

# Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012

(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 633, salas 606 a 608, Rio de Janeiro, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – BM&FBOVESPA com o código de negociação CRDE3.

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

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

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

Há previsão para voltar a lançar as próximas fases do Parque das Águas, ainda no segundo semestre de 2014 visto que, a primeira fase está praticamente vendida e com as chaves entregues. Além disso, outros projetos do seu “*Land Bank*” serão trabalhados para que se extraia o maior valor possível, tais como: Diamonds, Santa Cecília e Manau 2.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de março de 2014.

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

## **2. Políticas contábeis**

### **2.1. Base de preparação das informações contábeis**

As 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).

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 2013.

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

## 2.2. Bases de consolidação e segregação patrimonial

### a) Bases de consolidação

As informações contábeis 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 |          |            |          |
|---|--|----------|------------|----------|
|   | 31/12/2013                               |          | 31/12/2012 |          |
|   | %  | Forma    | %          | Forma    |
| Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.        | 99,98%                                   | Integral | 99,98%     | Integral |
| CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)      | 70,00%                                   | Integral | 70,00%     | Integral |
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.                | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.              | 100%                                     | Integral | 100%       | Integral |
| CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)  | 80%                                      | Integral | 80%        | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.                | 90,00%                                   | Integral | 90,00%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.                | -  | -        | 75,00%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.                | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-24 Ltda.                | -  | -        | 99,98%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-27 Ltda.                | -  | -        | 99,98%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.                | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.                | 82,00%                                   | Integral | 82,00%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.                 | 80,00%                                   | Integral | 80,00%     | Integral |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)           | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Jardim Paraíso Empreend. Ltda. (SPE-33)     | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.               | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Pinheiro Guimarães Empreend. Ltda. (SPE-25) | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE-8)         | -  | -        | 64,12%     | Integral |
| CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)        | -  | -        | 75,01%     | Integral |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.           | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.           | 89,96%                                   | Integral | 89,96%     | Integral |
| CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE-28)        | 80,00%                                   | Integral | 80,00%     | Integral |
| CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda. (SPE-29)        | 80,00%                                   | Integral | 80,00%     | Integral |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.             | 80,00%                                   | Integral | 80,00%     | Integral |
| CSG Emp. Imobiliários Ltda.                     | -  | -        | 75,00%     | Integral |
| Dacasa Empreendimentos Ltda. (SPE-26)           | -  | -        | 99,98%     | Integral |
| Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda.              | 60,00%                                   | Integral | 59,98%     | 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 30 de novembro de 2012, a Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. incorporou as seguintes empresas, conforme protocolo de incorporação:

- CR2 Caxias Empreendimentos S.A. (SPE-10);
- CR2 São Paulo 3 Empreendimentos Ltda.;
- CR2 São Paulo 4 Empreendimentos Ltda.;
- CR2 Splendor Participações S.A.;
- CR2 Empreendimentos SPE-4 S.A.

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.

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

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

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

## b) Segregação patrimonial

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPEs).

As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia apresenta a seguir a tabela demonstrativa do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2013:

|  |               |
|--|---------------|
| Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação | 448.705       |
| Total do ativo consolidado   | 583.886       |
| <b>% – Participação</b>  | <b>76,85%</b> |

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 –<br>empreendimento | Ativo –<br>consolidado | % sobre o<br>ativo –<br>consolidado |
|--|----------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33) | Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19) | 78.792                    | 583.886                | 13,49%                              |
| CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)     | Splendore Valqueire 2            | 5.747                     | 583.886                | 0,98%                               |
| CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)     | Splendore Valqueire 3            | 6.354                     | 583.886                | 1,09%                               |

|                                  |                         |                |                |               |
|----------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|---------------|
| CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. | Link Office Mall & Stay | 137.597        | 583.886        | 23,57%        |
| <b>Total</b>                     |                         | <b>228.490</b> | <b>583.886</b> | <b>39,13%</b> |

### 2.3. Principais práticas contábeis

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

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

#### b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

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

### **c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

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

### **d) Imóveis a comercializar**

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

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

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

### **e) Despesas com vendas a apropriar**

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

### **f) Investimentos**

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

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

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

**g) Imobilizado**

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

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

**h) Intangível**

Representado por gastos com direito de uso de softwares. A amortização ocorre pelo método linear em cinco anos, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados.

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

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

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

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

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

**k) Empréstimos, financiamentos e debêntures**

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

**l) Reconhecimento de receita**

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

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

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

Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, atualmente relevantes para determinação das práticas contábeis de reconhecimento das receitas dessas unidades imobiliárias, estão sendo analisados pelo International Accounting Standards Board (IASB) como parte do projeto “Revenue from contracts with customers” (Receitas de contratos com clientes). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

### **Unidades distratadas**

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

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

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

### **m) Pagamento baseado em ações**

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



#### n) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

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

#### o) Tributação

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

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

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET). Esta opção é irretratável e irrevogável. 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:

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

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, este saldo totalizava o montante de R\$ 10.449 (R\$ 20.447 em 31 de dezembro de 2012).

**q) Demonstrações dos fluxos de caixa**

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

## r) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

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

## s) Instrumentos financeiros

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

### Ativos financeiros

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

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

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

## **2) Ativos financeiros mantidos até o vencimento**

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

## **3) Ativos financeiros disponíveis para venda**

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

Em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, 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 2013 e de 2012, no que se refere a Companhia e de suas controladas, compreendem as aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3), saldos a receber de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8) e as contas a receber de clientes (Nota Explicativa nº 4).

## **Passivos financeiros**

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

## **Método da taxa efetiva de juros**

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

**Mensuração**

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

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

**Compensação de instrumentos financeiros**

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

**Instrumentos financeiros derivativos e atividades de “hedge”**

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

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

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

**t) Participação nos lucros de empregados e administradores**

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

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

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

**u) Gastos com oferta pública de ações**

Os custos com o processo de emissão de ações, quando da abertura de capital, foram registrados e estão 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”.

**v) Lucro/ (prejuízo) por ação**

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

**w) Dividendos e juros sobre o capital próprio**

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

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

**x) Informações por segmento**

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

**y) Demonstração do resultado abrangente**

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

## 2.4. Principais julgamentos e estimativas contábeis

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

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

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

- **Custos orçados**

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

- **Tributos**

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

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

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

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

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

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

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

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

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



## **2.5. Novas normas e interpretações ainda não adotadas**

Uma série de novas normas, alterações de normas e interpretações serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2014 e não foram adotadas na preparação destas demonstrações contábeis. Aquelas que podem ser relevantes para a Companhia estão mencionadas a seguir. A Companhia não planeja adotar estas normas de forma antecipada.

### **IFRS 9 – Instrumentos financeiros**

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

### **Entidades de investimento (revisões da IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27)**

As revisões serão efetivas para exercícios que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2014 e fornecem uma exceção aos requisitos de consolidação para as entidades que cumprem com a definição de entidade de investimento de acordo com a IFRS 10. Essa exceção requer que as entidades de investimento registrem os investimentos em controladas pelos seus valores justos no resultado. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes para suas demonstrações contábeis, uma vez que nenhuma de suas entidades se qualifica como entidade de investimento.

### **IAS 32 – Compensação de ativos e passivos financeiros – revisão da IAS 32**

Essas revisões clarificam o significado de “atualmente tiver um direito legalmente exequível de compensar os valores reconhecidos” e o critério que fariam com que os mecanismos de liquidação não simultâneos das câmaras de compensação se qualificassem para compensação. Essas revisões passarão a vigorar para exercícios iniciados em/ ou após 1º de janeiro de 2014. A Companhia não espera que essas revisões sejam relevantes em suas demonstrações contábeis.

### **IFRIC 21 – Tributos**

O IFRIC 21 clarifica quando uma entidade deve reconhecer um passivo para um tributo quando o evento que gera o pagamento ocorre. Para um tributo que requer que seu pagamento se origine em decorrência do atingimento de alguma métrica, a interpretação indica que nenhum passivo deve ser reconhecido até que a métrica seja atingida. O IFRIC 21 passa a vigorar para exercícios findos em/ou após 1º de janeiro de 2014.

A Companhia não espera que o IFRIC 21 tenha impactos materiais em suas demonstrações contábeis.

### IAS 39 – Renovação de derivativos e continuação de contabilidade de hedge – revisão da IAS 39

Essa revisão ameniza a descontinuação da contabilidade de hedge quando a renovação de um derivativo designado como hedge atinge certos critérios. Essas revisões passam a vigorar para exercícios iniciados em/ ou após 1º de janeiro de 2014. Essa revisão será aplicada nas futuras renovações de derivativos.

