

Notas explicativas às informações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014

(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 Rua da Alfândega nº 90, sala 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.

Para 2016 trabalharemos com foco na redução da G&A e no processo de monetização dos ativos.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de março de 2016 e correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A companhia encontra-se em processo de monetização dos ativos e otimização dos custos.

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 demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis 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), e são divulgadas em conjunto com as demonstrações contábeis consolidadas.

Pelo fato de que as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicadas nas demonstrações contábeis individuais, a partir de 2014, não diferem do IFRS aplicável às demonstrações contábeis separadas, uma vez que o IFRS passou a permitir a aplicação do método de equivalência patrimonial em controladas nas demonstrações separadas, elas também estão em conformidade com as Normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

As demonstrações contábeis 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 31 de dezembro de 2015.

2.2. Bases de consolidação e segregação patrimonial

a) Bases de consolidação

As demonstrações contábeis 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			
	31/12/2015		31/12/2014	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	Integral	99,98%	Integral
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	78,70%	Integral	78,70%	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-31 Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	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 Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	99,99%	Integral	99,99%	Integral

CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	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 14 de agosto de 2015, a CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda. foi extinta, conforme distrato social.

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.

Em 30 de novembro de 2014, a CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. incorporou a CR2 São Paulo 2 Empreendimentos 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 exercício 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 exercício 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 31 de dezembro de 2015:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	170.623
Total do ativo consolidado	290.342
% – Participação	58,77

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)	41.251	290.342	14,21%
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	Splendore Valqueire 2	615	290.342	0,21%
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	Splendore Valqueire 3	405	290.342	0,14%
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	45.454	290.342	15,66%
Total		87.725	290.342	30,22%

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 exercícios 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.o. 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 concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário. 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 exercício 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) 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.

f) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11, 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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 exercício incorrido (pro rata temporis).

k) 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.o).

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 exercício.

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.

l) 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 exercício 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.

m) 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.

n) 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 exercício, 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\$ 78.000, 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 irretratável. 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 setembro 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 setembro 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).

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.

o) 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2015, este saldo totalizava o montante de -R\$ 1.765 (-R\$ 375 em 31 de dezembro de 2014).

p) 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.

q) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício, 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.

r) 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

r1) 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”.

r2) 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.

r3) 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 31 de dezembro de 2015 e em 31 de dezembro de 2014, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados nas demonstrações contábeis classificados nessa categoria.

r4) 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 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, 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 12), saldos a pagar de conta-corrente com partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8) e debêntures (Nota Explicativa nº 13). 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 exercício 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 exercício 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 exercício 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 exercício, 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.

s) 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.

t) 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.

u) Lucro/ (prejuízo) por ação

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

v) 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 exercício 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.

w) 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.

x) 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 a Companhia não efetuou essa opção. Na 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 exercício em que as estimativas são revistas se a revisão afetar apenas este exercício ou, também, em exercícios posteriores, se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios 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 11, 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 exercício de relatório.

2.5. Novas normas contábeis

Novos pronunciamentos do IFRS, emissões, alterações e interpretações emitidas pelo IASB aplicável às demonstrações contábeis

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo IASB e possuem adoção inicial em 01 de janeiro de 2016:

- **IFRS 9 Financial Instruments (Instrumentos Financeiros)**

A IFRS 9, publicada em julho de 2014, substitui as orientações existentes na IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement (Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração). A IFRS 9 inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros e novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia está avaliando os efeitos que a IFRS 9 vai ter nas demonstrações contábeis e nas suas divulgações.

- **IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers (Receita de Contratos com Clientes)**

A IFRS 15 exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que ela espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente nas IFRS e nos princípios de contabilidade geralmente aceitos nos Estados Unidos da América ("U.S. LAAP") quando for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que a IFRS 15 vai ter nas demonstrações contábeis e nas suas divulgações.

- **Agricultura: Plantas Produtivas (alterações a CPC 27 / IAS 16 e CPC 29 / IAS 41)**

Estas alterações exigem que plantas produtivas, definidas como uma planta viva, deve ser contabilizada como imobilizado e incluída no escopo do CPC 27 / IAS 16 Imobilizado, e não mais no escopo do CPC 29/ IAS 41 Agricultura. As alterações são efetivas para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia não possui nenhuma planta produtiva.

- **IFRS 16 – Leases (Arrendamento mercantil)**

Em meados de janeiro de 2016, o IASB aprovou esta norma, que entra em vigor para períodos anuais iniciando em/ou após 01 de janeiro de 2019, e, em essência, dispõe que todo contrato de arrendamento mercantil, seja ele considerado operacional ou financeiro, deve ser contabilizado reconhecendo ativos e passivos envolvidos. A Companhia está avaliando os efeitos que a IFRS 16 vai ter nas demonstrações contábeis e nas suas divulgações.

