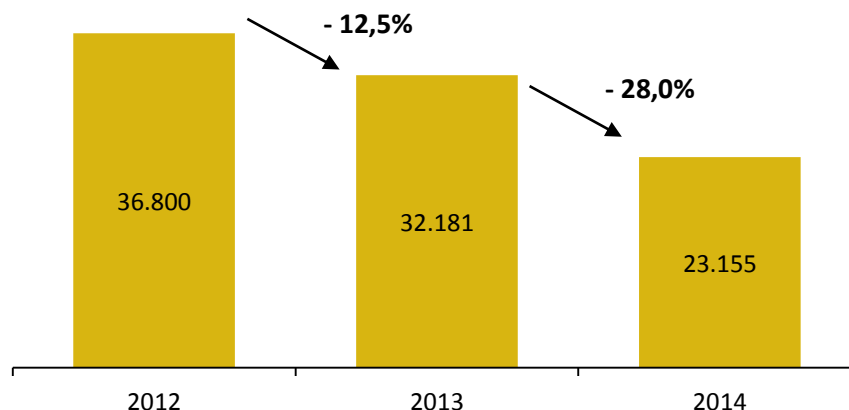
Comparando-se o G&A do 4T14 com o 4T13, chega-se a uma redução de 46%, fechando o período em R\$ 5,1 MM.

| (R\$ Mil) | 1T12 | 2T12 | 3T12 | 4T12 | 1T13 | 2T13 | 3T13 | 4T13 | 1T14 | 2T14 | 3T14 | 4T14 | Δ (4T14/4T13) |
|--------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 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 | -46% |
| 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 | -7% |
| Aluguel/Condomínio (Sede) | 507 | 298 | 612 | 459 | 456 | 364 | 334 | 324 | 328 | 316 | 358 | 199 | -39% |
| Condomínio das Unidades (SPEs) | 553 | 390 | 244 | 343 | 439 | 335 | 305 | 2.933 | 476 | 241 | 335 | 141 | -95% |
| Vendas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.727 | 251 | 58 | 64 | 23 | -99% |
| Estoque | 553 | 390 | 244 | 343 | 439 | 335 | 305 | 206 | 224 | 183 | 271 | 118 | -43% |
| 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 | -32% |
| 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 | -33% |

No ano, a queda foi de 28% em relação a 2013 e 37% em relação a 2012. Quando é considerada a inflação, observa-se uma redução real de 32% e 44% em relação aos anos de 2013 e 2012, respectivamente.

As Despesas Judiciais vêm tendo um impacto relevante no G&A. Sua representatividade neste trimestre foi de 28%. Entendemos que estas despesas acompanham a entrega dos projetos, cujo pico se deu em 2012, e estão em ritmo decrescente.

G&A - Consolidado (R\$ Mil)



RESULTADO FINANCEIRO

O **Resultado Financeiro**, excluindo-se o efeito não recorrente do Acordo Top Life View, foi de R\$ 116 mil no 4T14, frente a R\$ (757) mil no 4T13, seguindo a tendência de queda refletida pelo efeito da redução da dívida líquida, proporcionada pela geração de caixa. No ano, o Resultado Financeiro apresentou uma queda de 45% em relação a 2013, saindo de R\$ (6.162) em 2013 para R\$ (3.369) em 2014. 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.

Não tivemos novos acordos no Top Life View, ação iniciada no 4T13 e que soma 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 e, portanto, não será mais apontado nos próximos relatórios.

| (R\$ Mil) | 4T14 | 4T13 | Δ 4T/4T | 3T14 | Δ 4T/3T | 2014 | 2013 | Δ 14/13 |
|------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Resultado Financeiro* | 116 | (757) | - | (673) | - | (3.369) | (6.162) | -45% |
| Acordo Top Life View | 0 | (1.756) | -100% | (95) | -100% | (1.001) | (1.756) | -43% |
| Swap | 276 | 270 | 2% | 448 | -38% | 89 | 270 | -67% |
| Total: | (160) | (2.783) | -94% | (1.216) | -87% | (4.459) | (8.188) | -46% |

*Ex-Acordo Top Life View e efeito do Swap

LUCRO BRUTO, LÍQUIDO E EBITDA

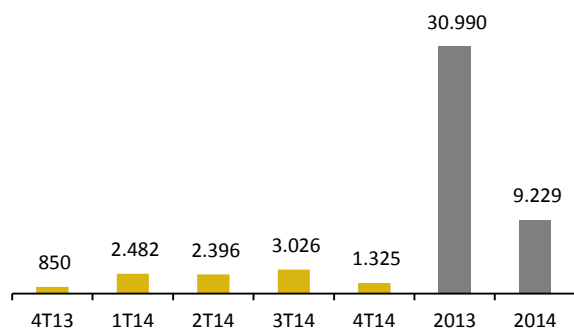
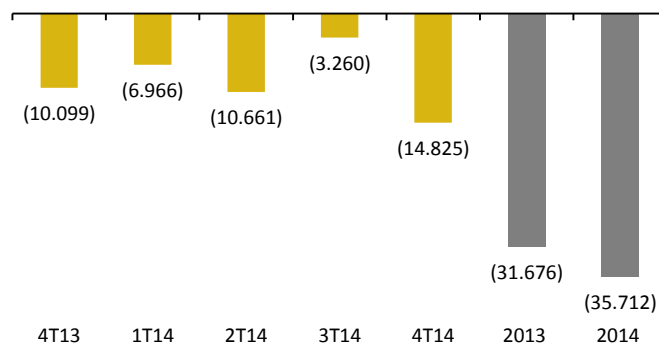
- O Prejuízo Líquido no 4T14 foi de R\$ 14.825 mil, comparado a R\$ 10.099 mil no 4T13.

