

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T15 e 2015

Rio de Janeiro, 15 de março de 2016 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2015 (4T15) e do ano de 2015. 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 4T15 E 2015

- Manutenção do processo de monetização dos ativos e otimização dos custos.
- Geração de caixa na ordem de R\$ 19 milhões no 4T15 e R\$ 89 milhões em 2015.
- Contínua redução do G&A, com redução real de 30% em relação a 2014.
- Pagamento de três parcelas de Redução de Capital, sendo 2 no 2T15 e 1 no 4T15.
- Redução da Dívida Bruta para menos de 1% do Patrimônio Líquido.
- Manutenção da Posição de Caixa Líquido Positivo (R\$ 19 milhões).

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 4T15 e 2015

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

André Strauss Vasques

Diretor Presidente, de RI e Técnico

Contato:

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

ri@cr2.com.br

Teleconferência Português 16 de março de 2016

16h00 (horário de Brasília)
15h00 (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 2016

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

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

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

Site: ri.cr2.com.br

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	4T15	4T14	$\Delta 4T/4T$	3T15	$\Delta 4T/3T$	2015	2014	$\Delta 15/14$
Receita Operacional Líquida	8.392	4.193	+100%	8.268	+1%	29.446	19.713	+49%
Lucro Bruto	2.248	1.325	+70%	1.387	+62%	9.329	9.229	+1%
% Margem Bruta	26,8%	31,6%	-4,8 p.p.	16,8%	10,0 p.p.	31,7%	46,8%	-15,1 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	2.464	1.900	+30%	1.563	+58%	10.198	12.155	-16%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	29,4%	45,3%	-15,9 p.p.	18,9%	10,5 p.p.	34,6%	61,7%	-27,0 p.p.
EBITDA ⁽¹⁾	(1.012)	(3.774)	-73,2%	(21.137)	-95,2%	(27.186)	(18.910)	+44%
% Margem EBITDA	-12,1%	-90,0%	77,9 p.p.	-255,6%	243,6 p.p.	-92,3%	-95,9%	3,6 p.p.
Lucro Líquido Antes Minoritários	(825)	(14.896)	-94,5%	(20.752)	-96,0%	(26.123)	(36.899)	-29,2%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-9,8%	-355,3%	345,4 p.p.	-251,0%	241,2 p.p.	-88,7%	-187,2%	98,5 p.p.
Lucro Líquido	(948)	(14.825)	-93,6%	(23.689)	-96,0%	(29.683)	(35.712)	-16,9%
% Margem Líquida	-11,3%	-353,6%	342,3 p.p.	-286,5%	275,2 p.p.	-100,8%	-181,2%	80,4 p.p.
Lucro Líquido Básico por ação – R\$	(0,02)	(0,31)	-94%	(0,49)	-96%	(0,61)	(0,74)	-17%
Receitas a Apropriar	0	0	-	0	-			
Resultado a Apropriar	0	0	-	0	-			
Margem a Apropriar	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	0,0 p.p.			
Caixa	20.167	32.961	-39%	28.241	-29%			
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido)	(18.817)	(7.317)	+157%	(25.177)	-25%			
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) / PL	-7,2%	-2,1%	-5,1 p.p.	-9,4%	2,2 p.p.			
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	-18.817	4.686	-	-25.177	-25%			
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / PL	-7,2%	1,4%	-8,6 p.p.	-9,4%	2,2 p.p.			
Patrimônio Líquido Consolidado	261.471	343.913	-24%	268.309	-3%			

Operacional (R\$ Mil)	4T15	4T14	$\Delta 4T/4T$	3T15	$\Delta 4T/3T$	2015	2014	$\Delta 15/14$
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	8.053	5.358	+50%	8.021	+0%	0	37.205	-100%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	7.693	4.694	+64%	7.899	-3%	0	27.193	-100%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	22,0%	9,6%	12,4 p.p.	18,6%	3,4 p.p.	0,0%	11,1%	-11,1 p.p.
Unidades Vendidas	60	16	+275%	64	-6%	0	319	-100%

(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

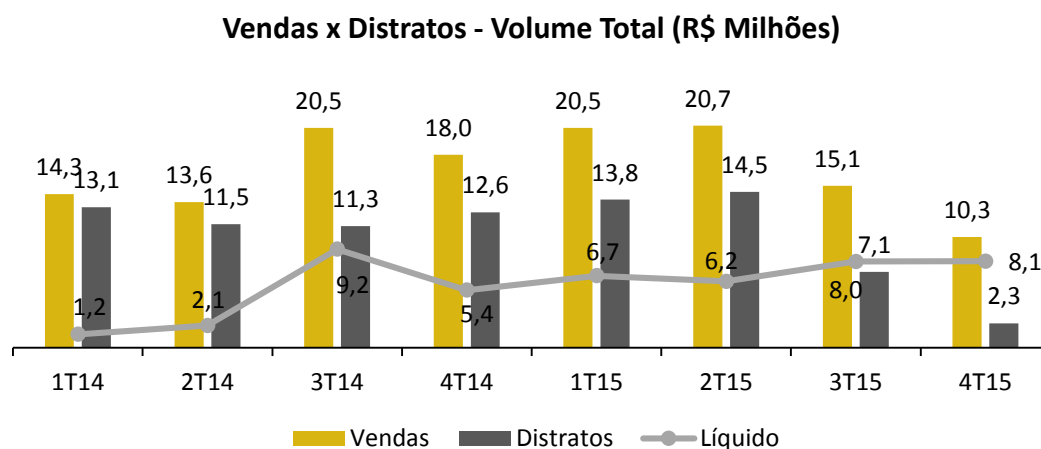
VENDAS CONTRATADAS	4
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	5
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	8
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	8
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	9
DÍVIDA E COBRIGAÇÃO.....	10
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS	12
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	13
ANEXO I – DRE.....	14
ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL	15
<u>GLOSSÁRIO</u>	<u>16</u>
<u>AVISOS LEGAIS</u>	<u>18</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES</u>	<u>18</u>

