

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	17
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014	19
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	20
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	21
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	22
--------------------------	----

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

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	93
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	94
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	97
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2014
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	48.443.062
Preferenciais	0
Total	48.443.062
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	361.201	396.853
1.01	Ativo Circulante	44.500	35.395
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	61	99
1.01.01.01	Disponibilidades	61	99
1.01.02	Aplicações Financeiras	9.170	4.259
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	9.170	4.259
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	9.170	3.525
1.01.02.01.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	734
1.01.03	Contas a Receber	30.604	26.666
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	30.604	26.666
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.605	8.483
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	207	192
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	23.484	14.019
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	1.308	3.972
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.665	4.371
1.01.08.03	Outros	4.665	4.371
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	3.793	2.867
1.01.08.03.04	Outros Ativos	872	1.504
1.02	Ativo Não Circulante	316.701	361.458
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	125.027	127.851
1.02.01.04	Estoques	76.421	75.493
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	76.421	75.493
1.02.01.06	Tributos Diferidos	36.723	33.898
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	36.723	33.898
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	11.883	18.460
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	11.278	16.339
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	605	2.121
1.02.02	Investimentos	189.276	231.175
1.02.02.01	Participações Societárias	189.276	231.175
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	189.276	231.175
1.02.03	Imobilizado	2.342	2.414
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.342	2.414
1.02.04	Intangível	56	18
1.02.04.01	Intangíveis	56	18

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	361.201	396.853
2.01	Passivo Circulante	14.850	39.902
2.01.02	Fornecedores	909	635
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	909	635
2.01.03	Obrigações Fiscais	614	276
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	614	276
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	614	276
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	12.463	36.227
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	6.056	16.032
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	6.056	16.032
2.01.04.02	Debêntures	6.407	20.195
2.01.05	Outras Obrigações	864	2.764
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	858	2.758
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	858	2.758
2.01.05.02	Outros	6	6
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	6	6
2.02	Passivo Não Circulante	8.970	0
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	8.970	0
2.02.01.02	Debêntures	8.970	0
2.03	Patrimônio Líquido	337.381	356.951
2.03.01	Capital Social Realizado	356.950	376.095
2.03.02	Reservas de Capital	1.318	4.633
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-20.887	-23.777

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.611	-20.995	277	-21.563
3.04.01	Despesas com Vendas	-87	-261	-86	-260
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.535	-7.432	-2.609	-9.503
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-1.389	-3.639	-1.345	-4.672
3.04.02.02	Honorários de Diretoria e Conselho de Administração	-355	-1.114	-410	-1.440
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-791	-2.679	-854	-3.391
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	915	1.166	111	1.359
3.04.04.01	Ganhos / (Perdas) na Alienação de Investimentos	-219	22	90	196
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.134	1.144	21	1.163
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-287	-473	-119	-22
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-43	-98	-34	-336
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-71	-202	-62	-178
3.04.05.04	Participação dos Administradores e Empregados no Lucro	-173	-173	-23	492
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.617	-13.995	2.980	-13.137
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-3.611	-20.995	277	-21.563
3.06	Resultado Financeiro	-372	-2.716	-1.561	-4.403
3.06.01	Receitas Financeiras	515	1.319	573	1.802
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	209	321	158	308
3.06.01.02	Operações de Mútuo	230	743	279	1.139
3.06.01.04	Outros	76	255	136	355
3.06.02	Despesas Financeiras	-887	-4.035	-2.134	-6.205
3.06.02.01	Empréstimos e Financiamentos	-261	-1.024	-396	-1.608
3.06.02.02	Debêntures	-626	-1.992	-1.275	-4.132
3.06.02.03	Operações com Derivativos	0	-1.018	-461	-461
3.06.02.04	Outras	0	-1	-2	-4
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-3.983	-23.711	-1.284	-25.966
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	723	2.824	1.298	4.390
3.08.02	Diferido	723	2.824	1.298	4.390

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-3.260	-20.887	14	-21.576
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-3.260	-20.887	14	-21.576
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,07000	-0,43000	0,00000	-0,44000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,07000	-0,42000	0,00000	-0,44000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido do Período	-3.260	-20.887	14	-21.576
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.122	1.122	0	0
4.03	Resultado Abrangente do Período	-2.138	-19.765	14	-21.576

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.817	-7.382
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.766	-7.504
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-23.711	-25.966
6.01.01.02	Plano de opções de compra de ações	196	41
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	13.995	13.137
6.01.01.04	Juros incorridos sobre debêntures	1.992	4.132
6.01.01.06	Depreciações e amortizações	463	438
6.01.01.07	Juros incorridos sobre mútuos	-743	-1.139
6.01.01.08	Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	1.024	1.608
6.01.01.09	Resultado operações com derivativos	1.018	0
6.01.01.12	Ganhos / (perdas) na alienação de investimentos	0	245
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-51	122
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	-15	3.191
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-928	-895
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	-575	869
6.01.02.06	Instrumentos financeiros derivativos	-284	-574
6.01.02.07	Outros Ativos	632	-1.192
6.01.02.09	Contas a Pagar	274	-1.219
6.01.02.10	Provisões Tributárias	-13	-58
6.01.02.13	Contas a Pagar - Partes Relacionadas	858	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	24.931	44.306
6.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	8.652	26.164
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-11.148	-14.054
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-429	-611
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	0	1.679
6.02.05	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	27.856	31.128
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-13.507	-24.641
6.03.01	Empréstimos, financiamentos e mútuos (liquido)	-11.000	-8.836
6.03.03	Mútuos a receber - partes relacionadas	4.637	10.070
6.03.04	Mútuos a pagar - partes relacionadas	-2.758	1.595
6.03.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	2.424	-4.702
6.03.06	Captação / (amortização) de debêntures	-6.810	-22.768
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	5.607	12.283
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.624	799
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.231	13.082

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	376.094	4.633	0	-23.777	0	356.950
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.094	4.633	0	-23.777	0	356.950
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-19.144	-4.437	0	23.777	1.122	1.318
5.04.01	Aumentos de Capital	4.633	-4.633	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	196	0	0	0	196
5.04.08	Redução de capital com absorção de prejuízos acumulados	-23.777	0	0	23.777	0	0
5.04.09	Aquisição de participações de não controladores	0	0	0	0	1.122	1.122
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.887	0	-20.887
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.887	0	-20.887
5.07	Saldos Finais	356.950	196	0	-20.887	1.122	337.381

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	376.095	4.594	7.897	0	0	388.586
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.095	4.594	7.897	0	0	388.586
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	41	0	0	0	41
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	41	0	0	0	41
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.576	0	-21.576
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.576	0	-21.576
5.07	Saldos Finais	376.095	4.635	7.897	-21.576	0	367.051

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	2.748	1.700
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	13	82
7.01.02	Outras Receitas	2.735	1.618
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.015	-2.747
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.401	-2.192
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-614	-555
7.03	Valor Adicionado Bruto	-267	-1.047
7.04	Retenções	-202	-178
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-202	-178
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-469	-1.225
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-14.438	-11.797
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-13.995	-13.137
7.06.02	Receitas Financeiras	-443	1.340
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-14.907	-13.022
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-14.907	-13.022
7.08.01	Pessoal	4.190	4.640
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.364	3.696
7.08.01.02	Benefícios	491	669
7.08.01.03	F.G.T.S.	139	235
7.08.01.04	Outros	196	40
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-1.990	-3.076
7.08.02.01	Federais	-2.024	-3.170
7.08.02.03	Municipais	34	94
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.780	6.990
7.08.03.01	Juros	1.096	1.942
7.08.03.02	Aluguéis	692	916
7.08.03.03	Outras	1.992	4.132
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-20.887	-21.576
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-20.887	-21.576

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
1	Ativo Total	464.156	583.886
1.01	Ativo Circulante	236.938	338.861
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	836	3.217
1.01.02	Aplicações Financeiras	29.981	33.072
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	29.981	33.072
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	26.209	23.602
1.01.02.01.04	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	3.689	8.466
1.01.02.01.05	Instrumentos Financeiros Derivativos	0	734
1.01.02.01.06	Operações de Swap	83	270
1.01.03	Contas a Receber	151.833	237.536
1.01.03.01	Clientes	99.749	191.234
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	52.084	46.302
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.585	8.420
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	43.579	32.248
1.01.03.02.03	Adiantamentos	1.612	1.662
1.01.03.02.04	Valores a Receber - Partes Relacionadas	1.308	3.972
1.01.04	Estoques	38.306	42.634
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	38.306	42.634
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15.982	22.402
1.01.08.03	Outros	15.982	22.402
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	3.931	2.998
1.01.08.03.03	Valores Cauçionados	1.520	7.325
1.01.08.03.04	Outros Ativos	10.531	12.079
1.02	Ativo Não Circulante	227.218	245.025
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	204.571	223.421
1.02.01.03	Contas a Receber	47.118	70.599
1.02.01.03.01	Clientes	45.566	69.105
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.552	1.494
1.02.01.04	Estoques	120.125	116.803
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	120.125	116.803
1.02.01.06	Tributos Diferidos	36.723	33.898
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	36.723	33.898
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	605	2.121
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	605	2.121
1.02.02	Investimentos	17.081	15.470
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	17.081	15.470
1.02.03	Imobilizado	5.510	6.115
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.510	6.115
1.02.04	Intangível	56	19
1.02.04.01	Intangíveis	56	19

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2	Passivo Total	464.156	583.886
2.01	Passivo Circulante	76.305	146.164
2.01.02	Fornecedores	6.653	7.468
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.653	7.468
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.370	9.624
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.301	9.558
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	579	894
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	4.820	8.060
2.01.03.01.03	Outros impostos federais	902	604
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	69	66
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	47.639	100.475
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	41.232	80.254
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	36.788	69.598
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	4.444	10.656
2.01.04.02	Debêntures	6.407	20.195
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	0	26
2.01.05	Outras Obrigações	14.219	27.471
2.01.05.02	Outros	14.219	27.471
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	6	3.176
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	477	1.164
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	186	284
2.01.05.02.06	Redução de Capital	5.208	1.389
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	8.342	21.458
2.01.06	Provisões	1.424	1.126
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.424	1.126
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	1	1
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.423	1.125
2.02	Passivo Não Circulante	29.239	46.258
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	9.404	4.358
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	434	4.358
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	96
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	434	4.262
2.02.01.02	Debêntures	8.970	0
2.02.02	Outras Obrigações	17.183	37.343
2.02.02.02	Outros	17.183	37.343
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	552	53
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	4.392	4.322
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	12.239	32.968
2.02.03	Tributos Diferidos	2.202	2.913
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.202	2.913
2.02.04	Provisões	450	1.644
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	450	1.644
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	358.612	391.464
2.03.01	Capital Social Realizado	356.950	376.095
2.03.02	Reservas de Capital	1.318	4.633
2.03.02.04	Opções Outorgadas	1.318	4.633

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2014	Exercício Anterior 31/12/2013
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-20.887	-23.777
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	21.231	34.513

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	9.714	15.520	34.573	102.339
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-6.688	-7.616	-26.818	-72.199
3.03	Resultado Bruto	3.026	7.904	7.755	30.140
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.716	-27.173	-7.204	-25.592
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.145	-2.964	-1.151	-4.523
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.276	-18.083	-6.688	-22.561
3.04.02.01	Despesa de pessoal	-1.836	-5.003	-1.959	-5.545
3.04.02.02	Honorários de diretoria e conselho de administração	-413	-1.316	-490	-1.520
3.04.02.03	Despesas com emissão de certificados de recebíveis imobiliários	0	0	0	-1.605
3.04.02.04	Outras despesas administrativas	-4.027	-11.764	-4.239	-13.891
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	463	1.187	1.028	2.367
3.04.04.01	Ganhos/(perdas) na alienação de investimentos	-219	22	92	198
3.04.04.02	Reversão / (Constituição) de provisões operacionais	682	1.165	834	1.885
3.04.04.04	Outras receitas operacionais	0	0	102	284
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	1.242	-7.313	-393	-875
3.04.05.01	Despesas tributárias	-121	-327	-292	-1.173
3.04.05.02	Depreciação e amortização	-261	-751	-78	-194
3.04.05.04	Participação dos administradores e empregados no resultado	-173	-173	-23	492
3.04.05.06	Outras despesas operacionais	1.349	-5.875	0	0
3.04.05.07	Resultado de swap	448	-187	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.690	-19.269	551	4.548
3.06	Resultado Financeiro	-1.216	-4.298	-749	-5.406
3.06.01	Receitas Financeiras	1.812	5.584	2.399	5.621
3.06.01.01	Aplicações financeiras	931	2.715	851	1.386
3.06.01.02	Operações de mútuo	229	810	345	940
3.06.01.03	Confissão de dívida	3	72	462	1.407
3.06.01.04	Outros	649	1.987	741	1.888
3.06.02	Despesas Financeiras	-3.028	-9.882	-3.148	-11.027

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
3.06.02.01	Empréstimos e financiamentos	-855	-1.527	-1.261	-5.379
3.06.02.02	Debêntures	-626	-1.992	-1.275	-4.132
3.06.02.03	Cessão de direitos de crédito	-725	-1.980	-94	-94
3.06.02.05	Outros	-727	-2.347	-57	-961
3.06.02.06	Operações com derivativos	0	-1.018	-461	-461
3.06.02.07	Acordos extrajudiciais	-95	-1.018	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-3.906	-23.567	-198	-858
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	263	1.564	261	3.517
3.08.01	Corrente	-775	-3.043	-2.166	-5.294
3.08.02	Diferido	1.038	4.607	2.427	8.811
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-3.643	-22.003	63	2.659
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-3.643	-22.003	63	2.659
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-3.260	-20.887	14	-21.576
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-383	-1.116	49	24.235
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,07000	-0,43000	0,00000	-0,44000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,07000	-0,42000	0,00000	-0,44000

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-3.643	-22.003	63	2.659
4.02	Outros Resultados Abrangentes	1.122	1.122	0	0
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-2.521	-20.881	63	2.659
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.138	-19.765	14	-21.576
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-383	-1.116	49	24.235

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	81.478	56.484
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.137	2.229
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-23.567	-858
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	1.586	1.961
6.01.01.03	Plano de Opções de Compra de Ações	196	41
6.01.01.04	Cessão de Direitos de Créditos	1.980	0
6.01.01.06	Impostos e contribuições diferidos	-2.168	-5.602
6.01.01.07	Juros Incorridos Sobre Debêntures	1.992	4.132
6.01.01.09	Juros Incorridos Sobre Empréstimos e Financiamentos	1.527	5.379
6.01.01.10	Juros Incorridos Sobre Mútuos	-810	-940
6.01.01.11	Provisões Perdas em Participações	-269	-183
6.01.01.12	Resultado Operações com Derivativos	1.018	0
6.01.01.13	(Reversão)/ Constituição de Provisões para Contingências	-896	-1.701
6.01.01.15	Outras (Receitas) /Despesas Operacionais	7.274	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	93.615	54.255
6.01.02.01	Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	107.750	26.349
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	-11.120	15.285
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	1.006	34.162
6.01.02.04	Adiantamentos	50	-1.156
6.01.02.05	Despesas com Vendas a Apropriar	0	7
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	-933	908
6.01.02.09	Instrumentos financeiros derivativos	-284	-574
6.01.02.10	Outros Ativos	1.735	-26
6.01.02.11	Contas a Pagar	-815	-1.043
6.01.02.12	Provisões Tributárias	110	462
6.01.02.14	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-3.169	-6.569
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	-687	-13.275
6.01.02.18	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-28	-22
6.01.02.20	Mútuos a pagar - terceiros	0	-253
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.629	-1.538
6.02.01	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-515	-1.538
6.02.05	(Aquisição) / Baixa de Propriedades para Investimentos	-2.114	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-83.400	-34.190
6.03.01	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	499	-1.249
6.03.02	Empréstimos, Financiamentos e Mútuos (Líquido)	-44.499	-46.229
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	-35.825	55.651
6.03.04	Valores caucionados	5.805	-7.551
6.03.05	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.161	3.336
6.03.07	Captação / (Amortização) de Debêntures	-6.810	-22.768
6.03.08	Redução de Capital	3.819	-1.189
6.03.09	Valores a Receber - Partes Relacionadas	2.664	-4.702
6.03.10	Juros sobre o Capital Próprio e Dividendos a Pagar	-3.170	0
6.03.11	Participações de Não Controladores	-12.166	-9.489
6.03.12	Aquisição de Participações de Não Controladores	1.122	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.551	20.756
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	35.285	20.022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	30.734	40.778