Os principais eventos que impactaram o 4T14 somaram R\$ 16,7 MM, e foram:

- Crédito Tributário (R\$ 10.482 mil): as premissas para utilização do Crédito Tributário foram revisadas diante do cenário macroeconômico atual, se fazendo necessário um ajuste para refletir esta perspectiva. Este efeito impactou negativamente a linha IR/CSLL Diferidos.
- Provisões e ágios (R\$ 4.958 mil): aumento da provisão para devedores duvidosos e baixa de ágio em SPEs.
- Causas Judiciais (R\$ 1.229 mil): já abordado na seção DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).

Os principais eventos que impactaram 2014 somaram R\$ 27,8 MM, e foram:

- Crédito Tributário (R\$ 10.482 mil): já abordado acima.
- Acordo Recebíveis por Venda de Terreno (R\$ 5.564 mil): em função de negociações que vinham sendo realizadas visando o recebimento de parcela remanescente da venda de um terreno e visando mitigar o risco e custos de possíveis ações judiciais entre as partes, foi firmada uma escritura de rratificação de confissão de dívida em 14 de julho de 2014, sendo ajustado o valor contábil dessas contas a receber ao seu valor recuperável, gerando uma perda de R\$ 5.564 mil (no resultado de equivalência patrimonial).
- Causas Judiciais (R\$ 5.796 mil): já abordado na seção DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).
- Provisões e ágios (R\$ 4.958 mil): já abordada acima.
- Acordo Top Life View (R\$ 1.001 mil): este foi um acordo em larga escala realizado com os adquirentes do empreendimento Top Life View. Este empreendimento, lançado em 2009, sofreu um ano de atraso para sua entrega, o que ocasionou discussões e impasses com os adquirentes. Em um esforço para sanar estes problemas e em antecipação a possíveis disputas judiciais, foi realizado um acordo de forma amigável e benéfica para ambas as partes e que a Companhia entendeu como melhor solução a longo prazo para defesa de seu patrimônio. Até o momento 69% dos adquirentes assinou o acordo.

Lucro Bruto (R\$ Mil)

Lucro Líquido (R\$ Mil)


■ O quadro abaixo apresenta o EBITDA da empresa, que no 4T14 foi de R\$ (3,8 MM).

| EBITDA (R\$ Mil) | 4T14 | 4T13 | Δ4T/4T | 3T14 | Δ4T/3T | 2014 | 2013 | Δ14/13 |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|----------|
| Lucro Líquido | (14.825) | (10.099) | 47% | (3.260) | 355% | (35.712) | (31.676) | 13% |
| Participação dos Minoritários | (71) | (1.336) | -95% | (383) | -81% | (1.187) | 22.899 | - |
| Imposto de Renda + Contribuição Social | 9.813 | (548) | - | (263) | - | 8.249 | (4.065) | - |
| Depreciação e Amortização | 273 | 130 | 109% | 261 | 5% | 1.024 | 324 | 216% |
| Resultado Financeiro | 161 | 2.783 | -94% | 1.216 | -87% | 4.459 | 8.188 | -46% |
| Juros SFH | 575 | 1.894 | -70% | 782 | -27% | 2.926 | 7.256 | -60% |
| Amortização de Estandes | 280 | 617 | -55% | 280 | 0% | 1.115 | 2.383 | -53% |
| Despesa com Plano de Opções de Compra | 21 | (2) | - | 66 | -69% | 217 | 39 | 456% |
| EBITDA | (3.774) | (6.560) | -42% | (1.301) | 190% | (18.910) | 5.348 | - |
| % Margem EBITDA | -90,0% | -93,2% | 3,2 p.p. | -13,4% | 5,7 p.p. | -95,9% | 4,9% | - |

DESPESA COM VENDAS

As **Despesas com Vendas** foram de R\$ 961 mil no 4T14 (22,9% da receita líquida), 12% inferior a R\$ 1.092 mil no 4T13 (15,5% da receita líquida). Cumpre salientar que contabilizamos R\$ 0,3 MM no 4T14 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 5,3% das vendas brutas, que foram da ordem de R\$ 18,0 MM.

| (R\$ Mil) | 4T14 | 4T13 | $\Delta 4T/4T$ | 3T14 | $\Delta 4T/3T$ | 2014 | 2013 | $\Delta 14/13$ |
|------------------------------------|------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| Despesas com Vendas | 961 | 1.092 | -12% | 1.145 | -16% | 3.925 | 5.615 | -30% |
| Desp. com Vendas / Receita Líquida | 22,9% | 15,5% | 7,4 p.p. | 11,8% | 0,9 p.p. | 19,9% | 5,1% | 2,9 p.p. |

