

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	11
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	12
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	16
Balanço Patrimonial Passivo	18
Demonstração do Resultado	20
Demonstração do Resultado Abrangente	22
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	23

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	25
DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	26
DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010	27
Demonstração de Valor Adicionado	28

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	30
Notas Explicativas	34
Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	79
Proposta de Orçamento de Capital	80
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	81

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	84
--	----

Índice

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	85
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	86
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	87

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	48.443.062
Preferenciais	0
Total	48.443.062
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	475.551	536.803	505.456
1.01	Ativo Circulante	65.259	75.574	78.059
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	398	536	140
1.01.01.01	Disponibilidades	398	536	140
1.01.02	Aplicações Financeiras	401	1.222	16.790
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	401	1.222	16.790
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	401	1.222	16.790
1.01.03	Contas a Receber	59.852	67.904	51.097
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	59.852	67.904	51.097
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	26.006	23.131	27.652
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	3.321	3.294	10.549
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	30.422	39.405	10.758
1.01.03.02.04	Dividendos a Receber de Controladas	103	2.074	2.138
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.608	5.912	10.032
1.01.08.03	Outros	4.608	5.912	10.032
1.01.08.03.01	Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0	168
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	3.892	5.153	6.139
1.01.08.03.03	Aplicações Financeiras Cauçionadas	0	0	2.671
1.01.08.03.04	Outros Ativos	716	759	1.054
1.02	Ativo Não Circulante	410.292	461.229	427.397
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	118.976	160.991	80.924
1.02.01.03	Contas a Receber	0	0	109
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	0	0	109
1.02.01.04	Estoques	74.568	74.465	21.841
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	74.568	74.465	21.841
1.02.01.06	Tributos Diferidos	28.632	19.874	10.876
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	28.632	19.874	10.876
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	15.776	66.652	48.098

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	15.776	66.652	48.098
1.02.02	Investimentos	288.918	297.321	342.735
1.02.02.01	Participações Societárias	288.918	297.321	342.735
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	288.918	297.321	342.735
1.02.03	Imobilizado	2.369	2.901	3.682
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	2.369	2.901	3.682
1.02.04	Intangível	29	16	56
1.02.04.01	Intangíveis	29	16	56

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	475.551	536.803	505.456
2.01	Passivo Circulante	57.712	74.773	29.745
2.01.02	Fornecedores	2.217	4.644	3.952
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.217	4.644	3.952
2.01.03	Obrigações Fiscais	286	326	312
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	286	326	312
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	286	326	312
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	48.405	67.531	11.426
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	8.171	46.588	10.674
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	8.171	46.588	10.674
2.01.04.02	Debêntures	40.234	20.943	752
2.01.05	Outras Obrigações	6.804	2.272	11.151
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	6.798	510	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	6.798	510	0
2.01.05.02	Outros	6	1.762	11.151
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	6	1.762	11.151
2.01.06	Provisões	0	0	2.904
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0	364
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0	19
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0	345
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0	2.540
2.02	Passivo Não Circulante	29.253	48.045	76.940
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	29.253	48.045	76.940
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	9.411	8.274	17.445
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	9.411	8.274	17.445
2.02.01.02	Debêntures	19.842	39.771	59.495
2.03	Patrimônio Líquido	388.586	413.985	398.771
2.03.01	Capital Social Realizado	376.095	376.095	354.181

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.03.02	Reservas de Capital	4.594	4.356	3.639
2.03.04	Reservas de Lucros	7.897	33.534	40.951
2.03.04.01	Reserva Legal	5.351	5.351	4.980
2.03.04.02	Reserva Estatutária	2.546	28.183	22.902
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0	13.069

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-25.214	8.268	48.291
3.04.01	Despesas com Vendas	-362	-352	-351
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.222	-18.307	-17.361
3.04.02.01	Despesas de pessoal	-8.063	-9.135	-8.177
3.04.02.02	Honorários de diretoria e conselho de administração	-2.099	-2.273	-2.503
3.04.02.03	Outras despesas administrativas	-6.060	-6.899	-6.681
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	678	3.172	14.507
3.04.04.01	Ganhos na alienação de investimentos	255	2.017	12.575
3.04.04.04	Outras receitas operacionais	423	1.155	1.932
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.367	1.262	-4.995
3.04.05.01	Despesas tributárias	-302	-544	-420
3.04.05.02	Depreciação e amortização	-275	-587	-657
3.04.05.03	Resultado operações com derivativos	0	484	0
3.04.05.04	Participação de empregados no lucro	-790	-995	-1.014
3.04.05.05	Reversão/constituição de provisões operacionais	0	364	-364
3.04.05.06	Reversão/constituição de provisões perdas particip	0	2.540	-2.540
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.941	22.493	56.491
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-25.214	8.268	48.291
3.06	Resultado Financeiro	-9.180	-9.685	-4.881
3.06.01	Receitas Financeiras	3.405	5.848	6.842
3.06.01.01	Aplicações financeiras	283	948	1.333
3.06.01.02	Operações de mútuo	3.118	3.842	4.893
3.06.01.04	Outros	4	1.058	616
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.585	-15.533	-11.723
3.06.02.01	Empréstimos e financiamentos	-5.649	-6.899	-9.292
3.06.02.02	Debêntures	-6.814	-8.634	-1.073
3.06.02.03	Cessão de direitos de crédito	0	0	-1.358
3.06.02.04	Operações de mútuo	-122	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-34.394	-1.417	43.410
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	8.757	8.831	3.544
3.08.02	Diferido	8.757	8.831	3.544
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-25.637	7.414	46.954
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-25.637	7.414	46.954
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,53	0,15	1,02
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,52	0,15	0,99

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido do Período	-25.637	7.414	46.954
4.03	Resultado Abrangente do Período	-25.637	7.414	46.954

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-17.422	-105.779	-13.255
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-16.128	-16.531	-7.167
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-34.394	-1.417	43.410
6.01.01.02	Plano de opções de compra de ações	238	717	993
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	7.941	-22.493	-56.491
6.01.01.04	Juros incorridos sobre debêntures	6.814	8.634	1.027
6.01.01.05	Provisões operacionais	0	-2.904	2.904
6.01.01.06	Depreciações e amortizações do imobilizado e intangível	620	932	990
6.01.01.07	Juros incorridos sobre mútuos	-3.118	0	0
6.01.01.08	Juros passivos incorridos sobre mútuos	122	0	0
6.01.01.09	Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	5.649	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.294	-89.248	-6.088
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	-27	7.364	-2.289
6.01.02.02	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	0	-48.647	-7.429
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-103	-52.624	-2.906
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	1.261	986	974
6.01.02.06	Aplicações Financeiras Cauçionadas	0	2.671	4.603
6.01.02.07	Outros Ativos	42	295	335
6.01.02.08	Contas a Pagar	-2.427	692	669
6.01.02.09	Provisões Tributárias	-40	15	-45
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	61.879	68.838	9.979
6.02.01	Dividendos a Receber de Controladas	23.570	64	14.545
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-16.941	978	-6.908
6.02.03	Baixa de Imobilizado e Intangível	-101	-111	366
6.02.04	Aquisição / (Baixa) de Investimentos	-192	67.907	1.976
6.02.05	Redução de capital	55.543	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-45.416	21.769	18.858
6.03.01	Captação / (Amortização) de Debêntures	-7.452	-8.167	59.220

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos (Líquido)	-42.929	26.743	-15.115
6.03.03	Pagamento de Dividendos	0	-24.220	-17.993
6.03.04	Juros sobre Capital Próprio e Dividendos a Pagar	-1.756	0	-3.631
6.03.05	Mútuos a Pagar - partes relacionadas	6.288	4.989	-3.623
6.03.06	Aumento de capital	0	21.914	0
6.03.07	Mútuos a Pagar - terceiros	-122	510	0
6.03.08	Mútuos a Receber - partes relacionadas	555	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-959	-15.172	15.582
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.758	16.930	1.348
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	799	1.758	16.930

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	376.095	4.356	33.534	0	0	413.985
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.095	4.356	33.534	0	0	413.985
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	238	0	0	0	238
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	238	0	0	0	238
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-25.637	0	-25.637
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-25.637	0	-25.637
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-25.637	25.637	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízos	0	0	-25.637	25.637	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.594	7.897	0	0	388.586

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	354.181	3.639	40.951	0	0	398.771
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	354.181	3.639	40.951	0	0	398.771
5.04	Transações de Capital com os Sócios	21.914	717	-13.069	-1.762	0	7.800
5.04.01	Aumentos de Capital	21.914	0	0	0	0	21.914
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	717	0	0	0	717
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.762	0	-1.762
5.04.09	Dividendo adicional proposto (reserva estatutária)	0	0	-13.069	0	0	-13.069
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.414	0	7.414
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.414	0	7.414
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	5.652	-5.652	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.652	-5.652	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.356	33.534	0	0	413.985

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	354.181	2.646	23.141	0	0	379.968
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	354.181	2.646	23.141	0	0	379.968
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	993	-17.993	-11.151	0	-28.151
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	993	0	0	0	993
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-11.151	0	-11.151
5.04.08	Dividendos Intermediários	0	0	-17.993	0	0	-17.993
5.04.09	Dividendo Adicional Proposto (Reserva Estatutária)	0	0	-13.069	0	0	0
5.04.10	Dividendo Adicional Proposto	0	0	13.069	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.954	0	46.954
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.954	0	46.954
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	35.803	-35.803	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	35.803	-35.803	0	0
5.07	Saldos Finais	354.181	3.639	40.951	0	0	398.771