### 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   |               |
|---|--------------|------------|---------------|---------------|
|   | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
| Caixa e bancos  | 99           | 398        | 3.217         | 11.383        |
| Aplicações financeiras (i)  | 3.525        | 401        | 23.602        | 8.639         |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – subordinados (ii) | -            | -          | 8.466         | -             |
| <b>Total</b>  | <b>3.624</b> | <b>799</b> | <b>35.285</b> | <b>20.022</b> |

- (i) Remuneradas pela taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2012);
- (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 construção em curso e unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

|                                | Controladora |            | Consolidado    |                |
|--------------------------------|--------------|------------|----------------|----------------|
|                                | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013     | 31/12/2012     |
| Unidades não concluídas        | -            | -          | 1              | 36.195         |
| Unidades concluídas e terrenos | -            | -          | 260.640        | 280.457        |
| Ajuste a valor presente        | -            | -          | (302)          | (586)          |
| <b>Total</b>                   | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>260.339</b> | <b>316.066</b> |
| Circulante                     | -            | -          | 191.234        | 196.376        |
| <b>Não circulante</b>          | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>69.105</b>  | <b>119.690</b> |

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 de unidades não concluídas, 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 2013 e de 2012. 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    |                |
|-------------------------------------|--------------|------------|----------------|----------------|
|                                     | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013     | 31/12/2012     |
| <b>Vencidos</b>                     |              |            |                |                |
| Vencidos até 30 dias                | -            | -          | 10.773         | 44.239         |
| Vencidos de 31 a 120 dias           | -            | -          | 40.882         | 6.920          |
| Vencidos há mais de 120 dias        | -            | -          | 39.950         | 50.587         |
| <b>Total</b>                        | -            | -          | <b>91.605</b>  | <b>101.746</b> |
| <b>A vencer</b>                     |              |            |                |                |
| 2013                                | -            | -          | -              | 94.630         |
| 2014                                | -            | -          | 99.629         | 48.475         |
| A partir de 2015                    | -            | -          | 69.105         | 71.215         |
| <b>Total</b>                        | -            | -          | <b>168.734</b> | <b>214.320</b> |
| <b>Total de vencidos e a vencer</b> | -            | -          | <b>260.339</b> | <b>316.066</b> |

Os saldos a receber vencidos em 31 de dezembro de 2013 e de 2012 são dotados de garantia real dos imóveis e são representados, substancialmente, por imóveis concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário. Dessa forma, não foi constituída provisão para créditos de liquidação duvidosa.

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

#### 5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

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

|   | Consolidado |               |
|---|-------------|---------------|
|   | 31/12/2013  | 31/12/2012    |
| <b>Receitas e custos contratuais</b>                                  |             |               |
| Receita bruta contractual   | 42.912      | 108.450       |
| Receita bruta reconhecida – acumulada                                 | (42.483)    | (93.186)      |
| <b>Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)</b>      | <b>429</b>  | <b>15.264</b> |
| Receita financeira contractual  | 1.370       | 5.907         |
| Receita financeira reconhecida – acumulada                            | (1.356)     | (5.313)       |
| <b>Receita financeira contratual a apropriar (não registrada) (b)</b> | <b>14</b>   | <b>594</b>    |
| Valores recebidos – acumulado   | 44.278      | 75.311        |
| Adiantamentos de clientes (vide Nota Explicativa nº 15)               | 441         | 13.007        |
| Custo orçado total – acumulado  | 43.837      | 79.567        |
| Custo incorrido total – acumulado                                     | (43.399)    | (67.741)      |
| <b>Custo a incorrer (não registrado) (c)</b>                          | <b>438</b>  | <b>11.826</b> |
| Lucro (Prejuízo) bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – c)  | (9)         | 3.438         |
| <b>Lucro total estimado a apropriar (não registrado) (a + b – c)</b>  | <b>5</b>    | <b>4.032</b>  |

## 6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques está apresentada a seguir:

| Empresa  | Consolidado    |                | Empreendimento                                  |
|--|----------------|----------------|---|
|  | 31/12/2013     | 31/12/2012     |   |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)              | (a) -          | (a) 241        | Felicità  |
| CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE 16)           | (a) -          | (a) 408        | Verano III                                      |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | (a) -          | (a) 183        | Mirante Bonsucesso                              |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | (a) -          | (a) 295        | Top Life Park                                   |
| CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | (a) -          | (a) 163        | Verano I  |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE-7)        | (a) 89         | (a) 320        | Splendore Valqueire I                           |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | (a) 107        | (a) 129        | Top Life Itamaraty<br>Miami                     |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | (a) 133        | (a) 243        | Top Life Itamaraty<br>Atlanta                   |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | (a) 137        | (a) 137        | Top Life Itamaraty<br>San Francisco             |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.                 | (a) 385        | (a) 970        | Villaggio do Campo                              |
| CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)     | (a) 552        | (b) 2.618      | Splendore Valqueire II                          |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33) | (a) 563        | (a) 2.265      | Jardim Paradiso<br>1,2,3,4,5 e 20               |
| Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | (a) 705        | (a) 508        | Green 3000 e Green<br>4000 e Verano I, II e III |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | (a) 728        | (a) 1.498      | Acqua Park I                                    |
| CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)     | (a) 1.079      | (b) 2.207      | Splendore Valqueire<br>III                      |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.                    | (a) 1.478      | (a) 8.986      | Parque das Águas IB                             |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | (a) 1.561      | (b) 1.368      | Acqua Park II                                   |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33) | (a) 1.974      | (a) 4.146      | Jardim Paradiso I / II<br>A (lotes 6, 7, 8 e 9) |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.                    | (a) 2.437      | (a) 10.951     | Parque das Águas IA                             |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33) | (a) 29.134     | (a) 38.256     | Jardim Paradiso II B /<br>III (lotes 10 a 19)   |
| CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.              | (b) 157        | (b) 102        | Top Life View                                   |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33) | (b) 1.038      | (b) 4.511      | Jardim Paradiso<br>21,22,23,24,25 e 27          |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | (c) -          | (c) 4.083      | Top Life Village<br>(Colônia Paraíso)           |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33) | (c) 47         | (c) 47         | Jardim Paradiso 26,<br>28 e 29                  |
| CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.                  | (c) 1.931      | (c) 1.921      | Santa Cecília -<br>Madureira                    |
| CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)     | (c) 2.123      | (c) 2.099      | Diamonds Residencial                            |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | (c) 2.190      | (c) 1.955      | Manaú 2   |
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.                   | (c) 3.206      | (c) 3.192      | Santa Cecília -<br>Madureira                    |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.          | (c) 5.026      | (c) 4.999      | Diamonds Offices                                |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | (a) 377        | (c) 9.533      | Acqua Park III                                  |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.                    | (c) 26.787     | (c) 26.615     | Parque das Águas 2,<br>II, III, IV e V          |
| CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.              | (c) 75.493     | (c) 74.568     | Cidade Paradiso                                 |
|  | <b>159.437</b> | <b>209.517</b> |   |

(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 |            |
|--------------|------------|-------------|------------|
| 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012 |
|              |            |             |            |

|                                  |               |               |                |                |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Unidades concluídas              | -             | -             | 41.439         | 69.699         |
| Unidades em construção/ lançadas | -             | -             | 1.195          | 10.806         |
| Estoque de terrenos              | 75.493        | 74.568        | 116.803        | 129.012        |
| <b>Total</b>                     | <b>75.493</b> | <b>74.568</b> | <b>159.437</b> | <b>209.517</b> |
| Circulante                       | -             | -             | 42.634         | 97.136         |
| Não circulante                   | 75.493        | 74.568        | 116.803        | 112.381        |
| <b>Total</b>                     | <b>75.493</b> | <b>74.568</b> | <b>159.437</b> | <b>209.517</b> |

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

- 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).

A CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda. possui seu terreno dado em garantia do financiamento para construção do seu respectivo empreendimento imobiliário.

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.

Os terrenos da CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (Top Life Village – Colônia Paraíso) foram alienados por meio de contrato datado de 15 de março de 2013 no montante de R\$ 6.656, sendo esse montante liquidado em 28 de março de 2013.