- **IAS 12 – Income taxes – (alterações ao CPC 32 – Tributos sobre o lucro)**

O IASB (International Accounting Standards Board) emitiu em janeiro de 2016, alterações ao IAS 12 – Income taxes (CPC 32 – Tributos sobre o lucro). As alterações são correlacionadas ao “reconhecimento de ativos fiscais diferidos para perdas não realizadas, e esclarece a forma de contabilização dos ativos fiscais diferidos relativos a instrumentos de dívida mensurados pelo valor justo. As alterações são efetivas para exercícios iniciados ou após 1º de janeiro de 2017. A

Companhia está avaliando os efeitos que a IAS 12 vai ter nas demonstrações contábeis e nas suas divulgações.

Adicionalmente, não se espera que as seguintes novas normas ou modificações possam ter um impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia.

- IFRS 14 - Regulatory Deferral Accounts (Ativos e Passivos Regulatórios)
- Accounting for Aquisitions of Interests in Joint Operations (Contabilização de Aquisições de Participações em Operações em Conjunto) (alterações do CPC 19 / IFRS 11)
- Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização) (alterações do CPC 27 / IAS 16 e CPC 04 / IAS 38)
- Sale or Contribution of Assets Between an Investor and its Associate or Joint Venture (Transferência ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Empreendimento Controlado em Conjunto) (alterações do CPC 36 / IFRS 10 e CPC 18 / IAS 28)
- Melhorias anuais das IFRSs de 2012-2014 – várias normas
- Investment Entities: Consolidation Exception (Entidades de Investimento: Exceção de Consolidação) (Alterações do CPC 36 / IFRS 10, CPC 45 / IFRS 12 e CPC 18 / IAS 28).
- Disclosure Initiative (Iniciativa de Divulgação) (Alteração do CPC 26 / IAS 1).

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis ainda não emitiu pronunciamento contábil ou alteração nos pronunciamentos vigentes correspondentes a todas as novas IFRS. Portanto, a adoção antecipada dessas IFRS não é permitida para entidades que divulgam as suas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 exercícios, com liquidez imediata sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Caixa e bancos	38	64	1.136	1.655
Aplicações financeiras (i)	5.736	5.487	18.024	27.036
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – subordinados (ii)	-	-	704	2.811
Total	5.744	5.551	19.864	31.502

- (i) Remuneradas pela taxa média de 75% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (taxa média de 93% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2014);
- (ii) 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 unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014

Unidades não concluídas	-	-	-	-
Unidades concluídas e terrenos	-	-	67.732	114.525
Ajuste a valor presente	-	-	(7)	(30)
Total	-	-	67.725	114.495
Circulante	-	-	57.300	90.797
Não circulante	-	-	10.425	23.698

O saldo é atualizado pelo INCC durante o exercício 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 31 de dezembro de 2015 e em 31 de dezembro de 2014. 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	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Vencidos				
Vencidos até 30 dias	-	-	9.878	5.903
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	3.422	2.633
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	17.923	51.947
Total	-	-	31.223	60.483
A vencer				
2015	-	-	-	30.314
2016	-	-	26.070	5.976
2017	-	-	3.101	4.963
2018	-	-	2.551	4.192
A partir de 2019	-	-	4.780	8.567
Total	-	-	36.502	54.012
Total de vencidos e a vencer	-	-	67.725	114.495

Os saldos a receber vencidos em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014 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.o. 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.

Em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, não há valores a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques está apresentada a seguir:

Consolidado

Empresa		31/12/2015		31/12/2014	Empreendimento
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	133	(a)	-	Top Life Itamaraty Atlanta
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	137	Top Life Itamaraty San Francisco
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	383	(a)	522	Acqua Park I
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	712	(a)	369	Acqua Park II
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	246	(a)	117	Acqua Park III
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	96	(a)	-	Mirante Bonsucesso
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda	(a)	-	(a)	348	Villaggio Del Mare
Green 3000 Empreend. Imobiliários Ltda.	(a)	-	(a)	409	Verano Barra Residence Park - Águilas e Palma
CR2 Valqueire Empreend. Ltda. (SPE-7)	(a)	89	(a)	89	Splendore Valqueire I
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE-28)	(a)	176	(a)	-	Splendore Valqueire II
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	(a)	390	(a)	1.480	Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20)
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	(a)	11.480	(a)	26.790	Jardim Paradiso II B e III (lotes 10 a 19)
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	(a)	31	(a)	18	Jardim Paradiso 27
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	(a)	312	(a)	231	Residências Premium
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	(a)	374	(a)	131	Felicità
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a)	384	(a)	504	Villaggio do Campo
CR2 Américas Empreendimentos S/A (SPE-14)	(a)	566	(a)	611	Barra Allegro - Fiori e Giardino
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	2.078	(a)	1.725	Parque das Águas IB
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	2.825	(a)	2.337	Parque das Águas IA
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	(b)	221	(b)	200	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(b)	1.941	(b)	1.941	Santa Cecília - Madureira
CR2 Chafi Chaia Empreend. Ltda. (SPE-18)	(b)	2.152	(b)	2.135	Diamonds Residencial
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(b)	2.272	(b)	2.247	Manaú 2
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(b)	3.221	(b)	3.221	Santa Cecília - Madureira
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(b)	5.018	(b)	5.021	Diamonds Offices
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(b)	29.728	(b)	29.480	Parque das Águas 2, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b)	76.492	(b)	76.442	Cidade Paradiso
Total	-	141.320	-	156.505	-