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos no 4T15 foram de R\$ 8,1 milhões, comparado a R\$ 5,4 milhões no 4T14 e R\$ 8,0 milhões no 3T15. Em 2015 totalizaram R\$ 28,9 milhões, 62% superior a 2014, que foi de R\$ 17,8 milhões.

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

Os destaques de venda continuam sendo no Jardim Paradiso, representando 72% das vendas líquidas, seguido pelo Parque das Águas, com 24%.

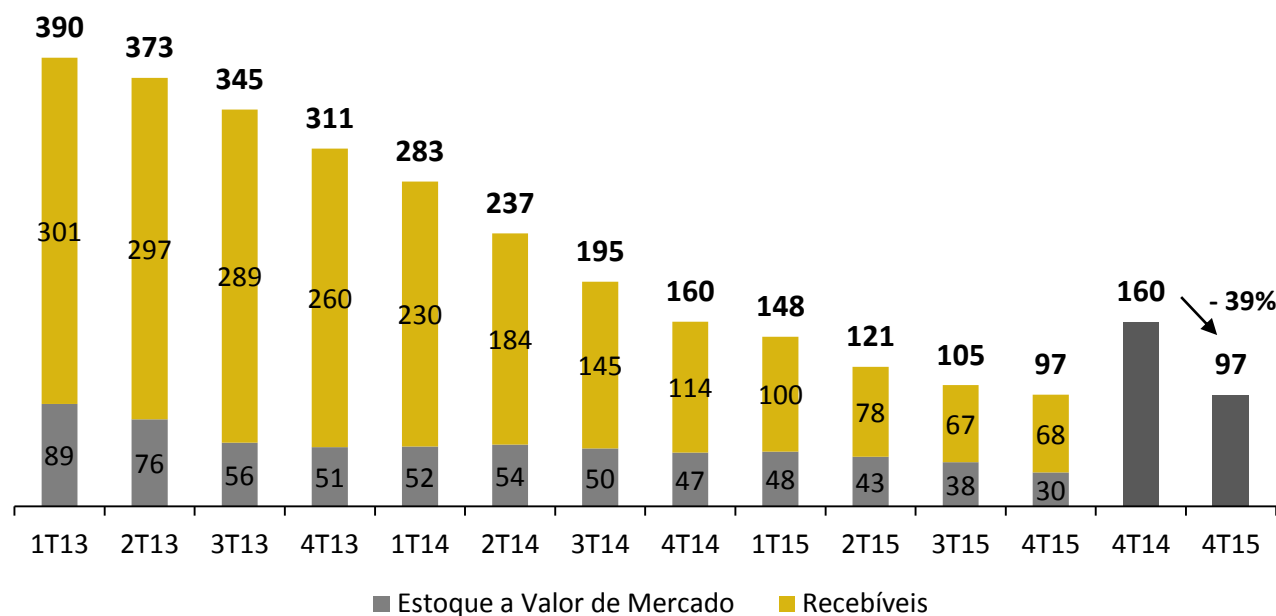


ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

Fechamos o 4T15 com R\$ 30 milhões de estoque a valor de mercado, uma redução de 37% em relação ao 4T14 e 23% em relação ao 3T15.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) ficaram em R\$ 68 milhões neste trimestre, uma redução de 41% em relação ao 4T14 e aumento de 1% em relação ao 3T15.

Observa-se a que a combinação do Estoque com Recebíveis vem caindo trimestre a trimestre, independentemente 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 39% em relação ao 4T14 e 8% em relação ao 3T15.

Evolução - Recebíveis + Estoque (R\$ Milhões)


Os próximos 3 quadros apresentam a quebra do Estoque a Valor de Mercado por SPE, o demonstrativo dos principais Recebíveis e a quebra dos Recebíveis de Clientes por SPE.

Como pode ser observado, 46% do estoque é representado pelo Jardim Paradiso (R\$ 14 milhões) e 33% (R\$ 10 milhões) pelo Parque das Águas, que é composto por menos unidades, uma vez que seu *ticket* médio é maior. Estes dois empreendimentos serão o foco para vendas e repasses, mas o estoque residual, pulverizado pelas demais SPE's também receberão uma atenção especial, objetivando sua monetização e redução de custos associados ao carregamento e à manutenção administrativa das SPE's.