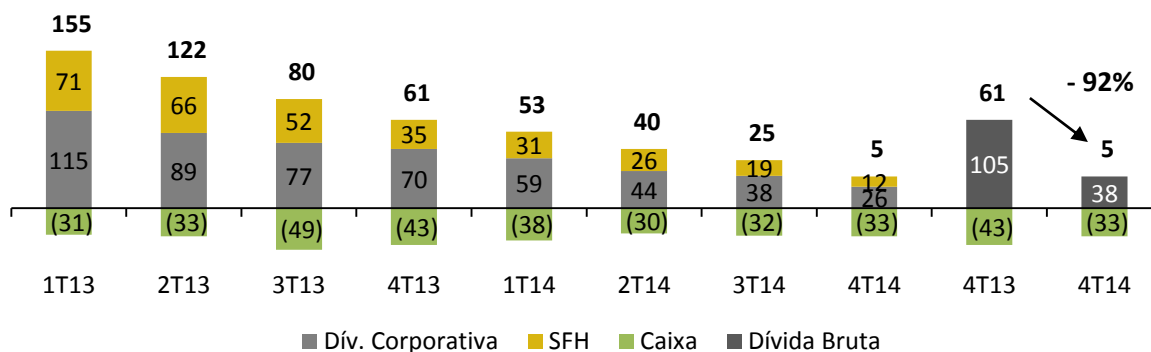
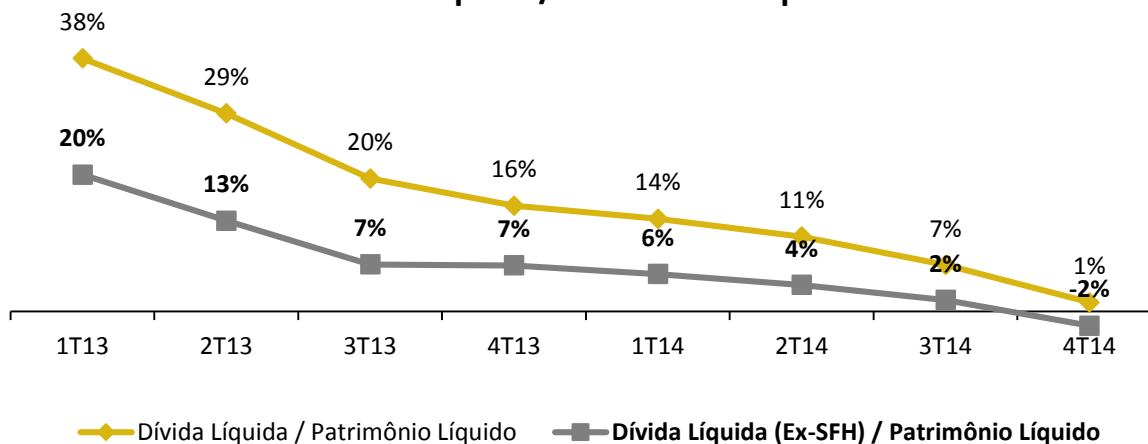
RECEITAS A APROPRIAR

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) | 4T14 | 4T13 | $\Delta 4T/4T$ | 3T14 | $\Delta 4T/3T$ |
|---|------|-------|----------------|------|----------------|
| Receitas a Apropriar | 0 | 443 | -100% | 0 | 0% |
| Custo das Unidades Vendidas a Incorrer | 0 | (422) | -100% | 0 | 0% |
| Resultado a Apropriar | 0 | 21 | -100% | 0 | 0% |
| Margem a Apropriar | 0,0% | 4,7% | -4,7 p.p. | 0,0% | 0,0 p.p. |

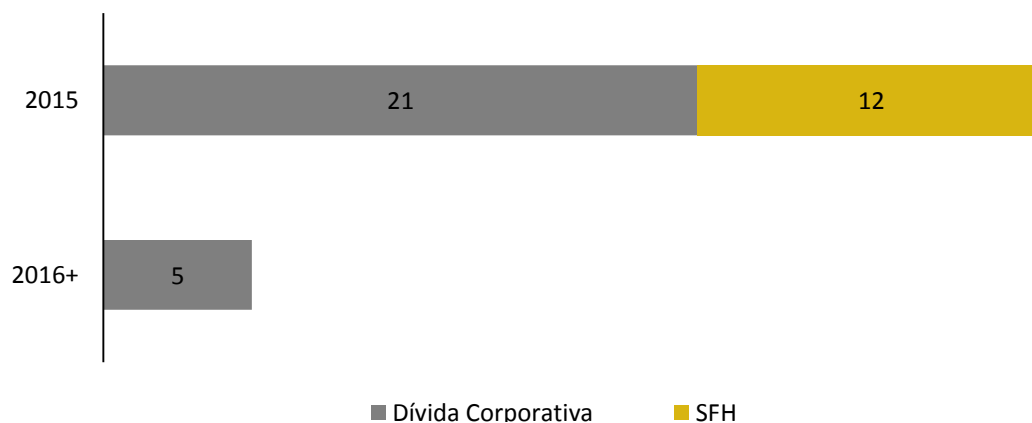
ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

A Companhia segue reduzindo a dívida e caminha para o caixa líquido ao longo de 2015. Encerramos o 4T14 com uma dívida líquida de R\$ 5 MM, redução de 92% em relação ao 4T13, sendo R\$ 12 MM referentes a dívida de SFH. Esta dívida representa apenas 1% do Patrimônio Líquido, e configura caixa líquido quando excluída a dívida SFH.