(a) Unidades concluídas;

(b) Estoque de terrenos.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Unidades concluídas	-	-	20.275	35.818
Unidades em construção/ lançadas	-	-	-	-
Estoque de terrenos	76.492	76.442	121.045	120.687
Total	76.492	76.442	141.320	156.505
Circulante	-	-	59.445	35.818
Não circulante	76.492	76.442	81.875	120.687

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	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Valores a receber por repasse (a)	-	-	6.269	34.435
Empréstimos a adquirente (b)	-	-	5.332	5.300
Rendas a receber por prestação de serviço	37	45	37	45
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.)	-	-	7.035	6.965
Outras contas a receber de terceiros (c)	-	-	-	600
(-) Provisão para perdas – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.368)	(2.385)
(-) Provisão para perdas – Confissão de dívida (d)	-	-	(3.483)	(3.483)
Total	37	45	12.822	41.477
Circulante	37	45	12.708	41.163
Não circulante	-	-	114	314

- (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	31/12/2015	31/12/2014
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	721
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	13.019
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE – 11)	-	116
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	1.230	3.283
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE – 28)	296	561
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE – 29)	-	967
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	1.433	1.420
CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda.	151	618
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE – 33)	3.159	13.730
Total	6.269	34.435

- (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2015, 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 2014	2.385
Adições	222
Reversões e baixas	(239)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	2.368

- (c) Valor a receber por cessão de direito de uso pela futura locação de unidade no Niterói Plaza Shopping (SPE-31), liquidado em junho de 2015.
- (d) Provisão para perdas constituída sobre o saldo da confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.). Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, a Administração da Companhia reavaliou o saldo desta confissão de dívida, e constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para cobertura de possíveis perdas na realização desse crédito.

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:

		Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
			31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Parceiros						
Dilson Del Cima de A. Menezes	CDI	369	324	369	324	
Dominus Engenharia Ltda. (*)	CDI	4.167	-	4.167	-	
Dominus Engenharia Ltda. (*)	TR + 12% a.a.	658	4.718	658	4.718	
YPS Construções e Incorporações Ltda.	TR + 12% a.a.	634	560	634	560	
Total		5.828	5.602	5.828	5.602	

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Em 2015	4.936	5.228	4.936	5.228
Em 2016	892	374	892	374
Total	5.828	5.602	5.828	5.602

Circulante	5.828	5.228	5.828	5.228
Não circulante	-	374	-	374

(*) Aditado em março de 2015, com consequente alteração de prazos de vencimentos.

Até 31 de dezembro de 2015, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 443 (R\$ 936 em 31 de dezembro de 2014) no resultado da controladora, e R\$ 860 (R\$ 1.004 em 31 de dezembro de 2014) no resultado consolidado, referentes aos mútuos efetuados por parceiros não eliminados no consolidado.

b) 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	31/12/2015	31/12/2014
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	2.400	8.750
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	680	3.639
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	535	27
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	410
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	-	73
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	48	149
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3	22
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda	240	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	32	126
Circulante	-	-
Não circulante	3.938	13.196

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2015	31/12/2014
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	170	710
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	-	16
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	8	32
Circulante	-	-
Não circulante	178	758

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

c) Valores a receber

Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Partes relacionadas	Controladora		Consolidado		
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014	
Parceiros					
Dominus Engenharia Ltda. (*)	TR + 12% a.a.	-	431	-	431
Inter Rio Incorporadora S/A	-	168	200	168	200
Total		168	631	168	631

Os valores a receber possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Em 2015	-	431	-	431
A partir de 2016	168	200	168	200
Total	168	631	168	631
Circulante	-	431	-	431
Não circulante	168	200	168	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%, liquidado em 18 parcelas, sendo a última paga em 29/01/2015.

d) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2015	31/12/2014
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE - 33)	-	2.849
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	11.600	13.600
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	10.000
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	2.300	731
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	1.200
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	629	1.000
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	585
Green 3000 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	720	840
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE - 28)	-	280
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE – 29)	-	840
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE –11)	-	300
Circulante	20.774	32.225
Não circulante	-	-

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2015	31/12/2014
CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A	12.111	-
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	2.900	3.400
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	65
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	480	560
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)	-	70
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE – 29)	-	210
Circulante	15.516	4.305
Não circulante	-	-

9. Outros Ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Sentença arbitral – CR2 HC (Felicittá) (a)– nota 17.1	-	-	6.078	6.078
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (b)	-	-	2.850	1.701
Créditos por avais e fianças honradas (c)	-	-	943	2.523
Adiantamentos a fornecedores	-	192	54	2.445
Depósitos judiciais (d)	-	-	1.274	657
Outros ativos	37	281	1.048	2.994
Total	37	473	12.247	16.398
Circulante	37	473	12.247	16.398
Não circulante	-	-	-	-

- (a) Processo arbitral com sentença favorável a CR2 HC conforme descrito na nota 17.1.
- (b) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei n. 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100.000,00 e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão – cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos – já concedida liminarmente –, a empresa vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%).
- (c) Avais e fianças referentes a unidades da SPE 9 e Valqueire 1 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade dependendo do acordo com o adquirente.
- (d) Depósitos efetuados para garantia das demandas judiciais destacados na nota 17.