Estoque a Valor de Mercado (RS Mil)									
SPEs	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	% (4T15)
Jardim Paradiso	37.620	35.150	34.499	32.811	28.380	24.898	19.376	13.741	46%
Jardim Paradiso 1-A	4.085	2.280	2.427	2.532	2.638	2.110	844	633	2%
Jardim Paradiso 1-B	33.535	32.870	32.072	30.279	25.742	22.788	18.532	13.108	44%
Parque das Águas	3.468	4.794	5.322	6.912	14.310	12.325	12.104	9.675	33%
Green	786	786	0	0	0	0	0	0	0%
Verano I	552	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	0	0	439	0	0	0	0	0	0%
Verano III	0	0	1.080	1.080	0	0	0	0	0%
Campinho	1.023	568	341	682	796	568	568	568	2%
SP 1	5.670	7.438	2.425	1.938	1.303	2.604	3.192	2.534	9%
Acqua Park 1	1.311	2.097	904	678	452	666	444	444	1%
Acqua Park 2	1.798	2.825	913	684	456	672	896	896	3%
Acqua Park 3	1.486	1.699	181	361	181	888	1.030	618	2%
Top Life Itamaraty	827	414	428	214	214	208	435	217	1%
Mirante Bonsucesso	0	156	0	0	0	170	180	359	1%
Top Life Park	248	248	0	0	0	0	208	0	0%
Residências Premium	0	0	476	428	428	0	0	476	2%
HC Felicittá	303	628	624	312	0	660	870	843	3%
Barra Allegro	0	545	2.121	1.586	1.350	1.774	1.639	1.200	4%
Splendor Valqueire I	270	270	270	270	270	270	270	270	1%
Splendor Valqueire II	1.137	1.137	792	0	0	0	350	350	1%
Splendor Valqueire III	1.219	1.626	1.188	0	0	0	0	0	0%
CIMOL	0	849	849	802	802	0	0	0	0%
SP2	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Total:	52.049	53.791	50.425	46.820	47.638	43.100	38.370	29.658	100%

Ao final do 4T15, o Contas a Receber de Clientes chegou a R\$ 68 milhões, sendo R\$ 40 milhões referentes ao Link, projeto em que somos permutantes e cujo habite-se foi expedido no 2T14.

O Contas a Receber por Repasse é constituído no momento do repasse, sendo 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. Seu saldo no final do 4T15 foi de R\$ R\$ 6 milhões, as Confissões de Dívidas foram de R\$ 3 milhões.

(R\$ Mil)	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	231.027	184.032	145.315	114.495	100.932	79.191	68.037	67.725
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(574)	(516)	(477)	(851)	(998)	(1.019)	(1.031)	(140)
TOTAL Recebíveis de Clientes	230.453	183.516	144.838	113.644	99.934	78.172	67.006	67.585
Contas a Receber por Repasse	21.439	20.990	32.589	34.435	16.216	21.080	17.063	6.269
Confissão de Dívida de Adquirentes	4.506	4.383	4.218	2.914	2.942	3.024	3.030	2.965
TOTAL Recebíveis	256.398	208.889	181.645	150.994	119.092	102.276	87.099	76.818

Recebíveis x Indexadores (R\$ Mil)									
SPEs	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	Indexadores
SPE 23 (Link)	109.111	89.391	62.127	52.503	48.430	44.075	42.317	40.454	IGP-M + 12% a.a. ¹
Jardim Paradiso	61.563	51.346	43.233	31.559	27.179	15.766	8.721	11.326	IGP-M + 12% a.a.
Jardim Paradiso 1-A	19.285	16.219	12.053	9.465	7.225	5.383	3.492	3.056	-
Jardim Paradiso 1-B	42.278	35.127	31.180	22.094	19.955	10.383	5.229	8.270	-
Parque das Águas	16.092	13.618	11.829	9.806	7.321	6.639	5.705	6.248	IGP-M + 12% a.a.
SPE 31 (Niterói Plaza)	11.702	4.777	4.099	0	0	0	0	0	INCC ²
Green + Veranos	8.032	6.768	5.544	5.228	5.831	4.726	4.667	4.597	IGP-M + 12% a.a.
Campinho	3.324	3.465	3.130	2.218	2.129	1.336	1.154	981	IGP-M
SP 1	11.589	6.629	8.309	6.024	4.310	2.364	1.530	1.572	IGP-M
Acqua Park 1	1.999	1.005	1.309	993	324	87	87	87	IGP-M
Acqua Park 2	1.165	693	1.842	1.040	696	489	264	264	IGP-M
Acqua Park 3	2.737	1.939	2.525	1.637	1.223	486	402	544	IGP-M
Top Life Itamaraty	2.320	2.057	1.457	1.611	1.313	677	316	316	IGP-M
Mirante Bonsucesso	717	513	641	421	427	295	299	199	IGP-M
Top Life Park	420	423	534	321	326	330	161	161	IGP-M
Residências Premium	2.230	2.134	1.387	1.406	1.411	1.069	1.088	578	IGP-M + 12% a.a.
HC Felicitá	1.897	1.385	1.295	1.307	1.327	894	719	729	IGP-M + 12% a.a.
Barra Allegro	1.841	1.441	871	483	209	0	0	0	IGP-M + 12% a.a.
Splendor Valqueire I	780	562	641	608	577	401	404	408	IGP-M + 12% a.a.
Splendore Valqueire II	1.505	168	180	552	192	192	0	0	IGP-M + 12% a.a.
Splendore Valqueire III	1.433	749	1.113	882	199	199	199	199	IGP-M + 12% a.a.
CIMOL	1.389	917	890	868	820	512	503	494	IGP-M + 12% a.a.
SP2	196	165	189	201	0	0	0	0	IGP-M
Total:	230.454	183.516	144.838	113.644	99.934	78.172	67.006	67.585	-