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 30/09/2014**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	376.094	4.633	0	-23.777	0	356.950	34.513	391.463
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.094	4.633	0	-23.777	0	356.950	34.513	391.463
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-19.144	-4.437	0	23.777	1.122	1.318	-12.166	-10.848
5.04.01	Aumentos de Capital	4.633	-4.633	0	0	0	0	0	0
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	196	0	0	0	196	0	196
5.04.08	Redução de capital com absorção de prejuízos acumulados	-23.777	0	0	23.777	0	0	0	0
5.04.09	Aquisição de participações de não controladores	0	0	0	0	1.122	1.122	0	1.122
5.04.10	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-12.166	-12.166
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-20.887	0	-20.887	-1.116	-22.003
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-20.887	0	-20.887	-1.116	-22.003
5.07	Saldos Finais	356.950	196	0	-20.887	1.122	337.381	21.231	358.612

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	376.095	4.594	7.897	0	0	388.586	25.029	413.615
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.095	4.594	7.897	0	0	388.586	25.029	413.615
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	41	0	0	0	41	-9.489	-9.448
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	41	0	0	0	41	0	41
5.04.08	Participações de não controladores	0	0	0	0	0	0	-9.489	-9.489
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-21.576	0	-21.576	24.235	2.659
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-21.576	0	-21.576	24.235	2.659
5.07	Saldos Finais	376.095	4.635	7.897	-21.576	0	367.051	39.775	406.826

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2014 à 30/09/2014	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2013 à 30/09/2013
7.01	Receitas	19.378	105.678
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	15.649	102.094
7.01.02	Outras Receitas	2.564	1.699
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	1.165	1.885
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-29.581	-91.417
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-7.615	-72.199
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.230	-14.957
7.02.04	Outros	-1.736	-4.261
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.203	14.261
7.04	Retenções	-751	-194
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-751	-194
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-10.954	14.067
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.477	5.106
7.06.02	Receitas Financeiras	3.477	5.106
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-7.477	19.173
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-7.477	19.173
7.08.01	Pessoal	5.589	5.509
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.600	4.495
7.08.01.02	Benefícios	613	716
7.08.01.03	F.G.T.S.	0	258
7.08.01.04	Outros	376	40
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-217	-1.606
7.08.02.01	Federais	-432	-1.897
7.08.02.02	Estaduais	19	17
7.08.02.03	Municipais	196	274
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.154	12.611
7.08.03.01	Juros	6.281	7.466
7.08.03.02	Aluguéis	881	1.013
7.08.03.03	Outras	1.992	4.132
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-22.003	2.659
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-20.887	-21.576
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.116	24.235



EARNINGS RELEASE

3T14

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.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Rogério Furtado

Diretor Presidente, de RI e Técnico

Contato:

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

ri@cr2.com.br





EARNINGS RELEASE

3T14

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 ⁽¹⁾	(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%			

Operacional (R\$ Mil)	3T14	3T13	$\Delta 3T/3T$	2T14	$\Delta 3T/2T$	9M14	9M13	$\Delta 9M/9M$
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	9.172	30.298	-70%	2.061	+345%	12.474	58.253	-79%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	8.610	27.146	-68%	2.235	+285%	11.164	50.674	-78%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	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)].



EARNINGS RELEASE

3T14

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.

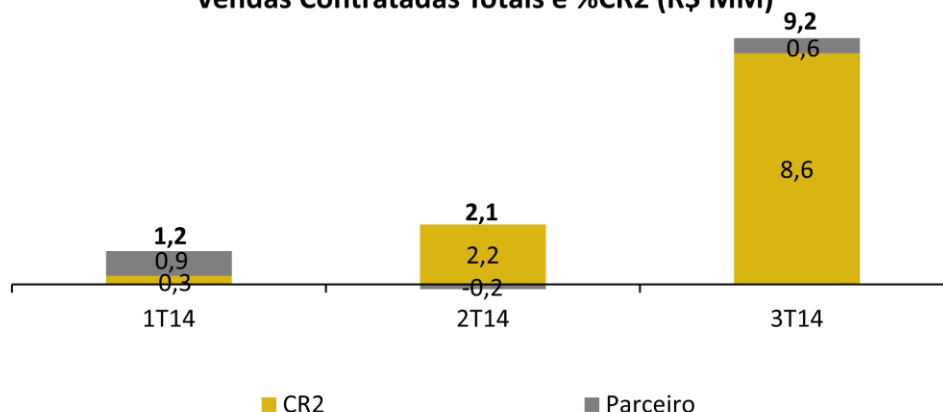
As vendas brutas no período foram de 20,5 MM enquanto os distratos brutos somaram 11,3 MM. As vendas foram mais forte que nos períodos anteriores, enquanto os distratos mantiveram mesmo patamar.

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.

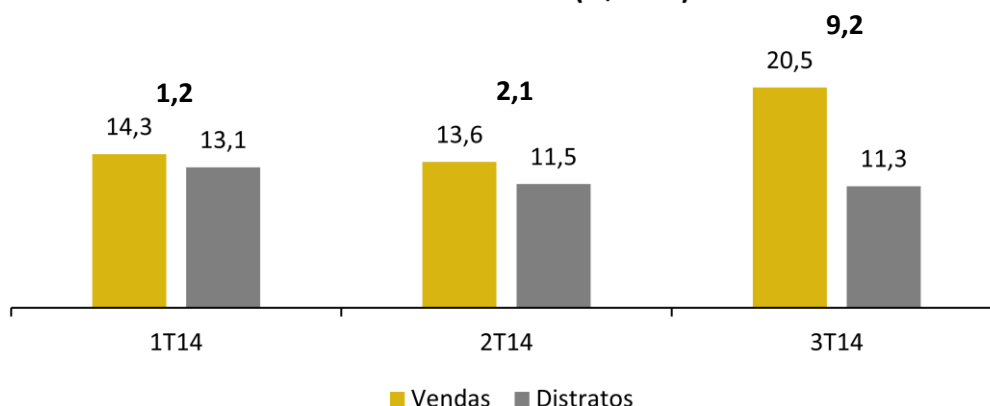
Os destaques de venda foram no Jardim Paradiso. A consolidação do projeto vem gerando um círculo virtuoso que aumenta sua liquidez e conseqüentemente reflete na nossa velocidade de venda.

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)



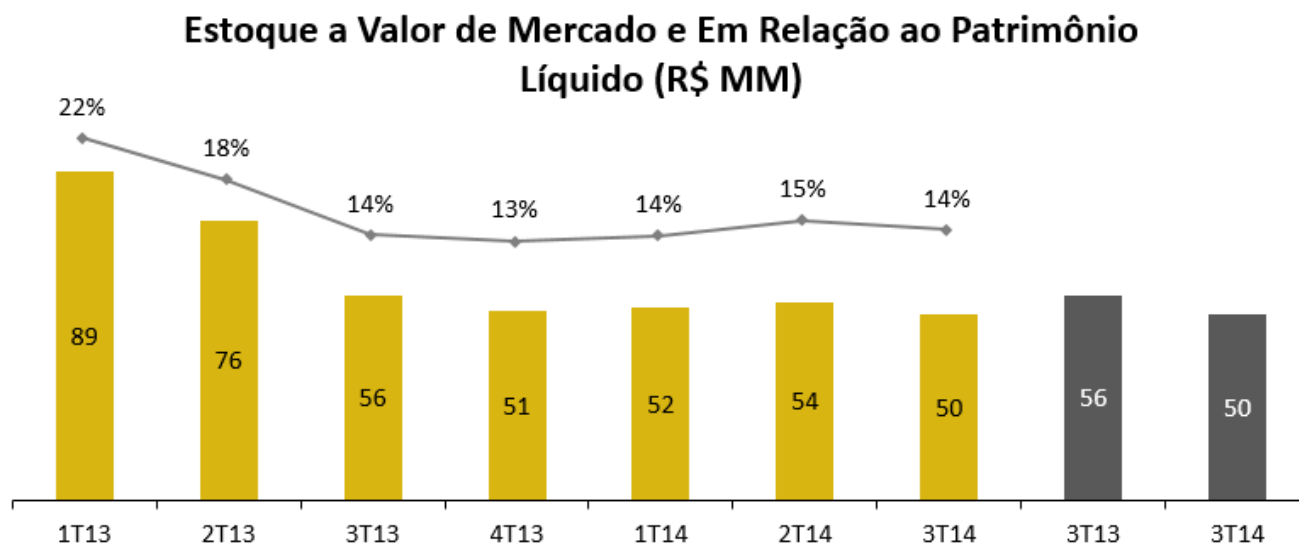


ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

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.

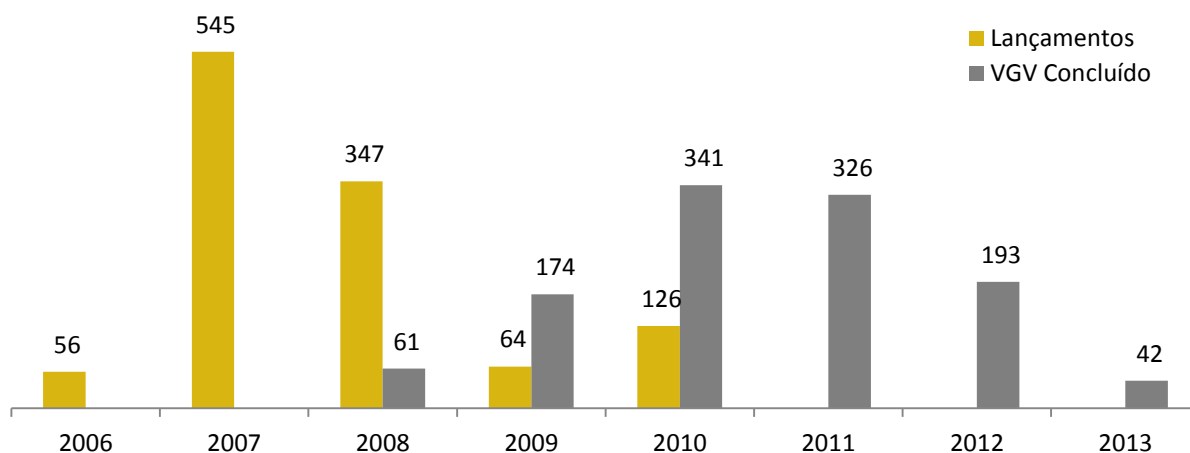
Estoque a Valor de Mercado (RS Mil)				
SPEs	1T14	2T14	3T14	% (3T14)
Jardim Paradiso	37.620	35.150	34.499	68%
Jardim Paradiso 1-A	4.085	2.280	2.427	5%
Jardim Paradiso 1-B	33.535	32.870	32.072	64%
Parque das Águas	3.468	4.794	5.322	11%
Green	786	786	0	0%
Verano I	552	0	0	0%
Verano II	0	0	439	1%
Verano 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%
Total:	52.049	53.791	50.425	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	76.621	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%
Total			120.278	36	



EARNINGS RELEASE

3T14

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	Δ3T/3T	2T14	Δ3T/2T	9M14	9M13	Δ9M/9M
Receita Líquida	9.714	34.573	-72%	3.235	+200%	15.520	102.339	-85%
Lucro Bruto	3.026	7.755	-61%	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.
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.
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.



DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

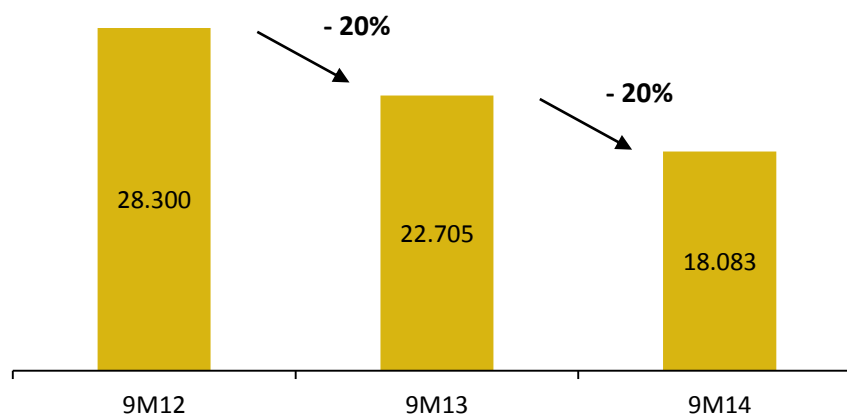
Comparando-se o G&A do 3T14 com o 3T13, chega-se a uma redução de 6%, fechando o período em R\$ 6,3 MM.

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	Δ (3T14/3T13)
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	-6%
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	$\Delta 3T/2T$
Resultado Financeiro*	(673)	(748)	-10%	(1.014)	-34%
Acordo Top Life View	(95)	0	-	(182)	-
Swap	448	0	-	(89)	-
Total:	(1.216)	(748)	63%	(1.107)	10%

*Ex-Acordo Top Life View e efeito do Swap



EARNINGS RELEASE

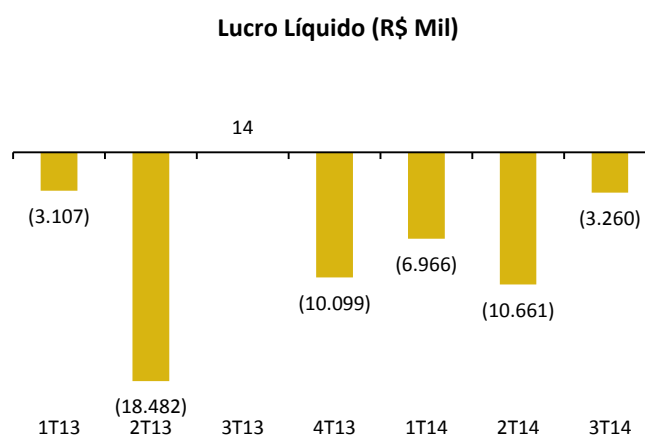
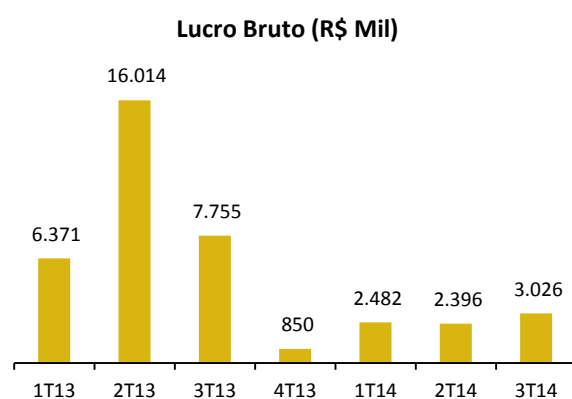
3T14

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 Estados	280	601	-53%	279	0%	835	1.766	-53%
Despesa com Plano de Opções de Compra	66	14	384%	105	-37%	196	41	376%
EBITDA	(1.301)	3.478	-	(10.747)	-88%	(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.