10 Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Investimentos em controladas e coligadas	111.326	171.241	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	2.993	16.898
Total	111.326	171.241	2.993	16.898

10.1. Investimentos em controladas e coligadas

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

a) Movimentação dos investimentos

Período da movimentação	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital (i)	Aquisições (vendas)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
De 01/01/2014 a 31/12/2014	231.175	16.869	(48.482)	1.012	(1.081)	(13.274)	(14.978)	171.241
De 01/01/2015 a 31/12/2015	171.241	13.196	(43.683)	-	-	(4.570)	(24.858)	111.326

- (i) O saldo a receber de “Reduções de capital” em 31 de dezembro de 2015 monta em R\$ 20.774 (R\$ 32.225 em 31 de dezembro de 2014). No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foi recebido o montante de R\$ 59.633 (R\$ 30.276 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014).

Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2015:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do exercício
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	881	955	(74)	268	(794)
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)	1.025	149	877	77	(81)
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	3.224	3	3.221	-	(6)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	3.754	1.941	1.813	572	(554)
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE 18)	2.516	1.273	1.244	(16)	(13)
CR2 Empreendimentos SPE- 9 Ltda.	43.983	16.669	27.314	1.757	(590)
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	1.555	450	1.105	3	(197)
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	45.454	12.198	33.256	2.619	900
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)	615	13	602	(41)	(76)
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE – 29)	405	9	396	12	(357)
CR2 Empreendimentos SPE- 31 Ltda.	-	-	-	-	-
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE – 7)	591	26	565	25	58
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE – 11)	7.318	683	6.635	(61)	(1.127)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	39.439	3.897	35.542	3.337	(16.496)
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	1.943	48	1.895	-	(54)
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	12.608	3.418	9.190	119	(2.114)
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.412	1.847	3.565	740	331
CR2 Empreendimentos SPE 5 S/A	350	1	349	-	(11)
CR2 Empreendimentos SPE – 32 Ltda.	48	-	48	-	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	5.066	3.251	1.815	(80)	(118)

	Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de investimentos em	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1.250)	(2)	(74)	2.748
CR2 Américas Empreendimentos S/A (SPE 14)	(304)	(403)	690	1.388
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	(6)	(8)	3.221	3.205
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(554)	(1.132)	1.813	1.957

CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	(11)	193	995	932
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(472)	(1.135)	21.851	18.684
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(177)	17	995	1.172
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (*)	(2.350)	729	23.680	37.030
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	(61)	349	482	943
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	(286)	520	317	1.040
CR2 Empreendimentos SPE 30 Ltda.	-	(7)	-	-
CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda. (*1)	38	(6.757)	-	416
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	47	46	452	745
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	(909)	5.158	6.426	7.308
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(16.495)	(8.301)	35.541	68.287
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(54)	(136)	1.895	1.800
CR2 Pinheiro Guimaraes Empreendimentos Ltda. (SPE 25)	-	(3)	-	-
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(2.114)	(4.315)	9.190	18.303
Green 3000 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	199	400	2.140	3.141
CR2 Empreendimentos SPE-5 S/A	(5)	(13)	174	180
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	-	1	48	48
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(94)	(179)	1.452	1.421
Outros	-	-	38	493
Total	(24.858)	(14.978)	111.326	171.241

(*) Vide Nota Explicativa nº 17 – Provisão para contingências.

(*1) Extinta em 14-agosto-2015, conforme distrato social – vide Nota Explicativa nº 2.2.a.

10.2. Propriedades para investimentos

Referem-se a imóveis não residenciais de propriedade da Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33), que foram alugados para terceiros, pelo prazo de 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Administração da Companhia optou por reavaliar as propriedades para investimento. Em consequência do exposto, as referidas propriedades estão demonstradas no balanço pelo valor justo, sendo reconhecido no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, uma perda por desvalorização de ativos (impariment) no montante de R\$ (13.366).

Movimentação das propriedades para investimentos

	Saldo em 31/12/2014	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Perda por desvalorização de ativos (impariment)	Saldo em 31/12/2015
Consolidado						
Imóveis para locação	16.898	16	(24)	(531)	(13.366)	2.993

	Saldo em 31/12/2013	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2014
Consolidado					
Imóveis para locação	15.470	2.160	(53)	(679)	16.898

11. Imobilizado

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

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	215	967	215	967
Móveis e equipamentos de uso	10%	565	614	565	614
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	681	711	681	711
Bens arrendados (arrendamento financeiro)		58	58	58	58

Estande de vendas e apartamento-modelo (a)	de 31,55% a 46,08%	773	1.118	1.751	3.294
Subtotal		2.292	3.468	3.270	5.644
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.046)	(1.208)	(1.046)	(1.208)
Total		1.246	2.260	2.224	4.436

- (a) As taxas de amortização variam entre 31,55% e 46,08% 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 exercício.