## 7. Contas a receber de terceiros

|  | Controladora |              | Consolidado   |               |
|--|--------------|--------------|---------------|---------------|
|  | 31/12/2013   | 31/12/2012   | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
| Valores a receber por repasse (a)  | -            | -            | 20.544        | 34.581        |
| Empréstimos a adquirente (b)   | -            | -            | 6.614         | 9.949         |
| Rendas a receber por prestação de serviço  | 33           | 39           | 33            | 38            |
| Opções de venda (c)  | 159          | 3.282        | 159           | 3.282         |
| Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) | -            | -            | 6.511         | 7.045         |
| Outras contas a receber de terceiros (d)   | -            | -            | 1.204         | 1.204         |
| (-) Ajuste a valor presente  | -            | -            | -             | (87)          |
| (-) Provisão para perdas (b)   | -            | -            | (1.323)       | (1.990)       |
| <b>Total</b>   | <b>192</b>   | <b>3.321</b> | <b>33.742</b> | <b>54.022</b> |
| Circulante   | 192          | 3.321        | 32.248        | 52.574        |
| Não circulante   | -            | -            | 1.494         | 1.448         |
| <b>Total</b>   | <b>192</b>   | <b>3.321</b> | <b>33.742</b> | <b>54.022</b> |

- (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  | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--|------------|------------|
| CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | -          | 250        |
| Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.    | 251        | -          |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.            | 1.131      | 5.677      |
| CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.            | 1.562      | 10.586     |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.               | 2.125      | 4.999      |
| CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE – 28) | 1.173      | -          |
| CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE – 29) | 1.314      | -          |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE – 7)    | 397        | -          |
| CR2 Empreendimentos SPE – 12 Ltda.               | 1.144      | 3.198      |
| CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda.                | 5.291      | 2.982      |
| CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE – 33)   | 5.967      | 4.014      |
| CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE – 16)       | -          | 1.820      |

|   |               |               |
|---|---------------|---------------|
| CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE – 11) | 189           | 1.055         |
| <b>Total</b>                            | <b>20.544</b> | <b>34.581</b> |

- (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 2013 e de 2012, 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  |
|---|--------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2012</b> | <b>1.990</b> |
| Adições                                 | 226          |
| Reversões e baixas                      | (893)        |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b> | <b>1.323</b> |

- (c) Valor referente à opção de venda de 10% a 20% do preço do capital investido atualizado das SPEs relacionadas a seguir:

#### Consolidado

| Descrição                                | 31/12/2013 | 31/12/2012   |
|--|------------|--------------|
| CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.   | -          | 1.755        |
| CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.         | -          | 1.349        |
| CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16) | -          | 178          |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda (SPE-11)     | 159        | -            |
| <b>Total</b>                             | <b>159</b> | <b>3.282</b> |

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

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

## 8. Operações com partes relacionadas

### a) Operações de mútuos (ativo)

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

| Partes relacionadas                        | Taxas e atualização monetária | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|--|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  |                               | 31/12/2013    | 31/12/2012    | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
| CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14) | CDI                           | 63            | -             | -             | -             |
| CR2 Pontal Empreendimentos Ltda.           | IGPM + 12% a.a.               | -             | 5.990         | -             | -             |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.      | CDI                           | -             | 1.023         | -             | -             |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.      | 1 a 12% a.a.                  | -             | 2.661         | -             | -             |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.  | CDI                           | -             | 1.835         | -             | -             |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.  | 12% a.a.                      | -             | 805           | -             | -             |
| Green Empreendimentos S.A.                 | 12% a.a.                      | -             | 108           | -             | -             |
| <b>Subtotal</b>                            |                               | <b>63</b>     | <b>12.422</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <b>Parceiros</b>                           |                               |               |               |               |               |
| Dalmo de Vasconcelos R. Pereira Jr.        | IPCA + 8% a.a.                | -             | 109           | -             | 109           |
| Dilson Del Cima de A. Menezes              | CDI                           | 266           | 221           | 266           | 221           |
| Dominus Engenharia Ltda. (*)               | TR + 12% a.a.                 | 9.579         | 12.489        | 9.579         | 12.489        |
| YPS Construções e Incorporações Ltda.      | TR + 12% a.a.                 | 496           | 765           | 496           | 765           |
| Targa Engenharia Ltda.                     | 1% a.a.                       | -             | -             | -             | 519           |
| <b>Subtotal</b>                            |                               | <b>10.341</b> | <b>13.584</b> | <b>10.341</b> | <b>14.103</b> |
| <b>Total</b>                               |                               | <b>10.404</b> | <b>26.006</b> | <b>10.341</b> | <b>14.103</b> |
| Circulante                                 |                               | 8.483         | 26.006        | 8.420         | 14.103        |
| <b>Não circulante</b>                      |                               | <b>1.921</b>  | <b>-</b>      | <b>1.921</b>  | <b>-</b>      |

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

|                       | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                       | 31/12/2013    | 31/12/2012    | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
| Em 2013               | -             | 26.006        | -             | 14.103        |
| Em 2014               | 8.483         | -             | 8.420         | -             |
| Em 2015               | 1.921         | -             | 1.921         | -             |
| <b>Total</b>          | <b>10.404</b> | <b>26.006</b> | <b>10.341</b> | <b>14.103</b> |
| Circulante            | 8.483         | 26.006        | 8.420         | 14.103        |
| <b>Não circulante</b> | <b>1.921</b>  | <b>-</b>      | <b>1.921</b>  | <b>-</b>      |

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

Até 31 de dezembro de 2013, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 1.388 (R\$ 3.118 em 31 de dezembro de 2012) no resultado da controladora, e R\$ 1.253 (R\$ 1.228 em 31 de dezembro de 2012) no resultado consolidado, referentes aos mútuos efetuados por parceiros não eliminados no consolidado.



## b) Operação de mútuo (passivo)

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

| Partes relacionadas                   | Juros    | Controladora |              | Consolidado |            |
|---------------------------------------|----------|--------------|--------------|-------------|------------|
|                                       |          | 31/12/2013   | 31/12/2012   | 31/12/2013  | 31/12/2012 |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. | CDI      | 2.758        | -            | -           | -          |
| CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.      | 1 % a.a. | -            | 6.798        | -           | -          |
| <b>Total circulante</b>               |          | <b>2.758</b> | <b>6.798</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>   |

## 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  | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
|--|---------------|---------------|
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33) | 14.540        | -             |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.                 | 1.535         | 8.591         |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | -             | 3.679         |
| CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)     | 68            | 221           |
| CR2 Pontal Empreendimentos Ltda. (SPE-8)           | -             | 1.133         |
| CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.                  | 99            | 82            |
| CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.                   | 7             | 10            |
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.                   | 8             | 10            |
| CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)     | -             | 562           |
| CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)     | -             | 1.014         |
| Cimol Empreend. Imobiliários Ltda.                 | 20            | 65            |
| Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | -             | 102           |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.          | 62            | 278           |
| Dacasa Empreendimentos Ltda. (SPE-26)              | -             | 29            |
| <b>Total não circulante</b>                        | <b>16.339</b> | <b>15.776</b> |

### Passivo – consolidado

| Descrição                                      | 31/12/2013 | 31/12/2012   |
|--|------------|--------------|
| CR2 Pontal Empreendimentos Ltda.(SPE-8)        | -          | 686          |
| CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28) | -          | 140          |
| CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29) | -          | 254          |
| CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18) | 17         | 55           |
| CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.               | 21         | 21           |
| Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | -          | 68           |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.      | 15         | 70           |
| <b>Total não circulante</b>                    | <b>53</b>  | <b>1.294</b> |

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<br>atualização<br>monetária | Controladora |            | Consolidado |            |
|------------------------------|-------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                              |                                     | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013  | 31/12/2012 |
| Parceiros                    |                                     |              |            |             |            |
| Dominus Engenharia Ltda. (*) | TR + 12%<br>a.a.                    | 3.972        | -          | 3.972       | -          |
| Inter Rio Incorporadora S/A  | -                                   | 200          | -          | 200         | -          |
| Total                        |                                     | 4.172        | -          | 4.172       | -          |
|                              |                                     |              |            |             |            |
| Circulante                   |                                     | 3.972        | -          | 3.972       | -          |
|                              |                                     |              |            |             |            |
| Não circulante               |                                     | 200          | -          | 200         | -          |

Os valores a receber possuem os seguintes vencimentos:

|                       | Controladora |            | Consolidado  |            |
|-----------------------|--------------|------------|--------------|------------|
|                       | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013   | 31/12/2012 |
| Em 2013               | 265          | -          | 265          | -          |
| Em 2014               | 3.707        | -          | 3.707        | -          |
| A partir de 2015      | 200          | -          | 200          | -          |
| <b>Total</b>          | <b>4.172</b> | <b>-</b>   | <b>4.172</b> | <b>-</b>   |
| Circulante            | 3.972        | -          | 3.972        | -          |
| <b>Não circulante</b> | <b>200</b>   | <b>-</b>   | <b>200</b>   | <b>-</b>   |

(\*) 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 31/12/2014.

## 9. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

|  | Controladora   |                | Consolidado   |            |
|--|----------------|----------------|---------------|------------|
|  | 31/12/2013     | 31/12/2012     | 31/12/2013    | 31/12/2012 |
| Investimentos em controladas e coligadas | 231.175        | 288.918        | -             | -          |
| Propriedades para investimentos          | -              | -              | 15.470        | -          |
| <b>Total</b>                             | <b>231.175</b> | <b>288.918</b> | <b>15.470</b> | <b>-</b>   |

## 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 01/01/2012 a 31/12/2012 | 297.321       | 47.505             | (26.560)               | 343                 | (151)  | (21.599)   | (7.941)                   | 288.918     |
| 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 2013 monta em R\$ 14.019 (R\$ 30.422 em 31 de dezembro de 2012). No exercício findo em 31 de dezembro de 2013, foi recebido o montante de R\$ 42.816 (R\$ 55.543 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012).