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

2. CDI a partir de setembro/14.

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value (R\$ Mil)	Book/m ² (R\$)	% CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.713	29	100%
Parque das Águas	São Gonçalo (RJ)	Econômico	29.728	419	80%
Diamond	Campo Grande (RJ)	Comercial/Média	7.170	1.793	80%
Sta. Cecília – Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.162	9	100%
Manaú 2	Guarulhos (SP)	Econômico	2.272	205	100%
Total			121.045	36	

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 4T15, a Receita Líquida foi de R\$ 8,4 milhões, comparado a R\$ 4,2 milhões no 4T14. Já o **Lucro Bruto ex-Juros SFH** foi R\$ 2,5 milhões, comparado a R\$ 1,9 milhões no 4T14. No ano, a Receita Líquida aumentou 49% em relação a 2014, de R\$ 19,7 milhões para R\$ 29,4 milhões.

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

(R\$ Mil)	4T15	4T14	Δ4T/4T	3T15	Δ4T/3T	2015	2014	Δ15/14
Receita Líquida	8.392	4.193	+100%	8.268	+1%	29.446	19.713	+49%
Lucro Bruto	2.248	1.325	+70%	1.387	+62%	9.329	9.229	+1%
Margem Bruta	26,8%	31,6%	-4,8 p.p.	16,8%	10,0 p.p.	31,7%	46,8%	-2,3 p.p.
Impacto Juros SFH	2,6 p.p.	13,7 p.p.	-1113,0 p.p.	2,1 p.p.	44,8 p.p.	3,0 p.p.	14,8 p.p.	-1111,9 p.p.
Lucro Bruto (ex-Juros SFH)	2.464	1.900	+30%	1.563	+58%	10.198	12.155	-16%
Margem Bruta (ex-Juros SFH)	29,4%	45,3%	-15,9 p.p.	18,9%	10,5 p.p.	34,6%	61,7%	-13,4 p.p.

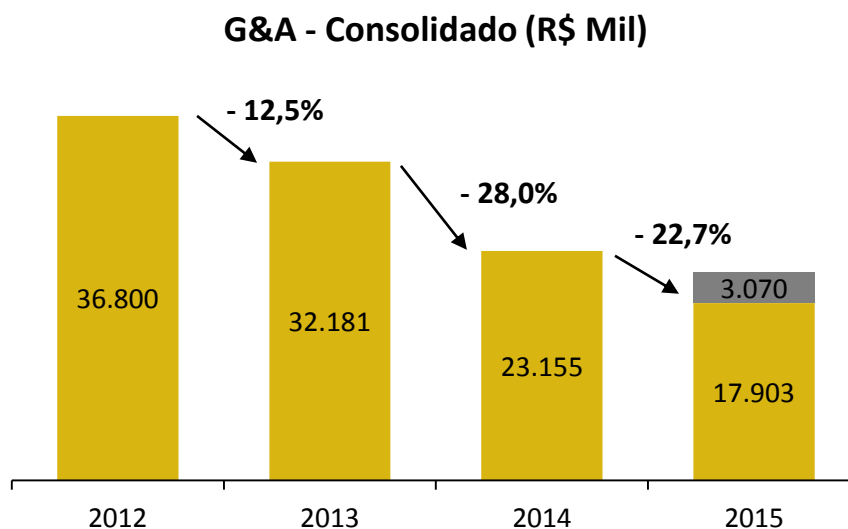
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

O G&A foi da ordem de R\$ 4,3 milhões neste trimestre, apresentando uma redução de 16% em relação ao 4T14 (R\$ 5,1 milhões) e 4% em relação ao 3T15 (R\$ 4,5 milhões), não levando em consideração o efeito da baixa de ativos realizado naquele trimestre, no montante de R\$ 3,1 milhões.

O G&A somou R\$ 17,9 milhões em 2015, abatido do efeito não recorrente e sem efeito Caixa da baixa de ativos com baixa probabilidade de realização realizada no 3T15, representando uma redução de 23% em relação a 2014 e 44% em relação a 2013. Quando é considerada a inflação, observa-se uma redução real de 53% e 30% em relação aos anos de 2013 e 2014, respectivamente.