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

Dívida Líquida / Patrimônio Líquido


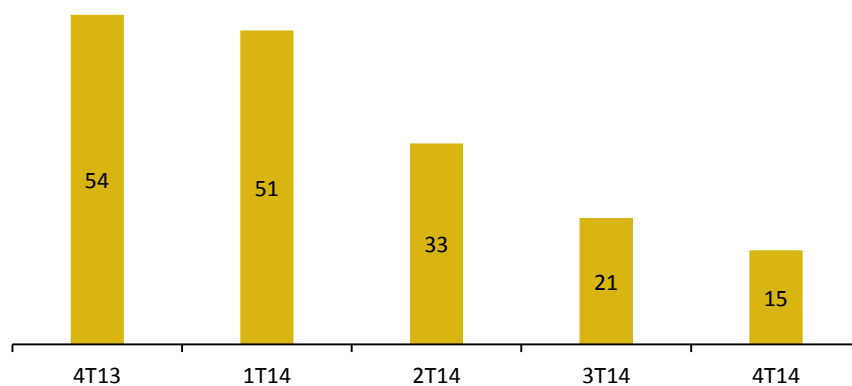
Cerca de 87% da dívida possui vencimento em 2015, com o restante vencendo em 2016. Conforme já divulgado em Fato Relevante em março/15, foram recompradas e canceladas 33 das 45 debêntures que estavam em circulação, representando um valor aproximado de R\$ 11 MM. O cronograma abaixo ainda não contempla esta recompra de debêntures.

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 2T14, conforme esperado.

Coobrigação CRI - Link (R\$ MM)



- Ao final do 4T14, o **contas a receber de clientes por incorporação** chegou a R\$ 114,5 MM, sendo que R\$ 52,5 MM 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\$ 0,9 MM, chegamos ao **total de recebíveis de clientes de R\$ 113,6 MM**.
- O saldo de **contas a receber de terceiros** era R\$ 41,5 MM ao final do 4T14 e pode ser aberto em: (a) **contas a receber por repasse de R\$ 34,4 MM**, (b) **confissão de dívida de adquirentes de R\$ 2,9 MM** e (c) outros, no total de R\$ 4,1 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.

O quadro abaixo apresenta o demonstrativo de cálculo dos **recebíveis totais** ao final do 4T14, seguido pelo quadro com quebra dos **Recebíveis de Clientes** e seus respectivos indexadores, que corrigem seus contratos.

| (R\$ Mil) | 4T14 | 3T14 | 2T14 | 1T14 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis | 114.495 | 145.315 | 184.032 | 231.027 |
| Receitas a Apropriar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Adiantamento de Clientes | (851) | (477) | (516) | (574) |
| TOTAL Recebíveis de Clientes | 113.644 | 144.838 | 183.516 | 230.453 |
| Contas a Receber por Repasse | 34.435 | 32.589 | 20.990 | 21.439 |
| Confissão de Dívida de Adquirentes | 4.240 | 4.218 | 4.383 | 4.506 |
| TOTAL Recebíveis | 152.319 | 181.645 | 208.889 | 256.398 |

| Recebíveis x Indexadores (R\$ Mil) | | | | | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------------|
| SPEs | 4T13 | 1T14 | 2T14 | 3T14 | 4T14 | Indexadores |
| SPE 23 (Link) | 113.179 | 109.111 | 89.391 | 62.127 | 52.503 | IGP-M + 12% a.a. ¹ |
| JardimParadiso | 72.168 | 61.563 | 51.346 | 43.233 | 31.559 | IGP-M + 12% a.a. |
| JardimParadiso 1-A | 21.829 | 19.285 | 16.219 | 12.053 | 9.465 | - |
| JardimParadiso 1-B | 50.339 | 42.278 | 35.127 | 31.180 | 22.094 | - |
| Parque das Águas | 18.400 | 16.092 | 13.618 | 11.829 | 9.806 | IGP-M + 12% a.a. |
| SPE 31 (Niterói Plaza) | 15.939 | 11.702 | 4.777 | 4.099 | 0 | INCC ² |
| Green + Veranos | 8.468 | 8.032 | 6.768 | 5.544 | 5.228 | IGP-M + 12% a.a. |
| Campinho | 5.059 | 3.324 | 3.465 | 3.130 | 2.218 | IGP-M |
| SP 1 | 15.180 | 11.589 | 6.629 | 8.309 | 6.024 | IGP-M |
| Acqua Park 1 | 3.382 | 1.999 | 1.005 | 1.309 | 993 | IGP-M |
| Acqua Park 2 | 1.379 | 1.165 | 693 | 1.842 | 1.040 | IGP-M |
| Acqua Park 3 | 3.456 | 2.737 | 1.939 | 2.525 | 1.637 | IGP-M |
| Top Life Itamaraty | 2.842 | 2.320 | 2.057 | 1.457 | 1.611 | IGP-M |
| Mirante Bonsucesso | 1.051 | 717 | 513 | 641 | 421 | IGP-M |
| Top Life Park | 604 | 420 | 423 | 534 | 321 | IGP-M |
| Residências Premium | 2.466 | 2.230 | 2.134 | 1.387 | 1.406 | IGP-M + 12% a.a. |
| HC Felicittá | 2.295 | 1.897 | 1.385 | 1.295 | 1.307 | IGP-M + 12% a.a. |
| Barra All egro | 1.967 | 1.841 | 1.441 | 871 | 483 | IGP-M + 12% a.a. |
| Splendor Valqueire I | 775 | 780 | 562 | 641 | 608 | IGP-M + 12% a.a. |
| Splendore Valqueire II | 2.927 | 1.505 | 168 | 180 | 552 | IGP-M + 12% a.a. |
| Splendore Valqueire III | 1.909 | 1.433 | 749 | 1.113 | 882 | IGP-M + 12% a.a. |
| CIMOL | 1.424 | 1.389 | 917 | 890 | 868 | IGP-M + 12% a.a. |
| SP2 | -72 | 196 | 165 | 189 | 201 | IGP-M |
| Total: | 259.617 | 230.454 | 183.517 | 144.838 | 113.644 | - |

