

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013

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

1. Contexto operacional

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

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

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

O ano de 2014 foi marcado pelo término do ciclo de desalavancagem financeira, que era o nosso principal objetivo, conforme colocado na nossa carta da administração publicada no release de encerramento de 2013. Encerramos o ano com uma dívida líquida ex-SFH negativa em R\$ 7 MM, ou seja, caixa líquido ex-SFH positivo. A dívida bruta caiu de R\$ 105 MM no encerramento de 2013 para R\$ 38 MM no final de 2014 e, até agora, já foi reduzida para R\$ 17,2 MM.

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

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

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

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração realizada em 16 de março de 2015.

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 2014.

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			
	31/12/2014		31/12/2013	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,98%	Integral	99,98%	Integral
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	78,70%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	-	-	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	100,00%	Integral	82,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Pinheiro Guimarães Empreend. Ltda. (SPE-25)	-	-	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	-	-	89,96%	Integral
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE-28)	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda. (SPE-29)	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda.	60,00%	Integral	60,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A.	50,01%	Integral	50,01%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2014:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	294.090
Total do ativo consolidado	422.054
% – Participação	69,68%

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)	54.047	422.054	12,80%
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	Splendore Valqueire 2	1.590	422.054	0,38%
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	Splendore Valqueire 3	2.439	422.054	0,58%
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	84.963	422.054	20,13%
Total		143.039	422.054	33,89%

2.3. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.3.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 período de construção das unidades e após a entrega das chaves (Habite-se), uma vez que o estatuto social prevê o financiamento dos adquirentes dos imóveis, conforme determinações previstas na Orientação OCPC 01.

c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

d) Imóveis a comercializar

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

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

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

e) 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 período, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10, e leva em consideração o prazo estimado de vida útil dos bens.

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

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 período 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 período.

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

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 período de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida ao patrimônio líquido.

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 período, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

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

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

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

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

A Administração da Companhia avaliou a Medida Provisória nº 601, citada anteriormente, e apurou o impacto em suas Demonstrações Contábeis Consolidadas, no valor de R\$ 3.035 na rubrica de “Impostos e contribuições diferidos” no passivo circulante, e a

contrapartida no resultado do trimestre findo em 31 de março de 2013, conforme demonstrado na tabela a seguir:

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

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

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

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

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

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 concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, este saldo totalizava o montante de - R\$ 375 (R\$ 10.449 em 31 de dezembro de 2013).

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 período, e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista, nem obrigatória, conforme as IFRSs.

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

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

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

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

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

2) Ativos financeiros mantidos até o vencimento

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

3) Ativos financeiros disponíveis para venda

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

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

4) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, no que se refere a Companhia e de suas controladas, compreendem as aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3), saldos a receber de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8) e as contas a receber de clientes (Nota Explicativa nº 4).

Passivos financeiros

Representados por empréstimos e financiamentos bancários (Nota Explicativa nº 11), saldos a pagar de conta-corrente com partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8) e debêntures (Nota Explicativa nº 12). Exceto pela conta-corrente, os demais são

apresentados pelo valor original, acrescido de juros, variações monetárias e cambiais incorridos até as datas das demonstrações contábeis. Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Método da taxa efetiva de juros

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

Mensuração

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

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

Compensação de instrumentos financeiros

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

Instrumentos financeiros derivativos e atividades de “hedge”

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

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

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

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

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 período contábil a que se referem às demonstrações contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

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

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 período em que as estimativas são revistas se a revisão afetar apenas este período ou, também, em períodos posteriores, se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

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

- **Custos orçados**

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

- **Tributos**

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

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

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

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

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

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

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

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

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

2.5. Novas normas contábeis

Alterações e novas normas contábeis que entraram em vigor em 2014

As seguintes normas contábeis estão em vigor desde 1 de janeiro de 2014 e não trouxeram efeitos nas demonstrações contábeis da Companhia:

- Alterações às IFRS 10/CPC 36 (R3), IFRS 12/CPC 45 e IAS 27/CPC 35 (R2) - Entidades de Investimento;
- IAS 32/CPC 39 - Apresentação de Instrumentos Financeiros Ativos e Passivos Líquidos;
- Alterações ao IAS 36/CPC 01 (R1) - Divulgação de Valor Recuperável de Ativos Não Financeiros;
- Alterações à IAS 39 – Novação de Derivativos e Continuidade de Contabilidade de Hedge; e
- IFRIC 21/ICPC 19 – Tributos.

Normas contábeis que entrarão em vigor após 2014

A Companhia está avaliando os impactos da adoção das normas emitidas pelo IASB em 2014 (ainda sem correspondente no CPC) que entrarão em vigor após o exercício de 2014:

- IFRS 9 (aplicável a partir de 1 de janeiro de 2018) – Instrumentos financeiros (Financial Instruments);
- IFRS 15 (aplicável a partir de 1 de janeiro de 2017) – Receita de Contratos com Clientes (Revenue from Contracts with Customers).
- IAS 16 e IAS 38 (aplicáveis a partir de 1 de janeiro de 2016) – Esclarecimento sobre Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização (Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortization - Amendments to IAS 16 and IAS 38).