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015

	Saldo em 31/12/2014	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2015
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	730	214	(508)	(231)	205
Móveis e equipamentos de uso	224	-	(12)	(59)	153
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	188	1	(4)	(70)	115
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	-	-	-	-	-
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.118	-	-	(345)	773
Total	2.260	215	(524)	(705)	1.246
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	730	214	(508)	(231)	205
Móveis e equipamentos de uso	224	-	(12)	(59)	153
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	188	1	(4)	(70)	115
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	-	-	-	-	-
Estande de vendas e apartamento-modelo	3.294	17	(432)	(1.128)	1.751
Total	4.436	232	(956)	(1.488)	2.224

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014

	Saldo em 31/12/2013	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2014
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	387	503	(1)	(159)	730
Móveis e equipamentos de uso	327	8	(44)	(67)	224
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	220	59	(6)	(85)	188
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	17	-	-	(17)	-
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.463	-	-	(345)	1.118
Total	2.414	570	(51)	(673)	2.260
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	387	503	(1)	(159)	730
Móveis e equipamentos de uso	327	8	(44)	(67)	224
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	220	59	(6)	(85)	188
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	17	-	-	(17)	-
Estande de vendas e apartamento-modelo	5.164	52	(807)	(1.115)	3.294
Total	6.115	622	(858)	(1.443)	4.436

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de dezembro de 2015.

12. Empréstimos e financiamentos à construção (SFH)

Os saldos estão representados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Empréstimos bancários (a)	-	-	-	10.266
Financiamentos (b)	-	-	-	12.003
Total	-	-	-	22.269

(a) Empréstimos bancários

	% – Taxa de juros em 31/12/2015	Controladora		Consolidado	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
CR2 Empr. SPE-9 Ltda.	-	-	-	-	1.970
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (*)	Dólar + 3,9374% a.a.	-	-	-	4.650
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-	3.646
Total geral		-	-	-	10.266

Em 31 de dezembro de 2014, os empréstimos bancários em moeda nacional (capital de giro) eram substancialmente garantidos por CCBs avalizados pela controladora e garantidos por alienação fiduciária de terrenos em estoque de projetos não lançados (Nota Explicativa nº 6). No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, todos os empréstimos em moeda nacional foram liquidados.

As despesas financeiras referentes a empréstimos bancários em moeda nacional reconhecidas no resultado da controladora e no consolidado foram de R\$ 0 e R\$ 1.367 em 31 de dezembro de 2015, respectivamente (controladora: R\$ 1.139 e consolidado: R\$ 4.950 em 31 de dezembro de 2014).

(*) 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 variação cambial e os juros registrados no resultado consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foram de R\$ 1.006 (R\$ 659 em 31 de dezembro de 2014). Este empréstimo foi 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foi de -R\$ 359 (R\$ 89 em 31 de dezembro de 2014). A operação acima descrita foi liquidada no vencimento, em outubro de 2015.

(b) Financiamento à construção (SFH)

	% – Taxa de juros em 31/12/2015	Consolidado	
		31/12/2015	31/12/2014
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE – 33)	-	-	12.003
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	-	-	-
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	-	-	-
Total geral	-	-	12.003

Em 31 de dezembro de 2014, a CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE - 33) possuía linhas de financiamento junto ao SFH, cujos recursos foram liberados ao longo do exercício de construção, com vencimento de 6 a 24 meses após o final da obra previsto. Estes financiamentos eram garantidos por hipotecas dos respectivos imóveis e pela respectiva carteira de recebíveis, e foram liquidados em março de 2015.

Os custos referentes a juros e encargos financeiros dos financiamentos – SFH no montante de R\$ 224 em 31 de dezembro de 2015 (R\$ 2.750 em 31 de dezembro de 2014) são contabilizados de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.3.o.

Os empréstimos e financiamentos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Em 2015	-	-	-	22.269
Total	-	-	-	22.269

13. Debêntures

Descrição	Encargos financeiros	Controladora		Consolidado	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Valor de emissão	-	1.333	15.000	1.333	15.000
Encargos financeiros acumulados	DI + 2,50% a.a.	17	378	17	378
Total		1.350	15.378	-	1.350
Circulante		1.350	10.252	1.350	10.252
Não circulante		-	5.126	-	5.126

Os valores de juros e gastos com a emissão, coordenação e reestruturação das debêntures reconhecidos no resultado foram de R\$ 867 e R\$ 2.621 em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, respectivamente.

A Assembleia 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:

1) 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 setembro 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 exercício 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 setembro 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.

Recompra e cancelamento de 33 das 45 debêntures

Conforme descrito na Nota 18.a – Capital social, em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas (“AGE”) ocorrida em 24 de fevereiro de 2015, foi aprovada, por unanimidade dos acionistas presentes, a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em que o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 308.507, tendo em vista a aprovação da redução do capital social na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de fevereiro de 2015. Em virtude da aprovação da redução de capital acima descrita, a Companhia realizou, em 05 de março de 2015, a aquisição facultativa de 33 (trinta e três) Debêntures para cancelamento, mantendo-se as datas previstas para as amortizações periódicas e pagamento de juros, nos termos da Escritura. Em razão da aprovação dos Debenturistas, a redução do capital social em questão não caracteriza evento de inadimplemento, tampouco evento de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 7.1 item (o) da Escritura de Emissão, em virtude da aquisição facultativa e cancelamento de 33 (trinta e três) Debêntures até 05 de março de 2015 acima descrita. O montante pago pela Companhia na referida aquisição foi no valor de R\$ 11.133.