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	3.799	3.173	16.697
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	426	1.156	2.042
7.01.02	Outras Receitas	3.373	2.017	15.018
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	-363
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.786	-5.685	-7.000
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.843	-4.845	-5.125
7.02.04	Outros	-943	-840	-1.875
7.03	Valor Adicionado Bruto	-987	-2.512	9.697
7.04	Retenções	-276	2.317	-657
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-276	-587	-657
7.04.02	Outras	0	2.904	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.263	-195	9.040
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-7.654	28.341	58.440
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-7.941	22.493	56.491
7.06.02	Receitas Financeiras	287	5.848	1.949
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-8.917	28.146	67.480
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-8.917	28.146	67.480
7.08.01	Pessoal	9.373	10.718	10.150
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.806	8.458	7.825
7.08.01.02	Benefícios	936	1.181	1.043
7.08.01.03	F.G.T.S.	392	362	288
7.08.01.04	Outros	239	717	994
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-6.876	-6.601	-1.579
7.08.02.01	Federais	-6.951	-6.710	-1.736
7.08.02.02	Estaduais	3	4	7
7.08.02.03	Municipais	72	105	150
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.224	16.615	11.954
7.08.03.01	Juros	5.771	6.899	10.650

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.03.02	Aluguéis	1.639	1.566	1.304
7.08.03.03	Outras	6.814	8.150	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-25.638	7.414	46.955
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	1.762	11.307
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-25.638	5.652	35.648

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1	Ativo Total	669.990	787.859	814.146
1.01	Ativo Circulante	400.627	449.768	471.059
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	11.383	12.536	31.764
1.01.02	Aplicações Financeiras	8.639	18.104	33.417
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	8.639	18.104	33.417
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	8.639	18.104	33.417
1.01.03	Contas a Receber	266.612	272.130	283.523
1.01.03.01	Clientes	196.376	174.096	186.320
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	70.236	98.034	97.203
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	14.103	13.147	11.197
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	52.574	83.128	84.534
1.01.03.02.03	Adiantamentos a Construtora	3.559	1.759	1.472
1.01.04	Estoques	97.136	127.724	101.008
1.01.04.01	Imóveis a Comercializar	97.136	127.724	101.008
1.01.07	Despesas Antecipadas	7	308	235
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16.850	18.966	21.112
1.01.08.03	Outros	16.850	18.966	21.112
1.01.08.03.01	Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0	1.523
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	4.374	5.825	6.547
1.01.08.03.03	Aplicações Financeiras Caucionadas	0	0	2.928
1.01.08.03.04	Outros Ativos	12.476	13.141	10.114
1.02	Ativo Não Circulante	269.363	338.091	343.087
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	262.151	329.840	332.862
1.02.01.03	Contas a Receber	121.138	209.920	276.888
1.02.01.03.01	Clientes	119.690	206.269	248.196
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.448	3.651	28.692
1.02.01.04	Estoques	112.381	99.734	44.318
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	112.381	99.734	44.318

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
1.02.01.06	Tributos Diferidos	28.632	19.874	10.876
1.02.01.06.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	28.632	19.874	10.876
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	0	312	780
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	0	312	780
1.02.03	Imobilizado	7.183	8.235	10.169
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.183	8.235	10.169
1.02.04	Intangível	29	16	56
1.02.04.01	Intangíveis	29	16	56

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2	Passivo Total	669.990	787.859	814.146
2.01	Passivo Circulante	202.429	225.010	236.293
2.01.02	Fornecedores	10.551	23.869	18.196
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	10.551	23.869	18.196
2.01.03	Obrigações Fiscais	16.757	24.027	17.602
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	16.502	23.858	17.602
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.275	1.756	3.358
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	14.086	20.560	11.116
2.01.03.01.03	Outros impostos federais	1.141	1.542	3.128
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	255	169	0
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	154.139	133.904	113.664
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	113.854	112.961	112.912
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	113.854	112.961	112.912
2.01.04.02	Debêntures	40.234	20.943	752
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	51	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	19.607	41.024	83.381
2.01.05.02	Outros	19.607	41.024	83.381
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	3.223	2.495	11.595
2.01.05.02.04	Adiantamentos de Clientes	14.112	34.816	46.156
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisição de Imóveis	380	692	24.751
2.01.05.02.06	Redução de Capital	1.892	3.021	879
2.01.06	Provisões	1.375	2.186	3.450
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.375	2.186	910
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	1	1	1
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0	19
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.374	2.185	890
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0	2.540
2.01.06.02.04	Outras Provisões	0	0	2.540

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2012	Penúltimo Exercício 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 31/12/2010
2.02	Passivo Não Circulante	53.946	121.834	146.733
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	36.590	105.020	113.421
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	16.748	65.249	53.926
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	16.748	65.249	53.926
2.02.01.02	Debêntures	19.842	39.771	59.495
2.02.02	Outras Obrigações	5.533	6.348	18.575
2.02.02.02	Outros	5.533	6.348	18.575
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.294	3.744	3.546
2.02.02.02.03	Adiantamentos de Clientes	0	2.604	15.029
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	4.239	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	8.585	6.641	14.737
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.585	6.641	14.737
2.02.04	Provisões	3.238	3.825	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.238	3.825	0
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.238	3.825	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	413.615	441.015	431.120
2.03.01	Capital Social Realizado	376.095	376.095	354.181
2.03.02	Reservas de Capital	4.594	4.356	3.639
2.03.02.04	Opções Outorgadas	4.594	4.356	3.639
2.03.04	Reservas de Lucros	7.897	33.534	40.951
2.03.04.01	Reserva Legal	5.351	5.351	4.980
2.03.04.02	Reserva Estatutária	2.546	28.183	22.902
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0	13.069
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	25.029	27.030	32.349

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	157.399	195.616	434.070
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-124.514	-120.142	-324.228
3.03	Resultado Bruto	32.885	75.474	109.842
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-44.719	-49.439	-46.347
3.04.01	Despesas com Vendas	-8.354	-9.727	-15.374
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-36.799	-36.300	-27.969
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.572	3.726	3.154
3.04.04.01	Ganhos na alienação de investimentos	255	2.024	878
3.04.04.04	Outras receitas operacionais	1.317	1.702	2.276
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.138	-7.138	-6.158
3.04.05.01	Despesas tributárias	-1.363	-1.570	-1.037
3.04.05.02	Depreciação e amortização	-275	-587	-657
3.04.05.03	Resultado operações com derivativos	0	484	0
3.04.05.04	Participação empregados no lucro	-790	-995	-1.014
3.04.05.05	Reversão / (constituição) de provisões operacionais	1.290	-7.010	-910
3.04.05.06	Reversão / (constituição) de provisões perdas particip.	0	2.540	-2.540
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-11.834	26.035	63.495
3.06	Resultado Financeiro	-14.706	-12.723	-9.214
3.06.01	Receitas Financeiras	8.034	11.568	10.546
3.06.01.01	Aplicações financeiras	1.475	3.839	2.772
3.06.01.02	Operações de mútuo	1.228	1.753	1.394
3.06.01.03	Confissão de dívida	3.019	2.493	5.021
3.06.01.04	Outros	2.312	3.483	1.359
3.06.02	Despesas Financeiras	-22.740	-24.291	-19.760
3.06.02.01	Empréstimos e financiamentos	-14.685	-13.386	-17.329
3.06.02.02	Debêntures	-6.814	-8.634	-1.073
3.06.02.03	Cessão de direitos de crédito	-643	-39	-1.358
3.06.02.04	Operações de mútuo	-598	-2.232	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-26.540	13.312	54.281
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	3.365	1.483	-9.123
3.08.01	Corrente	-7.457	-7.268	-10.265
3.08.02	Diferido	10.822	8.751	1.142
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-23.175	14.795	45.158
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-23.175	14.795	45.158
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-25.637	7.414	46.954
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.462	7.381	-1.796
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,53	0,15	1,02
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,52	0,15	0,99

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-23.175	14.795	45.158
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-23.175	14.795	45.158
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-25.637	7.414	46.954
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.462	7.381	-1.796

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	67.943	4.850	23.516
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.611	35.983	66.791
6.01.01.01	Lucro Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	-26.540	13.312	54.281
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	2.578	4.131	5.831
6.01.01.03	Plano de opções de compra de ações	238	717	993
6.01.01.06	PIS e Cofins Diferidos	-2.466	2.487	1.209
6.01.01.07	Juros Incorridos Sobre Debêntures	6.814	8.634	1.027
6.01.01.08	Provisões Operacionais	0	0	3.450
6.01.01.09	Juros Passivos Incorridos Sobre Mútuos	598	2.232	0
6.01.01.10	Juros Incorridos Sobre Mútuos	-1.228	0	0
6.01.01.11	Juros Incorridos Sobre Empréstimos e Financiamentos	14.685	0	0
6.01.01.12	Reversão (Constituição) de Provisão Para Contingências	-1.290	7.010	0
6.01.01.13	Reversão (Constituição) de Provisões Operacionais	0	-2.540	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	74.554	-31.133	-43.275
6.01.02.01	Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	64.299	54.151	-95.442
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	32.757	24.563	-54.098
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	17.941	-82.132	118.101
6.01.02.04	Adiantamentos a Construtora	-1.800	-287	2.243
6.01.02.05	Despesas com Vendas a Apropriar	301	-73	1.246
6.01.02.06	Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	1.276	-1.281
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	1.451	722	909
6.01.02.08	Aplicações Financeiras Cauçionadas	0	2.928	4.355
6.01.02.09	Outros Ativos	665	-3.027	81
6.01.02.10	Contas a Pagar	-13.318	5.673	-2.551
6.01.02.11	Provisões Tributárias	-476	-4.026	2.230
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-23.308	-23.765	-10.088
6.01.02.13	Obrigações Por Aquisição de Imóveis	3.927	0	0
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-7.777	-5.972	-8.980