EARNINGS RELEASE

3T14

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	$\Delta 9M/9M$
Despesas com Vendas	1.145	1.151	-1%	1.072	+7%	2.964	4.523	-34%
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

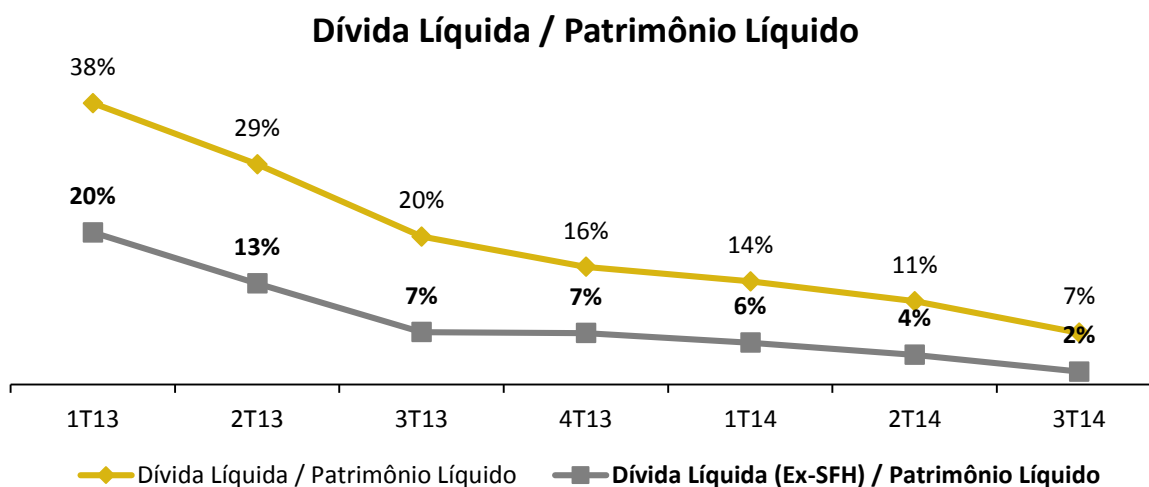
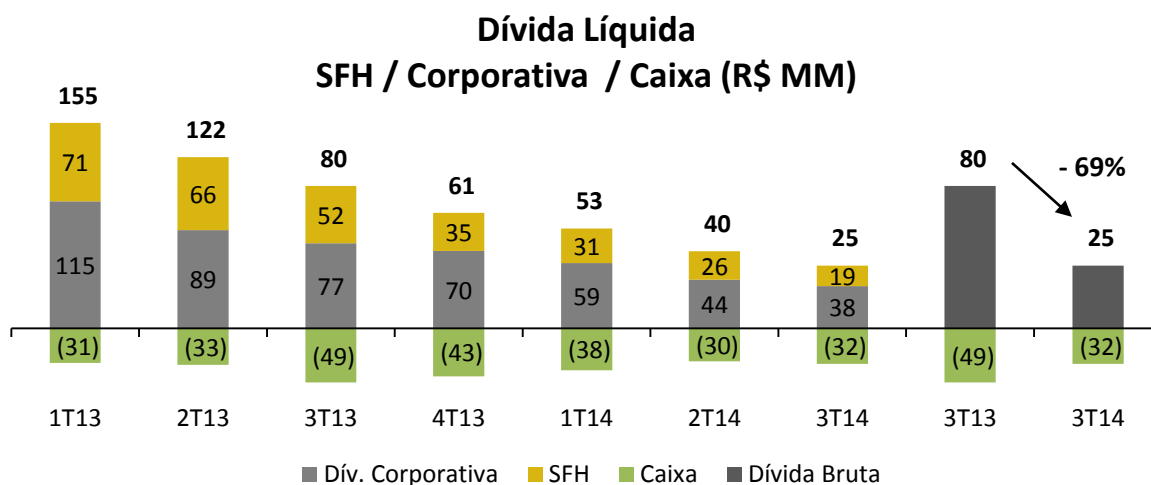
Não há mais **Receitas a Apropriar**, uma vez que todos os projetos foram entregues e possuem evolução financeira de 100%.

Receita e Resultado a Apropriar (R\$ Mil)	3T14	3T13	$\Delta 3T/3T$	2T14	$\Delta 3T/2T$
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

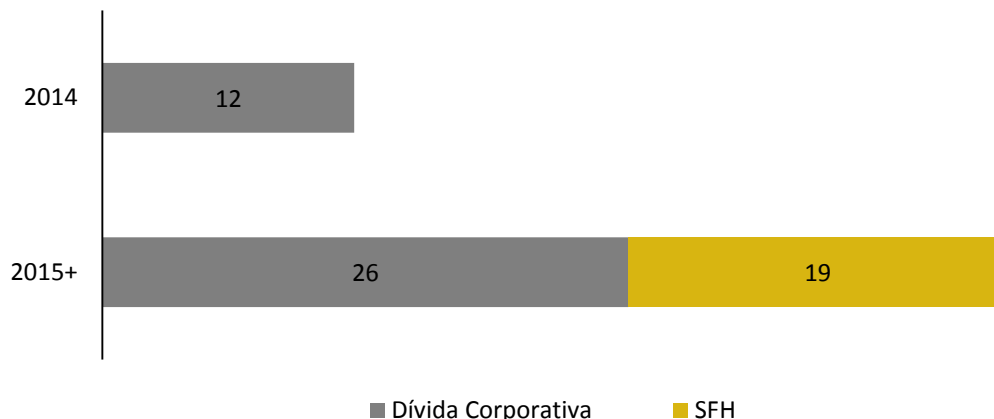
A Companhia segue reduzindo a dívida paulatinamente. Encerramos o 3T14 com uma dívida líquida de R\$ 25 MM, sendo R\$ 19 MM referentes a dívida de SFH. Esta dívida representa apenas 7% do Patrimônio Líquido, e 2% quando consideramos a Dívida Líquida ex-SFH.





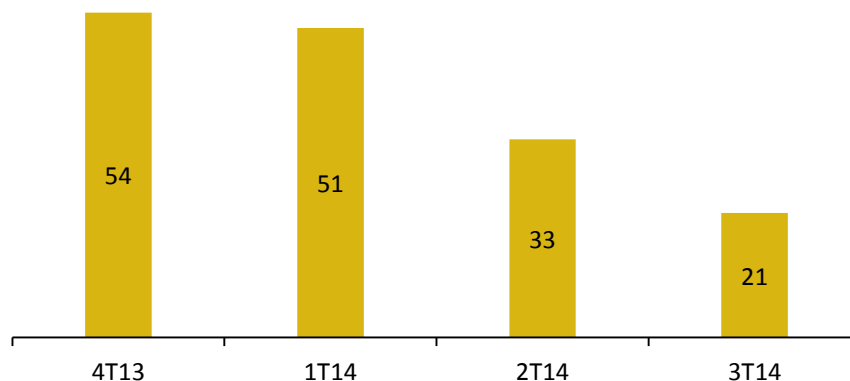
Do montante referente a Dívida Corporativa, cerca de 68% possui vencimento depois de 2014, sendo 36% no Longo Prazo.

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)





EARNINGS RELEASE

3T14

- 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)
TOTAL Recebíveis de Clientes	144.838	183.516	230.453
Contas a Receber por Repasse	32.589	20.990	21.439
Confissão de Dívida de Adquirentes	4.218	4.383	4.506
TOTAL Recebíveis	181.645	208.889	256.398



EARNINGS RELEASE

3T14

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. ¹
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 ²
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
Total:	259.617	230.454	183.517	144.838	-

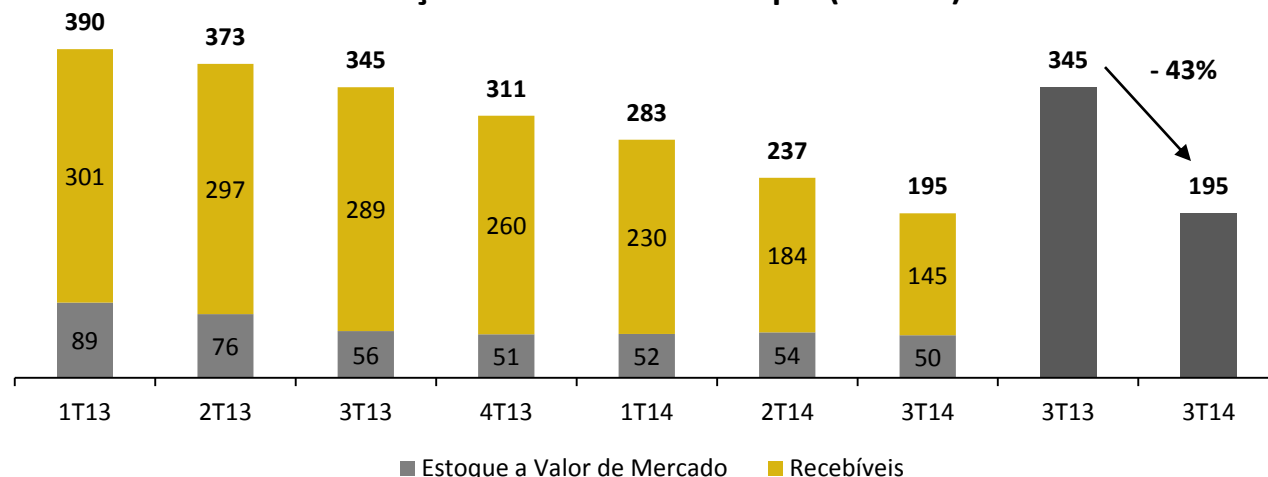
Indexadores	Recebíveis x Indexadores (R\$ Mil)			
	4T13	1T14	2T14	3T14
IGP-M	17.701	12.879	10.260	11.629
IGP-M + 12% a.a.	112.799	96.762	168.479	129.111
INCC	129.118	120.813	4.777	4.099
Total:	259.617	230.454	183.517	144.838

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)





EARNINGS RELEASE

3T14

- 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
Imóveis a Comercializar	158.431	162.800	161.750	Obrigação por Compra de Imóveis	4.578	4.582	4.620
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.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	1T14	2T14	3T14
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
Variação dos Ativos	26.864	40.893	30.447
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)
Variação dos Passivos	(693)	(359)	(368)
Caixa Líquido Proveniente das Operações	20.687	35.991	27.969
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(1.039)	(1.232)	(898)
Caixa líquido das atividades de Investimentos	(724)	(1.097)	(808)
Dívida	(15.561)	(21.247)	(14.501)
Debêntures (líquido)	0	(6.194)	(616)
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	(15.561)	(15.053)	(13.885)
CRI (Link)	(3.017)	(14.192)	(12.811)
Cessão de créditos imobiliários	(2.884)	(20.076)	(12.865)
Valores caucionados em garantia do CRI	(133)	5.884	54
Atividades de Financiamento com Acionistas	(5.477)	(159)	3.565
Participações de não controladores	(3.455)	(7.704)	(1.007)
Outros	(2.022)	7.545	4.572
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(5.131)	(1.936)	2.516

Comentário do Desempenho



Anexo I – Empreendimentos

Empreendimento	Localização	Lançamento	Segmento	Unidades Lançadas	Preço Médio (R\$ mil)	GVG Total (R\$ mm)	% CR2	GVG CR2 (R\$ mm)	Modalidade Aquisição Terreno ⁽¹⁾	Evolução Financeira 3T14	% Unidades Vendidas 3T14 ⁽²⁾	Estoque 3T14 (Unidades) ⁽²⁾
Green Park 3000/4000	Barra (RJ)	mar/set 06	Média Renda	240	232	55,7	60%	33,4	Pm. Fin.	100%	100%	0
Total 2006				240	232	55,7	60%	33,4			100%	0
Verano I	Barra (RJ)	mar/07	Média Renda	395	329	130,0	60%	78,0	Pm. Fin.	100%	100%	0
Villaggio Del Mare	Recreio (RJ)	mai/07	Média Renda	104	436	45,3	52%	23,6	Cx.+Pm. Fis.	100%	99%	1
Splendore Valqueire I	V. Valqueire (RJ)	jul/07	Média Renda	120	133	15,9	80%	12,7	Caixa	100%	99%	1
Verano II	Barra (RJ)	set/07	Média Renda	346	303	105,0	60%	63,0	Pm. Fin.	100%	100%	1
Parque das Águas	S. Gonçalo (RJ)	out/07	Econômico	1.058	132	140,0	80%	112,0	Caixa	100%	98%	20
Verano III	Barra (RJ)	out/07	Média Renda	172	390	67,0	60%	40,2	Pm. Fin.	100%	99%	1
Barra Allegro	Barra (RJ)	nov/07	Média renda	130	319	41,5	70%	29,0	Cx+Pm. Fis.	100%	98%	2
Total 2007				2.325	234	544,7	66%	358,5			99%	26
Mirante Bonsucesso	Guarulhos (SP)	mar/08	Econômico	368	77	28,4	86%	24,3	Caixa	100%	100%	0
Via Parque	Caxias (RJ)	mar/08	Econômico	89	55	4,9	66%	3,2	Pm. Fis.	100%	100%	0
Felicitá	Jacarepaguá (RJ)	mar/08	Econômico	230	128	29,3	70%	20,5	Caixa	100%	99%	2
Top Life Itamaraty	Santo André (SP)	abr/08	Econômico	417	103	43,0	86%	36,8	Caixa	100%	100%	2
Villagio do Campo	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	999	65	65,0	97%	63,0	Caixa	100%	100%	3
Premium Cpo. Grande	Campo Grande (RJ)	jun/08	Econômico	196	240	47,0	90%	42,3	Caixa	100%	99%	1
Acqua Park I	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	415	90	37,4	86%	32,0	Caixa	100%	99%	4
Acqua Park II ⁽³⁾	Guarulhos (SP)	jul/08	Econômico	332	90	29,9	86%	25,6	Caixa	100%	98%	5
Top Life Park	Santo André (SP)	jul/08	Econômico	200	127	25,3	86%	21,8	Caixa	100%	100%	0
Jardim Paradiso I	Nova Iguaçu (RJ)	set/08	Econômico	534	69	36,8	100%	36,8	Caixa ⁽⁴⁾	100%	98%	13
Total 2008				3.780	92	347,0	88%	306,3			99%	30
Jardim Paradiso IIA	Nova Iguaçu (RJ)	nov/09	Econômico	320	69	22,1	100%	22,1	Caixa ⁽⁴⁾	100%	97%	10
Top Life View	Santo André (SP)	nov/09	Econômico	300	140	42,0	86%	35,9	Caixa	100%	100%	0
Total 2009				620	103	64,1	90%	58,0			98%	10
Splendore Valqueire II	V. Valqueire (RJ)	nov/10	Econômico	160	231	37,0	80%	29,6	Caixa	100%	97%	5
Jardim Paradiso IIB - III	Nova Iguaçu (RJ)	nov/10	Econômico	963	92	88,6	100%	88,6	Caixa ⁽⁴⁾	100%	68%	304
Total 2010				1.123	112	125,6	94%	118,2			72%	309
Total				8.088	141	1.137,0	77%	874,4			95%	375

(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.

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%
Lucro Bruto	3.026	7.755	-61%	2.396	+26%	7.904	30.140	-74%
<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>
(Despesas) / Receitas Operacionais:								
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	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(2.517)	573	-	(11.776)	-79%	(19.096)	3.910	-
Resultado Financeiro:								
Juros Sobre o Capital Próprio	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Financeiro	(1.216)	(748)	+63%	(1.107)	+10%	(4.298)	(5.405)	-20%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(3.733)	(175)	+2027%	(12.883)	-71%	(23.394)	(1.494)	+1465%
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%
Lucro (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(3.643)	63	-	(12.238)	-70%	(22.003)	2.658	-
<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)	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(3.260)	14	-	(10.661)	-69%	(20.887)	(21.577)	-3%
<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%
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,07)	0,00	-	(0,22)	-69%	(0,43)	(0,45)	-3%

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%
EBITDA	(1.301)	3.478	-	(10.747)	-88%	(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.