14. Cessão de créditos imobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Saldo da cessão	-	-	3.543	16.255
(-) Deságio a apropriar	-	-	(200)	(917)
Total	-	-	3.343	15.338
Circulante	-	-	722	6.467
Não circulante	-	-	2.621	8.871

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Em 2013	-	-	-	504
Em 2014	-	-	-	3.915
Em 2015	-	-	44	2.048
Em 2016	-	-	678	1.804
Em 2017	-	-	594	1.591
Em 2018	-	-	527	1.424
Após 2018	-	-	1500	4.052
Total	-	-	3.343	15.338

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.

15. Obrigação por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Green 3000 Empr. Imobiliários Ltda. (a)	-	-	187	179
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.271	1.258
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	-	3.210	3.142
Total	-	-	4.668	4.579
Circulante	-	-	187	179
Não circulante	-	-	4.481	4.400

- (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 31 de dezembro de 2015 e de 2014, a receita proveniente de terrenos por empreendimentos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	7.137	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	(1.910)	(2.013)

Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	5.227	5.124
Custo orçado total – acumulado	3.241	3.074
Custo incorrido total – acumulado	(819)	(818)
Custo a incorrer (não registrado) (b)	2.422	2.256
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)	2.805	2.868

16. Adiantamento de clientes

São compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Recebimentos superiores à receita apropriada (Nota nº 2.3.o)	-	-	-	-
Outros adiantamentos	-	-	140	851
Total	-	-	140	851

17. 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	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Cível	-	-	1.824	1.918
Outros	-	-	-	1
Total	-	-	1.824	1.919

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Em 2015	-	-	-	1.548
Em 2016	-	-	687	245
Após 2016	-	-	1.137	126
Total	-	-	1.824	1.919
Circulante	-	-	687	1.548
Não circulante	-	-	1.137	371

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Cível	-	-	7.969	9.580
Total	-	-	7.969	9.580

17.1. Procedimentos arbitrais

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.

Em 2015, a mesma sócia ingressou com novo procedimento arbitral visando a liquidação da sentença proferida e consequente apuração de seus dividendos a receber. Atualmente, este procedimento encontra-se em fase inicial e ainda não foi determinado se haverá a realização de perícia, como requer a sócia minoritária.

Além desse, outra sociedade controlada pela Companhia, a CR2 HC Empreendimentos Ltda. (“Sociedade”), é parte em outro procedimento arbitral, referente ao empreendimento Felicittá, no qual é foi discutido se o aumento nos custos e postergação do prazo da obra deveria 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. Após a conclusão da perícia realizada, foi proferida sentença favorável à Sociedade, por meio da qual a construtora restou condenada ao pagamento de todos os valores que excederam o custo máximo fixado, bem como ao pagamento de quantia equivalente a 2% do VGV do empreendimento e, ainda, ao ressarcimento dos valores desembolsados pela incorporadora no âmbito das ações judiciais decorrentes do atraso nas obras. Após a decisão do pedido de esclarecimento das partes, foi determinada a realização de perícia para a liquidação da parte ilíquida da sentença e atualização de valores, tendo sido registrado na rubrica “Outros Ativos Circulantes” um crédito de R\$ 6.078, correspondente a parte líquida e certa da sentença. Durante a liquidação da sentença, a construtora ingressou com ação judicial visando a sua anulação e pedindo a suspensão da liquidação. No entanto, foi determinado que a liquidação deve prosseguir, em paralelo ao julgamento da referida ação.

18. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo exercício 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.

19. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 308.507 (R\$ 356.950 em 31 de dezembro de 2014), representado por 48.443.062 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

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.

Aprovação da redução de capital social da Companhia

Em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas (“AGE”) ocorrida em 10 de fevereiro de 2015, foi aprovada por unanimidade dos acionistas presentes, a proposta da Diretoria para reduzir o capital social da Companhia em R\$ 48.443, passando-o de R\$ 356.950 para R\$ 308.507, sem redução do número de ações, mantendo-se inalterado o percentual de participação dos acionistas no capital social da Companhia.