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
6.01.02.15	Provisões para Contingências	-108	-25	0
6.01.02.16	Impostos e Contribuições Diferidos	0	-1.139	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.539	-2.157	-2.375
6.02.03	Baixa de Imobilizado e Intangível	-1.539	-2.157	-2.375
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-77.022	-37.234	15.899
6.03.01	Adição de Debêntures	-7.452	-8.167	59.220
6.03.02	Empréstimos e Financiamentos (Líquido)	-41.978	-4.198	-19.205
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	1.715	-6.662	6.681
6.03.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	-24.059	2.963
6.03.05	Pagamento de Dividendos	0	-24.220	-17.993
6.03.06	Juros Sobre Capital Próprio e Dividendos a Pagar	728	0	-3.631
6.03.07	Redução de Capital	-1.129	2.142	-829
6.03.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-2.450	198	-582
6.03.09	Mútuos a Pagar - Partes Relacionadas	0	-1.482	-3.357
6.03.10	Aumento de capital	0	21.914	0
6.03.11	Mútuos a Pagar - Terceiros	-22.577	20.000	0
6.03.12	Participações de não controladores	-4.463	-12.700	-7.368
6.03.13	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	584	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.618	-34.541	37.040
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	30.640	65.181	28.141
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	20.022	30.640	65.181

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	376.095	4.356	33.534	0	0	413.985	27.030	441.015
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	376.095	4.356	33.534	0	0	413.985	27.030	441.015
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	238	0	0	0	238	-4.463	-4.225
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	238	0	0	0	238	0	238
5.04.11	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-4.463	-4.463
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-25.637	0	-25.637	2.462	-23.175
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-25.637	0	-25.637	2.462	-23.175
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-25.637	25.637	0	0	0	0
5.06.04	Absorção de Prejuízos	0	0	-25.637	25.637	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.594	7.897	0	0	388.586	25.029	413.615

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	354.181	3.639	40.951	0	0	398.771	32.349	431.120
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	354.181	3.639	40.951	0	0	398.771	32.349	431.120
5.04	Transações de Capital com os Sócios	21.914	717	-13.069	-1.762	0	7.800	-12.700	-4.900
5.04.01	Aumentos de Capital	21.914	0	0	0	0	21.914	0	21.914
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	717	0	0	0	717	0	717
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-1.762	0	-1.762	0	-1.762
5.04.09	Dividendo adicional proposto (reserva estatutária)	0	0	-13.069	0	0	-13.069	0	-13.069
5.04.11	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-12.700	-12.700
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.414	0	7.414	7.381	14.795
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.414	0	7.414	7.381	14.795
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	5.652	-5.652	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.652	-5.652	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	376.095	4.356	33.534	0	0	413.985	27.030	441.015

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2010 à 31/12/2010**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	354.181	2.646	23.141	0	0	379.968	41.513	421.481
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	354.181	2.646	23.141	0	0	379.968	41.513	421.481
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	993	-17.993	-11.151	0	-28.151	-7.368	-35.519
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	993	0	0	0	993	0	993
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-11.151	0	0	0	0
5.04.08	Dividendos Intermediários	0	0	-17.993	0	0	-11.151	0	-11.151
5.04.09	Dividendo Adicional Proposto (Reserva Estatutária)	0	0	-13.069	0	0	-17.993	0	-17.993
5.04.10	Dividendo Adicional Proposto	0	0	13.069	0	0	0	0	0
5.04.11	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-7.368	-7.368
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.954	0	46.954	-1.796	45.158
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.954	0	46.954	-1.796	45.158
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	35.803	-35.803	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	35.803	-35.803	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	354.181	3.639	40.951	0	0	398.771	32.349	431.120

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.01	Receitas	173.739	212.222	457.304
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	163.815	208.121	447.455
7.01.02	Outras Receitas	8.634	4.101	10.759
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	1.290	0	-910
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-158.283	-154.652	-358.850
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-124.513	-120.142	-324.228
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.606	-26.168	-21.475
7.02.04	Outros	-5.164	-8.342	-13.147
7.03	Valor Adicionado Bruto	15.456	57.570	98.454
7.04	Retenções	-276	-5.057	-657
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-276	-587	-657
7.04.02	Outras	0	-4.470	0
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	15.180	52.513	97.797
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.707	11.568	6.262
7.06.02	Receitas Financeiras	3.707	11.568	6.262
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	18.887	64.081	104.059
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	18.887	64.081	104.059
7.08.01	Pessoal	9.718	10.786	10.150
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.151	8.525	7.825
7.08.01.02	Benefícios	936	1.181	1.043
7.08.01.03	F.G.T.S.	392	362	288
7.08.01.04	Outros	239	718	994
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.568	13.122	25.189
7.08.02.01	Federais	4.928	12.475	24.791
7.08.02.02	Estaduais	10	43	23
7.08.02.03	Municipais	630	604	375
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	26.776	25.378	23.561
7.08.03.01	Juros	18.302	15.657	22.252

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012	Penúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011	Antepenúltimo Exercício 01/01/2010 à 31/12/2010
7.08.03.02	Aluguéis	1.641	1.571	1.309
7.08.03.03	Outras	6.833	8.150	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-23.175	14.795	45.159
7.08.04.01	Juros sobre o Capital Próprio	0	1.762	11.307
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-25.637	5.652	35.648
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	2.462	7.381	-1.796

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A Companhia completou seu ciclo de entrega. O último projeto espera receber o habite-se em junho de 2013, o que significa que os riscos associados a incorporação não se colocam mais.

Outro importante ponto a se destacar é a queda no volume de pendências judiciais com adquirentes, que coincidem com o ciclo de entregas. Grande parte do resultado de 2012 foi impactado por esse fator que a Companhia estima ter um efeito muito menor em 2013.

Por fim, apontamos o processo de redução de G&A, que visa compatibilizar a redução de atividade com o custo da operação. Esse processo já está em curso e continuará ao longo do ano.

Não estão previstos novos lançamentos, estando a administração focada na explicitação do valor dos terrenos e na monetização do nosso estoque de recebíveis.

Resumindo, foi concluída a fase mais penosa da desalavancagem da Companhia e vamos acelerar a busca por liquidez para os nossos acionistas.

A Administração.

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos no último trimestre de 2012 foram R\$18,6mm (%CR2 R\$16,9mm), comparado a R\$6,7mm (%CR2 R\$3,9mm) no 3T12. Esse aumento significativo das vendas %CR2 é impulsionado pelas vendas do Jardim Paradiso projeto no qual detemos 100%.

No acumulado do ano, as vendas contratas totais atingiram R\$95,7mm (%CR2 R\$83,9mm) representando aumento de 81,5% em relação ao ano de 2011 quando tivemos R\$52,7mm (%CR2 R\$38,8mm).

No 4T12 as vendas brutas atingiram 410 unidades, comparado a 234 no 4T11. No ano vendemos 1.934 unidades, um crescimento de 67,4% frente as 1.155 vendidas em 2011.

A contribuição em vendas contratadas da Capital e Região Metropolitana do Rio de Janeiro foi R\$78,9 mm (82,5%) no 2012. Vale lembrar que 82,0% do VGV lançado acumulado foi nesta região.

VELOCIDADE DE VENDAS E ESTOQUE A VALOR DE MERCADO

Ao longo de 2012 reduzimos o estoque total a valor de mercado em 49,1%, fechando o ano com R\$93,7mm. O %CR2 era R\$86,1 mm, representando 22,1% do Patrimônio Líquido da companhia.

A velocidade de vendas sobre oferta (VSO) %CR2 no 4T12 atingiu 16,6%, comparado a 7,4% no 3T12. Analisando o estoque, vemos que 77,5% estão no empreendimento Jardim Paradiso. Os outros 22,5% representam os saldos residuais de todos os outros empreendimentos que lançamos até hoje. Portanto vamos nos concentrar em comentar o saldo do Paradiso.

O Jardim Paradiso é um empreendimento em Nova Iguaçu com um total de 1817 unidades e foi lançado em 2 fases. A primeira fase, com 854 unidades, foi entregue no 4T10 e temos apenas 105 unidades em estoque que esperamos terminar de vender no curto prazo, sendo que já foram repassadas 439 unidades para a CEF. O saldo das unidades/recebíveis desta fase, conforme vão sendo vendidas/repassados para a CEF, representam um fluxo de caixa livre para a companhia.

A segunda fase, com 963 unidades, foi entregue no 3T12 e começou a ser repassada agora. Já foram vendidas 507 unidades (53% do total) e estamos concentrados na venda do restante destas unidades e posterior repasse. A maior parte do nosso saldo de dívida de SFH é referente a este projeto (R\$40,4 mm de um total de R\$ 75,4 mm de dívida de SFH) e os primeiros repasses servirão para quitar esta dívida. Esperamos terminar de vender e repassar as unidades deste empreendimento em um volume suficiente para, ainda este ano, amortizar todo o financiamento à produção e ainda representar uma liberação adicional de caixa para a companhia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

CONCLUSÃO DE PROJETOS

Encerramos o ciclo de entregas da companhia em 2012, entregando R\$66,9mm de VGV no 4T12. Com isso, o VGV entregue acumulado é R\$1.095,2 mm (96,3%, do VGV lançado) restando apenas o projeto Top Life View.