Caixa e equivalentes de caixa	32.254	29.792
Swap	83	-
Cientes Incorporação e Venda de Imóveis	99.749	123.937
Contas a Receber de Terceiros	43.579	32.225
Imóveis a Comercializar	38.306	43.680
Impostos e Contribuições a Compensar	3.931	2.620
Adiantamentos	1.612	1.542
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.585	7.918
Valores a receber – partes relacionadas	1.308	1.912
Outros	10.531	11.228
Total do Ativo Circulante	236.938	254.854
Realizável a Longo Prazo		
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	45.566	60.095
Contas a receber de terceiros	1.552	1.583
Imóveis a Comercializar	120.125	119.120
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	405	793
Valores a receber – partes relacionadas	200	200
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	36.723	35.999
Total Realizável a Longo Prazo	204.571	217.790
Investimentos	17.081	16.762
Imobilizado	5.510	5.557
Intangível	56	61
Total Ativo Permanente	22.647	22.380
Ativo Total	464.156	495.024

Debêntures	6.407	2.561
Empréstimos Bancários	22.557	27.685
Swap	-	364
SFH	18.675	25.955
Adiantamentos de Clientes	477	516
Obrigações por Aquisição de Imóveis		
Em Caixa	186	201
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	4.820	5.164
Provisões Tributárias	1.550	1.284
Provisões para Contingências	1.424	1.663
Contas a Pagar	6.653	7.368
Cessão de Créditos Imobiliários	8.342	11.311
Mútuos a Pagar	0	0
Dividendos a Pagar	6	6
Redução de Capital	5.208	5.831
Total do Passivo Circulante	76.305	89.909
Exigível a Longo Prazo		
Debêntures	8.970	12.806
Empréstimos Bancários	434	1.056
SFH	-	-
IR e Contribuição Social Diferidos	2.202	2.504
Provisões para Contingências	450	851
Cessão de Créditos Imobiliários	12.239	21.410
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	552	33
Obrigações de construir	4.392	4.381
Total Exigível a Longo Prazo	29.239	43.041
Patrimônio Líquido		
Capital Social	356.950	356.950
Reservas de Capital	1.318	130
Reservas de Lucros	0	0
Lucros (Prejuízos) acumulados	(20.887)	(17.627)
Patrimônio líquido Controladora	337.381	339.453
Participações Minoritárias	21.231	22.621
Total Patrimônio Líquido	358.612	362.074
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	464.156	495.024



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.



EARNINGS RELEASE

3T14

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.



EARNINGS RELEASE

3T14

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.

Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2014

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (a seguir denominada como Companhia), com sede na Av. Borges de Medeiros, nº 602, Rio de Janeiro, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – BM&FBOVESPA com o código de negociação CRDE3.

A Companhia e suas controladas têm como objeto social a aquisição de imóveis de qualquer natureza para venda, desenvolvimento, investimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda das unidades, realizadas por meio de terceiros, podendo, ainda, participar em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada.

O ano de 2013 foi o ano do término do primeiro ciclo operacional da Companhia. A Companhia estabeleceu um processo de desalavancagem em três níveis. O primeiro, sendo o financeiro, com o repasse dos recebíveis e a redução do endividamento. O segundo nível, o operacional, com a entrega de todas as obras e a redução do estoque. Sendo o terceiro, o do acerto definitivo com os adquirentes, que eventualmente tivessem demandas, concretas ou não, a serem atendidas. Os litígios com adquirentes ainda não estão finalizados, mas claramente estão se reduzindo e a meta de extingui-los o mais brevemente possível.

O foco único da Companhia a partir de agora é fazer aparecer o valor intrínseco embutido do seu “Land Bank”. Para isto, a meta é completar os repasses do Jardim Paradiso para, enfim, partir para as próximas fases do seu maior projeto – Cidade Paradiso.

Além disso, outros projetos do seu “Land Bank” serão trabalhados para que se extraia o maior valor possível, tais como: Parque das Águas, Diamonds, Santa Cecília e Manau 2.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia foram autorizadas para emissão pela diretoria em 11 de novembro de 2014.

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2. Políticas contábeis

2.1. Base de preparação das informações contábeis

As informações contábeis intermediárias individuais da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

As informações contábeis intermediárias consolidadas foram preparadas de acordo com as políticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 “Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras”, no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária, durante o andamento da obra, pelo método da Porcentagem Completa (POC).

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), bem como todas as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), que estavam em vigor em 30 de setembro de 2014.

As informações contábeis intermediárias individuais da Companhia apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e coligadas pelo método da equivalência patrimonial, conforme previsto na legislação societária brasileira. Desta forma, essas informações contábeis intermediárias individuais não são consideradas como estando conforme as IFRSs, que exigem a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

2.2. Bases de consolidação e segregação patrimonial

a) Bases de consolidação

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

Razão social	% - Participação e forma de consolidação			
	30/09/2014		31/12/2013	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	Integral	99,98%	Integral
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	100,00%	Integral	82,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paraíso Empreend. Ltda. (SPE-33)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Pinheiro Guimarães Empreend. Ltda. (SPE-25)	-	-	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	89,96%	Integral	89,96%	Integral
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE-28)	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda. (SPE-29)	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda.	60,00%	Integral	60,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A.	50,01%	Integral	50,01%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral

Em 31 de maio de 2013, a Pinheiro Guimarães Empreendimentos Ltda. incorporou as seguintes empresas, conforme protocolo de incorporação:

- CR2 Empreendimentos SPE-24 Ltda.;
- CR2 Empreendimentos SPE-27 Ltda.

Em 28 de junho de 2013, a Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. incorporou a CR2 Pontal Empreendimentos S/A, conforme protocolo de incorporação.

Em 28 de junho de 2013, a Dacasa Empreendimentos Ltda. foi extinta, conforme distrato social.

Em 30 de outubro de 2013, a Green Empreendimentos Imobiliários S.A. foi transformada em sociedade limitada, e incorporou as seguintes empresas, conforme protocolo de incorporação:

- CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.;
- CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16);
- CSG Emp. Imobiliários Ltda.

Em 16 de dezembro de 2013, a São Paulo 1 Empreendimentos S.A. foi transformada em sociedade limitada.

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

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

A consolidação foi elaborada de acordo com o IAS 27/ CPC 36 (R3) “Demonstrações consolidadas”, e inclui as demonstrações contábeis das controladas nas quais a Companhia é titular de direito, como sócio que lhe assegure, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores e das sociedades coligadas nas quais a investidora tem influência significativa.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações: **(i)** dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas; **(ii)** das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas; **(iii)** dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas e **(iv)** destaque das participações dos acionistas não controladores no patrimônio líquido.

O período social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da Companhia, e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas empresas consolidadas e com aquelas aplicadas no período anterior.

b) Segregação patrimonial

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPEs). As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia apresenta a seguir a tabela demonstrativa do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 30 de setembro de 2014:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	325.130
Total do ativo consolidado	464.156
% – Participação	70,05 %

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

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

SPE	Empreendimento	Ativo – empreendimento	Ativo – consolidado	% sobre o ativo – consolidado
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19)	61.260	464.156	13,20%
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	Splendore Valqueire 2	2.260	464.156	0,49%
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	Splendore Valqueire 3	3.177	464.156	0,68%
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	90.538	464.156	19,51%
Total		157.235	464.156	33,88%

2.3. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são classificados em conformidade com seu prazo de realização, sendo demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos períodos e deduzidos, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.3.p. A Administração considera que as contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis, dotadas de garantia real dos imóveis por ela financiados, não ensejam perdas potenciais, pois são representados substancialmente por imóveis em construção, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores. Assim, não foi constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa.

As receitas financeiras decorrentes dos encargos são classificadas como receita de imóveis vendidos durante o período de construção das unidades e após a entrega das chaves (Habite-se), uma vez que o estatuto social prevê o financiamento dos adquirentes dos imóveis, conforme determinações previstas na Orientação OCPC 01.

c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

d) Imóveis a comercializar

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

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

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

e) Despesas com vendas a apropriar

As despesas com vendas a apropriar são representadas por despesas com comissões sobre as vendas realizadas, sendo apropriadas ao resultado, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.3.p.

f) Investimentos

Os investimentos em controladas e coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Com base neste método, o custo do investimento na controlada ou coligada é adicionado ou reduzido pelos aumentos ou diminuições ocorridos no patrimônio líquido dessas investidas, na proporção da participação societária na controlada ou coligada.

A participação societária na controlada ou coligada é reconhecida na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada ou coligada.

Quando há acordo de acionistas ou quotistas, a Companhia apura a equivalência patrimonial de seus investimentos considerando o percentual definido no acordo, e não pelo percentual de sua participação societária.

Os demais investimentos estão avaliados pelo custo histórico deduzido de provisão para perdas, quando aplicável.

g) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do período, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10, e leva em consideração o prazo estimado de vida útil dos bens.

As despesas com estande de vendas e apartamento-modelo são registradas no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil, quando esta for superior a 12 meses.

h) Intangível

Representado por gastos com direito de uso de softwares. A amortização ocorre pelo método linear pelos prazos de vigência das licenças de uso, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados.

i) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

j) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

k) Empréstimos, financiamentos e debêntures

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo no recebimento de recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (pro rata temporis).

l) Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e/ ou bonificações concedidos ao comprador e outras deduções similares.

A receita operacional decorrente da atividade de incorporação imobiliária, cujos contratos são classificados como venda de bens para os quais existam evidências efetivas de que o controle, os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens são transferidos para o comprador durante a execução das obras de forma contínua, é reconhecida pelo percentual de evolução do contrato, desde que o resultado do contrato possa ser estimado de maneira confiável (Nota nº 2.3.p).

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

Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, atualmente relevantes para determinação das práticas contábeis de reconhecimento das receitas dessas unidades imobiliárias, estão sendo analisados pelo

International Accounting Standards Board (IASB) como parte do projeto “Revenue from contracts with customers” (Receitas de contratos com clientes). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

Unidades distratadas

Com relação às unidades distratadas, depois de esgotadas todas as possibilidades de recebimento das parcelas vencidas e não pagas do promitente comprador, a Administração da Companhia adota as medidas administrativas e judiciais cabíveis, culminando com a rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas.

As unidades distratadas são reintegradas ao estoque da Companhia pelo valor de custo, em contrapartida do contas a receber e resultado do período.

Quando o promitente comprador não consegue obter financiamento bancário e, conseqüentemente, não reúne condições para a Companhia financiá-lo diretamente, essa unidade é também distratada e contabilizada como informado.

m) Pagamento baseado em ações

O pagamento baseado em ações, qualificado como um instrumento patrimonial (liquidação em ações) é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida ao patrimônio líquido.

n) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
- **obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos.

o) Tributação

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET). Esta opção é irrevogável e irretroativa. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao Imposto de Renda, a Contribuição Social, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS), são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

Em 28 de dezembro de 2012, a Presidência da República sancionou a Medida Provisória nº 601, com força de lei, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Esta medida provisória entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013, e expirou em 03 de junho de 2013. Em 19 de julho de 2013, a Presidência da República sancionou a Lei nº 12.844, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

Esta lei entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 04 de junho de 2013. Em consequência, a Lei nº 10.931/2004 passou a vigorar com as seguintes alterações: para cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação (RET), a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 1% (um por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida, para imóveis residenciais de valor comercial até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida para imóveis residenciais de valor comercial acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

A Administração da Companhia avaliou a Medida Provisória nº 601, citada anteriormente, e apurou o impacto em suas Demonstrações Contábeis Consolidadas, no valor de R\$ 3.035 na rubrica de “Impostos e contribuições diferidos” no passivo circulante, e a contrapartida no resultado do trimestre findo em 31 de março de 2013, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Empresa	Empreendimento submetido ao patrimônio de afetação	COFINS diferida	PIS diferida	IR diferida	CSLL diferida	Total
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19)	1.087	237	705	384	2.413
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	Splendore Valqueire 2	153	33	65	50	301
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	Splendore Valqueire 3	164	36	68	53	321
		1.404	306	838	487	3.035

Adicionalmente, a Administração da Companhia avaliou a Lei nº 12.844 citada anteriormente, e apurou o impacto em suas demonstrações contábeis consolidadas, no valor de R\$ 3.391, na rubrica de “Impostos e contribuições diferidos” no passivo circulante, e a contrapartida no resultado do trimestre findo em 30 de junho de 2013, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Empresa	Empreendimentos submetidos ao patrimônio de afetação	COFINS diferida	PIS diferido	IR diferido	CSLL diferida	Total
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	1.603	348	916	524	3.391

Os impostos diferidos ativos e passivos são reconhecidos sobre prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social sobre o lucro líquido e diferenças temporais na extensão em que a sua realização seja provável. Especificamente, para a atividade imobiliária, são reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas reconhecidas para fins fiscais, apuradas pelo regime de caixa, e as receitas reconhecidas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, apuradas pelo regime de competência. O Pronunciamento Técnico CPC 26 estabelece no item 56 que os impostos diferidos ativos e passivos devem ser contabilizados no ativo e passivo não circulantes.

A Companhia adota como procedimento apresentar os impostos diferidos segregados entre circulante e não circulante, dada a característica de vínculo da tributação com os saldos a receber, que se encontram segregados entre circulante e não circulante e que melhor representa a expectativa de saída de recursos para pagamento de tributos diferidos da Companhia.

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

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

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

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

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

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis. No trimestre findo em 30 de setembro de 2014, este saldo totalizava o montante de R\$ 274 (R\$ 9.158 em 30 de setembro de 2013).

q) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (IAS 07) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo CPC.

r) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período, e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista, nem obrigatória, conforme as IFRSs.

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

parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre o pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

s) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia e por suas controladas são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: **(1)** ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; **(2)** ativos financeiros mantidos até o vencimento; **(3)** ativos financeiros disponíveis para venda e **(4)** empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

Ativos financeiros

1) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

2) Ativos financeiros mantidos até o vencimento

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

3) Ativos financeiros disponíveis para venda

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

Em 30 de setembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados nas demonstrações contábeis classificados nessa categoria.

4) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de

vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, no que se refere a Companhia e de suas controladas, compreendem as aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3), saldos a receber de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8) e as contas a receber de clientes (Nota Explicativa nº 4).

Passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários (Nota Explicativa nº 11), saldos a pagar de conta-corrente com partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8) e debêntures (Nota Explicativa nº 12). Exceto pela conta-corrente, os demais são apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Método da taxa efetiva de juros

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do período correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um período menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

Mensuração

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

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

Compensação de instrumentos financeiros

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

Instrumentos financeiros derivativos e atividades de “hedge”

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

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

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

t) Participação nos lucros de empregados e administradores

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Adicionalmente, os estatutos sociais da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores.

O pagamento de bônus é baseado em meta de resultados anuais, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

u) Gastos com oferta pública de ações

Os custos com o processo de emissão de ações, quando da abertura de capital, foram registrados e estavam sendo apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento CPC 08 “Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários”. Em 30 de abril de 2014, esses custos foram absorvidos pelo capital social da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa nº 18.a.

v) Lucro/ (prejuízo) por ação

O lucro/ (prejuízo) por ação básico e diluído é calculado, por meio do resultado do período, atribuível aos acionistas da Companhia e à média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. Para o cálculo do lucro/ (prejuízo) diluído, foi considerado, também, o plano de opções de compra de ações.

w) Dividendos e juros sobre o capital próprio

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o período contábil a que se referem às demonstrações contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, é

registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

Para fins societários e contábeis, os juros sobre o capital próprio são demonstrados como destinação do resultado diretamente no patrimônio líquido. Para fins tributários, são tratados como despesas financeiras, reduzindo a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social.

x) Informações por segmento

A principal receita da atividade da Companhia vem da incorporação e venda de imóveis pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), nos quais são desenvolvidos os empreendimentos. Estas atividades são desenvolvidas em uma única unidade de negócio e constitui um segmento operacional, que é avaliado pelos seus gestores para tomada de decisão.

y) Demonstração do resultado abrangente

A demonstração do resultado abrangente não foi elaborada, visto que não há “outros resultados abrangentes” contemplados no patrimônio líquido da Companhia, que justifique a sua apresentação.

z) Avaliação dos impactos da Medida Provisória nº 627

A Medida Provisória nº 627, convertida na Lei nº 12.973/2014 e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.397/2013 trouxeram mudanças relevantes para as regras tributárias federais. Os dispositivos da Lei nº 12.973/2014 entrarão em vigor, obrigatoriamente, a partir do ano-calendário de 2015, sendo dada a opção de sua aplicação antecipada a partir do ano-calendário de 2014, a qual deverá ser formalizada na Declaração de Débitos e Créditos Federais (DCTF) relativa à competência do mês de agosto de 2014. No entanto, a Administração entendeu que a aplicação antecipada dos efeitos das alterações para o ano calendário de 2014 não traria qualquer benefício fiscal, e assim esta Sociedade não efetuou essa opção. A referida Lei ainda não foi integralmente regulamentada pela Receita Federal do Brasil, entretanto, em nossa avaliação, não haverá impactos futuros relevantes em nossas Demonstrações Contábeis.