### b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2013:

|  | Ativo   | Passivo | Patrimônio líquido (passivo a descoberto) | Lucro bruto/ (prejuízo) | Resultado do período |
|--|---------|---------|---|-------------------------|----------------------|
| Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.     | 3.887   | 155     | 3.732                                     | (257)                   | (837)                |
| CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)   | 2.295   | 181     | 2.114                                     | 184                     | (7)                  |
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.             | 3.212   | 8       | 3.204                                     | 0                       | (8)                  |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.           | 8.632   | 7.078   | 1.554                                     | 234                     | (2.828)              |
| CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE 18)         | 2.169   | 1.331   | 838                                       | (18)                    | (86)                 |
| CR2 Empreendimentos SPE- 9 Ltda.             | 61.099  | 16.325  | 44.774                                    | 9.550                   | 2.956                |
| CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.            | 4.343   | 2.059   | 2.284                                     | 422                     | (32)                 |
| CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.            | 137.597 | 69.584  | 68.013                                    | 8.214                   | 4.062                |
| CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)    | 5.746   | 505     | 5.241                                     | 292                     | 0                    |
| CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE – 29)    | 6.354   | 304     | 6.050                                     | 574                     | 313                  |
| CR2 Empreendimentos SPE- 30 Ltda.            | 1       | 7       | (6)                                       | 0                       | (10)                 |
| CR2 Empreendimentos SPE- 31 Ltda.            | 17.247  | 4.356   | 12.891                                    | 11.592                  | 11.210               |
| CR2 Empreendimentos Valqueire Ltda. (SPE 7)  | 1.621   | 458     | 1.163                                     | 312                     | 86                   |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)        | 3.536   | 1.186   | 2.350                                     | 724                     | (497)                |
| CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE 33) | 132.649 | 70.601  | 62.048                                    | 4.785                   | (2.207)              |
| CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.            | 1.938   | 101     | 1.837                                     | 0                       | (118)                |
| CR2 Pinheiro Guimarães Empr. Ltda. (SPE 25)  | 75      | 0       | 75  | 0                       | (32)                 |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.        | 38.801  | 4.030   | 34.771                                    | (1.986)                 | (3.979)              |
| CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.        | 5.894   | 6.305   | (411)                                     | (5.090)                 | (6.355)              |
| Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda.           | 11.756  | 2.185   | 9.571                                     | 1.540                   | 433                  |
| CR2 Empreendimentos SPE- 5 S.A.              | 386     | 1       | 385                                       | 0                       | (67)                 |
| CR2 Empreendimentos SPE- 32 Ltda.            | 48      | 0       | 48  | 0                       | 3                    |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.    | 5.076   | 3.154   | 1.922                                     | (82)                    | (155)                |

|   | Equivalência patrimonial<br>(controladora) dos<br>períodos findos em |                | Saldo de investimentos<br>em |                |
|---|--|----------------|------------------------------|----------------|
|   | 31/12/2013   | 31/12/2012     | 31/12/2013                   | 31/12/2012     |
| Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | (653)  | (25)           | 3.731                        | 827            |
| CR2 Americas Empreendimentos S/A (SPE 14)             | (5)  | 403            | 1.480                        | 1.387          |
| CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.                      | (8)  | (22)           | 3.204                        | 3.193          |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.                    | (2.828)  | (7.178)        | 1.554                        | (4.760)        |
| CR2 Caxias Empreendimentos S/A (SPE 10)               | -  | (97)           | -                            | -              |
| CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)        | (69)   | 8              | 671                          | 479            |
| CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.                       | 2.365  | 2.114          | 35.819                       | 53.454         |
| CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.                      | (30)   | 686            | 2.055                        | 9.015          |
| CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE 16)              | 394  | 1.125          | -                            | 2.594          |
| CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.                      | (16)   | (507)          | (1)                          | 1.131          |
| CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (*)                  | (16.755)   | 2.841          | 52.601                       | 94.536         |
| CR2 Empreendimentos SPE-24 Ltda.                      | (0)  | (1)            | -                            | 44             |
| Cr2 Empreendimentos SPE 27 Ltda.                      | (3)  | (7)            | -                            | 36             |
| CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE – 28)      | 0  | 1.886          | 4.193                        | 4.431          |
| CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE – 29)      | 251  | 1.946          | 4.840                        | 4.375          |
| CR2 Empreendimentos SPE 30 Ltda.                      | (10)   | (8)            | (6)                          | (5)            |
| CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda.                      | 9.192  | (430)          | 10.570                       | 1.378          |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE – 7)         | 69   | 109            | 930                          | 861            |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE – 11)               | (497)  | 2.634          | 2.350                        | 3.498          |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)    | (2.206)  | 1.115          | 62.048                       | 64.254         |
| CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.                     | (118)  | (115)          | 1.838                        | 1.843          |
| CR2 Pinheiro Guimarães Empreendimentos Ltda. (SPE 25) | (29)   | (1)            | 75                           | 27             |
| CR2 Pontal Empreendimentos S/A (SPE 8)                | (89)   | (399)          | -                            | (2.334)        |
| CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.                 | (3.979)  | (18.415)       | 34.772                       | 35.071         |
| CR2 Sao Paulo 2 Empreendimentos Ltda.                 | (5.755)  | 2.773          | (369)                        | 6.600          |
| CR2 Sao Paulo 3 Empreendimentos Ltda.                 | -  | (2)            | -                            | -              |
| CR2 Sao Paulo 4 Empreendimentos Ltda.                 | -  | (1)            | -                            | -              |
| CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.                | 285  | 328            | -                            | 3.854          |
| Dacasa Empreendimentos Ltda (SPE 26)                  | (0)  | (41)           | -                            | (24)           |
| Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.         | (405)  | 262            | 5.741                        | 787            |
| CR2 Splendor Participacoes AS                         | -  | 11             | -                            | -              |
| CR2 Empreendimentos SPE – 4 S/A                       | -  | 113            | -                            | -              |
| Cr2 Empreendimentos SPE 5 S/A                         | (33)   | 43             | 193                          | 226            |
| Cr2 Empreendimentos SPE – 32 Ltda.                    | 3  | (10)           | 48                           | 44             |
| Cr2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.             | (124)  | 921            | 1.538                        | 1.348          |
| Outros  | -  | -              | 1.300                        | 748            |
| <b>Total</b>  | <b>(21.053)</b>  | <b>(7.941)</b> | <b>231.175</b>               | <b>288.918</b> |

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

## 9.2. Propriedades para investimentos

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

O saldo destes imóveis apresentados no balanço de 31 de dezembro de 2013 estão demonstrados 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<br>31/12/2012 | Adições | Baixas | Depreciação e<br>amortização | Saldo em<br>31/12/2013 |
|----------------------|------------------------|---------|--------|------------------------------|------------------------|
| <b>Consolidado</b>   |                        |         |        |                              |                        |
| Imóveis para locação | -                      | 15.522  | -      | (52)                         | <b>15.470</b>          |

## 10. Imobilizado

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

|  | % – Taxas de depreciação e amortização | Controladora |              | Consolidado  |              |
|--|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
|  |  | 31/12/2013   | 31/12/2012   | 31/12/2013   | 31/12/2012   |
| Benfeitorias e sistema de segurança                        | 10%                                    | 468          | 6            | 468          | 6            |
| Móveis e equipamentos de uso                               | 10%                                    | 731          | 687          | 731          | 687          |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 20%                                    | 963          | 835          | 963          | 835          |
| Bens arrendados (arrendamento financeiro)                  | 20%                                    | 58           | 58           | 58           | 58           |
| Estande de vendas e apartamento-modelo (a)                 | De 27% a 80%                           | 1.463        | 1.808        | 5.164        | 6.622        |
| <b>Subtotal</b>  |  | <b>3.683</b> | <b>3.394</b> | <b>7.384</b> | <b>8.208</b> |
| Depreciação e amortização acumulada                        |  | (1.269)      | (1.025)      | (1.269)      | (1.025)      |
| <b>Total</b>   |  | <b>2.414</b> | <b>2.369</b> | <b>6.115</b> | <b>7.183</b> |

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

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

|  | Saldo em 31/12/2012 | Adições    | Baixas      | Depreciação e amortização | Saldo em 31/12/2013 |
|--|---------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Controladora</b>  |                     |            |             |                           |                     |
| Benfeitorias e sistema de segurança                        | 2                   | 465        | -           | (80)                      | 387                 |
| Móveis e equipamentos de uso                               | 338                 | 87         | (62)        | (36)                      | 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               |
| <b>Total</b>   | <b>2.369</b>        | <b>680</b> | <b>(62)</b> | <b>(573)</b>              | <b>2.414</b>        |

|  | Saldo em 31/12/2012 | Adições      | Baixas      | Depreciação e amortização | Saldo em 31/12/2013 |
|--|---------------------|--------------|-------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Consolidado</b>   |                     |              |             |                           |                     |
| Benfeitorias e sistema de segurança                        | 2                   | 465          | -           | (80)                      | 387                 |
| Móveis e equipamentos de uso                               | 338                 | 87           | (62)        | (36)                      | 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               |
| <b>Total</b>   | <b>7.183</b>        | <b>1.605</b> | <b>(62)</b> | <b>(2.611)</b>            | <b>6.115</b>        |

### Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012

|  | Saldo em 31/12/2011 | Adições   | Baixas     | Depreciação e amortização | Saldo em 31/12/2012 |
|--|---------------------|-----------|------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Controladora</b>  |                     |           |            |                           |                     |
| Benfeitorias e sistema de segurança                        | 45                  | -         | -          | (43)                      | 2                   |
| Móveis e equipamentos de uso                               | 401                 | 5         | -          | (68)                      | 338                 |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 302                 | 11        | (1)        | (137)                     | 175                 |
| Bens arrendados (arrendamento financeiro)                  | -                   | 58        | -          | (12)                      | 46                  |
| Estande de vendas e apartamento-modelo                     | 2.153               | -         | -          | (345)                     | 1.808               |
| <b>Total</b>   | <b>2.901</b>        | <b>74</b> | <b>(1)</b> | <b>(605)</b>              | <b>2.369</b>        |

|                                     | Saldo em 31/12/2011 | Adições | Baixas | Depreciação e amortização | Saldo em 31/12/2012 |
|-------------------------------------|---------------------|---------|--------|---------------------------|---------------------|
| <b>Consolidado</b>                  |                     |         |        |                           |                     |
| Benfeitorias e sistema de segurança | 45                  | -       | -      | (43)                      | 2                   |

|  |              |              |                |                |              |
|--|--------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
| Móveis e equipamentos de uso                               | 401          | 5            | -              | (68)           | 338          |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 302          | 11           | (1)            | (137)          | 175          |
| Bens arrendados (arrendamento financeiro)                  | -            | 58           | -              | (12)           | 46           |
| Estande de vendas e apartamento modelo                     | 7.487        | 4.144        | (2.374)        | (2.635)        | 6.622        |
| <b>Total</b>   | <b>8.235</b> | <b>4.218</b> | <b>(2.375)</b> | <b>(2.895)</b> | <b>7.183</b> |

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 2013.

## 11. Empréstimos, financiamentos à construção (SFH) e mútuos a pagar

Os saldos estão representados como segue:

|                           | Controladora  |               | Consolidado   |                |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                           | 31/12/2013    | 31/12/2012    | 31/12/2013    | 31/12/2012     |
| Empréstimos bancários (a) | 16.032        | 17.582        | 49.988        | 52.948         |
| Financiamentos (b)        | -             | -             | 34.650        | 75.718         |
| Mútuo a pagar             | -             | -             | -             | 253            |
| <b>Total</b>              | <b>16.032</b> | <b>17.582</b> | <b>84.638</b> | <b>128.919</b> |
| Circulante                | 16.032        | 8.171         | 80.280        | 112.171        |
| <b>Não circulante</b>     | <b>-</b>      | <b>9.411</b>  | <b>4.358</b>  | <b>16.748</b>  |

### (a) Empréstimos bancários

|   | % – Taxa de juros em 31/12/2013                       | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|---|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   |   | 31/12/2013    | 31/12/2012    | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
| CR2 Empr. Imobiliários S/A                | CDI + 6,55% a.a. a CDI + 7,44% a.a. e IPCA + 12% a.a. | 16.032        | 17.582        | 16.032        | 17.582        |
| CR2 Empr. SPE-9 Ltda.                     | CDI + 6,2% a 6,54% a.a.                               | -             | -             | 9.235         | 14.070        |
| CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.          | CDI + 7,25% a.a.                                      | -             | -             | -             | 14.613        |
| CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (*)      | Dólar + 3,9374% a.a.                                  | -             | -             | 10.649        | -             |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. | CDI + 6,93% a 7,19% a.a.                              | -             | -             | 14.066        | 6.683         |
| <b>Total geral</b>                        |   | <b>16.032</b> | <b>17.582</b> | <b>49.988</b> | <b>52.948</b> |
| Circulante                                |   | 16.032        | 8.171         | 45.630        | 38.666        |
| <b>Não circulante</b>                     |   | <b>-</b>      | <b>9.411</b>  | <b>4.358</b>  | <b>14.282</b> |

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\$ 2.175 e R\$ 7.056 em 31 de dezembro de 2013, respectivamente (controladora: R\$ 5.649 e consolidado: R\$ 14.685 em 31 de dezembro de 2012).

(\*) 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 2013 foi R\$ 834. 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 nº 22, e cujo ajuste registrado no resultado consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 foi de R\$ 270.

**(b) Financiamento à construção (SFH)**

|  | % – Taxa de juros<br>em 31/12/2013 | Consolidado   |               |
|--|------------------------------------|---------------|---------------|
|  |                                    | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE – 33) | TR + 10,5 % a.a                    | 32.970        | 40.430        |
| CR2 São Paulo 1 Empr. Ltda.                          | TR + 8,5% a 9,92%<br>a.a.          | 1.439         | 11.330        |
| CR2 Empr. SPE-12 Ltda.                               | -                                  | -             | 6.066         |
| CR2 Empr. Valqueire 2 Ltda. (SPE – 28)               | TR + 10,5 % a.a                    | 241           | 8.500         |
| CR2 Empr. Valqueire 3 Ltda. (SPE – 29)               | -                                  | -             | 9.392         |
| <b>Total geral</b>                                   |                                    | <b>34.650</b> | <b>75.718</b> |
| Circulante   |                                    | 34.650        | 73.252        |
| <b>Não circulante</b>                                |                                    | <b>-</b>      | <b>2.466</b>  |

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\$ 2.411 em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 7.021 em 31 de dezembro de 2012) foram capitalizados na rubrica “Imóveis a comercializar” e são apropriados ao custo de incorporação e venda de imóveis pelo método da evolução financeira de cada projeto, com base nas taxas anteriormente apresentadas.

Os empréstimos, financiamentos e mútuo a pagar possuem os seguintes vencimentos:

|                | Controladora  |               | Consolidado   |                |
|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                | 31/12/2013    | 31/12/2012    | 31/12/2013    | 31/12/2012     |
| Em 2013        | -             | 8.171         | -             | 109.705        |
| Em 2014        | 16.032        | 9.411         | 79.358        | 19.214         |
| Em 2015        | -             | -             | 5.280         | -              |
| <b>Total</b>   | <b>16.032</b> | <b>17.582</b> | <b>84.638</b> | <b>128.919</b> |
| Circulante     | 16.032        | 8.171         | 80.280        | 112.171        |
| Não circulante | -             | 9.411         | 4.358         | 16.748         |
|                | <b>16.032</b> | <b>17.582</b> | <b>84.638</b> | <b>128.919</b> |

## 12. Debêntures

| Descrição   | Encargos financeiros | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|---|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   |                      | 31/12/2013    | 31/12/2012    | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
| Valor de emissão                                  | -                    | 20.000        | 60.000        | 20.000        | 60.000        |
| Encargos financeiros acumulados                   | DI + 2,50% a.a.      | 353           | 842           | 353           | 842           |
|   |                      | <b>20.353</b> | <b>60.842</b> | <b>20.353</b> | <b>60.842</b> |
| Custos com captação a amortizar                   | -                    | -             | (229)         | -             | (229)         |
| Custos com coordenação e estruturação a amortizar | -                    | (158)         | (537)         | (158)         | (537)         |
| <b>Total</b>                                      |                      | <b>20.195</b> | <b>60.076</b> | <b>20.195</b> | <b>60.076</b> |
| Circulante  |                      | 20.195        | 40.234        | 20.195        | 40.234        |
| <b>Não circulante</b>                             |                      | <b>-</b>      | <b>19.842</b> | <b>-</b>      | <b>19.842</b> |

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 Mobiliários nº 476, de 19 de janeiro de 2009, as quais são destinadas a investidores qualificados. As debêntures possuíam prazo de três anos contados da data de emissão, 05 de novembro de 2010, vencendo em 05 de novembro de 2013. Os recursos obtidos pela Companhia por meio desta emissão de debêntures foram destinados ao reforço do seu capital de giro, à aquisição de terrenos e ao reperfilamento de dívida.

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

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

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

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



O descumprimento do prazo previsto nas alíneas **a)** e **b)** deste item acarretarão o vencimento antecipado das debêntures; **iii)** 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:

| <b>Ano de vencimento</b>   | <b>% – Amortização das debêntures</b> | <b>31/12/2013</b> | <b>31/12/2012</b> |
|----------------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 05 de maio de 2013 (*)     | 33,33%                                | -                 | 20.842            |
| 05 de novembro de 2013 (*) | 33,33%                                | -                 | 20.000            |
| 05 de maio de 2014         | 33,33%                                | 20.353            | 20.000            |
| <b>Total</b>               |                                       | <b>20.353</b>     | <b>60.842</b>     |

(\*) 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\$ 5.089 e R\$ 6.814 em 31 de dezembro de 2013 e de 2012, respectivamente.