(R\$ Mil)	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	Δ (4T15/4T14)
G&A Consolidado	10.560	8.811	8.929	8.500	7.121	8.896	6.688	9.476	5.938	5.869	6.276	5.073	4.863	4.328	7.521	4.261	-16%
Desp. Pessoal	2.810	2.807	2.559	2.331	2.360	2.401	2.449	2.155	2.006	2.064	2.249	1.994	1.778	1.650	1.467	1.155	-42%
Aluguel/Condomínio (Sede)	507	298	612	459	456	364	334	324	328	316	358	199	204	201	212	439	121%
Condomínio das Unidades (SPEs)	553	390	244	343	439	335	305	2.933	476	241	335	141	227	489	382	248	76%
Vendas	0	0	0	0	0	0	0	2.727	251	58	64	23	40	-40	2	1	-96%
Estoque	553	390	244	343	439	335	305	206	224	183	271	118	187	528	380	247	108%
Desp. Judiciais	3.875	2.954	3.099	2.775	1.985	2.077	2.136	2.061	1.456	1.295	1.930	1.399	1.506	755	1.441	1.648	18%
Outros	2.815	2.361	2.415	2.591	1.882	3.720	1.466	2.003	1.672	1.952	1.405	1.340	1.148	1.233	4.019	772	-42%

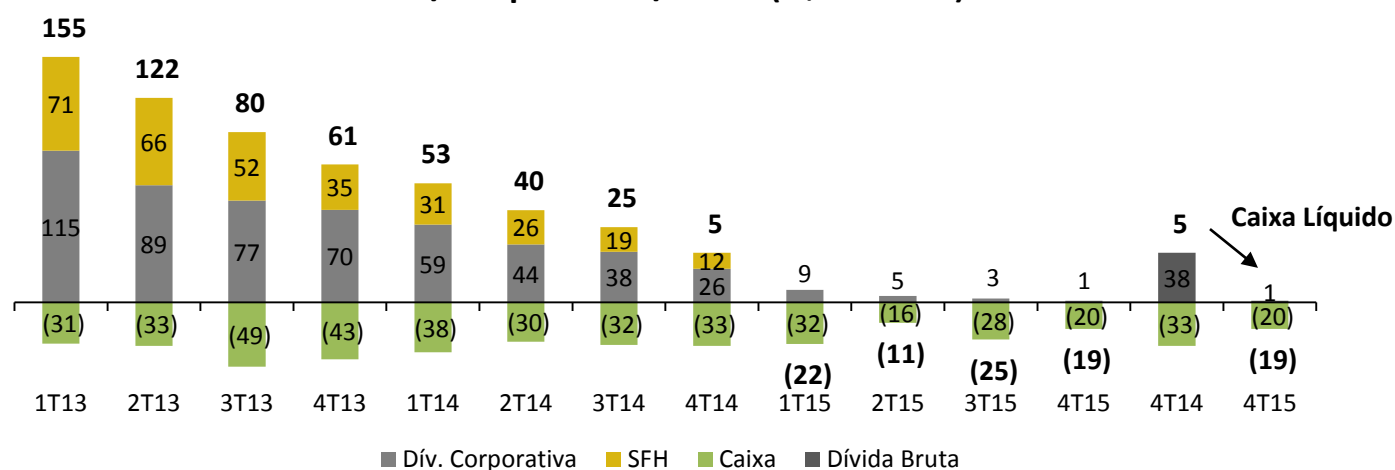
As Despesas Judiciais continuam relevantes no G&A, tendo uma representatividade de 39% no 4T15, somando R\$ 1,65 milhões.



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

DÍVIDA E COBRIGAÇÃO

Encerramos o 4T15 com posição de Caixa de R\$ 20 milhões e uma Dívida Bruta de R\$ 1 milhão, ou seja, uma posição de Caixa Líquido Positivo de R\$ 19 milhões. A dívida bruta representa menos de 1% do Patrimônio Líquido e a dívida de SFH foi liquidada no 1T15. Caminhamos para liquidação total da dívida corporativa em abril de 2016.

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


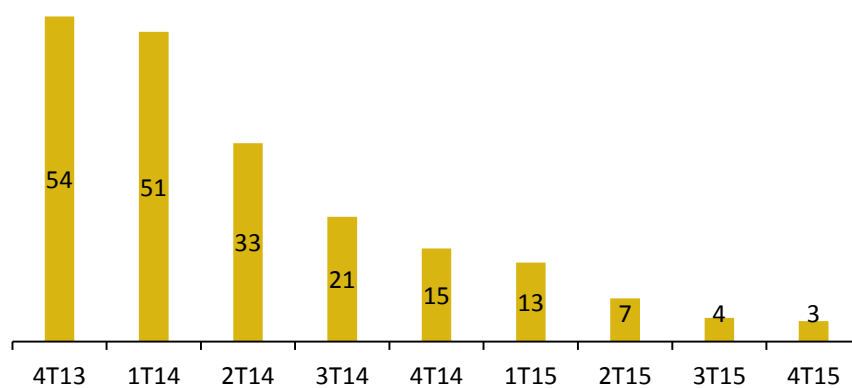
O Resultado Financeiro foi de R\$ 902 mil no 4T15, frente a R\$ 116 mil no 4T14 e R\$ 728 mil no 3T15. No ano, totalizou R\$ 3,5 milhões, enquanto em 2014 somou R\$ (3,4) milhões, excluindo-se o efeito não recorrente do Acordo Top Life View. Esta virada do resultado se deve a redução da dívida da Companhia, que hoje, encontra-se com posição de Caixa Líquido Positivo. O Resultado Financeiro considera, ainda, o resultado do Swap feito como hedge da dívida em dólar, liquidada no 3T15, que é a contrapartida da despesa com a dívida devido a variação cambial e que não tem efeito caixa.