2.4. Principais julgamentos e estimativas contábeis

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

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

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

- **Custos orçados**

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

- **Tributos**

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

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

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

Os dados para esses métodos baseiam-se naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

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

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

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

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

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

2.5. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

Nova norma, alteração de norma e interpretação será efetiva para o exercício iniciado após 1º de janeiro de 2015 e não foi adotada na preparação destas informações trimestrais. Aquela que pode ser relevante para a Companhia está mencionada a seguir. A Companhia não planeja adotar esta norma de forma antecipada.

IFRS 9 Instrumentos financeiros

A IFRS 9, como emitida, reflete a primeira fase do trabalho do IASB para substituição da IAS 39 e se aplica à classificação e avaliação de ativos e passivos financeiros conforme definição da IAS 39. O pronunciamento seria inicialmente aplicado a partir dos exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, mas o pronunciamento Amendments to IFRS 9 Mandatory Effective Date of IFRS 9 and Transition Disclosures, emitido em dezembro de 2011, postergou a sua vigência para 1º de janeiro de 2015. Nas fases subsequentes, o IASB abordará questões como contabilização de hedges e provisão para perdas de ativos financeiros. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes para suas informações trimestrais, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento.

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	61	99	836	3.217
Aplicações financeiras (i)	9.170	3.525	26.209	23.602
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – subordinados (ii)	-	-	3.689	8.466
Total	9.231	3.624	30.734	35.285

- (i) Remuneradas pela taxa média de 93% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no trimestre findo em 30 de setembro de 2014 (taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2013); Remunerados pela variação do IGP-M acrescidos de juros de 4% ao ano.

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

Representado pelo saldo das contas a receber de construção em curso e unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Unidades não concluídas	-	-	-	1
Unidades concluídas e terrenos	-	-	145.379	260.640
Ajuste a valor presente	-	-	(64)	(302)
Total	-	-	145.315	260.339
Circulante	-	-	99.749	191.234
Não circulante	-	-	45.566	69.105

O saldo é atualizado pelo INCC durante o período de construção e, após sua conclusão pelo IGPM, acrescido de juros de 12% a.a., conforme contratos de compra e venda de imóveis firmados entre as partes. No cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2.3.c, é utilizada uma taxa de desconto de 4% a 7,5% ao ano em 30 de setembro de 2014 e em 31 de dezembro de 2013. Essas taxas correspondem a taxas reais, atreladas ao IPC-A, e possuem prazo equivalente aos correspondentes recebíveis, conforme demonstrado a seguir:

Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento

Descrição	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Vencidos				
Vencidos até 30 dias	-	-	1.247	10.773
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	5.068	40.882
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	65.692	39.950
Total	-	-	72.007	91.605
A vencer				
2014	-	-	20.235	99.629
A partir de 2015	-	-	53.073	69.105
Total	-	-	73.308	168.734
Total de vencidos e a vencer	-	-	145.315	260.339

Os saldos a receber vencidos em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013 são dotados de garantia real dos imóveis e são representados, substancialmente, por imóveis concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário. Dessa forma, não foi constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Parcela substancial dos valores vencidos é decorrente do trâmite para a liberação do repasse dos recursos pelas instituições financeiras das unidades imobiliárias financiadas.

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.p. e em decorrência do procedimento aplicado pela Deliberação CVM nº 561/2008 (OCPC 01), alterada pela Deliberação nº 624/2010, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas. Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013
Receitas e custos contratuais	-	-
Receita bruta contratual	-	42.905
Receita bruta reconhecida – acumulada	-	(42.476)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	-	429
Receita financeira contratual	-	1.357
Receita financeira reconhecida – acumulada	-	(1.344)
Receita financeira contratual a apropriar (não registrada) (b)	-	14
Valores recebidos – acumulado	-	43.584
Adiantamentos de clientes (vide Nota Explicativa nº 15)	-	431
Custo orçado total – acumulado	-	41.705
Custo incorrido total – acumulado	-	(41.288)
Custo a incorrer (não registrado) (c)	-	417
Lucro/ (prejuízo) bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – c)	-	12
Lucro total estimado a apropriar (não registrado) (a + b – c)	-	26

6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques está apresentada a seguir:

Consolidado

Empresa		30/09/2014		31/12/2013	Empreendimento
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	107	Top Life Itamaraty Miami
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(b)	157	Top Life View
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	-	(a)	705	Green 3000 e Green 4000
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	68	(a)	377	Acqua Park III
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE-7)	(a)	89	(a)	89	Splendore Valqueire I
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	110	(a)	133	Top Life Itamaraty Atlanta
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	137	(a)	137	Top Life Itamaraty San Francisco
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	173	(a)	-	Verano Barra Residence Park - Capri
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	(a)	231	(a)	-	Residências Premium
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	(a)	249	(a)	-	Felicitá
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a)	282	(a)	385	Villaggio do Campo
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	348	(a)	-	Villaggio Del Mare
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	408	(a)	-	Verano Barra Residence Park - Aguillas e Palma
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	(a)	553	(a)	552	Splendore Valqueire II
CR2 Américas Empreendimentos S/A (SPE-14)	(a)	611	(a)	-	Barra Allegro - Fiori e Giardino
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	683	(a)	563	Jardim Paradiso 1,2,3,4,5 e 20
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	714	(a)	1.561	Acqua Park II
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	751	(a)	1.974	Jardim Paradiso I / II A (lotes 6, 7, 8 e 9)
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	(a)	814	(a)	1.079	Splendore Valqueire III
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	834	(a)	728	Acqua Park I
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	1.496	(a)	1.478	Parque das Águas IB
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	1.708	(a)	2.437	Parque das Águas IA
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	27.876	(a)	29.134	Jardim Paradiso II B / III (lotes 10 a 19)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	18	(a)	18	Jardim Paradiso 27
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c)	50	(c)	50	Jardim Paradiso 22
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c)	103	(c)	103	Jardim Paradiso 21
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c)	-	(c)	867	Jardim Paradiso 25
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c)	47	(c)	47	Jardim Paradiso 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(c)	1.941	(c)	1.931	Santa Cecília - Madureira
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	(c)	2.128	(c)	2.123	Diamonds Residencial
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(c)	2.247	(c)	2.190	Manaú 2
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(c)	3.221	(c)	3.206	Santa Cecília - Madureira
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(c)	5.021	(c)	5.026	Diamonds Offices
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(c)	29.099	(c)	26.787	Parque das Águas 2, II, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(c)	76.421	(c)	75.493	Cidade Paradiso
		158.431		159.437	

- (a) Unidades concluídas;
- (b) Unidades em construção/ lançadas;
- (c) Estoque de terrenos.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Unidades concluídas	-	-	38.153	41.614
Unidades em construção/ lançadas	-	-	-	-
Estoque de terrenos	76.421	75.493	120.278	117.823
Total	76.421	75.493	158.431	159.437
Circulante	-	-	38.306	42.634
Não circulante	76.421	75.493	120.125	116.803
Total	76.421	75.493	158.431	159.437

As seguintes SPEs possuem suas unidades autônomas, dadas em garantia do financiamento para construção dos seus respectivos empreendimentos imobiliários:

- CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28);
- CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29);
- CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.;
- CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33).

O terreno da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi dado em garantia (alienação fiduciária) do pagamento integral e pontual das debêntures emitidas, registrada na matrícula do imóvel em 13 de dezembro de 2012.

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

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Valores a receber por repasse (a)	-	-	32.589	20.544
Empréstimos a adquirente (b)	-	-	5.273	6.614
Rendas a receber por prestação de serviço	41	33	41	33
Opções de venda (c)	167	159	167	159
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.)	-	-	6.912	6.511
Outras contas a receber de terceiros (d)	-	-	1.204	1.204
(-) Provisão para perdas (b)	-	-	(1.055)	(1.323)
Total	208	192	45.131	33.742
Circulante	208	192	43.579	32.248
Não circulante	-	-	1.552	1.494
Total	208	192	45.131	33.742

- (a) Representam o montante a receber da Caixa Econômica Federal (CEF), Banco Itaú S.A., Banco Santander S.A., referente ao repasse (cessão de recebíveis) das unidades para financiamento imobiliário. Esses valores são compostos por:

Consolidado

Descrição	30/09/2014	31/12/2013
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	515	251
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	14.842	-
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE - 11)	116	189
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	1.262	1.131
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	37	1.562
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE - 28)	790	1.173
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE - 29)	195	1.314
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE - 7)	-	397
CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.	-	1.144
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	938	2.125
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	1.504	5.291
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE - 33)	12.390	5.967
Total	32.589	20.544

- (b) Representam o montante a receber dos clientes relativos ao complemento do valor do financiamento das unidades adquiridas. O montante individual é inferior a 10%, do valor financiado. Os adquirentes que se enquadram nesta condição possuem cadastro previamente aprovado pela Companhia e pela instituição financeira responsável pelo financiamento. No trimestre findo em 30 de setembro de 2014, a Administração da Companhia reavaliou o saldo do seu contas a receber e constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para cobertura de possíveis perdas na realização desses créditos:

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2013	1.323
Adições	99
Reversões e baixas	(367)
Saldos em 30 de setembro de 2014	1.055

- (c) Valor referente à opção de venda de 10% a 20% do preço do capital investido atualizado da SPE relacionada a seguir:

Consolidado

Descrição	30/09/2014	31/12/2013
CR2 HC Empreendimentos Ltda (SPE-11)	167	159
Total	167	159

A contrapartida das opções de venda encontra-se registrada na rubrica “Ganhos na alienação de investimentos”. Em 31 de janeiro de 2013, a Companhia exerceu a sua opção de venda de 15% do capital social das empresas CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda., CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda e CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16), gerando um ganho de R\$ 350 nessa operação;

- (d) Valor a receber por cessão de direito de uso pela futura locação de unidade no Niterói Plaza Shopping (SPE-31).

8. Operações com partes relacionadas

a) Operações de mútuos (ativo)

Os saldos a receber representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e parceiros, e atualizados monetariamente. Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Partes relacionadas	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	CDI	-	63	-	-
CR2 HC Empreendimentos Ltda (SPE-11)	CDI	20	-	-	-
Subtotal		20	63	-	-
Parceiros					
Dilson Del Cima de A. Menezes	CDI	312	266	312	266
Dominus Engenharia Ltda. (*)	TR + 12% a.a.	5.135	9.579	5.135	9.579
YPS Construções e Incorporações Ltda.	TR + 12% a.a.	543	496	543	496
Subtotal		5.990	10.341	5.990	10.341
Total		6.010	10.404	5.990	10.341
Circulante		5.605	8.483	5.585	8.420
Não circulante		405	1.921	405	1.921

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Em 2014	2.306	8.483	2.286	8.420
Em 2015	3.704	1.921	3.704	1.921
Total	6.010	10.404	5.990	10.341
Circulante	5.605	8.483	5.585	8.420
Não circulante	405	1.921	405	1.921

(*) Aditivados em abril de 2013, com consequente alteração de prazos de vencimentos.

Até 30 de setembro de 2014, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 743 (R\$ 1.139 em 30 de setembro de 2013) no resultado da controladora, e R\$ 810 (R\$ 940 em 30 de setembro de 2013) no resultado consolidado, referentes aos mútuos efetuados por parceiros não eliminados no consolidado.

b) Operação de mútuo (passivo)

O saldo a pagar representa operação de empréstimo em forma de mútuos celebrados entre a controladora e suas controladas, conforme segue:

Partes relacionadas	Juros	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	CDI	-	2.758	-	-
Total circulante		-	2.758	-	-

c) Adiantamentos para futuro aumento de capital

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

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

Ativo – controladora

Descrição	30/09/2014	31/12/2013
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	8.100	14.540
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	2.039	-
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	312	-
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	260	1.535
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	230	-
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	65	68
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	109	99
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	16	7
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	17	8
Cimol Empreend. Imobiliários Ltda.	20	20
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	110	62
Total não circulante	11.278	16.339

Passivo – consolidado

Descrição	30/09/2014	31/12/2013
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	510	-
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	14	17
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	-	21
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	28	15
Total não circulante	552	53

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

d) Valores a receber

Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Partes relacionadas	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Parceiros					
Dominus Engenharia Ltda. (*)	TR + 12% a.a.	1.308	3.972	1.308	3.972
Inter Rio Incorporadora S/A	-	200	200	200	200
Total		1.508	4.172	1.508	4.172
Circulante		1.308	3.972	1.308	3.972
Não circulante		200	200	200	200

Os valores a receber possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Em 2013	-	265	-	265
Em 2014	972	3.707	972	3.707
A partir de 2015	536	200	536	200
Total	1.508	4.172	1.508	4.172
Circulante	1.308	3.972	1.308	3.972
Não circulante	200	200	200	200

(*) Representado pelos valores a receber da venda para Dominus Engenharia Ltda. de 15% das SPEs relacionadas a seguir:

- CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.;
- CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16).

Esse saldo a receber é remunerado pela TR + 12%, sendo liquidado em 18 parcelas, sendo a última com vencimento em 31/01/2015.

e) Contas a pagar

O saldo passivo com partes relacionadas está assim apresentado:

Partes relacionadas	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Controlada					
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	-	858	-	-	-
Total		858	-	-	-
Circulante		858	-	-	-
Não circulante		858	-	-	-

Esse saldo a pagar refere-se ao reembolso de parte da creche desenvolvida pela Controlada CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.

9. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Investimentos em controladas e coligadas	189.276	231.175	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	17.081	15.470
Total	189.276	231.175	17.081	15.470

9.1. Investimentos em controladas e coligadas

Os detalhes dos investimentos em sociedades controladas e coligadas estão a seguir apresentados:

a) Movimentação dos investimentos

	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital (i)	Aquisições (vendas)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
Movimentação de 01/01/2013 a 30/09/2013	288.918	22.296	(12.361)	(2.194)	515	(26.164)	(13.137)	257.873
Movimentação de 01/01/2014 a 30/09/2014	231.175	16.319	(36.582)	1.012 (ii)	-	(8.652)	(13.995)	189.276

(i) O saldo a receber de “Reduções de capital” em 30 de setembro de 2014 monta em R\$ 23.484 (R\$ 14.019 em 31 de dezembro de 2013). No período findo em 30 de setembro de 2014, foi recebido o montante de R\$ 27.856 (R\$ 31.128 no período findo em 30 de setembro de 2013).

(ii) Representado substancialmente pela aquisição, em 14 de julho de 2014, de 100.081 quotas equivalente a 18% da participação da CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda. Considerando que essa aquisição foi efetuada por valor inferior ao valor patrimonial e a Companhia já era a controladora da SPE 31, o ganho na aquisição foi registrado no patrimônio líquido na rubrica “Outros resultados abrangentes”, conforme Interpretação Técnica ICPC 09 (R1) Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial.

Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2014:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do período
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.711	240	3.471	(181)	(261)
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)	2.061	567	1.494	(475)	(621)
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.223	17	3.206	-	(6)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	5.463	3.158	2.305	194	(784)
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE 18)	2.181	1.338	843	(14)	(81)

CR2 Empreendimentos SPE- 9 Ltda.	49.959	25.632	24.327	1.687	(448)
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	2.514	215	2.299	22	16
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	90.538	30.851	59.687	2.805	74
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)	2.260	1.338	922	251	180
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE – 29)	3.177	2.249	928	272	278
CR2 Empreendimentos SPE- 30 Ltda.	10	16	(6)	-	(7)
CR2 Empreendimentos SPE- 31 Ltda.	6.162	619	5.543	775	(6.289)
CR2 Empreendimentos Valqueire Ltda. (SPE 7)	1.009	186	823	(19)	(50)
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	2.062	481	1.581	(176)	(569)
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE 33)	110.110	40.091	70.019	(513)	(6.569)
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	1.946	111	1.835	-	(101)
CR2 Pinheiro Guimarães Empr. Ltda. (SPE 25)	72	72	-	-	-
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	28.019	3.317	24.702	1.839	1.440
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	2.526	4.745	(2.219)	244	(1.809)
Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda.	8.311	3.006	5.305	1.263	734
CR2 Empreendimentos SPE- 5 S.A.	368	1	367	-	(18)
CR2 Empreendimentos SPE- 32 Ltda.	48	-	48	-	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	5.067	3.274	1.793	(69)	(207)

**Equivalência patrimonial
(controladora) dos
períodos findos em**

	Equivalência patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de investimentos em	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	31/12/2013
Cimol Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	(261)	(414)	3.470	3.731
CR2 Americas Empreendimentos S/A (SPE 14)	(434)	23	1.046	1.480
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	(6)	(6)	3.206	3.204
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(784)	(2.355)	2.305	1.554
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	(65)	(53)	674	671
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(358)	3.351	19.461	35.819
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	14	(43)	2.069	2.055
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE 16)	-	394	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	-	(16)	-	(1)
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (*)	780	(15.915)	47.082	52.601
CR2 Empreendimentos SPE 27 Ltda.	-	(2)	-	-
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	144	(341)	737	4.193
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	222	208	742	4.840
CR2 Empreendimentos SPE 30 Ltda.	(7)	(8)	(6)	(6)
CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda.	(6.039)	9.245	5.543	10.570
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	(40)	67	658	930
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	(569)	(436)	1.581	2.350
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(6.569)	(279)	70.018	62.048
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(101)	(86)	1.835	1.838
CR2 Pinheiro Guimaraes Empreendimentos Ltda. (SPE 25)	(3)	(25)	-	75
CR2 Pontal Empreendimentos S/A (SPE 8)	-	(89)	-	-
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	1.440	(3.772)	24.702	34.772
CR2 Sao Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	(1.627)	(2.703)	(1.996)	(369)
CSG Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	-	285	-	-
Dacasa Empreendimentos Ltda (SPE 26)	-	-	-	-
Green 3000 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	442	(55)	3.183	5.741
CR2 Empreendimentos SPE-5 S/A	(9)	(10)	184	193
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	-	4	48	48
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(165)	(102)	1.434	1.538
Outros	-	-	1.300	1.300
Total	(13.995)	(13.137)	189.276	231.175

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

9.2. Propriedades para investimentos

Referem-se a imóveis não residenciais de propriedade da Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33), que foram alugados para terceiros em 2013, por prazos entre 24 a 60 meses. Antes da referida locação, estes imóveis estavam no estoque, avaliados ao custo, e foram transferidos para propriedades para investimentos a partir do início de vigência da locação.

O saldo destes imóveis apresentados no balanço de 30 de setembro de 2014 está demonstrado ao custo histórico menos o valor da depreciação, calculada usando o método linear à taxa de 4% ao ano. O valor justo se aproxima do valor contábil.

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

10. Imobilizado

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

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	866	468	866	468
Móveis e equipamentos de uso	10%	645	731	645	731
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	718	963	718	963
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	20%	-	58	-	58
Estande de vendas e apartamento-modelo (a)	De 27% a 80%	1.204	1.463	4.373	5.164
Subtotal		3.433	3.683	6.602	7.384
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.091)	(1.269)	(1.092)	(1.269)
Total		2.342	2.414	5.510	6.115

- (a) As taxas de amortização variam entre 27% e 80% ao ano e os saldos dos estandes estão apresentados pelos valores líquidos da amortização acumulada. As despesas com amortização de “estande de vendas e apartamento-modelo” são registradas na rubrica “Despesas com vendas” no resultado do período.

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

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

	Saldo em 31/12/2013	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2014
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	387	403	(1)	(101)	688
Móveis e equipamentos de uso	327	8	(40)	(52)	243
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	220	58	(6)	(66)	206
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	17	-	-	(17)	-

Estande de vendas e apartamento-modelo	5.164	44	-	(835)	4.373
Total	6.115	513	(47)	(1.071)	5.510

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao período findo em 30 de setembro de 2013

	Saldo em 31/12/2012	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2013
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	2	465	-	(50)	417
Móveis e equipamentos de uso	338	84	(42)	(38)	342
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	175	104	-	(61)	218
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	46	-	-	(22)	24
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.808	-	-	(259)	1.549
Total	2.369	653	(42)	(430)	2.550

	Saldo em 31/12/2012	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2013
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	2	465	-	(50)	417
Móveis e equipamentos de uso	338	84	(42)	(38)	342
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	175	104	-	(61)	218
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	46	-	-	(22)	24
Estande de vendas e apartamento-modelo	5.899	398	(2)	(1.766)	4.529
Total	6.461	1.051	(44)	(1.937)	5.530

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 30 de setembro de 2014.

11. Empréstimos e financiamentos à construção (SFH)

Os saldos estão representados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Empréstimos bancários (a)	6.056	16.032	22.991	49.988
Financiamentos (b)	-	-	18.675	34.650
Total	6.056	16.032	41.666	84.638
Circulante	6.056	16.032	41.283	80.280
Não circulante	-	-	383	4.358

(a) Empréstimos bancários

	% - Taxa de juros em 30/09/2014	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
CR2 Empr. Imobiliários S/A	CDI + 6,55% a.a. CDI + 6,20% a 6,55%	6.056	16.032	6.056	16.032
CR2 Empr. SPE-9 Ltda.	a.a.	-	-	4.769	9.235
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (*)	Dólar + 3,9374% a.a.	-	-	4.878	10.655
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	CDI + 6,50% a 6,93% a.a.	-	-	7.288	14.066
Total geral		6.056	16.032	22.991	49.988
Circulante		6.056	16.032	22.557	45.630
Não circulante		-	-	434	4.358

Os empréstimos bancários em moeda nacional (capital de giro) são substancialmente garantidos por CCBs avalizados pela controladora e garantidos por alienação fiduciária de terrenos e terrenos em estoque de projetos não lançados (Nota Explicativa nº 6).

As despesas financeiras referentes a empréstimos bancários em moeda nacional reconhecidas no resultado da controladora e no consolidado foram de R\$ 1.024 e R\$ 3.294 em 30 de setembro de 2014, respectivamente (controladora: R\$ 1.608 e consolidado: R\$ 3.498 em 30 de setembro de 2013).

(*) O empréstimo em moeda estrangeira foi obtido em 15 de outubro de 2013 pela CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. junto ao Banco ABC Brasil S.A. com o valor de principal de USD 4,574,565.42 e taxa de juros de 3,9374% ao ano, prazo de 729 dias, vencimento em 14 de outubro de 2015. A despesa com variação cambial e juros registrados no resultado consolidado do trimestre findo em 30 de setembro de 2014 foi R\$ 221. Este empréstimo está parcialmente protegido por uma operação de compra e venda de moeda a termo sem entrega física (Swap), obedecendo aos critérios conservadores de gestão de riscos conforme descrito na Nota Explicativa nº 22, e cujo ajuste registrado no resultado consolidado do trimestre findo em 30 de setembro de 2014 foi de (R\$ 187).

(b) Financiamento à construção (SFH)

	% – Taxa de juros em 30/09/2014	Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE – 33)	TR + 10,5 % a.a	18.675	32.969
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda	-	-	1.440
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	-	-	241
Total geral		18.675	34.650
Circulante		-	34.650

A Companhia possui linhas de financiamento junto ao SFH, cujos recursos são liberados ao longo do período de construção, com vencimento de 6 a 24 meses após o final da obra previsto. Estes financiamentos estão garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e pela respectiva carteira de recebíveis.

Os custos referentes a juros e encargos financeiros dos financiamentos – SFH no montante de R\$ 1.992 em 30 de setembro de 2014 (R\$ 2.153 em 30 de setembro de 2013) foram capitalizados na rubrica “Imóveis a comercializar” e são apropriados ao custo de incorporação e venda de imóveis pelo método da evolução financeira de cada projeto, com base nas taxas anteriormente apresentadas.

Os empréstimos e financiamentos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Em 2014	6.056	16.032	12.428	79.358
Em 2015	-	-	29.238	5.280
Total	6.056	16.032	41.666	84.638
Circulante	6.056	16.032	41.232	80.280
Não circulante	-	-	434	4.358
	6.056	16.032	41.666	84.638

12. Debêntures

Descrição	Encargos financeiros	Controladora		Consolidado	
		30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Valor de emissão	-	15.000	20.000	15.000	20.000
Encargos financeiros acumulados	DI + 2,50% a.a.	377	353	377	353
		15.377	20.353	15.377	20.353

Custos com captação a amortizar	-	-	-	-
Custos com coordenação e estruturação a amortizar	-	(158)	-	(158)
Total	15.377	20.195	15.377	20.195
Circulante	6.407	20.195	6.407	20.195
Não circulante	8.970	-	8.970	-

Em 03 de novembro de 2010, o Conselho de Administração autorizou a 1ª emissão de 60 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, com valor nominal unitário de R\$ 1.000, perfazendo o montante total de R\$ 60.000, objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliárias nº 476, de 19 de janeiro de 2009, as quais são destinadas a investidores qualificados. As debêntures possuíam prazo de três anos contados da data de emissão, 05 de novembro de 2010, vencendo em 05 de novembro de 2013. Os recursos obtidos pela Companhia por meio desta emissão de debêntures foram destinados ao reforço do seu capital de giro, à aquisição de terrenos e ao reperfilamento de dívida.

Os debenturistas da Companhia, representando 100% (cem por cento) das debêntures em circulação, em Ata de Assembleia Geral realizada em 01 de novembro de 2012, aprovaram de forma irrevogável e irretroatável:

- i) a alteração das datas de amortização periódica do valor nominal unitário das debêntures, conforme tabela a seguir:

Data de amortização	Percentual de amortização das debêntures
05 de maio de 2013	33,33%
05 de novembro de 2013	33,33%
05 de maio de 2014	33,33%

- ii) a constituição da alienação fiduciária de imóvel como garantia do pagamento integral e pontual das debêntures, observado que, uma vez que o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente em favor do Banco BTG Pactual S.A., conforme Registro nº R-3-86.391 na respectiva matrícula do imóvel (Gravame), a eficácia da alienação fiduciária de imóvel será condicionada à liberação do gravame, nos termos do Artigo 125. da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. O instrumento por meio do qual a alienação fiduciária de imóvel será constituída deverá ser: **a)** aprovado pelos debenturistas em posterior Assembleia Geral de Debenturistas, bem como assinado pela emissora e pelo agente fiduciário, na qualidade de representante dos debenturistas, e prenotado no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu no prazo de até 20 (vinte) dias corridos contado da presente data e **b)** registrado na matrícula do imóvel no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da presente data. O descumprimento do prazo previsto nas alíneas **a)** e **b)** deste item acarretarão o vencimento antecipado das debêntures; inclusão das hipóteses de vencimento antecipado das debêntures caso a emissora: **a)** distribua dividendos ou pague juros sobre o capital próprio a seus acionistas, além do pagamento mínimo obrigatório previsto no Artigo 202. da Lei das Sociedades por Ações e/ ou **b)** realize amortização ou recompra de ações, exceto quando houver a prévia e expressa anuência dos debenturistas.

A aprovação dos itens **i)** a **iii)** deste item enseja a realização de aditamento à escritura de emissão (aditamento), sendo que a minuta final de referido Aditamento deverá ser aprovada pelos debenturistas em posterior Assembleia Geral de Debenturistas, bem como assinado e protocolado

na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro no prazo de até 20 (vinte) dias corridos, contados da data desta ata.

O Conselho de Administração da Companhia aprovou a operação mencionada em ata realizada em 08 de novembro de 2012.

Em 14 de novembro de 2012, os debenturistas aprovaram em assembleia, de forma irrevogável e irretroatável:

- i) todos os termos e condições dispostos no aditamento à escritura, bem como sua celebração pelo agente fiduciário;
- ii) todos os termos e condições dispostos na escritura pública de alienação fiduciária de imóvel, bem como sua celebração pelo agente fiduciário.

Em 21 de novembro de 2012, foi celebrado o primeiro aditamento à Escritura de Emissão das Debêntures, protocolado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro em 17 de dezembro de 2012.

O valor nominal unitário das debêntures não será atualizado por qualquer índice. As debêntures deverão remunerar juros semestrais, a contar da data de emissão, correspondentes a 100% do CDI da variação acumulada das taxas diárias dos Depósitos Interbancários (DI), extragrupo, acrescidas de uma sobretaxa de 2,50% ao ano, base de 252 dias úteis. Os juros remuneratórios deverão ser calculados de forma exponencial e cumulativa, “pro rata temporis” por dias úteis decorridos, incidentes sobre o valor nominal unitário não amortizado de cada debênture até a data de vencimento.

Amortização periódica do principal

A amortização do valor nominal unitário das debêntures tem vencimento em três parcelas iguais e semestrais, conforme indicado a seguir.

O saldo tem o seguinte cronograma de pagamento:

Ano de vencimento	% – Amortização das debêntures	31/12/2013
05 de maio de 2013 (a)	33,33%	-
05 de novembro de 2013 (a)	33,33%	-
05 de maio de 2014	33,33%	20.353
Total		20.353

- (a) Liquidado na data do vencimento.

A Companhia poderá realizar a qualquer momento, a amortização extraordinária das debêntures, a qual estará limitada a 98% do valor nominal unitário não amortizado, com a aprovação do Conselho de Administração, e após notificação escrita ao agente fiduciário, com antecedência mínima de cinco dias úteis.

Adicionalmente, a Companhia poderá, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, com a aprovação do Conselho de Administração, resgatar antecipadamente a totalidade das debêntures, nos termos da legislação aplicável.

A Companhia tem a obrigação de tomar todas as providências necessárias para manutenção das debêntures, comunicar aos titulares das debêntures e as autoridades cabíveis, a ocorrência de quaisquer eventos que possam afetar o cumprimento das obrigações.

Os gastos incorridos com a emissão das debêntures foram de R\$ 826, relativos a comissões pagas aos coordenadores a título de remuneração. Estes valores foram registrados retificando o passivo e são amortizados para o resultado, de acordo com o prazo de amortização da dívida.

Os gastos incorridos com a coordenação e reestruturação das debêntures foram de R\$ 600, relativos a comissões pagas aos coordenadores a título de remuneração. Estes valores foram registrados retificando o passivo e são amortizados para o resultado, de acordo com o prazo de amortização da dívida.

Os valores de juros e gastos com a emissão, coordenação e reestruturação das debêntures reconhecidos no resultado foram de R\$ 1.992 e R\$ 4.132 em 30 de setembro de 2014 e de 2013, respectivamente.

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 28 de abril de 2014, deliberou sobre a aquisição facultativa e a repactuação das debêntures. Posteriormente, a Assembléia Geral de Debenturistas realizada em 02 de maio de 2014, aprovou as alterações nos termos e condições das Debêntures, bem como a consequente celebração do Segundo Aditamento conforme descrito a seguir:

a) Aquisição facultativa e repactuação das debêntures

- Foi aprovada a aquisição facultativa e cancelamento de 15 (quinze) debêntures, representativas de 25% (vinte e cinco por cento) das debêntures da emissão, no valor de até R\$ 6.100;
- sujeito à aprovação dos titulares das Debêntures da Emissão, a ser formalizada por meio de Assembleia Geral de Debenturistas, foi aprovada a repactuação das Debêntures da Emissão, incluindo, dentre outros assuntos, a alteração de redação de determinadas cláusulas da Escritura.