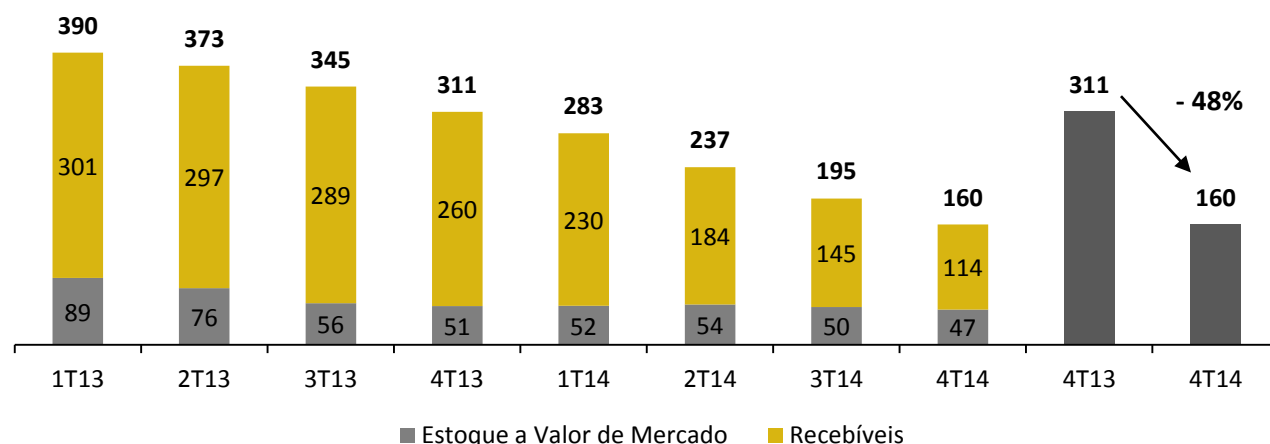
| Recebíveis x Indexadores (R\$ Mil) | | | | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Indexadores | 4T13 | 1T14 | 2T14 | 3T14 | 4T14 |
| IGP-M | 17.701 | 12.879 | 10.260 | 11.629 | 8.443 |
| IGP-M + 12% a.a. | 112.799 | 96.762 | 168.479 | 129.111 | 105.201 |
| INCC | 129.118 | 120.813 | 4.777 | 4.099 | 0 |
| Total: | 259.617 | 230.454 | 183.517 | 144.838 | 113.644 |

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 48% em relação ao 4T13.

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) | 4T14 | 3T14 | 2T14 | 1T14 | (R\$ Mil) | 4T14 | 3T14 | 2T14 | 1T14 |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Imóveis a Comercializar | 156.505 | 158.431 | 162.800 | 161.750 | Obrigação por Compra de Imóveis | 4.579 | 4.578 | 4.582 | 4.620 |
| Unidades Concluídas | 35.818 | 38.153 | 43.527 | 43.230 | (-) Permuta Financeira | 179 | 186 | 201 | 281 |
| Unidades em Construção | 0 | 0 | 0 | 0 | (-) Diamond (Chafi Chaia) - Permuta | 4.400 | 4.392 | 4.381 | 4.339 |
| Terreno-Espécie | 120.687 | 120.278 | 119.273 | 118.520 | (=) Exposição de Caixa | - | - | - | - |

Ao final do 4T14, o saldo de obrigações por compra de imóveis totalizava R\$ 4,6 MM, R\$ 179 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 4T14 com uma forte geração de caixa de R\$ 30 MM, dos quais cerca de R\$ 23 MM foram destinados ao pagamento de dívidas (pagamento de principal, majoritariamente) e R\$ 6 MM destinaram-se para redução da coobrigação do CRI. No ano, a geração de caixa foi de R\$ 114 MM, tendo sido, em sua maioria, direcionada para amortização das dívidas e da Coobrigação do CRI.