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Caixa e bancos	64	99	1.655	3.217
Aplicações financeiras (i)	5.487	3.525	27.036	23.602
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – subordinados (ii)	-	-	2.811	8.466
Total	5.551	3.624	31.502	35.285

- (i) Remuneradas pela taxa média de 93% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 (taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2013);
- (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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Unidades não concluídas	-	-	-	1
Unidades concluídas e terrenos	-	-	114.525	260.640
Ajuste a valor presente	-	-	(30)	(302)
Total	-	-	114.495	260.339
Circulante	-	-	90.797	191.234
Não circulante	-	-	23.698	69.105

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

Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Vencidos				
Vencidos até 30 dias	-	-	5.903	10.773
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	2.633	40.882
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	51.947	39.950
Total	-	-	60.483	91.605
A vencer				
2014	-	-	-	99.629
2015	-	-	30.314	15.292
2016	-	-	5.976	12.366
2017	-	-	4.963	10.503
2018	-	-	4.192	9.000
A partir de 2019	-	-	8.567	21.944
Total	-	-	54.012	168.734
Total de vencidos e a vencer	-	-	114.495	260.339

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

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

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.3.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. Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Receitas e custos contratuais	-	
Receita bruta contratual	-	42.912
Receita bruta reconhecida – acumulada	-	(42.483)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	-	429
Receita financeira contratual	-	1.370
Receita financeira reconhecida – acumulada	-	(1.356)
Receita financeira contratual a apropriar (não registrada) (b)	-	14
Valores recebidos – acumulado	-	44.278
Adiantamentos de clientes (vide Nota Explicativa nº 15)	-	441
Custo orçado total – acumulado	-	43.837
Custo incorrido total – acumulado	-	(43.399)
Custo a incorrer (não registrado) (c)	-	438
Lucro/ (prejuízo) bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – c)	-	(9)
Lucro total estimado a apropriar (não registrado) (a + b – c)	-	5

Em 31 de dezembro 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		31/12/2014		31/12/2013	Empreendimento
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	107	Top Life Itamaraty Miami
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(b)	157	Top Life View
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	-	(a)	705	Green 3000 e Green 4000
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	117	(a)	377	Acqua Park III
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE-7)	(a)	89	(a)	89	Splendore Valqueire I
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	133	Top Life Itamaraty Atlanta
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	137	(a)	137	Top Life Itamaraty San Francisco
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	-	(a)	-	Verano Barra Residence Park - Capri
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	(a)	231	(a)	-	Residências Premium
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	(a)	131	(a)	-	Felicitá
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a)	504	(a)	385	Villaggio do Campo
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	348	(a)	-	Villagio Del Mare
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	409	(a)	-	Verano Barra Residence Park - Águilas e Palma
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	(a)	-	(a)	552	Splendore Valqueire II
CR2 Américas Empreendimentos S/A (SPE-14)	(a)	611	(a)	-	Barra Allegro - Fiori e Giardino
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	670	(a)	563	Jardim Paradiso 1, 2, 3, 4, 5 e 20
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	369	(a)	1.561	Acqua Park II
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	810	(a)	1.974	Jardim Paradiso I / II A (lotes 6, 7, 8 e 9)
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	(a)	-	(a)	1.079	Splendore Valqueire III
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	522	(a)	728	Acqua Park I
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	1.725	(a)	1.478	Parque das Águas IB
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	2.337	(a)	2.437	Parque das Águas IA
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	26.790	(a)	29.134	Jardim Paradiso II B / III (lotes 10 a 19)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a)	18	(a)	18	Jardim Paradiso 27
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c)	50	(c)	50	Jardim Paradiso 22
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c)	103	(c)	103	Jardim Paradiso 21
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c)	-	(c)	867	Jardim Paradiso 25
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c)	47	(c)	47	Jardim Paradiso 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(c)	1.941	(c)	1.931	Santa Cecilia - Madureira
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	(c)	2.135	(c)	2.123	Diamonds Residencial
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(c)	2.247	(c)	2.190	Manau 2
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(c)	3.221	(c)	3.206	Santa Cecilia - Madureira
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(c)	5.021	(c)	5.026	Diamonds Offices
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(c)	29.480	(c)	26.787	Parque das Águas 2, II, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A	(c)	76.442	(c)	75.493	Cidade Paradiso
		156.505		159.437	

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Unidades concluídas	-	-	35.818	41.457
Unidades em construção/ lançadas	-	-	-	157
Estoque de terrenos	76.442	75.493	120.687	117.823
Total	76.442	75.493	156.505	159.437
Circulante	-	-	35.818	42.634
Não circulante	76.442	75.493	120.687	116.803
Total	76.442	75.493	156.505	159.437

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

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

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

O terreno da CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (Maná 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Valores a receber por repasse (a)	-	-	34.435	20.544
Empréstimos a adquirente (b)	-	-	5.300	6.614
Rendas a receber por prestação de serviço	45	33	45	33
Opções de venda (c)	-	159	-	159
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.)	-	-	6.965	6.511
Outras contas a receber de terceiros (d)	-	-	600	1.204
(-) Provisão para perdas – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.385)	(1.323)
(-) Provisão para perdas – Confissão de dívida (e)	-	-	(3.483)	-
Total	45	192	41.477	33.742
Circulante	45	192	41.163	32.248
Não circulante	-	-	314	1.494
Total	45	192	44.960	33.742

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

Consolidado

Descrição	31/12/2014	31/12/2013
-----------	------------	------------

Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	721	251
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	13.019	-
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE – 11)	116	189
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	3.283	1.131
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	-	1.562
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE – 28)	561	1.173
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE – 29)	967	1.314
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE – 7)	-	397
CR2 Empreendimentos SPE – 12 Ltda.	-	1.144
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	1.420	2.125
CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda.	618	5.291
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE – 33)	13.730	5.967
Total	34.435	20.544

- (b) Representam o montante a receber dos clientes relativos ao complemento do valor do financiamento das unidades adquiridas. O montante individual é inferior a 10%, do valor financiado. Os adquirentes que se enquadram nesta condição possuem cadastro previamente aprovado pela Companhia e pela instituição financeira responsável pelo financiamento. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, a Administração da Companhia reavaliou o saldo do seu contas a receber e constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para cobertura de possíveis perdas na realização desses créditos:

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2013	1.323
Adições	2.555
Reversões e baixas	(1.493)
Saldos em 31 de dezembro de 2014	2.385