Em decorrência da redução de capital supramencionada, os acionistas da Companhia receberão, a título de restituição, o equivalente a R\$ 1,00 (um real) por ação, em moeda corrente nacional, sem a incidência de correção sobre o valor a ser creditado, entre a data de deliberação da assembleia e data do efetivo crédito. A redução se tornará efetiva após o transcurso do prazo de oposição de credores, previsto no parágrafo 2º, do artigo 174, da Lei nº 6.404/76, sendo que a data de início para exercício deste direito pelos credores será a da publicação da ata de assembleia geral extraordinária no jornal no qual são publicados os atos da Companhia. A Companhia divulgará Fato Relevante de encerramento do prazo para oposição dos credores, informando a data do pagamento da restituição de capital aos acionistas e a data de início de negociação sem qualquer direito aos valores de restituição de capital referentes à presente deliberação (“ex-direito de redução de capital”). O montante total a ser restituído aos acionistas deverá ser pago em 4 (quatro) parcelas iguais e sucessivas, sendo a primeira imediatamente após o registro da ata e as demais a cada 90 (noventa) dias, prorrogáveis, a critério da Diretoria, de acordo com a situação do caixa da Companhia, de modo que a redução esteja integralmente paga até o final do exercício de 2016. Dessa forma, fica a Diretoria da Companhia plenamente autorizada a praticar todos os atos necessários para a formalização e execução da redução de capital aprovada.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas (“AGE”) ocorrida em 24 de fevereiro de 2015, foi aprovada, por unanimidade dos acionistas presentes, a alteração do caput do

artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em que o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 308.507, tendo em vista a aprovação da redução do capital social na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de fevereiro de 2015.

b) Reserva de capital (opções outorgadas)

A Companhia constituiu R\$ 76 em reserva de capital para fazer face ao plano de opção de compra de ações no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (R\$ 216 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014) 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\$ 216 em 31 de dezembro de 2014, e para R\$ 292 em 31 de dezembro de 2015.

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.

20. 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	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Receitas por incorporação e venda de unidades				
– controladas no lucro presumido (a)	-	-	8.397	9.722
Receitas por incorporação e venda de unidades				
– controladas que aderiram ao RET	-	-	21.309	10.178
Receita operacional bruta	-	-	29.706	19.900
Tributos sobre vendas	-	-	(260)	(187)
Receita líquida	-	-	29.446	19.713
Custo (b)	-	-	(20.117)	(10.484)
Lucro Bruto	-	-	9.329	9.229

(a) Vendas contratadas líquidas de distratos;

(b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.

21. 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 31 de dezembro de 2015 e de 2014:

• 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	31/12/2015	31/12/2014
Prejuízo antes da tributação e após participação dos administradores e empregados no lucro	(31.373)	(29.120)
Resultado da equivalência patrimonial	24.858	14.978
Prejuízo antes da compensação de prejuízos fiscais	(6.515)	(14.142)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota combinada	2.215	4.808
Diferenças permanentes	(567)	(346)
Baixa de créditos tributários	(7.037)	(10.637)
Utilização do prejuízo fiscal e base negativa para pagamento de parcelamentos	-	(417)
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social registrado no resultado do período	(5.389)	(6.592)

• Imposto de renda e contribuição social – consolidado

	31/12/2015			31/12/2014		
	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	8.326	672	1.008	9.722	778	1.167
Outras receitas		286	286		1.150	1.150
Base de cálculo		957	1.293		1.928	2.317
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		(215)	(116)		(476)	(209)
Diferenças permanentes		(304)	(155)		(13)	(18)
Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido – efetivo		(519)	(271)		(489)	(227)
Despesa de imposto de renda e contribuição social das controladas – RET		(346)	(125)		(670)	(271)

Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social da holding	(3.988)	(1.401)	(4.847)	(1.745)
(=) Crédito tributário/ (despesa) com imposto de renda e contribuição social	(4.853)	(1.797)	6.006	2.243

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, que no exercício de 2015 revelou uma baixa da ordem de R\$ 7.394 (R\$ 10.637 em 2014).

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	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
2015	-	6.259	-	6.259
2016	6.899	5.902	6.899	5.902
2017	4.086	5.882	4.086	5.882
2018	3.026	4.182	3.026	4.182
2019	3.550	4.664	3.550	4.664
2020	3.939	-	3.939	-
Total	21.500	26.889	21.500	26.889
Circulante	6.899	6.259	6.899	6.259
Não circulante	14.601	20.630	14.601	20.630

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 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014
IRPJ	950	1.737
CSLL	571	1.009
PIS	331	587
COFINS	1.530	2.718
Total	3.382	6.051
Circulante	2.861	4.799
Não circulante	521	1.252

d) Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Decorrentes de antecipações	1.335	2.175	1.335	2.175
Decorrentes de retenções na fonte	1.336	906	1.359	969
Decorrentes de títulos	-	150	32	183
Outros impostos e contribuições a compensar	372	414	392	461
Total circulante	3.043	3.645	3.118	3.788

22. 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 28 de abril de 2015, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000. 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 18 de maio de 2015, a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 480 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 1.345 aos membros da Diretoria.

Até 31 de dezembro de 2015, o Grupo Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.561 (R\$ 1.730 em 31 de dezembro de 2014), que está composto por:

	31/12/2015	31/12/2014
Conselho de Administração		
Remuneração-base	429	444
Diretoria		
Remuneração-base	1.132	1.286
Total	1.561	1.730

b) Participação dos administradores e empregados nos resultados

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2014, 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

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

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 31 de dezembro de 2015, não houve exercício de opções, bem como não ocorreu o prazo final de exercício dos programas de opções de compra de ações.