No 4T12 foram entregues 332 unidades do Acqua Park II, com VGV total de R\$29,9mm (86%CR2) e 160 unidades do Splendore Valqueire II, com VGV total de R\$37,0 mm (80,0%CR2).

Pretendemos entregar no 1T13 o Top Life View com VGV total de R\$42,0mm (86%CR2). Esse projeto está com 100% dos custos cobertos pelo crédito associativo.

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

Atualmente, nosso land bank compreende um VGV total de R\$ 3,1 bilhões, sendo o VGV %CR2 R\$ 3,0 bilhões (%CR2 96,0%).

Do VGV total, a abertura por segmento era 1,0% em projetos comerciais e 99,0% em residenciais. O land bank residencial somava mais de 30 mil unidades, sendo 99,0% no segmento econômico. Dessas unidades, 96,0% se enquadram no Minha Casa, Minha Vida (unidades até R\$170 mil) e todas se enquadram nos parâmetros do SFH (até R\$500 mil).

Vale observar que os 3 terrenos de maior valor do nosso Land Bank encontram-se a um valor de livro extremamente baixo quando se analisa o *preço por m2* dos mesmos. Para facilitar esta análise, destacamos na tabela o valor de livro de cada terreno e sua respectiva área útil.

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 4T12, a receita líquida foi R\$26,4 mm, comparado a R\$30,0 mm no 3T12. Tivemos redução de R\$38,3 mm quando comparamos os R\$157,4mm em 2012 com os R\$195,6 mm em 2011.

Nesse trimestre, o **lucro bruto ex-Juros SFH** foi R\$6,7 mm (margem 25,7%), comparado a R\$11,2 mm (margem 37,5%) no 3T12.

No 4T12, as despesas gerais e administrativas (G&A) foram de R\$8,5 mm, comparado a R\$10,0mm no 4T11, uma redução de 16,0%. Esta redução está alinhada com nossa política de redução de custos, associada à melhoria de nossos processos de gestão.

Ressaltamos que as despesas administrativas são impactadas por indenizações ou provisões para indenizações a adquirentes. No 4T12 as indenizações somaram R\$2,2 mm, uma queda de 37,8% quando comparado aos R\$3,6 mm no 1T12. Essa redução continua é reflexo do atual momento da companhia, em que encerramos o ciclo de entregas. Acreditamos que estas despesas judiciais estão em fase declinante e que as provisões lançadas no nosso balanço (R\$4,6 mm) representam a fiel expectativa do que ainda temos por vir.

As despesas com vendas foram R\$1,8 mm no 4T12 (7,0% da receita líquida), 10,0% inferior a R\$2,1 mm no 3T12 (6,8% da receita líquida). Cumpre salientar que contabilizamos R\$0,6 mm no 4T12 de despesas com amortização de stands, as quais não impactam o caixa. O restante dessa rubrica se refere à publicidade e corretagem.

O EBITDA da empresa, que no 4T12 foi de R\$(2,1) mm, com margem de (7,9)%.

O lucro líquido foi R\$(5,3)mm (LPA negativo em R\$ 0,11) no 4T12, comparado a R\$(6,0)mm (LPA negativo em R\$ 0,12) no 3T12.

RECEITAS A APROPRIAR

Ao final do 4T12, as receitas a apropriar totalizaram R\$ 15,8mm e o resultado a apropriar, R\$4,0 mm, com margem a apropriar de 25,4%.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

ANÁLISE DO BALANÇO PATRIMONIAL

Ao longo dos últimos trimestres trabalhamos ativamente na redução da dívida da companhia. A dívida corporativa foi reduzida em 29% no último ano. Essa desalavancagem está em linha com o atual momento de término do ciclo de entregas da companhia.

Ao final do 4T12, a dívida corporativa bruta atingiu R\$113,0 mm (27,4% do PL), e a dívida líquida ex-SFH/PL CR2 ficou em 22%. O financiamento a produção (SFH) atingiu R\$75,7 mm (18,3% do PL), sendo que a dívida líquida incluindo SFH/PL ficou em 41,0%. No 4T12, tivemos R\$ 3,3 mm em amortizações de financiamentos a produção, com destaque para o Top Life Park e Residências Premium onde foram amortizado R\$2,0 mm. O desembolso foi de R\$1,9 mm, divididos principalmente entre Jardim Paradiso, R\$0,5 mm, e Valqueire II, R\$1,3 mm.

Atualmente, todo o nosso saldo de SFH encontra-se em fase de amortização e deverão ser quitados no curto prazo com o repasse de unidades dos respectivos empreendimentos. O maior volume se encontra no financiamento do Jardim Paradiso (segunda fase), que foi entregue em set/12 e teve os repasses para a CEF iniciados em mar/13.

A dívida corporativa, que atingiu um volume bastante confortável, continuará sendo reduzida com o repasse das unidades dos projetos que já quitaram as suas dívidas de SFH.

Ao final do 4T12, o contas a receber de clientes por incorporação chegou a R\$360,4 mm, sendo basicamente R\$214,2 mm referentes aos recebíveis performados e R\$ 124,2 mm referentes à permuta do Link. Se somarmos as receitas a apropriar de R\$15,9 mm e subtrairmos os adiantamentos de clientes de R\$ 14,1 mm, chegamos ao total de recebíveis de clientes de R\$ 317,8 mm.

O saldo de contas a receber de terceiros era R\$54,0 mm ao final de 2012 e pode ser aberto em: (a) contas a receber por repasse de R\$ 34,5 mm, (b) confissão de dívida de adquirentes de R\$ 7,9 mm e (c) outros, no total de R\$ 11,6 mm.

O contas a receber por repasse é constituído no momento do repasse e é transformado em caixa de acordo com o registro dos contratos no cartório de imóveis, na modalidade de financiamento Repasse nas Chaves, e com o andamento das obras, na modalidade Crédito Associativo.

Vale lembrar que chegamos ao fim do ciclo de entregas, restando apenas o Top Life View a ser concluído no 2T13. Os R\$21,9 mm de recebíveis de a performar 2013 em diante são referentes a tal projeto.

Temos R\$124,2mm referentes ao Link (ex-barrartes), projeto em que por sermos permutantes não temos necessidade de desembolso de caixa para seu desenvolvimento.

Ao final do 4T12, o saldo de obrigações por compra de imóveis totalizava R\$ 4,6 mm, R\$ 380 mil referentes à permuta financeira a pagar do projeto Green Park e R\$ 4,2 mm à permuta física do empreendimento Diamond (Chafi Chaia), obrigação de entrega de unidades prontas.

AVISOS LEGAIS

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

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

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à instrução CVM 381/03, a CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. informa que contratou a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES somente para o serviço de

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Auditoria das Demonstrações Contábeis do exercício social a encerrar-se em 31 de dezembro de 2012 com honorários de R\$ 280 mil.

SOBRE A CR2

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma das principais incorporadoras imobiliárias que atua no Rio de Janeiro e em São Paulo. Criou e implementou um modelo diferenciado de negócio, que tem como foco único a incorporação imobiliária, baseando-se em parcerias para cada empreendimento que desenvolve e que são gerenciadas e controladas pela Companhia. Suas ações são negociadas no Novo Mercado, nível máximo de governança corporativa da Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), sob o código CRDE3, e suas ADRs são negociadas nos EUA no mercado de balcão (OTC - Over The Counter), sob o código CREIY.

Notas Explicativas

Notas explicativas às demonstrações
contábeis individuais e consolidadas para os
exercícios findos em 31 de dezembro de
2012 e de 2011
(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 604 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.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de março de 2013.

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.

Notas Explicativas

2. Políticas contábeis

2.1. Base de preparação das demonstrações contábeis

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

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 2012.

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.

Notas Explicativas

2.2. Bases de consolidação e segregação patrimonial**a) Bases de consolidação**

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

Razão social	% – De participação e forma de consolidação			
	31/12/2012		31/12/2011	
	%	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 Cabucu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100%	Integral	96,97%	Integral
CR2 Caxias Empreendimentos S.A. (SPE-10)	0%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	80%	Integral	80,23%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	75,00%	Integral	75,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-24 Ltda.	99,98%	Integral	99,98%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-27 Ltda.	99,98%	Integral	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 Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Pinheiro Guimarães Empreend. Ltda. (SPE-25)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE-8)	64,12%	Integral	52,00%	Integral
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	75,01%	Integral	75,01%	Integral
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	89,96%	Integral	89,96%	Integral
CR2 São Paulo 3 Empreendimentos Ltda.	0%	Integral	93,29%	Integral
CR2 São Paulo 4 Empreendimentos Ltda.	0%	Integral	85,50%	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	75,00%	Integral
Dacasa Empreendimentos Ltda. (SPE-26)	99,98%	Integral	99,98%	Integral
Green 3000 Emp. Imobiliários S.A.	59,98%	Integral	59,98%	Integral
CR2 Splendor Participações S.A.	0%	Integral	72,18%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-4 S.A.	0%	Integral	80,49%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A.	50,01%	Integral	50,06%	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.

A consolidação foi elaborada de acordo com o IAS 27/ CPC 36 (R1), demonstrações consolidadas, e incluem as demonstrações contábeis das controladas, nas quais a Companhia é titular de direito, de sócio que lhe assegurem, 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.

Notas Explicativas

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 e no resultado do período para as controladas que não possuem cláusulas de gestão compartilhada.

Para as controladas que não possuem cláusula de gestão compartilhada, as demonstrações contábeis foram consolidadas de forma integral, destacando as participações dos não controladores.

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 2012:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	544.719
Total do ativo consolidado	669.990
% – Participação	81,30%

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.

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.

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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 econômicos-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.

Notas Explicativas

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 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 o 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.