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

Consolidado

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

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

- (d) Valor a receber por cessão de direito de uso pela futura locação de unidade no Niterói Plaza Shopping (SPE-31).
- (e) Provisão para perdas constituída sobre o saldo da confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.). No exercício findo em 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:

Partes relacionadas	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	CDI	-	63	-	-
Subtotal		-	63	-	-
Parceiros					
Dilson Del Cima de A. Menezes	CDI	324	266	324	266
Dominus Engenharia Ltda. (*)	TR + 12% a.a.	4.718	9.579	4.718	9.579
YPS Construções e Incorporações Ltda.	TR + 12% a.a.	560	496	560	496
Subtotal		5.602	10.341	5.602	10.341
Total		5.602	10.404	5.602	10.341
Circulante		5.228	8.483	5.228	8.420
Não circulante		374	1.921	374	1.921

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Em 2014	-	8.483	-	8.420
Em 2015	5.228	1.921	5.228	1.921
Em 2016	374	-	374	-
Total	5.602	10.404	5.602	10.341
Circulante	5.228	8.483	5.228	8.420
Não circulante	374	1.921	374	1.921

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

Até 31 de dezembro de 2014, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 936 (R\$ 1.782 em 31 de dezembro de 2013) no resultado da controladora, e R\$ 1.004 (R\$ 1.253 em 31 de dezembro de 2013) no resultado consolidado, referentes aos mútuos efetuados por parceiros não eliminados no consolidado.

b) Operação de mútuo (passivo)

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

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

c) Adiantamentos para futuro aumento de capital

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

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

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2014	31/12/2013
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	8.750	14.540
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	3.639	-
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	27	-
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	410	1.535
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	73	68
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	149	99
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	-	7
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	22	8
Cimol Empreend. Imobiliários Ltda.	-	20
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	126	62
Total não circulante	13.196	16.339

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2014	31/12/2013
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	710	-
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	16	17
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	-	21
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	32	15
Total não circulante	758	53

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

d) Valores a receber

Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Partes relacionadas	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Parceiros					
Dominus Engenharia Ltda. (*)	TR + 12%				
	a.a.	431	3.972	431	3.972
Inter Rio Incorporadora S/A	-	200	200	200	200
Total		631	4.172	631	4.172
Circulante		431	3.972	431	3.972
Não circulante		200	200	200	200

Os valores a receber possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Em 2014	-	265	-	265
Em 2015	431	3.707	431	3.707
A partir de 2016	200	200	200	200
Total	631	4.172	631	4.172
Circulante	431	3.972	431	3.972
Não circulante	200	200	200	200

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

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

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

9. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Investimentos em controladas e coligadas	171.241	231.175	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	16.898	15.470
Total	171.241	231.175	16.898	15.470

9.1. Investimentos em controladas e coligadas

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

a) Movimentação dos investimentos

	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital (i)	Aquisições (vendas)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
Movimentação de 01/01/2014 a 31/12/2014	231.175	16.869	(48.482)	1.012 (ii)	(1.081)	(13.274)	(14.978)	171.241
Movimentação de 01/01/2013 a 31/12/2013	288.918	22.296	(26.660)	(2.194)	514	(30.646)	(21.053)	231.175

(i) O saldo a receber de “Reduções de capital” em 31 de dezembro de 2014 monta em R\$ 32.225 (R\$ 14.019 em 31 de dezembro de 2013). No exercício findo em 31 de dezembro de 2014, foi recebido o montante de R\$ 30.276 (R\$ 42.816 no exercício findo em 31 de dezembro de 2013).

(ii) Representado substancialmente pela aquisição, em 14 de julho de 2014, de 100.081 quotas equivalente a 18% da participação da CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda. Considerando que essa aquisição foi efetuada por valor inferior ao valor patrimonial e a Companhia já era a controladora da SPE 31, o ganho na aquisição foi registrado no patrimônio líquido na rubrica “Outros resultados abrangentes”, conforme

Interpretação Técnica ICPC 09 (R1) Demonstrações Contábeis Individuais,
Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da
Equivalência Patrimonial.

Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2014:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do período
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.068	1.319	2.749	(175)	(3)
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)	1.804	41	1.763	(454)	(663)
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	3.227	22	3.205	-	(8)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	5.203	3.246	1.957	147	(1.132)
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE 18)	2.514	1.349	1.165	(16)	242
CR2 Empreendimentos SPE- 9 Ltda.	47.875	24.519	23.356	1.455	(1.419)
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	2.076	774	1.302	115	19
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	84.963	35.682	49.281	2.882	(332)
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)	1.590	412	1.178	515	437
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE – 29)	2.439	1.139	1.300	680	650
CR2 Empreendimentos SPE- 31 Ltda.	1.111	696	415	82	(7.007)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE – 7)	990	59	931	66	58
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE –11)	8.193	457	7.736	(22)	5.586
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	98.255	29.968	68.287	(306)	(8.301)
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	1.951	151	1.800	-	(136)
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	20.775	2.472	18.303	2.718	(4.548)
Green 3000 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	7.156	1.922	5.234	1.604	663
CR2 Empreendimentos SPE 5 S/A	361	1	360	-	(25)
CR2 Empreendimentos SPE – 32 Ltda.	48	-	48	-	1
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	5.078	3.302	1.776	(63)	(223)