Os efeitos decorrentes do registro das despesas com remuneração por meio de opções de compra de ações foi um débito ao resultado neste exercício no valor de R\$ 76 (R\$ 216 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014), registrados na rubrica “Despesas com pessoal”.

- Apresentamos a seguir a movimentação das opções:

Os planos 1 ao 5 foram cancelados

Plano 6

	31/12/2015		31/12/2014	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	800.000	3,75	1.450.000	3,75
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	(650.000)	3,75	(650.000)	3,75
Posição no final do exercício	150.000	3,75	800.000	3,75

As opções outorgadas até 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014 representam, respectivamente, 150.000 e 800.000 ações, que caso fossem emitidas em sua totalidade, representariam uma diluição de 0,31% em 31 de dezembro de 2015 (1,62% em 31 de dezembro de 2014) em relação ao total de ações da Companhia, conforme o cálculo a seguir:

		31/12/2015	31/12/2014
Nº de opções de ações em aberto	(a)	150.000	800.000
Total de ações da Companhia	(b)	48.443.062	48.443.062
Total	(c) = (a) + (b)	48.593.062	49.243.062
Percentual de diluição	(c) / (b) - 1 * 100	0,31%	1,65%

23. 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. A operação de empréstimo em moeda estrangeira realizada em 15 de outubro de 2013, foi liquidada em outubro de 2015, 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 Títulos de Renda Fixa 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., 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 31 de dezembro de 2015 e 31 de dezembro de 2014 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 exercício 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 31 de dezembro de 2015, foi registrado ajuste de -R\$ 359 (R\$ 89 em 31 de dezembro de 2014) 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	
				31/12/2015	31/12/2014
Posição ativa moeda	Variação dólar +3,9374% ao ano	15/10/2013	14/10/2015	-	1.750.744,25
Posição passiva moeda	Dólar	15/10/2013	14/10/2015	-	1.750.744,25

• 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 exercício.

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 de 04 de março de 2016, indicavam:

	Taxa efetiva verificada em 31/12/2015	Taxa efetiva estimada para 2016
CDI	9,5563%	14,25%
TR	1,2542%	1,48%
IGP-M	10,5443%	7,97%
DÓLAR	R\$ 3,9048	R\$ 4,30

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 em 31/12/2015				
Indexador	CDI			
Aplicações financeiras - R\$ 18.024 - (Nota nº 3)		2.568	1.926	1.284
Mútuos a receber - R\$ 4.536 - (Nota nº 8.a)		646	485	323
Indexador	IGP-M			
Certificados de Recebíveis Imobiliários				
R\$ 704 - (Nota nº 3)		56	42	28
Indexador	TR			
Mútuos a receber - R\$ 1.292 - (Nota nº 8.a)		19	14	10
Passivos em 31/12/2015				
Indexador	CDI			
Debêntures - R\$ 1.350 (Nota nº 13)		192	240	289

24. 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.

25. Seguros (não auditado)

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, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

26. 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014.

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

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 exercício, 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
31/12/2015	(37.077)	48.443.062	(0,77)
31/12/2014	(35.712)	48.443.062	(0,74)

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – diluído (I)
31/12/2015	(37.077)	48.871.562	(0,76)
31/12/2014	(35.712)	49.638.895	(0,72)

(i) Contempla as ações outorgadas no plano de opções de ações (Nota Explicativa nº 22).

27. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Ajuste valor a receber por venda de terreno (a)	-	-	-	(7.274)
Deságio na aquisição de cotas da SPE 31 (b)	1.095	-	1.095	-
Baixa de ativos com difícil recuperação (c)	-	-	(1.077)	-
Recuperação de custos imobiliários (d)	-	-	448	6.649
Outras receitas operacionais	-	-	183	-
Outras despesas operacionais	-	(191)	-	(203)
Total	1.095	(191)	649	(828)

- (a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, esta rubrica está representada substancialmente pela perda de R\$ 7.274 (Consolidado) do seu contas a receber decorrente da venda de um terreno. Dessa forma, em função de negociações que vinham sendo realizadas visando o recebimento de parcela remanescente da venda do 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).
- (b) Reconhecimento do deságio na aquisição de cotas da SPE 31, no valor de R\$ 1.095 (Controladora e Consolidado), reconhecido em função da extinção da referida empresa em agosto de 2015.
- (c) 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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foram identificados ativos com baixa probabilidade de recuperação que foram baixados para despesa no montante de R\$ 2.616 (Consolidado).

- (d) Recuperação de custos imobiliários em função do distrato de unidades.

28. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2015, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas. Esse valor era de R\$ 22.628 em 31 de dezembro de 2014 para garantia de operações de crédito imobiliário com bancos de primeira linha.

29. Eventos subsequentes

Diante da manifestação favorável do Conselho de Administração da Companhia, em 08/03/2016, quanto aos documentos relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2015 (Relatório da Administração e Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas das Notas Explicativas e do Parecer dos Auditores Independentes), e face a não existência de eventos subsequentes relevantes, ocorridos após a data de encerramento do exercício em questão, fica aprovada a divulgação dos referidos documentos.

* * *