Notas Explicativas

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 do 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

Conforme permitido pela legislação fiscal, a receita relacionada às vendas de unidades imobiliárias é tributada com base no regime de caixa.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados, observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente, pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (incorporação imobiliária), a da contribuição social à razão de 12% (incorporação imobiliária), e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e da contribuição.

Notas Explicativas

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 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 2012, este saldo totalizava o montante de R\$ 20.447 (R\$ 23.043 em 31 de dezembro de 2011).

Notas Explicativas

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 7) – 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 a mesma, 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 incluídos 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 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.

Notas Explicativas

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 2012 e de 2011, 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 àqueles 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 2012 e de 2011, no caso da 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).

Notas Explicativas

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”, respectivamente, 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 exercício, quando não designados em uma contabilidade de “hedge”. Os valores nominais das operações com instrumentos financeiros derivativos não são registrados nos balanços patrimoniais.

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

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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 que constitui um segmento operacional, que é avaliado pelos seus gestores para tomada de decisão.

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.

Notas Explicativas

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, valor residual e o método de depreciação ou amortização dos bens do imobilizado e intangível no final de cada período de relatório.

2.5. Alterações nas práticas contábeis emitidas pelos órgãos reguladores

As práticas contábeis adotadas para a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2012 e 2011 são consistentes.

Até a data de divulgação destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, os seguintes pronunciamentos e interpretações contábeis foram emitidos ou sofreram alterações substanciais, porém não eram de aplicação obrigatória para o exercício de 2012:

Pronunciamento no Brasil	Correspondente internacional	Assunto	Aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de
(a) CPC 18 (R2)	IAS 28	Investimentos permanentes	01 de janeiro 2013
(b) CPC 19 (R2)	IFRS 11	Negócios em conjunto	01 de janeiro 2013
(c) CPC 33 (R1)	IAS 19	Benefícios a empregados	01 de janeiro 2013
(d) CPC 36 (R3)	IFRS 10	Demonstrações contábeis consolidadas	01 de janeiro 2013
(e) CPC 45	IFRS 12	Divulgação da participação em outras entidades	01 de janeiro 2013
(f) CPC 46	IFRS 13	Mensuração ao valor justo	01 de janeiro 2013
(g) CPC 38 (R1)	IFRS 9	Instrumentos financeiros	01 de janeiro 2015

(a) **CPC 18 (R2)/ IAS 28:** alterou o nome do pronunciamento incluindo a referência a empreendimento controlado em conjunto; aumentou a abrangência do pronunciamento que passou a regulamentar os requisitos para a aplicação do método da equivalência patrimonial quando da contabilização de investimentos em empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures); incluiu a possibilidade do registro da equivalência patrimonial levando em consideração o eventual exercício de direitos potenciais de voto e outros instrumentos derivativos que no momento corrente dê à entidade acesso aos retornos; definiu que o investimento e qualquer interesse retido no investimento não classificado como mantido para venda, deve ser classificado como um ativo não circulante;

Notas Explicativas

- (b) **CPC 19 (R2)/ IFRS 11:** a revisão deste pronunciamento contábil no Brasil, que nas normas internacionais correspondeu a um novo pronunciamento, alterou substancialmente a prática anterior nos seguintes aspectos: eliminação da consolidação proporcional; inclusão da definição Negócio em conjunto, inclusão da definição Operação em conjunto (joint operation), inclusão da definição Empreendimento controlado em conjunto (joint venture);
- (c) **CPC 33 (R1)/ IAS 19:** foi excluída a possibilidade de utilização do “método do corredor” – permissão para que os ganhos e perdas atuariais até um limite de 10% do valor presente da obrigação de benefício definido ou 10% do valor justo dos ativos do plano, dos dois o maior, pudessem ser apropriados ao resultado pelo tempo médio remanescente de vida laborativa dos empregados participantes do plano. Com isso os ganhos e perdas atuariais passam a ser reconhecidos integralmente da data das demonstrações contábeis, tendo como contrapartida o patrimônio líquido (outros resultados abrangentes). Esses valores não reciclam para o resultado do exercício, permanecendo em conta do patrimônio líquido de outros resultados abrangentes;
- (d) **CPC 36 (R3)/ IFRS 10:** a revisão deste pronunciamento no Brasil, que na Norma Internacional correspondeu a um novo pronunciamento, alterou o conceito de controle e introduziu novos conceitos, como os relativos a “poder”, “retornos”, “relação entre poder e retornos”, entre outros. Na norma internacional, o IFRS 10 substituiu o SIC 12 e IAS 27;
- (e) **CPC 45/ IFRS 12:** trata da divulgação de participação em outras entidades, cujo objetivo é possibilitar que os usuários conheçam os riscos, a natureza e os efeitos sobre as demonstrações contábeis dessa participação. O pronunciamento é aplicável a controladas, negócios em conjunto (ou seja, operações em conjunto ou empreendimentos controlados em conjunto), coligadas e entidades estruturadas não consolidadas;
- (f) **CPC 46/ IFRS 13:** se aplica quando outros pronunciamentos contábeis exigem ou permitem mensurações ou divulgações do valor justo (e mensurações, como o valor justo menos custo de venda, com base no valor justo ou divulgações sobre as referidas mensurações);
- (g) **CPC 38 (R1)/ IFRS 9:** O CPC 38 (R1) ainda não foi emitido no Brasil. O correspondente internacional, IFRS 9, já foi emitido e encerra a primeira parte do projeto de substituição da IAS 39 “Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração”. O IFRS 9 utiliza uma abordagem simples para determinar se um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado ou valor justo, baseada na maneira pela qual uma entidade administra seus instrumentos financeiros (seu modelo de negócios) e o fluxo de caixa contratual característico dos ativos financeiros. A norma exige ainda a adoção de apenas um método para determinação de perdas no valor recuperável de ativos. O CPC 38 (R1)/ IFRS 9 traz também alterações nos CPC 39 e CPC 40 (IAS 32 e IFRS 7). Esta norma passa a vigorar para exercícios fiscais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2015.

Adicionalmente, o IAS 1 “Apresentação das demonstrações contábeis” introduziu como principal alteração a separação dos outros componentes do resultado abrangente em dois grupos, os que serão realizados contra o resultado e os que permanecerão no patrimônio líquido. A alteração da norma é aplicável a partir de 1º de janeiro de 2013. O impacto previsto de sua adoção seria somente de divulgação

Considerando as atuais operações da Companhia e de suas controladas, a Administração não espera que essas novas normas, interpretações e alterações tenham um efeito relevante sobre as demonstrações contábeis a partir de sua adoção.

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

Notas Explicativas

de encerramento dos períodos, com liquidez imediata sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Caixa e bancos	398	536	11.383	12.537
Aplicações financeiras	401	1.222	8.639	18.103
Total	799	1.758	20.022	30.640

As aplicações financeiras são remuneradas pela taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (taxa média de 99% a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Unidades não concluídas	-	-	36.195	73.054
Unidades concluídas	-	-	280.457	311.437
Ajuste a valor presente	-	-	(586)	(4.126)
Total	-	-	316.066	380.365
Circulante	-	-	196.376	174.096
Não circulante	-	-	119.690	206.269

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 2012 e de 2011. 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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Vencidos				
Vencidos até 30 dias	-	-	44.239	13.269
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	6.920	16.921
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	50.587	70.470
Total	-	-	101.746	100.660
A vencer				
2012	-	-	-	73.436
2013	-	-	94.630	38.768
2014	-	-	48.475	73.600
A partir de 2015	-	-	71.215	93.901
Total	-	-	214.320	279.705
Total de vencidos e a vencer	-	-	316.066	380.365

Notas Explicativas

Os saldos a receber vencidos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 são dotados de garantia real dos imóveis e são representados, substancialmente, por imóveis em construção, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores. 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 segue:

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	108.450	215.802
Receita bruta reconhecida – acumulada	(93.186)	(158.260)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	15.264	57.542
Receita financeira contratual	5.907	9.023
Receita financeira reconhecida – acumulada	(5.313)	(6.682)
Receita financeira contratual a apropriar (não registrada) (b)	594	2.341
Valores recebidos – acumulado	75.311	150.017
Adiantamentos de clientes (vide Nota Explicativa nº 15)	13.007	35.341
Custo orçado total – acumulado	79.567	170.738
Custo incorrido total – acumulado	(67.741)	(126.697)
Custo a incorrer (não registrado) (c)	11.826	44.041
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – c)	3.438	13.501
Lucro total estimado a apropriar (não registrado) (a + b – c)	4.031	15.842

Notas Explicativas

6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques está apresentada como segue:

Empresa	Consolidado		Empreendimento
	31/12/2012	31/12/2011	
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)	(a) -	(a) 508	Barra Allegro (Residencial Américas)
CR2 Empreendimentos SPE 17 Ltda.	(a) -	(a) 456	Verano II
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(a) -	(a) 1.432	Premium Campo Grande
CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE-8)	(a) -	(a) 1.121	Villaggio Del Mare
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 129	(a) -	Top Life Itamaraty Miami
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 137	(a) -	Top Life Itamaraty San Francisco
CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a) 163	(a) 262	Verano I
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 183	(a) 134	Mirante Bonsucesso
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	(a) 241	(a) 1.366	Felicità
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 243	(a) -	Top Life Itamaraty Atlanta
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 295	(a) 1.023	Top Life Park
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE-7)	(a) 320	(a) 296	Splendore Valqueire I
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE 16)	(a) 408	(a) 407	Verano III
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(a) 508	(a) 265	Green 3000 e Green 4000
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a) 970	(a) 2.238	Villaggio do Campo
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(a) 1.498	(b) 5.507	Acqua Park I
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a) 2.265	(a) 4.417	Jardim Paradiso 1,2,3,4,5, e 20
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a) 4.146	(a) 6.775	Jardim Paradiso I / II A (lotes 6, 7, 8 e 9)
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a) 8.986	(a) 17.957	Parque das Águas IB
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a) 10.951	(a) 14.356	Parque das Águas IA
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(a) 38.256	(b) 40.861	Jardim Paradiso II B / III (lotes 10 a 19)
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	(b) 102	(b) 567	Top Life View
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(b) 1.368	(b) 13.207	Acqua Park II
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	(b) 2.207	(b) 1.943	Splendore Valqueire III
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	(b) 2.618	(b) 1.068	Splendore Valqueire II
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(b) 4.511	(b) 389	Jardim Paradiso 21,22,23,24,25 e 27
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	(c) 47	(c) 48	Jardim Paradiso 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(c) 1.921	(c) 1.922	Santa Cecília – Madureira
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(c) 1.955	(c) 1.934	Manauá 2
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	(c) 2.099	(c) 488	Diamonds Residencial
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(c) 3.192	(c) 3.241	Santa Cecília – Madureira
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(c) 4.083	(c) 3.584	Top Life Village (Colônia Paraíso)
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(c) 4.999	-	Diamonds Offices
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(c) 9.533	-	Acqua Park III
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(c) 26.615	(c) 25.221	Parque das Águas 2, II, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(c) 74.568	(c) 74.465	Cidade Paradiso
	209.517	227.458	

(a) Unidades concluídas;

(b) Unidades em construção/ lançadas;

(c) Estoque de terrenos.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Unidades concluídas	-	-	69.699	53.013
Unidades em construção/ lançadas	-	-	10.806	63.542
Estoque de terrenos	74.568	74.465	129.012	110.903
Total	74.568	74.465	209.517	227.458
Circulante	-	-	97.136	127.724
Não circulante	74.568	74.465	112.381	99.734
Total	74.568	74.465	209.517	227.458

As seguintes SPEs possuem seus terrenos dados em garantia do financiamento para construção dos seus respectivos empreendimentos imobiliários: CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28), CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29), CR2 Empreendimentos São Paulo 1 Empreendimentos S.A. e CR2 Empreendimentos São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.

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.

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Valores a receber por repasse (a)	-	-	34.581	66.796
Empréstimos a adquirente (b)	-	-	9.949	9.414
Rendas a receber por prestação de serviço	39	161	38	161
Opções de venda (c)	3.282	3.133	3.282	3.133
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. S.A.)	-	-	7.045	8.072
Outras contas a receber de terceiros (d)	-	-	1.204	1.204
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(87)	(117)
(-) Provisão para perdas (b)	-	-	(1.990)	(1.884)
Total	3.321	3.294	54.022	86.779
Circulante	3.321	3.294	52.574	83.128
Não circulante	-	-	1.448	3.651
Total	3.321	3.294	54.022	86.779

- (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 serão recebidos, conforme a evolução financeira do empreendimento, e são compostos por:

Consolidado

Descrição	31/12/2012	31/12/2011
CSG Empreendimentos Imobiliários Ltda.	250	2.534
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	5.677	13.870
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	10.586	22.709
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	4.999	3.397
CR2 Pontal Empreendimentos S.A.	-	665
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	-	280
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	3.198	4.695
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	-	1.758
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	2.982	4.375
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	-	2.845
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	1.820	7.162
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	1.055	2.506
Total	34.581	66.796

Notas Explicativas

- (b) Representam o montante a receber dos clientes relativos ao complemento do valor do financiamento das unidades adquiridas. O montante individual é inferior a 10%, do valor financiado. Os adquirentes que se enquadram nesta condição possuem cadastro previamente aprovado pela Companhia e pela instituição financeira responsável pelo financiamento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a Administração da Companhia reavaliou o saldo do seu contas a receber e constituiu provisão para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para cobertura de possíveis perdas na realização desses créditos:

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2011	1.884
Adições	516
Reversões e baixas	(410)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	1.990

- (c) Valor referente à opção de venda de 15% do preço do capital investido atualizado das SPEs relacionadas a seguir:

Consolidado

Descrição	31/12/2012	31/12/2011
CSG Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.755	1.688
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	1.349	917
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	178	528
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	100	-
Total	3.382	3.133

A contrapartida das opções de venda encontra-se registrada na rubrica “Ganhos na alienação de investimentos”.

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

Notas Explicativas

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	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
CR2 Pontal Empreendimentos Ltda.	IGPM + 12% a.a.	5.990	10.458	-	-
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	CDI	1.023	-	-	-
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	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	-	-	-
Subtotal		12.422	10.458	-	-
Parceiros					
Sertenge Empreend. e Participações Ltda.	CDI	-	-	-	269
Dalmo de Vasconcelos R. Pereira Jr.	IPCA + 8% a.a.	109	225	109	225
Dilson Del Cima de A. Menezes	CDI	221	87	221	87
Dominus Engenharia Ltda.	TR + 12% a.a.	12.489	11.994	12.489	11.994
YPS Construções e Incorporações Ltda.	TR + 12% a.a.	765	679	765	679
Targa Engenharia Ltda.	1% a.a.	-	-	519	205
Outras partes relacionadas	-	-	-	-	-
Subtotal		13.584	12.985	14.103	13.459
Total		26.006	23.443	14.103	13.459
Circulante		26.006	23.131	14.103	13.147
Não circulante		-	312	-	312

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Em 2012	-	23.131	-	13.147
A partir de 2013	26.006	312	14.103	312
Total	26.006	23.443	14.103	13.459
Circulante	26.006	23.131	14.103	13.147
Não circulante	-	312	-	312

Até 31 de dezembro de 2012, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 2.996 (R\$ 3.842 em 31 de dezembro de 2011) no resultado da controladora, e R\$ 1.228 (R\$ 1.753 em 31 de dezembro de 2011) no resultado consolidado, referente 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	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	12% a.a.	-	510	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	1 a 12% a.a.	6.798	-	-	-
Total circulante		6.798	510	-	-

Notas Explicativas**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	31/12/2012	31/12/2011
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	8.591	8.323
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	5.600
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	-	16.011
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	8.982
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	3.679	4.235
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	221	144
CR2 Pontal Empreendimentos Ltda. (SPE-8)	1.133	1.145
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	82	104
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	10	25
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	-	161
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	10	18
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	562	524
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	1.014	961
Cimol Empreend. Imobiliários Ltda.	65	5
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.	102	102
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	278	-
Dacasa Empreendimentos Ltda. (SPE-26)	29	-
Total não circulante	15.776	46.340

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2012	31/12/2011
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	2.245
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	-	60
CR2 Pontal Empreendimentos Ltda. (SPE-8)	686	903
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE-28)	140	131
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE-29)	254	240
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	24
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE-18)	55	37
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	4	36
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários S.A.	68	68
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	70	-
Total não circulante	1.294	3.744

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

9. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Investimentos em controladas	288.918	297.321	-	-
Total	288.918	297.321	-	-

Notas Explicativas

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 a 31/12/2011	342.735	56.128	(88.963)	692	657	(36.421)	22.493	297.321
Movimentação de 01/01 a 31/12/2012	297.321	47.505	(26.560)	343	(151)	(21.599)	(7.941)	288.918

- (i) O saldo a receber de “Reduções de capital” em 31 de dezembro de 2012 monta em R\$ 30.422 (R\$ 59.405 em 31 de dezembro de 2011). No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, foi recebido o montante de R\$ 55.543 (R\$ 40.316 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011).

b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2012

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do período
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	964	138	827	(46)	(123)
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	2.265	284	1.981	752	575
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.203	10	3.193	-	(22)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	15.265	20.025	(4.760)	(204)	(7.052)
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18)	2.142	1.543	598	125	10
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	85.124	18.306	66.818	10.221	2.654
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	16.720	6.703	10.017	609	762
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	7.012	3.553	3.459	1.271	1.500
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	2.852	1.344	1.508	791	(676)
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	126.441	27.694	98.747	4.955	2.807
CR2 Empreendimentos SPE-24 Ltda.	45	-	45	-	(1)
CR2 Empreendimentos SPE-27 Ltda.	36	-	36	-	(7)
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE-28)	15.765	10.226	5.539	3.174	2.358
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda. (SPE-29)	17.357	11.888	5.469	3.270	2.433
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	4	10	(6)	-	(8)
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	5.228	3.547	1.681	351	(524)
CR2 Empreendimentos Valqueire Ltda. (SPE-7)	1.905	828	1.077	248	136
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	7.423	3.926	3.497	2.335	2.634
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	132.967	68.712	64.255	9.923	1.115
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	1.927	84	1.843	-	(115)
CR2 Pinheiro Guimarães Empr. Ltda. (SPE-25)	27	-	27	-	(1)
CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE-8)	5.025	8.666	(3.641)	1.226	(665)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	66.047	30.976	35.071	(11.093)	(18.410)
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	21.286	13.949	7.337	2.066	3.082
CSG Emp. Imobiliários Ltda.	5.844	705	5.139	1.149	437
Dacasa Empreendimentos Ltda. (SPE-26)	4	29	(25)	-	(41)
Green 3000 Emp. Imobiliários S.A.	3.010	1.698	1.312	510	438
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A.	462	10	452	-	86
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	52	8	44	-	(10)
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	5.041	3.356	1.685	1.254	1.152