(R\$ Mil)	4T15	4T14	$\Delta 4T/4T$	3T15	$\Delta 4T/3T$	2015	2014	$\Delta 15/14$
Resultado Financeiro	1.149	(160)	-	753	53%	3.813	(4.459)	-186%
Acordo Top Life View (-)	0	0	-	0	-	0	(1.001)	-100%
Swap (+)	(247)	276	-	(25)	889%	(359)	89	-504%
Total*:	902	116	680%	728	24%	3.454	(3.369)	-203%

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

A coobrigação do CRI (Link) segue reduzindo, chegando a 6% do volume inicial neste trimestre. As reduções mais expressivas se deram ao longo de 2014, em virtude de antecipações e repasses vinculados ao CRI, cujo empreendimento ao qual está lastreado recebeu habite-se no 2T14.

Coobrigação CRI - Link (R\$ Milhões)



RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

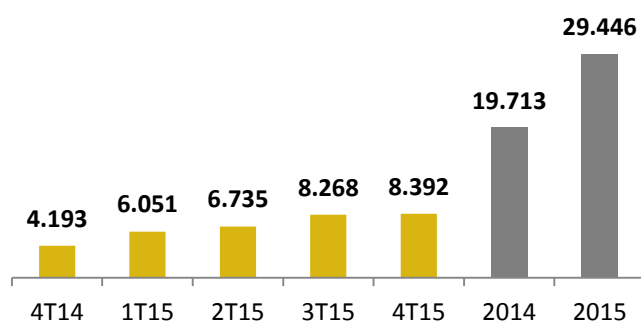
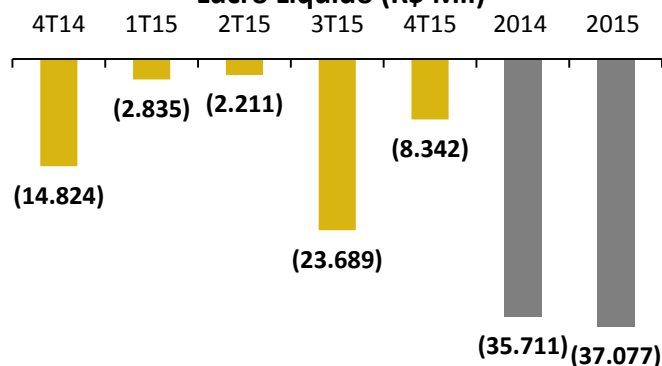
- O Prejuízo Líquido no 4T15 foi de R\$ 8.342 mil, comparado a R\$ 14.824 mil no 4T14.

Os principais eventos que impactaram o 4T15 somaram R\$ 9.042 mil, e foram:

- Crédito Tributário (R\$ 7.394 mil): prezando pelas melhores práticas contábeis e diante do cenário macroeconômico, as premissas para utilização do Crédito Tributário foram revisadas, se fazendo necessário um ajuste para refletir esta perspectiva. Este efeito impactou negativamente a linha IR/CSLL Diferidos, mas não tem efeito Caixa. Além disso, mesmo baixados contabilmente, estes créditos continuam disponíveis para utilização no futuro, caso se faça necessário.
- Causas Judiciais (R\$ 1.648 mil): já abordado na seção DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).

Os principais eventos que impactaram 2015 somaram R\$ 34.494 mil, e foram:

- *Impairment* (R\$ 13.366 mil): refere-se a reavaliação de ativos que estavam na conta de “Investimentos”. Entendemos que é um evento não recorrente e sem impacto negativo no Caixa. Trata-se de um ativo que continua a cumprir sua função estratégica na agregação de valor aos projetos.
- Crédito Tributário (R\$ 7.394 mil): já abordado acima.
- Causas Judiciais, excluindo-se reversão ocorrida no 2T15 (R\$ 6.084 mil): já abordado na seção DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).
- Participação de Minoritários (R\$ 3.649 mil): refere-se ao ajuste de participação da holding, com impacto na linha de “Participação de Minoritários”. Trata-se de um evento não recorrente e sem efeito Caixa.
- Baixa de Ativos (R\$ 3.070 mil): refere-se a baixa de ativos com baixa probabilidade de realização (Adiantamentos e Créditos a Receber, em sua maioria). Trata-se de um evento não recorrente e sem efeito Caixa.
- Baixa de Parcelas não Vinculadas (R\$ 931 mil): refere-se a baixas de despesas honradas pela Companhia e cujo reembolso é cobrado dos adquirentes. Tendo em vista seu percentual de inadimplência, foi dada a baixa neste montante, com impacto na linha “Outras Receitas/Despesas Operacionais”. Entendemos ser um evento não recorrente e sem efeito Caixa.