### 13. Cessão de créditos imobiliários

|   | Controladora |            | Consolidado    |              |
|---|--------------|------------|----------------|--------------|
|   | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013     | 31/12/2012   |
| CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.        | -            | -          | 56.883         | -            |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda.            | -            | -          | 344            | -            |
| CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda.        | -            | -          | 408            | -            |
| CR2 SPE 9 Empreendimentos Ltda.         | -            | -          | -              | 1.190        |
| CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE-8) | -            | -          | -              | 544          |
| <b>Subtotal</b>                         | -            | -          | <b>57.635</b>  | <b>1.734</b> |
| ( - ) Deságio a apropriar –             |              |            |                |              |
| CR2 Empreendimentos SP-23 Ltda.         | -            | -          | (3.209)        | -            |
| <b>Subtotal</b>                         | -            | -          | <b>(3.209)</b> | -            |
| <b>Total</b>                            | -            | -          | <b>54.426</b>  | <b>1.734</b> |
| Circulante                              | -            | -          | 21.458         | 1.734        |
| <b>Não circulante</b>                   | -            | -          | <b>32.968</b>  | -            |

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

|                       | Controladora |            | Consolidado   |              |
|-----------------------|--------------|------------|---------------|--------------|
|                       | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013    | 31/12/2012   |
| Em 2013               | -            | -          | 1.193         | 1.734        |
| Em 2014               | -            | -          | 20.265        | -            |
| Em 2015               | -            | -          | 6.128         | -            |
| Em 2016               | -            | -          | 5.406         | -            |
| Em 2017               | -            | -          | 4.807         | -            |
| Em 2018               | -            | -          | 4.280         | -            |
| Após 2018             | -            | -          | 12.347        | -            |
| <b>Total</b>          | -            | -          | <b>54.426</b> | <b>1.734</b> |
| Circulante            | -            | -          | 21.458        | 1.734        |
| <b>Não circulante</b> | -            | -          | <b>32.968</b> | -            |

O saldo referente à CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23), está representado por operação de venda de créditos imobiliários realizada com a securitizadora Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização em 21 de junho de 2013, com coobrigação por parte da cedente dos créditos (SPE-23). Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do Contas a receber da SPE-23, e o valor da cessão foi registrado em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. O montante total dessa operação foi de

R\$ 62.442 (atualizado até 30 de junho de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado será apropriado pro rata temporis na rubrica de Despesas com cessão de créditos, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, conseqüentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas. Para esta operação de cessão de créditos imobiliários, a securitizadora pagou a cedente o valor de R\$ 41.352 em julho de 2013, e foram retidos os seguintes valores:

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

Os saldos referentes às demais controladas estão representados basicamente por operações de venda de créditos imobiliários da CR2 HC Empreendimentos Ltda. (HC), CR2 SPE 12 Empreendimentos Ltda. (SPE 12), CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. e CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE-8) (Pontal), todas realizadas com o Banco Máxima S/A em 19 de dezembro de 2013 (HC e SPE-12), 20 de agosto de 2012, 19 de dezembro de 2012 (SPE-9) e 30 de agosto de 2012 (Pontal). Os montantes totais dessas operações foram, respectivamente,

R\$ 344 (HC), R\$ 408 (SPE 12), R\$ 958 e R\$ 286 (SPE-9) e R\$ 619 (Pontal). 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. A coobrigação da Pontal terminou em maio de 2013 e as coobrigações da SPE-9 terminaram em julho de 2013.

Em 31 de janeiro de 2012, a CR2 Empreendimentos Imobiliários SPE-31 Ltda. realizou operação de cessão de recebíveis, sem coobrigação, com o Banco Votorantim S.A. no montante de R\$ 22.000, apurando uma despesa de desconto, no período findo em 30 de setembro de 2012, no montante de R\$ 643.

#### 14. Obrigação por aquisição de imóveis

|   | Controladora |            | Consolidado  |              |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|
|   | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013   | 31/12/2012   |
| Green 3000 Empr. Imobiliários Ltda. (a)       | -            | -          | 284          | 380          |
| CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)      | -            | -          | 1.246        | 1.231        |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b) | -            | -          | 3.076        | 3.008        |
| <b>Total</b>                                  | -            | -          | <b>4.606</b> | <b>4.619</b> |
| Circulante                                    | -            | -          | 284          | 380          |
| <b>Não circulante</b>                         | -            | -          | <b>4.606</b> | <b>4.239</b> |

- (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 2013 e de 2012, a receita proveniente de terrenos por empreendimentos a incorporar pode ser estimada como segue:

|  | Consolidado  |              |
|--|--------------|--------------|
|  | 31/12/2013   | 31/12/2012   |
| <b>Receitas e custos contratuais</b>                             |              |              |
| Receita bruta contratual   | 7.137        | 7.137        |
| Receita bruta reconhecida – acumulada                            | (2.096)      | (2.191)      |
| <b>Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)</b> | <b>5.041</b> | <b>4.946</b> |
| Custo orçado total – acumulado                                   | 2.930        | 2.774        |
| Custo incorrido total – acumulado                                | (818)        | (812)        |
| <b>Custo a incorrer (não registrado) (b)</b>                     | <b>2.112</b> | <b>1.962</b> |
| <b>Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)</b> | <b>2.928</b> | <b>2.984</b> |

## 15. Adiantamento de clientes

São compostos por:

|   | Controladora |            | Consolidado  |               |
|---|--------------|------------|--------------|---------------|
|   | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013   | 31/12/2012    |
| Recebimentos superiores à receita apropriada<br>(Nota nº 2.3.p) | -            | -          | 441          | 13.007        |
| Outros adiantamentos  | -            | -          | 723          | 1.105         |
| <b>Total</b>  | -            | -          | <b>1.164</b> | <b>14.112</b> |
| Circulante  | -            | -          | 1.164        | 14.112        |
| <b>Não circulante</b>   | -            | -          | -            | -             |

## 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  |              |
|-----------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                       | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013   | 31/12/2012   |
| Cível                 | -            | -          | 2.769        | 4.612        |
| Outros                | -            | -          | 1            | 1            |
| <b>Total</b>          | -            | -          | <b>2.770</b> | <b>4.613</b> |
| Circulante            | -            | -          | 1.126        | 1.375        |
| <b>Não circulante</b> | -            | -          | <b>1.644</b> | <b>3.238</b> |

Os desembolsos estão previstos como segue:

|                       | Controladora |            | Consolidado  |              |
|-----------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                       | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013   | 31/12/2012   |
| Em 2013               | -            | -          | -            | 1.375        |
| Em 2014               | -            | -          | 1.126        | 2.805        |
| Após 2015             | -            | -          | 1.644        | 433          |
| <b>Total</b>          | -            | -          | <b>2.769</b> | <b>4.613</b> |
| Circulante            | -            | -          | 1.126        | 1.375        |
| <b>Não circulante</b> | -            | -          | <b>1.644</b> | <b>3.238</b> |

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

|              | Controladora |            | Consolidado  |              |
|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|              | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013   | 31/12/2012   |
| Cível        | -            | -          | 9.130        | 7.011        |
| <b>Total</b> | -            | -          | <b>9.130</b> | <b>7.011</b> |

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. 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, consequentemente, 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 será encerrada e o árbitro deverá proferir a sentença. Em face do exposto, a Companhia considera que a probabilidade de perda desse procedimento é possível, porém não foi possível mensurar de forma confiável, os efeitos decorrentes de possíveis saídas de recursos futuros.

## **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 2013 e de 2012 é de R\$ 391.346, deduzido de R\$ 15.251 de custos relativos à emissão de ações, sendo apresentado pelo valor líquido de R\$ 376.095, representado por 48.443.062 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

#### b) Reserva de capital (opções outorgadas)

A Companhia constituiu R\$ 39 em reserva de capital para fazer face ao plano de opção de compra de ações no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 (R\$ 238 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012). Dessa forma, o saldo dessa reserva passou de R\$ 4.594 em 31 de dezembro de 2012 para R\$ 4.633 em 31 de dezembro de 2013.

#### 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 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    |                |
|---|--------------|------------|----------------|----------------|
|   | 31/12/2013   | 31/12/2012 | 31/12/2013     | 31/12/2012     |
| Receitas por incorporações e venda de unidades (líquidas das devoluções)        | -            | -          | -              | -              |
| Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas no lucro presumido  | -            | -          | 81.225         | 163.390        |
| Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas que aderiram ao RET | -            | -          | 27.979         | -              |
| Receita operacional bruta   | -            | -          | 109.204        | 163.390        |
| Tributos sobre vendas (*)   | -            | -          | 176            | (5.991)        |
| <b>Total</b>  | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>109.380</b> | <b>157.399</b> |

(\*) Saldo credor em 31/12/2013 em função da adoção do RET – vide Nota nº 2.3.o.