| Fluxo de Caixa (R\$ mil) | 1T14 | 2T14 | 3T14 | 4T14 | 2013 | 2014 |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social | (6.778) | (12.883) | (3.906) | (5.083) | (12.842) | (28.650) |
| Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas | 1.294 | 8.340 | 1.796 | 10.037 | 5.488 | 21.467 |
| Variação dos Ativos | 26.864 | 40.893 | 30.447 | 25.582 | 125.588 | 123.786 |
| Clientes por incorporação e venda de imóveis | 29.312 | 39.721 | 38.717 | 30.820 | 55.727 | 138.570 |
| Contas a receber de terceiros | (141) | 302 | (11.281) | (1.301) | 20.948 | (12.421) |
| Imóveis a comercializar | (2.313) | (172) | 3.491 | 1.926 | 45.970 | 2.932 |
| Outros | 6 | 1.042 | (480) | (5.863) | 2.943 | (5.295) |
| Variação dos Passivos | (693) | (359) | (368) | (907) | (17.767) | (2.327) |
| Caixa Líquido Proveniente das Operações | 20.687 | 35.991 | 27.969 | 29.629 | 100.467 | 114.276 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos | (1.039) | (1.232) | (898) | (720) | (7.961) | (3.889) |
| Caixa líquido das atividades de Investimentos | (724) | (1.097) | (808) | (104) | (11.360) | (2.733) |
| Dívida | (15.561) | (21.247) | (14.501) | (23.448) | (96.888) | (74.757) |
| Debêntures (líquido) | 0 | (6.194) | (616) | (628) | (44.970) | (7.438) |
| Empréstimos e Financiamentos (líquido) | (15.561) | (15.053) | (13.885) | (22.820) | (51.918) | (67.319) |
| CRI (Link) | (3.017) | (14.192) | (12.811) | (5.528) | 45.367 | (35.548) |
| Cessão de créditos imobiliários | (2.884) | (20.076) | (12.865) | (5.589) | 52.692 | (41.414) |
| Valores caucionados em garantia do CRI | (133) | 5.884 | 54 | 61 | (7.325) | 5.866 |
| Atividades de Financiamento com Acionistas | (5.477) | (159) | 3.565 | 939 | (14.362) | (1.132) |
| Participações de não controladores | (3.455) | (7.704) | (1.007) | 177 | (13.414) | (11.989) |
| Outros | (2.022) | 7.545 | 4.572 | 762 | (948) | 10.857 |
| Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa | (5.131) | (1.936) | 2.516 | 768 | 15.263 | (3.783) |

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 4T14 | % Unidades Vendidas 4T14 ⁽²⁾ | Estoque 4T14 (Unidades) ⁽²⁾ | Estoque Total 4T14 (R\$ mm) ⁽²⁾ | Estoque % CR2 4T14 (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% | 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% | 0 | 0,0 | 0,0 |
| Parque das Águas | S. Gonçalo (RJ) | out/07 | Econômico | 1.058 | 132 | 140,0 | 80% | 112,0 | Caixa | 100% | 98% | 26 | 6,9 | 5,5 |
| 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 | 1,6 | 1,1 |
| Total 2007 | | | | 2.325 | 234 | 544,7 | 66% | 358,5 | | | 99% | 31 | 10,7 | 8,3 |
| Mirante Bonsucesso | Guarulhos (SP) | mar/08 | Econômico | 368 | 77 | 28,4 | 86% | 24,3 | Caixa | 100% | 100% | 0 | 0,0 | 0,0 |
| Via Parque | Caxias (RJ) | mar/08 | Econômico | 89 | 55 | 4,9 | 66% | 3,2 | Pm. Fis. | 100% | 100% | 0 | 0,0 | 0,0 |
| Felicitá | Jacarepaguá (RJ) | mar/08 | Econômico | 230 | 128 | 29,3 | 70% | 20,5 | Caixa | 100% | 100% | 1 | 0,3 | 0,2 |
| Top Life Itamaraty | Santo André (SP) | abr/08 | Econômico | 417 | 103 | 43,0 | 86% | 36,8 | Caixa | 100% | 100% | 1 | 0,2 | 0,2 |
| Villagio do Campo | Campo Grande (RJ) | jun/08 | Econômico | 999 | 65 | 65,0 | 97% | 63,0 | Caixa | 100% | 99% | 6 | 0,7 | 0,7 |
| Premium Cpo. Grande | Campo Grande (RJ) | jun/08 | Econômico | 196 | 240 | 47,0 | 90% | 42,3 | Caixa | 100% | 99% | 1 | 0,4 | 0,4 |
| Acqua Park I | Guarulhos (SP) | jul/08 | Econômico | 415 | 90 | 37,4 | 86% | 32,0 | Caixa | 100% | 99% | 3 | 0,7 | 0,6 |
| Acqua Park II ⁽³⁾ | Guarulhos (SP) | jul/08 | Econômico | 332 | 90 | 29,9 | 86% | 25,6 | Caixa | 100% | 98% | 5 | 1,0 | 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 ⁽⁴⁾ | 100% | 98% | 12 | 1,3 | 1,3 |
| Total 2008 | | | | 3.780 | 92 | 347,0 | 88% | 306,3 | | | 99% | 29 | 4,6 | 4,2 |
| Jardim Paradiso IIA | Nova Iguaçu (RJ) | nov/09 | Econômico | 320 | 69 | 22,1 | 100% | 22,1 | Caixa ⁽⁴⁾ | 100% | 96% | 12 | 1,3 | 1,3 |
| 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 | | | 98% | 12 | 1,3 | 1,3 |
| Splendore Valqueire II | V. Valqueire (RJ) | nov/10 | Econômico | 160 | 231 | 37,0 | 80% | 29,6 | Caixa | 100% | 100% | 0 | 0,0 | 0,0 |
| Jardim Paradiso IIB - III | Nova Iguaçu (RJ) | nov/10 | Econômico | 963 | 92 | 88,6 | 100% | 88,6 | Caixa ⁽⁴⁾ | 100% | 70% | 287 | 30,3 | 30,3 |
| Total 2010 | | | | 1.123 | 112 | 125,6 | 94% | 118,2 | | | 74% | 287 | 30,3 | 30,3 |
| Total | | | | 8.088 | 141 | 1.137,0 | 77% | 874,4 | | | 96% | 359 | 46,8 | 44,1 |