A Assembleia de Debenturistas ocorreu em 02 de maio de 2014, sendo aprovada a repactuação das debêntures da emissão, incluindo a alteração de redação de determinadas cláusulas da escritura, para: **(i)** excluir a vedação à repactuação das debêntures; **(ii)** atualizar o saldo devedor das debêntures; **(iii)** alterar as datas de amortizações periódicas; **(iv)** incluir novas hipóteses e regras de vencimento antecipado; **(v)** alterar as disposições referentes às declarações e garantias e **(vi)** alterar a remuneração das debêntures (“repactuação das debêntures”).

Em resumo as debêntures passaram a vigorar com as seguintes características básicas:

- **data de emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das debêntures é 05 de novembro de 2010 (“data de emissão”);
- **convertibilidade, tipo e forma:** as debêntures são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais, sem emissão de certificados;
- **espécie:** as debêntures são da espécie quirografária com garantia real adicional;
- **prazo e data de vencimento:** as debêntures tem prazo de vencimento de 05 (cinco) anos e 5 (cinco) meses contados da data de emissão, vencendo-se em 05 de abril de 2016;
- **valor nominal unitário:** o valor nominal unitário das debêntures é de R\$ 1.000, na data de emissão;
- **valor nominal:** R\$ 60.000;
- **saldo devedor em 30/04/2014:** R\$ 21.179;

- **quantidade de debêntures emitidas:** foram emitidas 60 (sessenta) debêntures, em série única, por conta da aquisição facultativa de 15 (quinze) debêntures em circulação pela emissora e cancelamento destas, em 30 de abril de 2014 a quantidade de debêntures em circulação é de 45 (quarenta e cinco);
- **remuneração:** as debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios: **(i)** inicialmente semestrais, a contar da data de emissão e até 05 de maio de 2014 (inclusive) **(ii)** trimestrais a contar de 05 de agosto de 2014 (inclusive) a 05 de maio de 2015 (inclusive) e **(iii)** mensais a contar de 05 de junho de 2015 a 05 de abril de 2016 (inclusive), nas mesmas datas de pagamento de amortização periódica. Os juros remuneratórios correspondem a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros DI, over extragrupo (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de: **(i)** 2,50%, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, pelo período compreendido entre a Data de Emissão e 05 de maio de 2014 (exclusive) e **(ii)** 5,50%, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, a partir de 05 de maio de 2014 (inclusive);
- **amortização do principal:** o valor nominal unitário das debêntures será pago em 14 parcelas, sendo a primeira parcela devida em 05 de maio de 2013, a segunda em 05 de novembro de 2013, e as últimas 12 parcelas serão devidas mensalmente, a partir de 05 de maio de 2015 até a data de vencimento (definida abaixo), conforme as datas e percentuais indicados a seguir:

Data de amortização	Percentual de amortização das debêntures
05 de maio de 2013	33,3333%
05 de novembro de 2013	33,3333%
05 de maio de 2015	2,7778%
05 de junho de 2015	2,7778%
05 de julho de 2015	2,7778%
05 de agosto de 2015	2,7778%
05 de setembro de 2015	2,7778%
05 de outubro de 2015	2,7778%
05 de novembro de 2015	2,7778%
05 de dezembro de 2015	2,7778%
05 de janeiro de 2016	2,7778%
05 de fevereiro de 2016	2,7778%
05 de março de 2016	2,7778%
05 de abril de 2016	2,7776%

- **garantia:** as debêntures contam com garantia real representada pela alienação fiduciária do imóvel inscrito na Matrícula nº 86.391 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu, de propriedade da emissora (“imóvel”), conforme “Escritura pública de alienação fiduciária de imóvel em garantia e outras avenças” celebrada em 21 de novembro de 2012 entre a emissora e o agente fiduciário, e rerratificada em 02 de maio de 2014 (“Escritura pública de alienação fiduciária”), em garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações principais e acessórias das debêntures.

13. Cessão de créditos imobiliários

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	-	21.811	56.883
CR2 HC Empreendimentos Ltda.	-	-	-	344
CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda.	-	-	-	408
Subtotal	-	-	21.811	57.635
(-) Deságio a apropriar –				
CR2 Empreendimentos SP-23 Ltda.	-	-	(1.230)	(3.209)
Subtotal	-	-	(1.230)	(3.209)
Total	-	-	20.581	54.426
Circulante	-	-	8.342	21.458
Não circulante	-	-	12.239	32.968

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Em 2013	-	-	563	1.193
Em 2014	-	-	5.525	20.265
Em 2015	-	-	2.696	6.128
Em 2016	-	-	2.395	5.406
Em 2017	-	-	2.118	4.807
Em 2018	-	-	1.902	4.280
Após 2018	-	-	5.382	12.347
Total	-	-	20.581	54.426
Circulante	-	-	8.342	21.458
Não circulante	-	-	12.239	32.968

O saldo referente à CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23), está representado por operação de venda de créditos imobiliários realizada com a securitizadora Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização em 21 de junho de 2013, com coobrigação por parte da cedente dos créditos (SPE-23). Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do contas a receber da SPE-23, e o valor da cessão foi registrado em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. O montante total dessa operação foi de R\$ 62.442 (atualizado até 30 de junho de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado será apropriado pro rata temporis na rubrica de “Despesas com cessão de créditos”, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, conseqüentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas.

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

Os saldos referentes às demais controladas estão representados basicamente por operações de venda de créditos imobiliários da CR2 HC Empreendimentos Ltda. (HC) e da CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda. (SPE 12), ambas realizadas com o Banco Máxima S/A em 19 de dezembro de 2013. Os montantes totais dessas operações foram, respectivamente, R\$ 344 (HC) e R\$ 408 (SPE 12). As operações foram realizadas com coobrigação entre 90 a 100 dias por parte das cedentes dos créditos. Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do balanço destas empresas controladas, e os valores recebidos foram registrados em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. Ambas coobrigações terminaram em junho de 2014.

14. Obrigação por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Green 3000 Empr. Imobiliários Ltda. (a)	-	-	186	284
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.257	1.246
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	-	3.135	3.076
Total	-	-	4.578	4.606
Circulante	-	-	186	284
Não circulante	-	-	4.392	4.322

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

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

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

Em 30 de setembro de 2014 e de 2013, a receita proveniente de terrenos por empreendimentos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	30/09/2014	30/06/2013
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	7.137	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	(2.013)	(2.120)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	5.124	5.017
Custo orçado total – acumulado	3.060	2.890
Custo incorrido total – acumulado	(818)	(817)
Custo a incorrer (não registrado) (b)	2.242	2.073
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)	2.882	2.944

15. Adiantamento de clientes

São compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Recebimentos superiores à receita apropriada (Nota nº 2.3.p)	-	-	-	441
Outros adiantamentos	-	-	477	723
Total	-	-	477	1.164
Circulante	-	-	477	1.164

16. Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, tributárias e aspectos cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Cível	-	-	1.873	2.769
Outros	-	-	1	1
Total	-	-	1.874	2.770
Circulante	-	-	1.424	1.126
Não circulante	-	-	450	1.644

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Em 2014	-	-	1.424	1.126
Após 2015	-	-	450	1.644
Total	-	-	1.874	2.770
Circulante	-	-	1.424	1.126
Não circulante	-	-	450	1.644

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
Cível	-	-	9.877	9.130
Total	-	-	9.877	9.130

A Companhia participou de um procedimento arbitral, encerrado em maio de 2013, no qual o tribunal arbitral reconheceu a existência de relação societária entre a sócia minoritária e a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (sócia majoritária), reconhecendo o direito daquela em participar dos resultados positivos ou negativos da CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda., na proporção de 25%, após a dedução do capital investido pela sócia majoritária, devidamente reajustado, sendo apurado o “resultado líquido ajustado”.

Para apuração do “resultado líquido ajustado”, a Companhia observou a determinação judicial considerando os aportes realizados e eventuais reduções de capital, devidamente atualizado pelo CDI, desde a data de cada aporte efetuado. Os efeitos decorrentes da sentença promulgada pelo tribunal arbitral foram registrados na rubrica de Equivalência Patrimonial, em contrapartida do investimento da controladora na “SPE 23”, no montante de R\$ 21.500 no exercício 2013. Nas demonstrações consolidadas, os efeitos decorrentes desse ajuste, foram demonstrados na linha de participação dos acionistas não controladores.

Além desse, a CR2 HC Empreendimentos Ltda., sociedade controlada pela Companhia, é parte em outro procedimento arbitral, referente ao empreendimento Felicitá, no qual é discutido se o aumento nos custos e postergação do prazo da obra deve ser imputado à construtora, conforme ajustado no contrato de construção celebrado, ou à incorporadora que, segundo a construtora teria realizado diversos aportes fora do prazo estabelecido ou em valor insuficiente. A construtora sustenta que os problemas com os aportes teriam ocasionado atraso na obra e, conseqüentemente, perda de oportunidades comerciais. Em reconvenção, a incorporadora alega que o estouro do orçamento da construção deve ser arcado pela construtora e que o atraso da obra não é justificado pelos problemas pontuais com os aportes, requerendo a restituição dos valores gastos maiores que o orçado, inclusive aqueles decorrentes do atraso na obra. Nesse procedimento, as partes já apresentaram seus pedidos e defesas, bem como os documentos que respaldam suas pretensões, tendo o perito designado pelo árbitro apresentado seu laudo pericial, o qual foi objeto de crítica pelas partes, que apresentaram os quesitos complementares, já respondidos pelo perito. Após a apresentação das respostas, a fase pericial foi encerrada. Em 21 de outubro de 2014, foi proferida sentença favorável à Sociedade, por meio da qual a construtora foi condenada ao pagamento de todos os valores que excederam o custo máximo, bem como ao pagamento de quantia equivalente a 2% de cada uma das unidades autônomas e, ainda, ao ressarcimento dos valores desembolsados pela incorporadora no âmbito das ações judiciais, a qual será objeto de liquidação para a indicação do valor exato a ser pago a Sociedade pela construtora.

17. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo período de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, considerando o histórico de perdas da Companhia.

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 30 de setembro de 2014 é de R\$ 356.950 (R\$ 391.346 em 31 de dezembro de 2013). Em 31 de dezembro de 2013, deduzido de R\$ 15.252 de custos relativos à emissão de ações, sendo apresentado pelo valor líquido de R\$ 376.095 em 31 de dezembro de 2013).

Em 30 de abril de 2014, Assembleia Geral Extraordinária de acionistas aprovou:

- o aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$ 4.633 sem emissão de novas ações, mediante a incorporação da integralidade do saldo em 31 de dezembro de 2013 da reserva de opções outorgadas;

- a redução do capital social da Companhia, sem restituição de capital aos acionistas e sem alteração da quantidade de ações emitidas, com: **(a)** absorção as despesas de transação da oferta inicial de ações (“IPO”) no montante de R\$ 15.252 e **(b)** absorção dos prejuízos acumulados até 31 de dezembro de 2013 no montante de R\$ 23.777.

Dessa forma, o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 356.950, equivalente a 48.443.062 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

Em 13 de maio de 2014, na Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas da Companhia aprovaram a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social para contemplar o aumento de capital mencionado.

b) Reserva de capital (opções outorgadas)

A Companhia constituiu R\$ 196 em reserva de capital para fazer face ao plano de opção de compra de ações no período findo em 30 de setembro de 2014 (R\$ 41 no período findo em 30 de setembro de 2013) e aumentou o capital social no montante de R\$ 4.633 sem emissão de novas ações, mediante a incorporação da integralidade do saldo em 31 de dezembro de 2013 da reserva de opções outorgadas. Dessa forma, o saldo dessa reserva passou de R\$ 4.633 em 31 de dezembro de 2013 para R\$ 196 em 30 de setembro de 2014.

c) Reserva legal

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

d) Reserva estatutária

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

e) Destinação do lucro

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

19. Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis

As receitas por incorporações e venda de imóveis e custo de incorporação e venda de imóveis estão assim compostas:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2013
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas no lucro presumido (b)	-	-	9.597	76.156
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas que aderiram ao RET (b)	-	-	6.039	25.856
Receita operacional bruta	-	-	15.636	102.012
Tributos sobre vendas (a)	-	-	(116)	327
Receita líquida	-	-	15.520	102.339
Custo (c)	-	-	(7.616)	(72.199)
Lucro bruto	-	-	7.904	30.140

- (a) Saldo credor em 30/09/2013 em função da adoção do RET – vide Nota nº 2.3.o;
 (b) Vendas contratadas líquidas de distratos;
 (c) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.

20. Tributação

a) Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 30 de setembro de 2014 e de 2013:

• Imposto de renda e contribuição social – controladora

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real. A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

Descrição	30/09/2014	30/09/2013
Prejuízo antes da tributação e após participação dos administradores e empregados no lucro	(23.711)	(25.966)
Resultado da equivalência patrimonial	13.995	13.137
Prejuízo antes da compensação de prejuízos fiscais	(9.716)	(12.829)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota combinada	3.303	4.362
Diferenças permanentes	479	28
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social registrado no resultado do período	2.824	4.390

• Imposto de renda e contribuição social – consolidado

	30/09/2014			30/09/2013		
	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Receitas de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido	9.597	768	1.152	76.156	6.092	9.139
Outras receitas	-	1.853	1.853	-	1.732	1.732
Base de cálculo	-	2.621	3.005	-	7.824	10.871
Alíquotas	-	15%	9%	-	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual, quando aplicável	-	10%	-	-	10%	-
Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido	-	(647)	(271)	-	(1.948)	(978)
Diferenças permanentes	-	294	111	-	(26)	(50)
Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido – efetivo	-	(353)	(159)	-	(1.974)	(1.028)
Despesa de imposto de renda e contribuição social das controladas – RET	-	(537)	(212)	-	(418)	(218)
Reversão de IR e CS diferidos de controladas que optaram pelo RET	-	-	-	-	1.754	1.011
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social da holding	-	2.077	747	-	3.228	1.162
(=) Crédito tributário/ (despesa) com imposto de renda e contribuição social	-	1.187	377	-	2.590	927

b) Ativos fiscais diferidos

Os créditos tributários, oriundos de prejuízo fiscal, base negativa de contribuição social e de diferenças temporárias, foram constituídos de acordo com estudo técnico elaborado pela Administração da Companhia.

O estudo de viabilidade indica a recuperação do saldo nos próximos cinco anos. A seguir, são apresentados os montantes estimados deste ativo fiscal diferido, por ano de realização:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013	30/09/2014	31/12/2013
2014	7.765	18.481	7.765	18.481
2015	9.607	5.684	9.607	5.684
2016	8.222	3.713	8.222	3.713
2017	3.118	4.383	3.118	4.383
2018	4.237	1.636	4.237	1.636
2019	3.774	-	3.774	-
Total	36.723	33.898	36.723	33.898

c) Impostos com recolhimento diferido

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

	Consolidado	
	30/09/2014	31/12/2013
IRPJ	2.022	3.154
CSLL	1.166	1.817
PIS	681	1.067
COFINS	3.153	4.935
Total	7.022	10.973
Circulante	4.820	8.060
Não circulante	2.202	2.913

21. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia oferece aos administradores e empregados o seguinte:

a) Remuneração dos administradores

Conforme registrado em Ata da Assembleia Geral Ordinária, de 30 de abril de 2014, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 15.994. A definição do montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores ocorreram conforme determinação do Conselho de Administração que aprovou, em reunião de 13 de maio de 2014, a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 524 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 2.325 aos membros da Diretoria.

Até 30 de setembro de 2014, o Grupo Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.316 (R\$ 1.520 em 30 de setembro de 2013), que está composto por:

	30/09/2014	30/09/2013
Conselho de Administração		
Remuneração-base	335	352
Diretoria		
Remuneração-base	981	1.168
Total	1.316	1.520

b) Participação dos administradores e empregados nos resultados

Em 14 de maio de 2013, o Conselho de Administração alterou a participação dos administradores e dos empregados nos resultados de 2012, de no mínimo R\$ 1.200 para até o limite de R\$ 1.200, mesmo diante da apuração de resultado negativo no exercício, tendo sido distribuído o montante de R\$ 700.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, a Companhia não apurou resultado para fins de participação dos administradores e empregados nos resultados.