## 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 2013 e de 2012:

#### • 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   | 31/12/2013   | 31/12/2012   |
|---|--------------|--------------|
| Prejuízo antes da tributação e após participação dos administradores e empregados no lucro                        | (36.941)     | (34.394)     |
| Resultado da equivalência patrimonial   | 21.053       | 7.941        |
| Prejuízo antes da compensação de prejuízos fiscais  | (15.888)     | (26.453)     |
| Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social  | 34%          | 34%          |
| <b>Imposto de renda e contribuição social à alíquota combinada</b>  | <b>5.402</b> | <b>8.994</b> |
| Diferenças permanentes  | (135)        | (237)        |
| <b>Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social registrado no resultado do período</b> | <b>5.267</b> | <b>8.757</b> |

#### • Imposto de renda e contribuição social – consolidado

|   | 31/12/2013    |                       |                           | 31/12/2012    |                       |                           |
|---|---------------|-----------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|
|   | 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 | 81.225        | 6.498                 | 9.747                     | 163.390       | 13.071                | 19.607                    |
| Outras receitas   | -             | 3.242                 | 3.242                     | -             | 7.413                 | 7.413                     |
| <b>Base de cálculo</b>  | -             | <b>9.740</b>          | <b>12.989</b>             | -             | <b>20.484</b>         | <b>27.020</b>             |
| 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                     | -             | (2.411)               | (1.169)                   | -             | (5.097)               | (2.432)                   |
| Diferenças permanentes  | -             | 314                   | 52                        | -             | 1.638                 | 499                       |
| Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido – efetivo           | -             | (2.097)               | (1.117)                   | -             | -                     | -                         |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social das controladas – RET                               | -             | (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                    | -             | 3.873                 | 1.394                     | -             | 6.439                 | 2.318                     |
| <b>(=) Crédito tributário/ (despesa) com imposto de renda e contribuição social</b>                   | -             | <b>3.030</b>          | <b>1.036</b>              | -             | <b>2.980</b>          | <b>385</b>                |

### b) Ativos fiscais diferidos

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

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



|              | Controladora  |               | Consolidado   |               |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|              | 31/12/2013    | 31/12/2012    | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
| 2013         | -             | 14.182        | -             | 14.182        |
| 2014         | 18.481        | 7.664         | 18.481        | 7.664         |
| 2015         | 5.684         | 2.578         | 5.684         | 2.578         |
| 2016         | 3.713         | 3.366         | 3.713         | 3.366         |
| 2017         | 4.383         | 842           | 4.383         | 842           |
| 2018         | 1.636         | -             | 1.636         | -             |
| <b>Total</b> | <b>33.898</b> | <b>28.632</b> | <b>33.898</b> | <b>28.632</b> |

**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 2013 e de 2012, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

|                       | Consolidado   |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
|                       | 31/12/2013    | 31/12/2012    |
| IRPJ                  | 3.154         | 6.495         |
| CSLL                  | 1.817         | 3.695         |
| PIS                   | 1.067         | 2.223         |
| COFINS                | 4.935         | 10.258        |
| <b>Total</b>          | <b>10.973</b> | <b>22.671</b> |
| Circulante            | 8.060         | 14.086        |
| <b>Não circulante</b> | <b>2.913</b>  | <b>8.585</b>  |

## **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 2013, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 15.134. 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 14 de maio de 2013, a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 592 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 2.190 aos membros da Diretoria.

Até 31 de dezembro de 2013, o Grupo Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 2.015 (R\$ 2.099 em 31 de dezembro de 2012), que está composto por:

|                                  | 31/12/2013   | 31/12/2012   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Conselho de Administração</b> |              |              |
| Remuneração-base                 | 475          | 463          |
| <b>Diretoria</b>                 |              |              |
| Remuneração-base                 | 1.540        | 1.636        |
| <b>Total</b>                     | <b>2.015</b> | <b>2.099</b> |

**b) Participação dos administradores e empregados nos resultados**

A participação dos empregados nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas empresas ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais, e foi deliberado em reunião da diretoria.

O Conselho de Administração da Companhia, em 10 de maio de 2011, aprovou as diretrizes básicas para a formalização de acordo de participação dos empregados e administradores da Companhia nos seus resultados, relativos aos exercícios de 2011 e de 2012, aprovando uma distribuição no valor mínimo de R\$ 1.200 e R\$ 1.800, respectivamente. Em 08 de novembro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia deliberou a redução da participação dos empregados e administradores da Companhia no resultado do exercício de 2012, de R\$ 1.800 para R\$ 1.200.

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

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

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

#### **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 2013 e de 2012, não houve exercício de opções, bem como não ocorreu o prazo final de exercício dos programas de opções de compra de ações.

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

- a utilização do método de cálculo binomial para cálculo de valor justo das opções na data da concessão dos planos de opções. O referido método requer a adoção de premissas, como: **(i)** o prazo de vencimento das opções; **(ii)** volatilidade e **(iii)** preço de exercício. O ciclo de vida assumido foi de seis anos, referentes a dois anos de carência, mais quatro anos, como prazo máximo para o exercício (expiry date) para a 1ª a 4ª outorgas; e de cinco anos, referentes a um ano de carência, mais quatro anos como prazo para o exercício, para a 5ª outorga. A volatilidade assumida foi a do índice IBOVESPA na data de outorga das opções. O preço de exercício é aquele previsto nos planos. A contabilização dos efeitos dos planos de opções tem como data-base a outorga de cada programa, considerando o preço das opções nesta mesma data. A amortização é calculada de forma linear ao decorrer de 72 meses (1ª a 4ª outorgas) ou 60 meses (5ª outorga) da data de outorga;

- os efeitos decorrentes do registro das despesas com remuneração por meio de opções de compra de ações foi um débito ao resultado neste período no valor de R\$ 39 (R\$ 238 no exercício findo em 31 de dezembro de 2012), registrados na rubrica “Despesas com pessoal”.

Apresentamos a seguir a movimentação das opções:

#### Plano 1

|                                      | 31/12/2013 |                       | 31/12/2012 |                       |
|--------------------------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|                                      | Opções     | Preço médio outorgado | Opções     | Preço médio outorgado |
| Posição no início do exercício       | -          | -                     | 253.750    | 8,98                  |
| Outorgadas                           | -          | -                     | -          | -                     |
| Canceladas ou expiradas              | -          | -                     | (253.750)  | 8,98                  |
| <b>Posição no final do exercício</b> | -          | -                     | -          | -                     |

#### Plano 2

|                                      | 31/12/2013 |                       | 31/12/2012 |                       |
|--------------------------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|                                      | Opções     | Preço médio outorgado | Opções     | Preço médio outorgado |
| Posição no início do exercício       | -          | -                     | 692.043    | 5,11                  |
| Outorgadas                           | -          | -                     | -          | -                     |
| Canceladas ou expiradas              | -          | -                     | (692.043)  | 5,11                  |
| <b>Posição no final do exercício</b> | -          | -                     | -          | -                     |

#### Plano 3

|                                      | 31/12/2013 |                       | 31/12/2012 |                       |
|--------------------------------------|------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|                                      | Opções     | Preço médio outorgado | Opções     | Preço médio outorgado |
| Posição no início do exercício       | -          | -                     | 10.000     | 1,56                  |
| Outorgadas                           | -          | -                     | -          | -                     |
| Canceladas ou expiradas              | -          | -                     | (10.000)   | 1,56                  |
| <b>Posição no final do exercício</b> | -          | -                     | -          | -                     |

#### Plano 4 – cancelado

#### Plano 5

|                                      | 31/12/2013 |                       | 31/12/2012     |                       |
|--------------------------------------|------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
|                                      | Opções     | Preço médio outorgado | Opções         | Preço médio outorgado |
| Posição no início do exercício       | 325.000    | 1,11                  | 450.000        | 1,11                  |
| Outorgadas                           | -          | -                     | -              | -                     |
| Canceladas ou expiradas              | (325.000)  | 1,11                  | (125.000)      | 1,11                  |
| <b>Posição no final do exercício</b> | -          | -                     | <b>325.000</b> | <b>1,11</b>           |

## Plano 6

|                                      | 31/12/2013       |                       | 31/12/2012 |                       |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------|------------|-----------------------|
|                                      | Opções           | Preço médio outorgado | Opções     | Preço médio outorgado |
| Posição no início do exercício       |                  |                       | -          | -                     |
| Outorgadas                           | 1.425.000        | 1,11                  | -          | -                     |
| Canceladas ou expiradas              |                  |                       | -          | -                     |
| <b>Posição no final do exercício</b> | <b>1.425.000</b> | <b>1,11</b>           | <b>-</b>   | <b>-</b>              |

As opções outorgadas até 31 de dezembro de 2013 representam 1.425.000 ações (325.000 ações até 31 de dezembro de 2012), que caso fossem emitidas em sua totalidade, representariam uma diluição de 2,86% (0,67% em 31 de dezembro de 2012) em relação ao total de ações da Companhia, conforme o cálculo a seguir:

|                                 |                            | 31/12/2013        | 31/12/2012        |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Nº de opções de ações em aberto | (a)                        | 1.425.000         | 325.000           |
| Total de ações da Companhia     | (b)                        | 48.443.062        | 48.443.062        |
| <b>Total</b>                    | <b>(c) = (a) + (b)</b>     | <b>49.868.062</b> | <b>48.768.062</b> |
| <b>Percentual de diluição</b>   | <b>(c) / (b) - 1 * 100</b> | <b>2,94%</b>      | <b>0,67%</b>      |

## 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 11a.

- **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 + 7,44% a.a., e IPCA + 12% 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 2013 e de 2012 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 a 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 2013, foi registrado ajuste de R\$ 270 na conta de “Ajuste a Valor de Mercado – Instrumentos Derivativos” no resultado de operações com derivativos, apurado na posição contábil entre as pontas ativas e passivas.