	Equivalência patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de investimentos em	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(653)	2.748	3.731
CR2 Américas Empreendimentos S/A (SPE 14)	(403)	(5)	1.388	1.480
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	(8)	(8)	3.205	3.204
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(1.132)	(2.828)	1.957	1.554
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	193	(69)	932	671
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(1.135)	2.365	18.684	35.819
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	17	(30)	1.172	2.055
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE 16)	-	394	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	-	(16)	-	(1)
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (*)	729	(16.755)	37.030	52.601
CR2 Empreendimentos SPE 27 Ltda.	-	(3)	-	-
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE – 28)	349	-	943	4.193
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE – 29)	520	251	1.040	4.840
CR2 Empreendimentos SPE 30 Ltda.	(7)	(10)	-	(6)
CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda.	(6.757)	9.192	416	10.570
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE – 7)	46	69	745	930
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE –11)	5.158	(497)	7.308	2.350
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(8.301)	(2.206)	68.287	62.048
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(136)	(118)	1.800	1.838
CR2 Pinheiro Guimaraes Empreendimentos Ltda. (SPE 25)	(3)	(29)	-	75
CR2 Pontal Empreendimentos S/A (SPE 8)	-	(89)	-	-
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(4.315)	(3.979)	18.303	34.772
CR2 Sao Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	-	(5.755)	-	(369)
CSG Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	-	285	-	-
Green 3000 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	400	(405)	3.141	5.741
CR2 Empreendimentos SPE 5 S/A	(13)	(33)	180	193
CR2 Empreendimentos SPE – 32 Ltda.	1	3	48	48
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(179)	(124)	1.421	1.538
Outros	-	-	493	1.300
Total	(14.978)	(21.053)	171.241	231.175

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

9.2. Propriedades para investimentos

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

O saldo destes imóveis apresentado nos balanços de 31 de dezembro de 2014 e de 2013 está demonstrado ao custo histórico menos o valor da depreciação, calculada usando o método linear à taxa de 4% ao ano. O valor justo se aproxima do valor contábil.

Movimentação das propriedades para investimentos

	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

	Saldo em 31/12/2012	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2013
Consolidado					
Imóveis para locação	-	15.522	-	(52)	15.470

10. Imobilizado

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

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	967	468	967	468
Móveis e equipamentos de uso	10%	614	731	614	731
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	711	963	711	963
Bens arrendados (arrendamento financeiro)		58	58	58	58
Estande de vendas e apartamento-modelo (a)	de 31,55% a 46,08%	1.118	1.463	3.294	5.164
Subtotal		3.468	3.683	5.644	7.384
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.208)	(1.269)	(1.208)	(1.269)
Total		2.260	2.414	4.436	6.115

- (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 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

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013

	Saldo em 31/12/2012	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2013
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	2	465	-	(80)	387
Móveis e equipamentos de uso	338	87	(28)	(70)	327
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	175	128	-	(83)	220
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	46	-	-	(29)	17
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.808	-	-	(345)	1.463
Total	2.369	680	(28)	(607)	2.414

	Saldo em 31/12/2012	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2013
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	2	465	-	(80)	387
Móveis e equipamentos de uso	338	87	(28)	(70)	327
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	175	128	-	(83)	220
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	46	-	-	(29)	17
Estande de vendas e apartamento-modelo	6.622	925	-	(2.383)	5.164
Total	7.183	1.605	(28)	(2.645)	6.115

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 2014.

11. Empréstimos e financiamentos à construção (SFH)

Os saldos estão representados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Empréstimos bancários (a)	-	16.032	10.266	49.988
Financiamentos (b)	-	-	12.003	34.650
Total	-	16.032	22.269	84.638
Circulante	-	16.032	22.269	80.280
Não circulante	-	-	-	4.358

(a) Empréstimos bancários

	% – Taxa de juros em 31/12/2014	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
CR2 Empr. Imobiliários S/A	CDI + 6,55% a.a.	-	16.032	-	16.032
CR2 Empr. SPE-9 Ltda.	CDI + 6,20% a 6,55% a.a.	-	-	1.970	9.235
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (*)	Dólar + 3,9374% a.a.	-	-	4.650	10.655
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	CDI + 6,50% a 6,93% a.a.	-	-	3.646	14.066
Total geral		-	16.032	10.266	49.988
Circulante		-	16.032	10.266	45.630
Não circulante		-	-	-	4.358

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

As despesas financeiras referentes a empréstimos bancários em moeda nacional reconhecidas no resultado da controladora e no consolidado foram de R\$ 1.139 e R\$ 4.950 em 31 de dezembro de 2014, respectivamente (controladora: R\$ 2.175 e consolidado: R\$ 7.890 em 31 de dezembro de 2013).

(*) O empréstimo em moeda estrangeira foi obtido em 15 de outubro de 2013 pela CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. junto ao Banco ABC Brasil S.A. com o valor de principal de USD 4,574,565.42 e taxa de juros de 3,9374% ao ano, prazo de 729 dias, vencimento em 14 de outubro de 2015. A despesa com variação cambial e juros registrados no resultado consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi R\$ 659 (R\$ 834 em 31 de dezembro de 2013). Este empréstimo está parcialmente protegido por uma operação de compra e venda de moeda a termo sem entrega física (Swap), obedecendo aos critérios conservadores de gestão de riscos conforme descrito na Nota Explicativa nº 22, e cujo ajuste registrado no resultado consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2014 foi de R\$ 89 (R\$ 270) em 31 de dezembro de 2013).

(b) Financiamento à construção (SFH)

	% – Taxa de juros em 31/12/2014	Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE – 33)	TR + 10,5 % a.a	12.003	32.969
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	-	-	1.440
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	-	-	241
Total geral		12.003	34.650
Circulante		12.003	34.650

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

Os custos referentes a juros e encargos financeiros dos financiamentos – SFH no montante de R\$ 2.750 em 31 de dezembro de 2014 (R\$ 6.343 em 31 de dezembro de 2013) 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Em 2014	-	16.032	-	79.358
Em 2015	-	-	22.269	5.280
Total	-	16.032	22.269	84.638
Circulante	-	16.032	22.269	80.280
Não circulante	-	-	-	4.358
	-	16.032	22.269	84.638