Em reunião realizada em 19 de dezembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia deliberou sobre a participação dos administradores e empregados no resultado do exercício de 2014, obedecendo as diretrizes básicas estabelecidas pela Companhia.

c) Plano de opção de compra de ações

Na Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13 de março de 2007, foi aprovado um plano de opções de compra de ações (plano de opções). Nos termos do plano de opções, que é gerido pelo Conselho de Administração da Companhia, esta pode conceder opções para a compra de suas ações aos: **(i)** administradores, **(ii)** empregados em posição de comando e **(iii)** prestadores de serviços ou para outras sociedades sob seu controle.

O número total de ações ordinárias destinadas ao plano de opções não poderá exceder 5% do total de 48.443.062 ações ordinárias do capital social da Companhia.

O Conselho de Administração aprovou seis programas de opções de compra das ações, outorgando opções a diretores e funcionários da Companhia equivalentes, no total, a 4,75% das ações ordinárias do seu capital social, conforme segue:

- em 20 de agosto de 2007, o Conselho de Administração aprovou a 1ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 576.704 opções de ações;
- em 19 de novembro de 2007, o Conselho de Administração aprovou a 2ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 692.043 opções de ações;
- em 11 de março de 2008, o Conselho de Administração aprovou a 3ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 25.000 opções de ações;
- em 05 de setembro de 2008, o Conselho de Administração aprovou a 4ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 200.000 opções de ações;
- em 10 de novembro de 2010, o Conselho de Administração aprovou a 5ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 700.000 opções de ações;
- em 19 de dezembro de 2013, o Conselho de Administração aprovou a 6ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 1.450.000 opções de ações.

Características das outorgas

Os planos de opções de ações correspondentes da 1ª a 4ª outorgas possuem prazo de carência de dois anos para o exercício inicial das opções equivalentes a 25% e prazo de quatro anos para o exercício final da opção, contados do final do prazo de carência, diferentemente da 5ª outorga que possui prazo de carência de um ano para o exercício inicial das opções equivalentes a 25% e prazo final de exercício de quatro anos.

O plano de opções da 6ª outorga possui prazo de carência de um ano para o exercício das opções em dois lotes anuais iguais, cada um correspondente a 50% do total da opção e prazo final para exercício de três anos.

Exceto em algumas circunstâncias, as opções não poderão ser exercidas depois da data de término do vínculo do participante na Companhia. O plano de opções encontra-se disponível no sistema IPE. As opções são outorgadas sem custo e não poderão ser transferidas por este, exceto em circunstâncias predeterminadas.

Até 30 de setembro de 2014, não houve exercício de opções, bem como não ocorreu o prazo final de exercício dos programas de opções de compra de ações.

A metodologia de cálculo, na data da concessão da outorga das opções, pode ser resumida como segue:

- a utilização do método de cálculo binomial para cálculo de valor justo das opções na data da concessão dos planos de opções. O referido método requer a adoção de premissas, como: **(i)** o prazo de vencimento das opções; **(ii)** volatilidade e **(iii)** preço de exercício. O ciclo de vida assumido foi de seis anos, referentes a dois anos de carência, mais quatro anos, como prazo máximo para o exercício (expiry date) para a 1ª a 4ª outorgas; e de cinco anos, referentes a um ano de carência, mais quatro anos como prazo para o exercício, para a 5ª outorga. A volatilidade assumida foi a do índice IBOVESPA na data de outorga das opções. O preço de exercício é aquele previsto nos planos. A contabilização dos efeitos dos planos de opções tem como data-base a outorga de cada programa, considerando o preço das opções nesta mesma data. A amortização é calculada de forma linear ao decorrer de 72 meses (1ª a 4ª outorgas) ou 60 meses (5ª outorga) da data de outorga;
- os efeitos decorrentes do registro das despesas com remuneração por meio de opções de compra de ações foi um débito ao resultado neste período no valor de R\$ 196 (R\$ 41 no período findo em 30 de setembro de 2013), registrados na rubrica “Despesas com pessoal”.

Apresentamos a seguir a movimentação das opções:

Os planos 1 ao 5 foram cancelados.

Plano 5 - cancelado

	30/09/2014		31/12/2013	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	-	-	325.000	1,11
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	-	-	(325.000)	1,11
Posição no final do exercício	-	-	-	-

Plano 6

	30/09/2014		31/12/2013	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	1.450.000	3,75	-	-
Outorgadas	-	-	1.450.000	3,75
Canceladas ou expiradas	-	-	-	-
Posição no final do exercício	1.450.000	3,75	1.450.000	3,75

As opções outorgadas até 30 de setembro de 2014 representam 1.450.000 ações (1.450.000 ações até 31 de dezembro de 2013), que caso fossem emitidas em sua totalidade, representariam uma diluição de 2,99% em 30 de setembro de 2014 (2,99% em 31 de dezembro de 2013) em relação ao total de ações da Companhia, conforme o cálculo a seguir:

		30/09/2014	31/12/2013
Nº de opções de ações em aberto	(a)	1.450.000	1.450.000
Total de ações da Companhia	(b)	48.443.062	48.443.062
Total	(c) = (a) + (b)	49.893.062	49.893.062
Percentual de diluição	(c) / (b) - 1 * 100	2,99%	2,99%

22. Instrumentos financeiros

A Companhia faz a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

- **Exposição a riscos cambiais**

Não existem valores a receber e a pagar denominados em outras moedas que não o real, exceto quanto à exposição cambial em relação ao dólar norte-americano decorrente de operação de empréstimo em moeda estrangeira realizada em 15 de outubro de 2013, que está parcialmente protegido pela operação de swap, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11.a.

- **Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Certificado de Depósitos Bancários (CDB) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) a IGP-M + 4% a.a., e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente, a TR + 12% a.a., juros sobre empréstimos bancários contratados a CDI + 6,2% a.a. até CDI + 6,93% a.a., empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) a TR + 8,5% a.a. até TR + 10,5% a.a. e debêntures a pagar contratadas a DI + 2,5% a.a.

- **Concentração de risco de crédito**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam à Companhia a concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real do imóvel correspondente.

- **Valor de mercado de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

- **Operações com instrumentos financeiros derivativos**

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 11, em 15 de outubro de 2013 a CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23) contratou uma operação de compra e venda de moeda a termo sem entrega física (Swap) com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa em relação à variação do dólar. Em virtude das suas características, as operações foram classificadas como hedge de câmbio.

- **Swap de taxas e moedas**

Operação de "troca" de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. O swap pode ser efetuado entre índices, taxas e moedas e tem como finalidade alterar a exposição de determinados passivos suscetíveis a oscilações. O valor do ajuste será o resultado da variação da ponta ativa da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base, menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base. Caso o valor seja positivo, a SPE – 23 receberá o montante. Caso seja negativo, efetuará o pagamento do montante.

Em 30 de setembro de 2014, foi registrado ajuste de R\$ 187 na conta de “Ajuste a valor de mercado – instrumentos derivativos” no resultado de operações com derivativos, apurado na posição contábil entre as pontas ativas e passivas.

As informações do instrumento financeiro derivativo são resumidas a seguir:

Contrato de "swap"	Indexação e juros	Data de início	Data de vencimento	USD – Valor base	
				30/09/2014	31/12/2013
Posição ativa moeda	Variação dólar +3,9374% ao ano	15/10/2013	14/10/2015	4,574,565.42	4,574,565.42
Posição passiva moeda	Dólar	15/10/2013	14/10/2015	4,574,565.42	4,574,565.42

Adicionalmente, em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, a Companhia possui as seguintes operações de contratos de opções e futuros em dólar – compra:

Mercadoria	Vencimento	Quantidade	Valor aplicado	Posição em 30/09/2014	Ganho/ (perda) em 30/09/2014
Dol NG8B	01/07/2014	200	321	0	(321)
Dol JG88	01/04/2014	255	697	0	(697)

Mercadoria	Vencimento	Quantidade	Valor aplicado	Posição em 31/12/2013	Ganho/ (perda) em 31/12/2013
Dol JG88	01/04/2014	225	935	734	(201)

Em 30 de setembro de 2014 e 31 de dezembro de 2013, as margens dadas em garantia dessas operações, são compostas conforme demonstrado a seguir:

Ativo	Vencimento	em 30/09/2014	em 30/09/2014
-	-	-	-

Ativo	Vencimento	Quantidade em 31/12/2013	Valor em 31/12/2013
CDB	25/08/2014	500	500

Os instrumentos financeiros derivativos são negociados na BM&FBOVESPA e estão classificados na categoria ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado.

- **Análise de sensibilidade**

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período.

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira. A mediana da expectativa de mercado, conforme dados retirados no Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data-base em 07 de novembro de 2014, indicavam:

	Taxa efetiva verificada em 30/09/2014	Taxa efetiva estimada para 2014
CDI	7,8335%	11,50%
TR	0,6002%	1%
IGP-M	1,7512%	3,48%
Dólar	R\$ 2,4510	R\$ 2,50

Adicionalmente, a Administração efetuou testes de sensibilidade para cenários adversos, deterioração das taxas em 25% ou 50% em relação ao cenário provável, para cada cenário e foram calculadas as receitas financeiras ou despesas financeiras não se levando em consideração a incidência de tributos. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

Operação	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
Ativos				
Indexador	CDI	11,50%	8,63%	5,75%
Aplicações financeiras				
R\$ 26.209 em 30/09/2014 (Nota nº 3)		3.014	2.261	1.507
Mútuos a receber				
R\$ 312 em 30/09/2014 (Nota nº 8.a)		36	27	18
Indexador	IGP-M	3,48%	2,61%	1,74%
Certificados de Recebíveis Imobiliários				
R\$ 3.689 em 30/09/2014 (Nota nº 3)		128	96	64
Indexador	TR	1%	0,75%	0,5%
Mútuos a receber				
R\$ 5.678 em 30/09/2014 (Nota nº 8.a)		57	43	28
Valores a receber				
R\$ 1.308 em 30/09/2014 (Nota nº 8.d)		13	10	7
Passivos				
Indexador	CDI	11,50%	14,38%	17,25%
Empréstimos bancários				
R\$ 18.113 em 30/09/2014 (Nota nº 11.a)		2.083	2.604	3.124
Debêntures				
R\$ 15.377 em 30/09/2014 (Nota nº 12)		1.768	2.210	2.653
Indexador	TR	1%	1,25%	1,5%
Financiamento a construção (SFH)				
R\$ 18.675 em 30/09/2014 (Nota nº 11.b)		187	233	280
Indexador	DOLAR	R\$ 2,50	R\$ 3,125	R\$ 3,75
Empréstimos bancários				
R\$ 4.878 em 30/09/2014 (Nota nº 11.a)		98	1.341	2.585

23. Gerenciamento de risco

Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculamos as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando-se o quanto poderá perder caso em condições-limite, decida-se por liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, que é um referencial que demonstra a que preço é possível vender rapidamente a sua totalidade. O preço de liquidação é possível de ser estimado somente em mercados, cuja formação de preço é consistente, sendo esta consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades. A Companhia busca o máximo de eficiência para o seu capital, e acredita que esta eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

Nesse sentido, procura utilizar opções de compra para a aquisição de terrenos, o que confere flexibilidade na administração de risco, pois permite dispor de um estoque de potenciais projetos que possam ser lançados conforme sua conveniência, sem a necessidade da imediata aquisição do terreno.

A estruturação de projetos em fases, de forma que só se inicie a fase seguinte quando a imediatamente anterior já tiver atingido um volume esperado de venda, permite operar com nível de risco bem reduzido.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões, em relação às quais empreendimentos incluídos no seu portfólio.

Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Esta aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios etc.

Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de

renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder as variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis, nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: **(i)** do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; **(ii)** de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); **(iii)** das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; **(iv)** de documentação e riscos jurídicos e **(v)** do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Risco de taxa de juros

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados, que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos.

24. Seguros

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

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

25. Lucro/ (prejuízo) por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) – aprovado pela Deliberação CVM nº 636 “Resultado por ação”, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/ (prejuízo) por ação para os períodos findos em 30 de setembro de 2014 e de 2013.

O cálculo básico de lucro/ (prejuízo) por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O lucro/ (prejuízo) diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias

que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

As tabelas a seguir apresentam os dados de resultado e as ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – básico
30/09/2014	(20.887)	48.443.062	(0,43)
30/09/2013	(21.576)	48.443.062	(0,44)

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – diluído (i)
30/09/2014	(20.887)	49.893.062	(0,42)
30/09/2013	(21.576)	48.768.062	(0,44)

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

26. Outras receitas (despesas) operacionais

Esta rubrica está representada basicamente pela perda de R\$ 7.274 (Consolidado) do seu contas a receber decorrente da venda de um terreno. A Administração da Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos seus ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Dessa forma, no período findo em 30 de setembro de 2014, 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 custas de possíveis ações judiciais entre as partes, foi firmada uma escritura de rerratificação de confissão de dívida em 14 de julho de 2014, sendo ajustado o valor contábil desse “contas a receber” ao seu valor recuperável, gerando uma perda de R\$ 7.274 (Consolidado) e R\$ 5.564 (Controladora, na rubrica de resultado de equivalência patrimonial) no período findo em 30 de setembro de 2014.

27. Avais e garantias

Em 30 de setembro de 2014, os avais e as fianças prestados pela Companhia para suas controladas montavam, aproximadamente, em R\$ 41.736 (R\$ 70.519 em 31 de dezembro de 2013) para garantia de operações de crédito imobiliário com bancos de primeira linha. As controladas encontram-se adimplentes com todas as condições contratuais das referidas operações de crédito.

* * *

Comentário sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Não aplicável

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 30/09/2014				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Administradores				
Conselho de Administração	11.174.322	23,07%	11.174.322	23,07%
Diretoria	7.474	0,02%	7.474	0,02%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	37.261.266	76,92%	37.261.266	76,92%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	37.261.266	76,92%	37.261.266	76,92%

*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.			Posição em 30/09/2014 (Em Unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Itau Unibanco S/A**	9.512.227	19,64%	9.512.227	19,64%
SQUADRA INV GESTAO DE RECURSOS LTDA	9.510.500	19,63%	9.504.400	19,62%
CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE	8.188.930	16,90%	8.188.930	16,90%
CLAUDIO COUTINHO MENDES	4.163.620	8,59%	4.163.620	8,59%
THE BANK OF NEW YORK ADR DEPARTMENT*	4.246.572	8,77%	4.246.572	8,77%
ROGERIO FURTADO MOREIRA	2.985.392	6,16%	2.985.392	6,16%
Total	38.562.641	79,60%	38.577.641	79,64%

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

** Companhia aberta.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 30/09/2014				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Titulares do Controle Difuso	11.174.322	23,07%	11.174.322	23,07%
Administradores				
Conselho de Administração	0	0,00%	0	0,00%
Diretoria	7.474	0,02%	7.474	0,02%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	37.261.266	76,92%	37.261.266	76,92%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	37.261.266	76,92%	37.261.266	76,92%

*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos:

Acionistas e Administradores da

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Rio de Janeiro – RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2014, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2014 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) “Demonstração intermediária”, e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e com a Norma Internacional IAS 34 “Interim Financial Reporting”, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 “Revisão de Informações Intermediárias executada pelo auditor da Entidade” e ISRE 2410 “Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity”, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 (R1)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de fato algum que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas Informações Trimestrais (ITR) acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 (R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de fato algum que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas Informações Trimestrais (ITR) acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e as informações contábeis intermediárias consolidadas foram preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) e IAS 34, que consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC). Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.3.p. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2014, preparadas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de fato algum que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2014.

Ana Cristina Linhares Areosa

Contadora CRC RJ-081.409/O-3

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC SP-025.583/O-1 "S" – RJ