(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) | 4T14 | 4T13 | Δ4T/4T | 3T14 | Δ4T/3T | 2014 | 2013 | Δ14/13 |
|--|-----------------|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Receita Operacional Líquida | 4.193 | 7.041 | -40% | 9.714 | -57% | 19.713 | 109.380 | -82% |
| Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (ex-Juros SFH) | (2.293) | (4.297) | -47% | (5.906) | -61% | (7.558) | (71.134) | -89% |
| Juros SFH | (575) | (1.894) | -70% | (782) | -27% | (2.926) | (7.256) | -60% |
| Lucro Bruto | 1.325 | 850 | +56% | 3.026 | -56% | 9.229 | 30.990 | -70% |
| <i>Margem Bruta</i> | <i>31,6%</i> | <i>12,1%</i> | <i>19,5 p.p.</i> | <i>31,2%</i> | <i>0,4 p.p.</i> | <i>46,8%</i> | <i>28,3%</i> | <i>18,5 p.p.</i> |
| <i>Margem Bruta (ex-Juros SFH)</i> | <i>45,3%</i> | <i>39,0%</i> | <i>6,3 p.p.</i> | <i>39,2%</i> | <i>6,1 p.p.</i> | <i>61,7%</i> | <i>35,0%</i> | <i>26,7 p.p.</i> |
| (Despesas) / Receitas Operacionais: | | | | | | | | |
| Gerais e Administrativas | | | | | | | | |
| G&A (ex-Plano de Opções) | (5.052) | (9.479) | -47% | (6.210) | -19% | (22.939) | (32.143) | -29% |
| Despesa com Plano de Opções de Ações | (21) | 2 | - | (66) | -69% | (217) | (39) | +456% |
| Com Vendas | | | | | | | | |
| Com Vendas (ex-Amortização de Estandes) | (681) | (475) | +43% | (865) | -21% | (2.810) | (3.232) | -13% |
| Amortização de Estandes | (280) | (617) | -55% | (280) | +0% | (1.115) | (2.383) | -53% |
| Depreciação e Amortização | (273) | (130) | +109% | (261) | +5% | (1.024) | (324) | +216% |
| Despesas Tributárias | (241) | (385) | -37% | (121) | +99% | (568) | (1.558) | -64% |
| Outras Receitas/Despesas Operacionais | 301 | 1.034 | -71% | 2.260 | -87% | (4.574) | 3.399 | - |
| Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro | (4.922) | (9.200) | +137% | (2.517) | +96% | (24.018) | (5.290) | +354% |
| Resultado Financeiro: | | | | | | | | |
| Juros Sobre o Capital Próprio | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Resultado Financeiro | (161) | (2.783) | -94% | (1.216) | -87% | (4.459) | (8.188) | -46% |
| Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro | (5.083) | (11.983) | +98% | (3.733) | +36% | (28.477) | (13.478) | +111% |
| Ganho/Perda com Ativos Imobiliários | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Participação dos Empregados no Lucro | 0 | 0 | - | (173,00) | -100% | (173) | 636 | - |
| Provisão para IR e Contribuição Social | -9.813 | 548 | - | 263 | - | -8.249 | 4.065 | - |
| Lucro (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários | (14.896) | (11.435) | +30% | (3.643) | +309% | (36.899) | (8.777) | +320% |
| <i>Margem líquida antes de minoritários</i> | <i>-355,3%</i> | <i>-162,4%</i> | <i>-192,9 p.p.</i> | <i>-37,5%</i> | <i>-317,8 p.p.</i> | <i>-187,2%</i> | <i>-8,0%</i> | <i>-179,2 p.p.</i> |
| Participação de Minoritários | 71 | 1.336 | -95% | 383 | -81% | 1.187 | (22.899) | - |
| Juros Sobre o Capital Próprio (Reversão) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lucro Líquido (Prejuízo) do Período | (14.825) | (10.099) | +47% | (3.260) | +355% | (35.712) | (31.676) | +13% |
| <i>Margem líquida após minoritários</i> | <i>-353,6%</i> | <i>-143,4%</i> | <i>-210,1 p.p.</i> | <i>-33,6%</i> | <i>-320,0 p.p.</i> | <i>-181,2%</i> | <i>-29,0%</i> | <i>-152,2 p.p.</i> |
| Média Ponderada Ações em Circulação (mil) | 48.442 | 48.443 | 0% | 48.443 | 0% | 48.443 | 48.443 | 0% |
| Lucro Básico por Ação (R\$) | (0,31) | (0,21) | +47% | (0,07) | +355% | (0,74) | (0,65) | +13% |