12. Debêntures

Descrição	Encargos financeiros	Controladora		Consolidado	
		31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Valor de emissão	-	15.000	20.000	15.000	20.000
Encargos financeiros acumulados	DI + 2,50% a.a.	378	353	378	353
		15.378	20.353	15.378	20.353
Custos com coordenação e estruturação a amortizar	-	-	(158)	-	(158)
Total		15.378	20.195	15.378	20.195
Circulante		10.252	20.195	10.252	20.195
Não circulante		5.126	-	5.126	-

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

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

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

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

- ii) a constituição da alienação fiduciária de imóvel como garantia do pagamento integral e pontual das debêntures, observado que, uma vez que o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente em favor do Banco BTG Pactual S.A., conforme Registro nº R-3-86.391 na respectiva matrícula do imóvel (Gravame), a eficácia da alienação fiduciária de imóvel será condicionada à liberação do gravame, nos termos do Artigo 125 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada. O instrumento por meio do qual a alienação fiduciária de imóvel será constituída deverá ser: **a)** aprovado pelos debenturistas em posterior Assembleia Geral de Debenturistas, bem como assinado pela emissora e pelo agente fiduciário, na qualidade de representante dos debenturistas, e prenotado no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu no prazo de até 20 (vinte) dias corridos contado da presente data e **b)** registrado na matrícula do imóvel no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos contados da presente data.

O descumprimento do prazo previsto nas alíneas **a)** e **b)** deste item acarretarão o vencimento antecipado das debêntures; inclusão das hipóteses de vencimento antecipado das debêntures caso a emissora: **a)** distribua dividendos ou pague juros sobre o capital próprio a seus acionistas, além do pagamento mínimo obrigatório previsto no Artigo 202 da Lei das

Sociedades por Ações e/ ou **b)** realize amortização ou recompra de ações, exceto quando houver a prévia e expressa anuência dos debenturistas.

A aprovação dos itens **i)** a **iii)** deste item enseja a realização de aditamento à escritura de emissão (aditamento), sendo que a minuta final de referido Aditamento deverá ser aprovada pelos debenturistas em posterior Assembleia Geral de Debenturistas, bem como assinado e protocolado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro no prazo de até 20 (vinte) dias corridos, contados da data desta ata.

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

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

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

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

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

Amortização periódica do principal

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

O saldo tem o seguinte cronograma de pagamento:

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

(a) Liquidado na data do vencimento.

A Companhia poderá realizar a qualquer momento, a amortização extraordinária das debêntures, a qual estará limitada a 98% do valor nominal unitário não amortizado, com a aprovação do

Conselho de Administração, e após notificação escrita ao agente fiduciário, com antecedência mínima de cinco dias úteis.

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

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

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

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

Os valores de juros e gastos com a emissão, coordenação e reestruturação das debêntures reconhecidos no resultado foram de R\$ 2.621 e R\$ 5.089 em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, respectivamente.

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 28 de abril de 2014, deliberou sobre a aquisição facultativa e a repactuação das debêntures. Posteriormente, a 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:

a) Aquisição facultativa e repactuação das debêntures

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

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

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

- **data de emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das debêntures é 05 de novembro de 2010 (“data de emissão”);
- **convertibilidade, tipo e forma:** as debêntures são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais, sem emissão de certificados;
- **espécie:** as debêntures são da espécie quirografária com garantia real adicional;
- **prazo e data de vencimento:** as debêntures tem prazo de vencimento de 05 (cinco) anos e 5 (cinco) meses contados da data de emissão, vencendo-se em 05 de abril de 2016;
- **valor nominal unitário:** o valor nominal unitário das debêntures é de R\$ 1.000, na data de emissão;
- **valor nominal:** R\$ 60.000;
- **saldo devedor em 30/04/2014:** R\$ 21.179;
- **quantidade de debêntures emitidas:** foram emitidas 60 (sessenta) debêntures, em série única. por conta da aquisição facultativa de 15 (quinze) debêntures em circulação pela emissora e cancelamento destas, em 30 de abril de 2014 a quantidade de debêntures em circulação é de 45 (quarenta e cinco);
- **remuneração:** as debêntures farão jus ao pagamento de juros remuneratórios: **(i)** inicialmente semestrais, a contar da data de emissão e até 05 de maio de 2014 (inclusive) **(ii)** trimestrais a contar de 05 de agosto de 2014 (inclusive) a 05 de maio de 2015 (inclusive) e **(iii)** mensais a contar de 05 de junho de 2015 a 05 de abril de 2016 (inclusive), nas mesmas datas de pagamento de amortização periódica. Os juros remuneratórios correspondem a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros DI, over extragrupo (“Taxa DI”), acrescida de uma sobretaxa de: **(i)** 2,50%, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, pelo período compreendido entre a Data de Emissão e 05 de maio de 2014 (exclusive) e **(ii)** 5,50%, expressa na forma percentual ao ano, base 252 dias úteis, a partir de 05 de maio de 2014 (inclusive);
- **amortização do principal:** o valor nominal unitário das debêntures será pago em 14 parcelas, sendo a primeira parcela devida em 05 de maio de 2013, a segunda em 05 de novembro de 2013, e as últimas 12 parcelas serão devidas mensalmente, a partir de 05 de maio de 2015 até a data de vencimento (definida abaixo), conforme as datas e percentuais indicados a seguir:

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

- **garantia:** as debêntures contam com garantia real representada pela alienação fiduciária do imóvel inscrito na Matrícula nº 86.391 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu, de propriedade da emissora (“imóvel”), conforme “Escritura pública de alienação fiduciária de imóvel em garantia e outras avenças” celebrada em 21 de

novembro de 2012 entre a emissora e o agente fiduciário, e rerratificada em 02 de maio de 2014 (“Escritura pública de alienação fiduciária”), em garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações principais e acessórias das debêntures.