Receita Líquida (R\$ Mil)

Lucro Líquido (R\$ Mil)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

Encerramos o 4T15 com uma geração de caixa de R\$ 19 milhões. O maiores desembolsos foram para o pagamento da Redução de Capital. No ano, a geração de Caixa foi da ordem de R\$ 89 milhões, tendo sido utilizado, em sua maioria, para pagamento da dívida, em patamar inferior a 1% do Patrimônio Líquido, e pagamento da Redução de Capital ao acionista.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	2014	2015
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.083)	(2.806)	(1.987)	(21.108)	(966)	(28.650)	(26.867)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	10.037	384	1.843	17.883	(203)	21.467	19.907
Variação dos Ativos	25.582	35.862	20.272	17.325	23.818	123.786	97.277
Clientes por incorporação e venda de imóveis	30.820	13.563	21.741	11.154	312	138.570	46.770
Contas a receber de terceiros	(1.301)	18.414	(4.665)	4.013	10.911	(12.421)	28.673
Imóveis a comercializar	1.926	1.843	2.892	5.514	5.389	2.932	15.638
Outros	(5.863)	2.042	304	(3.356)	7.206	(5.295)	6.196
Variação dos Passivos	(907)	407	(407)	1.775	(3.169)	(2.327)	(1.394)
Caixa Líquido Proveniente das Operações	29.629	33.847	19.721	15.875	19.480	114.276	88.923
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(720)	(1.347)	(708)	(534)	(431)	(3.889)	(3.020)
Caixa líquido das atividades de Investimentos	(104)	2	34	396	(432)	(2.733)	0
Dívida	(23.448)	(29.631)	(4.932)	(2.223)	(1.798)	(74.757)	(38.584)
Debêntures (líquido)	(628)	(11.776)	(884)	(1.144)	(1.091)	(7.438)	(14.895)
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	(22.820)	(17.855)	(4.048)	(1.079)	(707)	(67.319)	(23.689)
CRI (Link)	(5.528)	(1.931)	(5.912)	(3.273)	2.909	(35.548)	(8.207)
Cessão de créditos imobiliários	(5.589)	(2.447)	(6.295)	(3.371)	2.750	(41.414)	(9.363)
Valores caucionados em garantia do CRI	61	516	383	98	159	5.866	1.156
Atividades de Financiamento com Acionistas	939	(1.805)	(23.825)	2.523	(27.643)	(1.132)	(50.750)
Participações de não controladores	177	(1.405)	228	2.674	(8.361)	(11.989)	(6.864)
Outros	762	(400)	(24.053)	(151)	(19.282)	10.857	(43.886)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	768	(865)	(15.622)	12.764	(7.915)	(3.783)	(11.638)

Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	4T15	4T14	Δ4T/4T	3T15	Δ4T/3T	2015	2014	Δ15/14
Receita Operacional Líquida	8.392	4.193	+100%	8.268	+1%	29.446	19.713	+36%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (ex-Juros SFH)	(5.928)	(2.293)	+158%	(6.705)	-12%	(19.248)	(7.558)	+155%
Juros SFH	(216)	(575)	-62%	(176)	+23%	(869)	(2.926)	-70%
Lucro Bruto	2.248	1.325	+70%	1.387	+62%	9.329	9.229	+1%
<i>Margem Bruta</i>	<i>26,8%</i>	<i>31,6%</i>	<i>-4,8 p.p.</i>	<i>16,8%</i>	<i>10,0 p.p.</i>	<i>31,7%</i>	<i>46,8%</i>	<i>-15,1 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (ex-Juros SFH)</i>	<i>29,4%</i>	<i>45,3%</i>	<i>-15,9 p.p.</i>	<i>18,9%</i>	<i>10,5 p.p.</i>	<i>34,6%</i>	<i>61,7%</i>	<i>-27,0 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais:								
Gerais e Administrativas								
G&A (ex-Plano de Opções)	(4.256)	(5.052)	-16%	(7.528)	-43%	(20.899)	(22.939)	-9%
Despesa com Plano de Opções de Ações	(7)	(21)	-67%	7	-	(76)	(217)	-65%
Com Vendas								
Com Vendas (ex-Amortização de Estandes)	(365)	(681)	-46%	(850)	-57%	(2.743)	(2.810)	-2%
Amortização de Estandes	(282)	(280)	+1%	(282)	+0%	(1.128)	(1.115)	+1%
Depreciação e Amortização	(596)	(273)	+118%	(274)	+118%	(1.421)	(1.024)	+39%
Despesas Tributárias	(115)	(241)	-52%	(133)	-14%	(468)	(568)	-18%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.259	301	+318%	(13.985)	-	(12.958)	(4.574)	+183%
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(2.114)	(4.922)	-57%	(21.658)	-90%	(30.364)	(24.018)	+26%
Resultado Financeiro:								
Juros Sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	1.148	(161)	-	753	+52%	3.812	(4.459)	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(966)	(5.083)	-81%	(20.905)	-95%	(26.552)	(28.477)	-7%
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	-	-	-	-	-	-	-	-
Participação dos Empregados no Lucro	0	0	-	(204)	-100%	(315)	(173)	+82%
Provisão para IR e Contribuição Social	(7.253)	(9.813)	-26%	357	-	(6.650)	(8.249)	-19%
Lucro (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(8.219)	(14.896)	-45%	(20.752)	-60%	(33.517)	(36.899)	-9%
<i>Margem líquida antes de minoritários</i>	<i>-97,9%</i>	<i>-355,3%</i>	<i>257,3 p.p.</i>	<i>-251,0%</i>	<i>153,1 p.p.</i>	<i>-113,8%</i>	<i>-187,2%</i>	<i>73,4 p.p.</i>
Participação de Minoritários	(123)	71	-	(2.937)	-96%	(3.560)	1.187	-
Juros Sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(8.342)	(14.825)	-44%	(23.689)	-65%	(37.077)	(35.712)	+4%
<i>Margem líquida após minoritários</i>	<i>-99,4%</i>	<i>-353,6%</i>	<i>254,2 p.p.</i>	<i>-286,5%</i>	<i>187,1 p.p.</i>	<i>-125,9%</i>	<i>-181,2%</i>	<i>55,2 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.442	+0%	48.443	0%	48.443	48.443	0%
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,17)	(0,31)	-44%	(0,49)	-65%	(0,77)	(0,74)	+4%