| EBITDA (R\$ mil) | 4T14 | 4T13 | Δ4T/4T | 3T14 | Δ4T/3T | 2014 | 2013 | Δ14/13 |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|----------|
| Lucro Líquido | (14.825) | (10.099) | 47% | (3.260) | 355% | (35.712) | (31.676) | 13% |
| Participação dos Minoritários | (71) | (1.336) | -95% | (383) | -81% | (1.187) | 22.899 | - |
| Imposto de Renda + Contribuição Social | 9.813 | (548) | - | (263) | - | 8.249 | (4.065) | - |
| Depreciação e Amortização | 273 | 130 | 109% | 261 | 5% | 1.024 | 324 | 216% |
| Resultado Financeiro | 161 | 2.783 | -94% | 1.216 | -87% | 4.459 | 8.188 | -46% |
| Juros SFH | 575 | 1.894 | -70% | 782 | -27% | 2.926 | 7.256 | -60% |
| Amortização de Estandes | 280 | 617 | -55% | 280 | 0% | 1.115 | 2.383 | -53% |
| Despesa com Plano de Opções de Ações | 21 | (2) | - | 66 | -69% | 217 | 39 | 456% |
| EBITDA | (3.774) | (6.560) | -42% | (1.301) | 190% | (18.910) | 5.348 | - |
| % Margem EBITDA | -90,0% | -93,2% | 3,2 p.p. | -13,4% | 5,7 p.p. | -95,9% | 4,9% | - |

Anexo III – Balanço Patrimonial

| Ativo (R\$ Mil) | 4T14 | 4T13 | Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil) | 4T14 | 4T13 |
|--|----------------|----------------|--|----------------|----------------|
| Ativo Circulante | | | Passivo Circulante | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 32.961 | 43.344 | Debêntures | 10.252 | 20.195 |
| Swap | 359 | 270 | Empréstimos Bancários | 10.266 | 45.630 |
| Cientes Incorporação e Venda de Imóveis | 90.797 | 191.234 | Swap | - | - |
| Contas a Receber de Terceiros | 41.163 | 32.248 | SFH | 12.003 | 34.650 |
| Imóveis a Comercializar | 35.818 | 42.634 | Adiantamentos de Clientes | 851 | 1.164 |
| Impostos e Contribuições a Compensar | 3.788 | 2.998 | Obrigação por Aquisição de Imóveis | | 0 |
| Adiantamentos | 1.564 | 1.662 | Em Caixa | 179 | 284 |
| Mútuos a Receber - Partes Relacionadas | 5.228 | 8.420 | Permuta Financeira | 0 | 0 |
| Valores a receber – partes relacionadas | 431 | 3.972 | IR e Contribuição Social Diferidos | 4.799 | 8.060 |
| Outros | 16.398 | 12.079 | Provisões Tributárias | 1.183 | 1.564 |
| Total do Ativo Circulante | 228.507 | 338.861 | Provisões para Contingências | 1.548 | 1.126 |
| Realizável a Longo Prazo | | | Contas a Pagar | 5.504 | 7.468 |
| Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis | 23.698 | 69.105 | Cessão de Créditos Imobiliários | 6.467 | 21.458 |
| Contas a receber de terceiros | 314 | 1.494 | Mútuos a Pagar | 0 | 0 |
| Imóveis a Comercializar | 120.687 | 116.803 | Dividendos a Pagar | 6 | 3.176 |
| Mútuos a Receber - Partes Relacionadas | 374 | 1.921 | Redução de Capital | 4.305 | 1.389 |
| Valores a receber – partes relacionadas | 200 | 200 | Total do Passivo Circulante | 57.363 | 146.164 |
| Créditos Tributários de Impostos e Contribuições | 26.889 | 33.898 | Exigível a Longo Prazo | | |
| Total Realizável a Longo Prazo | 172.162 | 223.421 | Debêntures | 5.126 | 0 |
| Investimentos | 16.898 | 15.470 | Empréstimos Bancários | - | 4.358 |
| Imobilizado | 4.436 | 6.115 | SFH | - | - |
| Intangível | 51 | 19 | IR e Contribuição Social Diferidos | 1.252 | 2.913 |
| Total Ativo Permanente | 21.385 | 21.604 | Provisões para Contingências | 371 | 1.644 |
| Ativo Total | 422.054 | 583.886 | Cessão de Créditos Imobiliários | 8.871 | 32.968 |
| | | | Adiantamento Futuro para Aumento de Capital | 758 | 53 |
| | | | Obrigação de construir | 4.400 | 4.322 |
| | | | Total Exigível a Longo Prazo | 20.778 | 46.258 |
| | | | Patrimônio Líquido | | |
| | | | Capital Social | 356.950 | 376.095 |
| | | | Reservas de Capital | 1.338 | 4.633 |
| | | | Reservas de Lucros | 0 | 0 |
| | | | Lucros (Prejuízos) acumulados | (35.712) | (23.777) |
| | | | Patrimônio Líquido Controladora | 322.576 | 356.951 |
| | | | Participações Minoritárias | 21.337 | 34.513 |
| | | | Total Patrimônio Líquido | 343.913 | 391.464 |
| | | | Total do Passivo e Patrimônio Líquido | 422.054 | 583.886 |

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe em troca um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído no mesmo. Adquirindo terreno por meio de permutas, objetivamos a redução da necessidade de recursos financeiros e o consequente aumento do retorno.

Receitas de Vendas a Apropriar – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos. Desta forma, o saldo de Receitas a Apropriar corresponde às receitas a serem reconhecidos em períodos futuros relativas a vendas passadas.

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.