13. Cessão de créditos imobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	-	16.255	56.883
CR2 HC Empreendimentos Ltda.	-	-	-	344
CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda.	-	-	-	408
Subtotal	-	-	16.255	57.635
(-) Deságio a apropriar –				
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	-	(917)	(3.209)
Subtotal	-	-	(917)	(3.209)
Total	-	-	15.338	54.426
Circulante	-	-	6.467	21.458
Não circulante	-	-	8.871	32.968

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Em 2013	-	-	504	1.193
Em 2014	-	-	3.915	20.265
Em 2015	-	-	2.048	6.128
Em 2016	-	-	1.804	5.406
Em 2017	-	-	1.591	4.807
Em 2018	-	-	1.424	4.280
Após 2018	-	-	4.052	12.347
Total	-	-	15.338	54.426
Circulante	-	-	6.467	21.458
Não circulante	-	-	8.871	32.968

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

Para esta operação de cessão de créditos imobiliários, a securitizadora pagou a cedente o valor de R\$ 41.352 em julho de 2013, e foram retidos os seguintes valores: R\$ 8.838, que foram pagos pela securitizadora à cedente, mediante dação em pagamento de CRI (Certificados de Recebíveis Imobiliários) subordinados, e R\$ 7.512 caucionados pela securitizadora como parcela final do preço, que serão pagos à cedente, na medida em que a relação entre o saldo devedor dos créditos

imobiliários e o valor das respectivas unidades, denominado de Loan to Value (LTV) atingir um percentual inferior a 80% (oitenta por cento). Nessa operação, foi pago o custo total de R\$ 1.605, sendo R\$ 1.218 referentes às despesas com a emissão de CRI e R\$ 387 referentes às demais despesas.

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

14. Obrigação por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Green 3000 Empr. Imobiliários Ltda. (a)	-	-	179	284
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.258	1.246
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	-	3.142	3.076
Total	-	-	4.579	4.606
Circulante	-	-	179	284
Não circulante	-	-	4.400	4.322

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, a receita proveniente de terrenos por empreendimentos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	7.137	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	(2.013)	(2.096)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	5.124	5.041

Custo orçado total – acumulado	3.060	2.930
Custo incorrido total – acumulado	(818)	(818)
Custo a incorrer (não registrado) (b)	2.242	2.112
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)	2.882	2.928

15. Adiantamento de clientes

São compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Recebimentos superiores à receita apropriada (Nota nº 2.3.o)	-	-	-	441
Outros adiantamentos	-	-	851	723
Total	-	-	851	1.164
Circulante	-	-	851	1.164

16. Provisão para contingências

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Cível	-	-	1.918	2.769
Outros	-	-	1	1
Total	-	-	1.919	2.770
Circulante	-	-	1.548	1.126
Não circulante	-	-	371	1.644

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Em 2014	-	-	-	1.126
Após 2015	-	-	1.919	1.644
Total	-	-	1.919	2.770
Circulante	-	-	1.548	1.126
Não circulante	-	-	371	1.644

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

Controladora	Consolidado
--------------	-------------

	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Cível	-	-	9.580	9.130
Total	-	-	9.580	9.130

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

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

Além desse, a CR2 HC Empreendimentos Ltda., sociedade controlada pela Companhia, é parte em outro procedimento arbitral, referente ao empreendimento Felicittá, no qual é discutido se o aumento nos custos e postergação do prazo da obra deve ser imputado à construtora, conforme ajustado no contrato de construção celebrado, ou à incorporadora que, segundo a construtora teria realizado diversos aportes fora do prazo estabelecido ou em valor insuficiente. A construtora sustenta que os problemas com os aportes teriam ocasionado atraso na obra e, conseqüentemente, perda de oportunidades comerciais. Em reconvenção, a incorporadora alega que o estouro do orçamento da construção deve ser arcado pela construtora e que o atraso da obra não é justificado pelos problemas pontuais com os aportes, requerendo a restituição dos valores gastos maiores que o orçado, inclusive aqueles decorrentes do atraso na obra. Nesse procedimento, as partes já apresentaram seus pedidos e defesas, bem como os documentos que respaldam suas pretensões, tendo o perito designado pelo árbitro apresentado seu laudo pericial, o qual foi objeto de crítica pelas partes, que apresentaram os quesitos complementares, já respondidos pelo perito. Após a apresentação das respostas, a fase pericial foi encerrada. Em 21 de outubro de 2014, foi proferida sentença favorável à Sociedade, por meio da qual a construtora foi condenada ao pagamento de todos os valores que excederam o custo máximo, bem como ao pagamento de quantia equivalente a 2% de cada uma das unidades autônomas e, ainda, ao ressarcimento dos valores desembolsados pela incorporadora no âmbito das ações judiciais. 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 da ordem de R\$ 6.000, correspondente parte líquida e certa da sentença.

17. Provisão para garantias

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

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

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

- o aumento do capital social da Companhia, no montante de R\$ 4.633 sem emissão de novas ações, mediante a incorporação da integralidade do saldo em 31 de dezembro de 2013 da reserva de opções outorgadas;
- a redução do capital social da Companhia, sem restituição de capital aos acionistas e sem alteração da quantidade de ações emitidas, com: **(a)** absorção as despesas de transação da oferta inicial de ações (“IPO”) no montante de R\$ 15.252 e **(b)** absorção dos prejuízos acumulados até 31 de dezembro de 2013 no montante de R\$ 23.777.