EBITDA (R\$ mil)	4T15	4T14	Δ4T/4T	3T15	Δ4T/3T	2015	2014	Δ9M/9M
Lucro Líquido	(8.342)	(14.825)	-44%	(23.689)	-65%	(37.077)	(35.712)	4%
Participação dos Minoritários	123	(71)	-	2.937	-96%	3.560	(1.187)	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	7.253	9.813	-26%	(357)	-	6.650	8.249	-19%
Depreciação e Amortização	596	273	118%	274	118%	1.421	1.024	39%
Resultado Financeiro	(1.148)	161	-	(753)	52%	(3.812)	4.459	-
Juros SFH	216	575	-62%	176	23%	869	2.926	-70%
Amortização de Estandes	282	280	1%	282	0%	1.128	1.115	1%
Despesa com Plano de Opções de Ações	7	21	-67%	(7)	-	76	217	-65%
EBITDA	(1.012)	(3.774)	-73%	(21.137)	-95%	(27.186)	(18.910)	44%
% Margem EBITDA	-12,1%	-90,0%	77,9 p.p.	-255,6%	243,6 p.p.	-92,3%	-95,9%	56,5 p.p.

Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	4T15	4T14	Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	4T15	4T14
Ativo Circulante			Passivo Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa	20.167	32.961	Debêntures	1.350	10.252
Swap	0	359	Empréstimos Bancários	0	10.266
Cientes Incorporação e Venda de Imóveis	57.300	90.797	Swap	0	0
Contas a Receber de Terceiros	12.708	41.163	SFH	0	12.003
Imóveis a Comercializar	59.445	35.818	Adiantamentos de Clientes	140	851
Impostos e Contribuições a Compensar	3.118	3.788	Obrigação por Aquisição de Imóveis		
Adiantamentos	189	1.564	Em Caixa	187	179
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.828	5.228	Permuta Financeira	0	0
Valores a receber – partes relacionadas	0	431	IR e Contribuição Social Diferidos	2.861	4.799
Outros	12.247	16.398	Provisões Tributárias	620	1.183
Total do Ativo Circulante	177.901	228.507	Provisões para Contingências	687	1.548
Realizável a Longo Prazo			Contas a Pagar	5.244	5.504
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	10.425	23.698	Cessão de Créditos Imobiliários	722	6.467
Contas a receber de terceiros	114	314	Mútuos a Pagar	0	0
Imóveis a Comercializar	81.875	120.687	Dividendos a Pagar	0	6
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	-	374	Redução de Capital	15.516	4.305
Valores a receber – partes relacionadas	168	200	Total do Passivo Circulante	27.327	57.363
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	14.601	26.889	Exigível a Longo Prazo		
Total Realizável a Longo Prazo	107.183	172.162	Debêntures	0	5.126
Investimentos	2.993	16.898	Empréstimos Bancários	0	0
Imobilizado	2.224	4.436	SFH	0	0
Intangível	41	51	IR e Contribuição Social Diferidos	521	1.252
Total Ativo Permanente	5.258	21.385	Provisões para Contingências	1.137	371
Ativo Total	290.342	422.054	Cessão de Créditos Imobiliários	2.621	8.871
			Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	178	758
			Obrigação de construir	4.481	4.400
			Total Exigível a Longo Prazo	8.938	20.778
			Patrimônio Líquido		
			Capital Social	308.507	356.950
			Reservas de Capital	319	1.338
			Reservas de Lucros	0	0
			Lucros (Prejuízos) acumulados	(72.782)	(35.712)
			Patrimônio Líquido Controladora	236.044	322.576
			Participações Minoritárias	18.033	21.337
			Total Patrimônio Líquido	254.077	343.913
			Total do Passivo e Patrimônio Líquido	290.342	422.054

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65,0% desses depósitos no setor

imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de Vendas.

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.

AVISOS LEGAIS

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

Em atendimento às Instruções nºs 381 e 386 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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