As informações do instrumento financeiro derivativo são resumidas a seguir:

| Contrato de "swap"    | Indexação e juros                 | Data de início | Data de vencimento | USD – Valor base |      |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------|------------------|------|
|                       |                                   |                |                    | 2013             | 2012 |
| Posição ativa moeda   | Variação dólar<br>+3,9374% ao ano | 15/10/2013     | 14/10/2015         | 4,574,565.42     | -    |
| Posição passiva moeda | Dólar                             | 15/10/2013     | 14/10/2015         | 4,574,565.42     | -    |

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

| Mercadoria | Vencimento | Quantidade | Valor aplicado | Posição em 31/12/2013 | Ganho/ (perda) |
|------------|------------|------------|----------------|-----------------------|----------------|
| 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 | Valor |
|-------|------------|------------|-------|
| CDB   | 25/08/2014 | 500        | 500   |

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

#### • Análise de sensibilidade

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

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira. A mediana da expectativa de mercado, conforme dados retirados no Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data-base em 21 de fevereiro de 2014, indicavam:

|       | Taxa efetiva verificada em 31/12/2013 | Taxa efetiva estimada para 2014 |
|-------|---------------------------------------|---------------------------------|
| CDI   | 8,0646%                               | 10,29%                          |
| IPCA  | 5,9108%                               | 6,00%                           |
| TR    | 0,1910%                               | 0,017%                          |
| IGP-M | 5,5257%                               | 5,92%                           |
| Dólar | R\$ 2,3426                            | R\$ 2,50                        |

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

| Operação                                       | Fator de risco | Cenário provável | Cenário I – deterioração de 25% | Cenário II – deterioração de 50% |
|--|----------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>Ativos</b>                                  |                |                  |                                 |                                  |
| <b>Indexador</b>                               | <b>CDI</b>     | <b>10,29%</b>    | <b>7,72%</b>                    | <b>5,15%</b>                     |
| <b>Aplicações financeiras</b>                  |                |                  |                                 |                                  |
| R\$ 23.602 em 31/12/2013 (Nota nº 3)           |                | 2.429            | 1.821                           | 1.214                            |
| <b>Mútuos a receber</b>                        |                |                  |                                 |                                  |
| R\$ 266 em 31/12/2013 (Nota nº 8.a)            |                | 27               | 21                              | 14                               |
| <b>Indexador</b>                               | <b>IGP-M</b>   | <b>5,92%</b>     | <b>4,44%</b>                    | <b>2,96%</b>                     |
| <b>Certificados de recebíveis imobiliários</b> |                |                  |                                 |                                  |
| R\$ 8.466 em 31/12/2013 (Nota nº 3)            |                | 501              | 376                             | 251                              |
| <b>Indexador</b>                               | <b>TR</b>      | <b>0,017%</b>    | <b>0,013%</b>                   | <b>0,009%</b>                    |
| <b>Mútuos a receber</b>                        |                |                  |                                 |                                  |
| R\$ 10.075 em 31/12/2013 (Nota nº 8.a)         |                | 2                | 1                               | 1                                |
| <b>Valores a receber</b>                       |                |                  |                                 |                                  |
| R\$ 3.972 em 31/12/2013 (Nota nº 8.d)          |                | 1                | 1                               | -                                |
| <b>Indexador</b>                               | <b>Dólar</b>   | <b>R\$ 2,50</b>  | <b>R\$ 1,875</b>                | <b>R\$ 1,25</b>                  |
| <b>Instrumentos financeiros derivativos</b>    |                |                  |                                 |                                  |
| R\$ 734 em 31/12/2013 (Nota nº 22)             |                | 49               | (147)                           | (342)                            |
| <b>Passivos</b>                                |                |                  |                                 |                                  |
| <b>Indexador</b>                               | <b>CDI</b>     | <b>10,29%</b>    | <b>12,86%</b>                   | <b>15,44%</b>                    |
| <b>Empréstimos bancários</b>                   |                |                  |                                 |                                  |
| R\$ 31.511 em 31/12/2013 (Nota nº 11.a)        |                | 3.242            | 4.052                           | 4.865                            |
| <b>Debêntures</b>                              |                |                  |                                 |                                  |
| R\$ 20.353 em 31/12/2013 (Nota nº 12)          |                | 2.094            | 2.617                           | 3.142                            |
| <b>Indexador</b>                               | <b>IPCA</b>    | <b>6,00%</b>     | <b>7,50%</b>                    | <b>9,00%</b>                     |
| <b>Empréstimos bancários</b>                   |                |                  |                                 |                                  |
| R\$ 7.828 em 31/12/2013 (Nota nº 11.a)         |                | 470              | 587                             | 705                              |
| <b>Indexador</b>                               | <b>TR</b>      | <b>0,017%</b>    | <b>0,021%</b>                   | <b>0,026%</b>                    |
| <b>Financiamento a construção (SFH)</b>        |                |                  |                                 |                                  |
| R\$ 34.650 em 31/12/2013 (Nota nº 11.b)        |                | 6                | 7                               | 9                                |
| <b>Indexador</b>                               | <b>Dólar</b>   | <b>R\$ 2,50</b>  | <b>R\$ 3,125</b>                | <b>R\$ 3,75</b>                  |
| <b>Empréstimos bancários</b>                   |                |                  |                                 |                                  |
| R\$ 10.649 em 31/12/2013 (Nota nº 11.a)        |                | 716              | 3.557                           | 6.398                            |

## **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 2013 e de 2012.

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:

|            | Lucro/ (prejuízo) | Quantidade média ponderada de ações | Resultado por ação – básico |
|------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| 31/12/2013 | (31.674)          | 48.443.062                          | (0,65)                      |

|            |          |            |        |
|------------|----------|------------|--------|
| 31/12/2012 | (25.637) | 48.443.062 | (0,53) |
|------------|----------|------------|--------|

|            | Lucro/ (prejuízo) | Quantidade média ponderada de ações | Resultado por ação – diluído (i) |
|------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 31/12/2013 | (31.674)          | 48.768.062                          | (0,65)                           |
| 31/12/2012 | (25.637)          | 49.027.844                          | (0,52)                           |

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

## 26. Avals e garantias

Em 31 de dezembro de 2013, os avals e as fianças prestados pela Companhia para suas controladas montavam, aproximadamente, em R\$ 70.519 (R\$ 116.087 em 31 de dezembro de 2012) 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.

## 27. Outras Informações

Em 17 de setembro de 2013, foi publicada a Instrução Normativa RFB nº 1.397 e em 12 de novembro de 2013 foi publicada a Medida Provisória nº 627 que: (i) revoga o Regime Tributário de Transição (RTT) a partir de 2015, com a introdução de novo regime tributário;

(ii) altera o Decreto-lei nº 1.598/77 pertinente ao cálculo do imposto de renda da pessoa jurídica e a legislação sobre a contribuição social sobre o lucro líquido.

O novo regime tributário previsto na Medida Provisória nº 627 passa a vigorar a partir de 2014, caso a Companhia exerça tal opção. Dentre os dispositivos da Medida Provisória nº 627, destacam-se alguns que dão tratamento à distribuição de lucros e dividendos, base de cálculo dos juros sobre o capital próprio e critério de cálculo da equivalência patrimonial durante a vigência do RTT. A Companhia avaliou os potenciais efeitos da aplicação da Medida Provisória nº 627 e Instrução Normativa nº 1.397 e concluiu que não resultam em efeitos relevantes em suas operações e em suas demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2013, baseada na nossa melhor interpretação do texto corrente da Medida Provisória. A possível conversão da Medida Provisória nº 627 em lei pode resultar em alteração na nossa conclusão. A Companhia aguarda a definição de emendas à Medida Provisória nº 627 para que possa optar ou não pela sua adoção antecipada no exercício fiscal de 2014.

\* \* \*