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

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

b) Reserva de capital (opções outorgadas)

A Companhia constituiu R\$ 216 em reserva de capital para fazer face ao plano de opção de compra de ações no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 (R\$ 39 no exercício findo em 31 de dezembro de 2013) e aumentou o capital social no montante de R\$ 4.633 sem emissão de novas ações, mediante a incorporação da integralidade do saldo em 31 de dezembro de 2013 da reserva de opções outorgadas. Dessa forma, o saldo dessa reserva passou de R\$ 4.633 em 31 de dezembro de 2013 para R\$ 216 em 31 de dezembro de 2014.

c) Reserva legal

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

d) Reserva estatutária

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

e) Destinação do lucro

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas no lucro presumido (b)	-	-	9.722	81.225
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas que aderiram ao RET (b)	-	-	10.178	27.979
Receita operacional bruta	-	-	19.900	109.204
Tributos sobre vendas (a)	-	-	(187)	176
Receita líquida	-	-	19.713	109.380
Custo (c)	-	-	(10.484)	(78.390)
Lucro bruto	-	-	9.229	30.990

- (a) Saldo credor em 31/12/2013 em função da adoção do RET – vide Nota nº 2.3.o;
 (b) Vendas contratadas líquidas de distratos;
 (c) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.

20. Tributação

a) Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2014 e de 2013:

• Imposto de renda e contribuição social – controladora

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real.

A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

Descrição	31/12/2014	31/12/2013
Prejuízo antes da tributação e após participação dos administradores e empregados no lucro	(29.120)	(36.941)
Resultado da equivalência patrimonial	14.978	21.053
Prejuízo antes da compensação de prejuízos fiscais	(14.142)	(15.888)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota combinada	4.808	5.402
Diferenças permanentes	(346)	(135)
Baixa de créditos tributários (impairment)	(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	(6.592)	5.267

• Imposto de renda e contribuição social – consolidado

	31/12/2014			31/12/2013		
	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Receitas de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido	9.722	778	1.167	81.225	6.498	9.747
Outras receitas		1.150	1.150	-	3.242	3.242
Base de cálculo		1.928	2.317	-	9.740	12.989
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		(476)	(209)	-	(2.411)	(1.169)
Diferenças permanentes		(13)	(18)	-	314	52
Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido – efetivo		(489)	(227)	-	(2.097)	(1.117)
Despesa de imposto de renda e contribuição social das controladas – RET		(670)	(271)	-	(500)	(252)
Reversão de IR e CS diferidos de controladas que optaram pelo RET		-	-	-	1.754	1.011
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social da holding		(4.847)	(1.745)	-	3.873	1.394
(=) Crédito tributário/ (despesa) com imposto de renda e contribuição social		6.006	2.243	-	3.030	1.036

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 2014 revelou uma baixa da ordem de R\$ 10.637.

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
2014	-	18.481	-	18.481
2015	6.259	5.684	6.259	5.684
2016	5.902	3.713	5.902	3.713
2017	5.882	4.383	5.882	4.383
2018	4.182	1.637	4.182	1.637
2019	4.664	-	4.664	-
Total	26.889	33.898	26.889	33.898

c) Impostos com recolhimento diferido

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

	Consolidado	
	31/12/2014	31/12/2013
IRPJ	1.737	3.154
CSLL	1.009	1.817
PIS	587	1.067
COFINS	2.718	4.935
Total	6.051	10.973
Circulante	4.799	8.060
Não circulante	1.252	2.913

21. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia oferece aos administradores e empregados o seguinte:

a) Remuneração dos administradores

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

Até 31 de dezembro de 2014, o Grupo Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.730 (R\$ 2.015 em 31 de dezembro de 2013), que está composto por:

	31/12/2014	31/12/2013
Conselho de Administração		
Remuneração-base	444	475
Diretoria		
Remuneração-base	1.286	1.540
Total	1.730	2.015

b) Participação dos administradores e empregados nos resultados

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013, a Companhia não apurou resultado para fins de participação dos administradores e empregados nos resultados.

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

c) Plano de opção de compra de ações

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

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

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

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

Características das outorgas

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

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

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

Até 31 de dezembro de 2014, não houve exercício de opções, bem como não ocorreu o prazo final de exercício dos programas de opções de compra de ações.

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

- a utilização do método de cálculo binomial para cálculo de valor justo das opções na data da concessão dos planos de opções. O referido método requer a adoção de premissas, como: **(i)** o prazo de vencimento das opções; **(ii)** volatilidade e **(iii)** preço de exercício. O ciclo de vida assumido foi de seis anos, referentes a dois anos de carência, mais quatro anos, como prazo máximo para o exercício (expiry date) para a 1ª a 4ª outorgas; e de cinco anos, referentes a um ano de carência, mais quatro anos como prazo para o exercício, para a 5ª outorga. A volatilidade assumida foi a do índice IBOVESPA na data de outorga das opções. O preço de exercício é aquele previsto nos planos. A contabilização dos efeitos dos planos de opções tem como data-base a outorga de cada programa, considerando o preço das opções nesta mesma data. A amortização é calculada de forma linear ao decorrer de 72 meses (1ª a 4ª outorgas) ou 60 meses (5ª outorga) da data de outorga;
- os efeitos decorrentes do registro das despesas com remuneração por meio de opções de compra de ações foi um débito ao resultado neste exercício no valor de R\$ 216 (R\$ 39 no exercício findo em 31 de dezembro de 2013), registrados na rubrica “Despesas com pessoal”. Apresentamos a seguir a movimentação das opções:

Os planos 1 ao 5 foram cancelados

Plano 5 - cancelado

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

Plano 6

	31/12/2014		31/12/2013	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	1.450.000	3,75	-	-
Outorgadas	-	-	1.450.000	3,75
Canceladas ou expiradas	(600.000)	3,75	-	-
Posição no final do exercício	850.000	3,75	1.450.000	3,75

As opções outorgadas até 31 de dezembro de 2014 representam 850.000 ações (1.450.000 ações até 31 de dezembro de 2013), que caso fossem emitidas em sua totalidade, representariam uma diluição de 1,75% em 31 de dezembro de 2014 (2,99% em 31 de dezembro de 2013) em relação ao total de ações da Companhia, conforme o cálculo a seguir:

		31/12/2014	31/12/2013
Nº de opções de ações em aberto	(a)	850.000	1.450.000
Total de ações da Companhia	(b)	48.443.062	48.443.062
Total	(c) = (a) + (b)	49.293.062	49.893.062
Percentual de diluição	(c) / (b) – 1 * 100	1,75%	2,99%

22. Instrumentos financeiros

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

- **Exposição a riscos cambiais**

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

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

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

- **Concentração de risco de crédito**

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

- **Valor de mercado de instrumentos financeiros**

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

- **Operações com instrumentos financeiros derivativos**

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

- **Swap de taxas e moedas**

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

Em 31 de dezembro de 2014, foi registrado ajuste de R\$ 89 na conta de “Ajuste a valor de mercado – instrumentos derivativos” no resultado de operações com derivativos (R\$ 270 em 31 de dezembro de 2013), 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	
				31/12/2014	31/12/2013
Posição ativa moeda	Variação dólar +3,9374% ao ano	15/10/2013	14/10/2015	4,574,565.42	4,574,565.42
Posição passiva moeda	Dólar	15/10/2013	14/10/2015	4,574,565.42	4,574,565.42

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

Mercadoria	Vencimento	Quantidade	Valor aplicado	Posição em 31/12/2014	Ganho/ (perda) em 31/12/2014
Dol NG8B	01/07/2014	200	321	-	(321)
Dol JG88	01/04/2014	255	697	-	(697)

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

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

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

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

- **Análise de sensibilidade**

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

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira. A mediana da expectativa de mercado, conforme dados retirados no Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data-base em 20 de fevereiro de 2015, indicavam:

	Taxa efetiva verificada em 31/12/2014	Taxa efetiva estimada para 2015
CDI	10,8134%	12,75%
IPCA	6,4076%	7,33%
TR	0,8592%	1,00%
IGP-M	3,6749%	5,81%
Dólar	R\$ 2,6562	R\$ 2,90

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

Operação	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
Ativos				
Indexador	CDI	12,75%	9,56%	6,38%
Aplicações financeiras				
R\$ 27.036 em 31/12/2014 (Nota nº 3)		3.447	2.585	1.724
Mútuos a receber				
R\$ 324 em 31/12/2014 (Nota nº 8.a)		41	31	21
Indexador	IGP-M	5,81%	4,36%	2,91%
Certificados de Recebíveis Imobiliários				
R\$ 2.811 em 31/12/2014 (Nota nº 3)		163	122	82
Indexador	TR	1,000%	0,750%	0,500%
Mútuos a receber				
R\$ 5.278 em 31/12/2014 (Nota nº 8.a)		53	40	26
Valores a receber				
R\$ 431 em 31/12/2014 (Nota nº 8.d)		4	3	2
Passivos				
Indexador	CDI	12,75%	15,94%	19,13%
Empréstimos bancários				
R\$ 5.616 em 31/12/2014 (Nota nº 11.a)		716	895	1.074
Debêntures				
R\$ 15.378 em 31/12/2014 (Nota nº 12)		1.961	2.451	2.941
Indexador	TR	1,000%	1,250%	1,500%
Financiamento a construção (SFH)				
R\$ 12.003 em 31/12/2014 (Nota nº 11.b)		120	150	180
Indexador	DÓLAR	R\$ 2,90	R\$ 3,625	R\$ 4,35
Empréstimos bancários				
R\$ 4.650 em 31/12/2014 (Nota nº 11.a)		427	1.696	2.965

23. Gerenciamento de risco

Sistema de controle de risco

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

Controle do risco de perdas

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

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

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

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

Implementação do sistema de controle de risco

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

Atuação em mercado com liquidez

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

Riscos operacionais

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

Risco de taxa de juros

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

24. Seguros

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

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

25. Lucro/ (prejuízo) por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) – aprovado pela Deliberação CVM nº 636 “Resultado por ação”, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/ (prejuízo) por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2014 e de 2013.

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

O lucro/ (prejuízo) diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais, diluídas em ações ordinárias.

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

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – básico
31/12/2014	(35.712)	48.443.062	(0,74)
31/12/2013	(31.674)	48.443.062	(0,65)

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – diluído (i)
31/12/2014	(35.712)	49.643.062	(0,72)
31/12/2013	(31.674)	48.768.062	(0,65)

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

26. Outras receitas (despesas) operacionais

26.1 Outras despesas operacionais

Esta rubrica está representada substancialmente pela perda de R\$ 7.274 (Consolidado) do seu contas a receber decorrente da venda de um terreno. A Administração da Companhia revisa anualmente o valor contábil líquido dos seus ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Dessa forma, no exercício findo em 31 de dezembro de 2014, em função de negociações que vinham sendo realizadas visando o recebimento de parcela remanescente da venda de um terreno e visando mitigar o risco e custas de possíveis ações judiciais entre as partes, foi firmada uma escritura de rratificação de confissão de dívida em 14 de julho de 2014, sendo ajustado o valor contábil desse “contas a receber” ao seu valor recuperável, gerando uma perda de R\$ 7.274 (Consolidado) e R\$ 5.564 (Controladora, na rubrica de resultado de equivalência patrimonial) no exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

26.2 Outras receitas operacionais

Esta rubrica está representada basicamente pelo crédito da ordem de R\$ 6.000 correspondente a parte líquida e certa da sentença decorrente do procedimento arbitral da controlada CR2 HC Empreendimentos Ltda., conforme descrito na Nota explicativa nº.16.

27. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2014, os avais e as fianças prestados pela Companhia para suas controladas montavam, aproximadamente, em R\$ 22.628 (R\$ 70.519 em 31 de dezembro de 2013) para garantia de operações de crédito imobiliário com bancos de primeira linha. As controladas encontram-se adimplentes com todas as condições contratuais das referidas operações de crédito.

28. Eventos subsequentes

28.1 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.

28.2 Recompra e cancelamento de 33 das 45 debêntures

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.