Notas Explicativas

	Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de investimentos em	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(25)	(16)	827	12
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE-14)	403	635	1.387	1.233
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(22)	(48)	3.193	3.180
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(7.178)	(16.591)	(4.760)	(5.848)
CR2 Caxias Empreendimentos S.A. (SPE-10)	(97)	(23)	-	54
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18)	8	(38)	479	292
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	2.114	(6.067)	53.454	41.718
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	686	(892)	9.015	8.896
CR2 Prime Empreendimentos Ltda. (SPE-16)	1.125	(75)	2.594	8.556
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	(507)	1.323	1.131	6.603
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	2.841	34.779	94.536	86.025
CR2 Empreendimentos SPE-24 Ltda.	(1)	2	44	46
CR2 Empreendimentos SPE-27 Ltda.	(7)	(2)	36	42
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE-28)	1.886	120	4.431	2.088
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda. (SPE-29)	1.946	467	4.375	1.830
CR2 Empreendimentos SPE-30 Ltda.	(8)	(107)	(5)	(23)
CR2 Empreendimentos SPE-31 Ltda.	(430)	25.179	1.378	18.485
CR2 Empreendimentos Valqueire Ltda. (SPE-7)	109	166	861	1.312
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	2.634	155	3.498	14.297
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	1.115	(4.013)	64.254	47.128
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(115)	(114)	1.843	1.820
CR2 Pinheiro Guimarães Empr. Ltda. (SPE-25)	(1)	74	27	278
CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (SPE-8)	(399)	(366)	(2.334)	(2.612)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos S.A.	(18.415)	(13.565)	35.071	49.248
CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Ltda.	2.773	413	6.600	5.627
CR2 São Paulo 3 Empreendimentos Ltda.	(2)	(62)	-	25
CR2 São Paulo 4 Empreendimentos Ltda.	(1)	1	-	38
CSG Emp. Imobiliários Ltda.	328	1.537	3.854	5.446
Dacasa Empreendimentos Ltda. (SPE-26)	(41)	(9)	(24)	17
Green 3000 Emp. Imobiliários S.A.	262	(397)	787	524
CR2 Splendor Participações S.A.	11	41	-	141
CR2 Empreendimentos SPE-4 S.A.	113	(31)	-	481
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A.	43	15	226	188
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	(10)	4	44	54
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	921	(2)	1.348	2
Outros	-	-	748	118
Total	(7.941)	22.493	288.918	297.321

10. Imobilizado

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

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	6	433	6	433
Móveis e equipamentos de uso	10%	687	682	687	682
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	835	828	835	828
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	20%	58	-	58	-
Estande de vendas e apartamento-modelo (a)	De 27% a 80%	1.808	2.153	6.622	7.488
Subtotal		3.394	4.096	8.208	9.431
Depreciação e amortização acumulada		(1.025)	(1.195)	(1.025)	(1.196)
Total		2.369	2.901	7.183	8.235

(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.

Notas Explicativas

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
Controladora					
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
Total	2.901	74	(1)	(605)	2.369

	Saldo em 31/12/2011	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2012
Consolidado					
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
Total	8.235	4.218	(2.375)	(2.895)	7.183

Movimentação do ativo imobilizado líquido, relativa exercício findo em 31 de dezembro de 2011

	Saldo em 31/12/2010	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2011
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	369	-	-	(324)	45
Móveis e equipamentos de uso	467	3	(1)	(68)	401
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	358	124	(25)	(155)	302
Estande de vendas e apartamento-modelo	2.488	20	(10)	(345)	2.153
Total	3.682	147	(36)	(892)	2.901

	Saldo em 31/12/2010	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2011
Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	369	-	-	(324)	45
Móveis e equipamentos de uso	467	3	(1)	(68)	401
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	358	124	(26)	(155)	301
Estande de vendas e apartamento modelo	8.975	4.382	(2.325)	(3.544)	7.488
Total	10.169	4.509	(2.352)	(4.091)	8.235

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 2012 e em 31 de dezembro de 2011.

Notas Explicativas

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

Os saldos estão representados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Empréstimos bancários (a)	17.582	54.862	52.948	75.524
Financiamentos (b)	-	-	75.718	80.435
Mútuo (c)	-	-	253	22.232
Total	17.582	54.862	128.919	178.191
Circulante	8.171	46.588	112.171	112.942
Não circulante	9.411	8.274	16.748	65.249

(a) Empréstimos bancários

	% – Taxa de juros em 31/12/2012	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
CR2 Empr. Imobiliários S/A	CDI + 7,44% a 8,5% a.a. e IPCA + 12% a.a.	17.582	54.862	17.582	54.862
CR2 Empr. SPE-9 Ltda.	CDI + 6% a 8,08% a.a.	-	-	14.070	20.662
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	CDI + 7,25% a.a.	-	-	14.613	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	CDI + 0,6 % a.m.	-	-	6.683	-
Total geral		17.582	54.862	52.948	75.524
Circulante		8.171	46.588	38.666	66.623
Não circulante		9.411	8.274	14.282	8.901

Os empréstimos bancários (capital de giro) são substancialmente garantidos por CCBs avalizadas 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 reconhecidas no resultado da controladora e no consolidado foram de R\$ 5.649 e R\$ 10.537 em 31 de dezembro de 2012, respectivamente (controladora: R\$ 6.899 e consolidado: R\$ 8.409 em 31 de dezembro de 2011).

(b) Financiamento à construção (SFH)

	% – Taxa de juros em 31/12/2012	Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011
CR2 Empr. SPE-9 Ltda.	TR + 10,5 % a.a.	-	21.290
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	TR + 10,5 % a.a.	40.430	17.455
CR2 São Paulo 1 Empr. S.A.	TR + 8,3% a 9,92 % a.a.	11.330	12.725
CR2 HC Empr. Ltda. (SPE-11)	-	-	4.563
CR2 Prime Empr. Ltda. (SPE-16)	-	-	9.193
CR2 Empr. SPE-12 Ltda.	TR + 9,92 % a.a.	6.066	11.388
CR2 Empr. Valqueire 2 Ltda. (SPE-28)	TR + 10,5 % a.a.	8.500	1.607
CR2 Empr. Valqueire 3 Ltda. (SPE-29)	TR + 10,5 % a.a.	9.392	2.214
Total geral		75.718	80.435
Circulante		73.252	46.319
Não circulante		2.466	34.116

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

Notas Explicativas

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\$ 7.021 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 12.505 em 31 de dezembro de 2011) 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.

(c) Mútuo a pagar

	% – Taxa de juros em 30/09/2012	Data de vencimento	Consolidado	
			31/12/2012	31/12/2011
Hesa 98 – Investimentos Imobiliários Ltda.	IPCA + 0,5% a.m.	14/04/2014	253	22.232
Circulante			253	-
Não circulante			-	22.232

A despesa financeira referente ao mútuo a pagar reconhecida no resultado consolidado foi de R\$ 598 em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 2.232 em 31 de dezembro de 2011).

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Em 2012	-	46.588	-	112.942
Em 2013	8.171	2.069	109.705	35.730
Em 2014	9.411	6.205	19.214	29.519
Total	17.582	54.862	128.919	178.191
Circulante	8.171	46.588	112.171	112.942
Não circulante	9.411	-	16.748	-
	17.582	8.274	128.919	65.249

12. Debêntures

Descrição	Encargos financeiros	Controladora		Consolidado	
		31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Valor de emissão	-	60.000	60.000	60.000	60.000
Encargos financeiros acumulados	DI + 2,50% a.a.	842	1.219	842	1.219
		60.842	61.219	60.842	61.219
Custos com captação a amortizar	-	(229)	(505)	(229)	(505)
Custos com coordenação e estruturação a amortizar	-	(537)	-	(537)	-
Total		60.076	60.714	60.076	60.714
Circulante		40.234	20.943	40.234	20.943
Não circulante		19.842	39.771	19.842	39.771

Notas Explicativas

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

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

- i) alterar as 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 contado da presente data. O descumprimento do prazo previsto nas alíneas **a)** e **b)** deste item acarretarão o vencimento antecipado das debêntures;
- iii) incluir 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.

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

Amortização periódica do principal

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

O saldo tem o seguinte cronograma de pagamento:

Ano de vencimento	% – Amortização das debêntures	31/12/2012	31/12/2011
05 de maio de 2012	-	-	1.219
05 de novembro de 2012	33,33%	-	19.998
05 de maio de 2013	33,33%	20.842	20.001
05 de novembro de 2013	33,33%	20.000	20.001
05 de maio de 2014	33,33%	20.000	-
Total		60.842	61.219

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.

Notas Explicativas

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\$ 6.814 e R\$ 8.634 em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, respectivamente.

13. Cessão de créditos imobiliários

Está representada basicamente por operações de venda de créditos imobiliários da CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. e CR2 Pontal Empreendimentos S.A. (Pontal), realizadas com o Banco Máxima S/A em 20 de agosto de 2012 e 19 de dezembro de 2012 (SPE-9) e 30 de agosto de 2012 (Pontal). O montante total dessas operações foi de R\$ 958 e R\$ 286 (SPE-9), e R\$ 619 (Pontal).

As operações foram realizadas com coobrigação de 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
CR2 Empreendimentos SPE-17 Ltda.	-	-	-	19
CR2 SPE 9 Empreendimentos Ltda.	-	-	1.190	-
CR2 Pontal Empreendimentos S.A.	-	-	544	-
Total geral	-	-	1.734	19
Circulante	-	-	1.734	19
Não circulante	-	-	-	-

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2012, no montante de R\$ 643.

Notas Explicativas

14. Obrigação por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Green 3000 Empr. Imobiliários S/A (a)	-	-	380	692
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.231	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	-	3.008	-
Total			4.619	692
Circulante	-	-	380	692
Não circulante	-	-	4.239	-

- (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 2012 e de 2011, a receita proveniente de terrenos por empreendimentos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	7.137	-
Receita bruta reconhecida – acumulada	(2.191)	-
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	4.945	-
Custo orçado total – acumulado	2.774	-
Custo incorrido total – acumulado	(812)	-
Custo a incorrer (não registrado) (c)	1.962	-
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a - c)	2.983	-
Lucro total estimado a apropriar (não registrado) (a + b - c)	2.983	-

Notas Explicativas

15. Adiantamento de clientes

São compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Recebimentos superiores à receita apropriada (Nota nº 2.3.p)	-	-	13.007	35.341
Outros adiantamentos	-	-	1.105	2.079
Total	-	-	14.112	37.420
Circulante	-	-	14.112	34.816
Não circulante	-	-	-	2.604

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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Cível	-	-	4.612	6.010
Outros	-	-	1	1
Total	-	-	4.613	6.011
Circulante	-	-	1.375	2.186
Não circulante	-	-	3.238	3.825

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Em 2012	-	-	-	2.186
Em 2013	-	-	1.375	1.423
Em 2014	-	-	2.805	603
Após 2015	-	-	433	1.799
Total	-	-	4.613	6.011
Circulante	-	-	1.375	2.186
Não circulante	-	-	3.238	3.825

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Cível	-	-	7.011	4.370
Total	-	-	7.011	4.370

Notas Explicativas

A Companhia possui dois procedimentos arbitrais que podem ser resumidos como segue:

- procedimento arbitral referente ao empreendimento Felicità, desenvolvido pela CR2 HC Empreendimentos Ltda., no qual é discutido se o aumento nos custos e postergação do prazo da obra deve ser imputado à construtora, conforme ajustado no contrato de construção celebrado, ou à incorporadora que, segundo a construtora teria realizado diversos aportes fora do prazo estabelecido ou em valor insuficiente. A construtora sustenta que os problemas com os aportes teriam ocasionado atraso na obra e, conseqüentemente, perda de oportunidades comerciais. Em reconvenção, a incorporadora alega que o estouro do orçamento da construção deve ser arcado pela construtora e que o atraso da obra não é justificado pelos problemas pontuais com os aportes, requerendo a restituição dos valores gastos maiores que o orçado, inclusive aqueles decorrentes do atraso na obra;
- procedimento arbitral referente à venda, pela CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. de parte do terreno de sua propriedade situado na Av. Ayrton Senna, na Barra da Tijuca – RJ. A contraparte, sócia com apenas uma quota da SPE, moveu procedimento arbitral, pleiteando, dentre outras coisas, a existência de relação jurídica e, conseqüentemente, a participação de 25% do lucro total do empreendimento. Em contrapartida, a Companhia está requerendo a declaração de inexistência da relação jurídica com a contraparte além de uma quota que esta detém, bem como pleiteia indenização pelos prejuízos decorrentes da postura de proprietária do imóvel adotada pela contraparte e pelas acusações feitas aos administradores da Companhia.

Em ambos os procedimentos, as partes já apresentaram seus pedidos e defesas, bem como todos os documentos que respaldam suas pretensões. Atualmente, o primeiro procedimento encontra-se em fase pericial e o segundo em fase final, devendo ser apresentadas as alegações finais de cada parte, para que os árbitros possam prolatar a sentença arbitral. Em face do exposto, a Companhia considera que a probabilidade de perda desses procedimentos é possível, porém não foi possível mensurar de forma confiável, os efeitos decorrentes de possíveis saídas de recursos futuros.

17. Provisão para garantias

Devem fazer parte do custo dos imóveis vendidos, entretanto, a Companhia e suas controladas não registram provisão para garantias, uma vez que os empreendimentos são construídos por empresas terceirizadas e estas assumem a responsabilidade pelas garantias pós-obras. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos, a partir da entrega do empreendimento.

18. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 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.

Conforme ata de reunião do Conselho de Administração, realizada no dia 25 de fevereiro de 2011, foi aprovado o aumento de capital, no valor de R\$ 21.914, com emissão de 2.306.812 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, mediante capitalização pela empresa Granja Paraíso Incorporação e Participações S.A.

Notas Explicativas**b) Reserva de capital (opções outorgadas)**

A Companhia constituiu R\$ 238 em reserva de capital para fazer face ao plano de opção de compra de ações no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (R\$ 717 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011). Dessa forma, o saldo dessa reserva passou de R\$ 4.356 em 31 de dezembro de 2011 para R\$ 4.594 em 31 de dezembro de 2012.

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.

Dividendo obrigatório

O dividendo obrigatório referente ao exercício de 2011 foi aprovado pela Assembleia Geral Ordinária (AGO) realizada em 30 de abril de 2012, o qual foi pago durante o exercício de 2012.

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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Receitas por incorporações e venda de unidades (líquidas das devoluções)	-	-	163.390	206.965
Receita operacional bruta	-	-	163.390	206.965
Tributos sobre vendas	-	-	(5.991)	(11.349)
Total	-	-	157.399	195.616

Notas Explicativas

20. Tributação

O imposto de renda e a contribuição social são registrados nas demonstrações contábeis com base na receita reconhecida e no custo incorrido pelo regime de competência. Para fins fiscais, a Instrução Normativa SRF nº 84/1979 (atividade de incorporação e venda de imóveis) permite que a Companhia realize o diferimento do pagamento do imposto e da contribuição social para equiparar à proporção do recebimento das vendas contratadas. Como resultado, é contabilizado um ativo ou passivo de tributos diferidos, com base na diferença entre o lucro reconhecido nessas demonstrações contábeis, de acordo com a Resolução nº 963/2003, e os tributos correntes (pagáveis), de acordo com o regime de caixa.

20.1. Conciliação do imposto de renda e contribuição social

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

a) 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	31/12/2012	31/12/2011
Prejuízo antes da tributação e após participação dos empregados no lucro	(34.394)	(1.417)
Resultado da equivalência patrimonial	7.941	(22.493)
Prejuízo antes da compensação de prejuízos fiscais	(26.453)	(23.910)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social à alíquota combinada	8.994	8.129
Diferenças permanentes	(237)	(702)
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social registrado no resultado do período	8.757	8.831

b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

	31/12/2012			31/12/2011		
	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	163.390	13.071	19.607	206.965	16.557	24.836
Outras receitas	-	7.413	7.413	-	7.809	7.809
Base de cálculo	-	20.484	27.020	-	24.366	32.645
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	-	(5.097)	(2.432)	-	(6.066)	(2.938)
(-) Diferenças permanentes	-	1.638	499	-	1.541	115
(-) Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social da holding	-	6.439	2.318	-	6.493	2.338
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	2.980	385	-	1.968	(485)

Notas Explicativas

Ativos fiscais diferidos

Para fundamentar os créditos fiscais diferidos, a Companhia atualizou, já considerando as realizações até dezembro de 2012, o estudo técnico de viabilidade, aprovado pelo Conselho de Administração, o qual está baseado nas premissas elaboradas em 2012, também aprovadas pelo Conselho de Administração.

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	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
2013	14.182	1.092	14.182	1.092
2014	7.664	3.033	7.664	3.033
2015	2.578	4.493	2.578	4.493
2016	3.366	5.377	3.366	5.377
2017	842	5.879	842	5.879
Total	28.632	19.874	28.632	19.874

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 2012 e de 2011, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2012	31/12/2011
IRPJ	6.495	7.832
CSLL	3.695	4.422
PIS	2.223	2.662
COFINS	10.258	12.285
Total	22.671	27.201
Circulante	14.086	20.560
Não circulante	8.585	6.641

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 2012, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de R\$ 18.771. A definição do montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores ocorrerá conforme determinação do Conselho de Administração.

Até 31 de dezembro de 2012, a Companhia pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 2.099 (R\$ 2.273 em 31 de dezembro de 2011), que está composto por:

	31/12/2012	31/12/2011
Conselho de Administração		
Remuneração-base	463	494
Diretoria		
Remuneração-base	1.636	1.779
Total	2.099	2.273

Notas Explicativas

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.

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 cinco 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 junho 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.

Notas Explicativas

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.

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 pelo mesmo, exceto em circunstâncias predeterminadas.

Até 31 de dezembro de 2012 e de 2011, 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\$ 238 (R\$ 717 no exercício findo em 31 de dezembro de 2011), registrados na rubrica “Despesas com pessoal”.

Apresentamos, a seguir, a movimentação das opções:

Plano 1

	31/12/2012		31/12/2011	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	253.750	8,98	253.750	8,98
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	(253.750)	8,98	-	-
Posição final do exercício	-	-	253.750	8,98

Notas Explicativas

Plano 2

	31/12/2012		31/12/2011	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	692.043	5,11	692.043	5,11
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	(692.043)	5,11	-	-
Posição final do exercício	-	-	692.043	5,11

Plano 3

	31/12/2012		31/12/2011	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	10.000	1,56	10.000	1,56
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	(10.000)	1,56	-	-
Posição final do exercício	-	-	10.000	1,56

Plano 4

	31/12/2012		31/12/2011	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	-	-	100.000	3,90
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	-	-	(100.000)	3,90
Posição final do exercício	-	-	-	-

Plano 5

	31/12/2012		31/12/2011	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	450.000	1,11	700.000	1,11
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	(125.000)	1,11	(250.000)	1,11
Posição final do exercício	325.000	1,11	450.000	1,11

As opções outorgadas até 31 de dezembro de 2012 representam 325.000 ações (1.405.793 ações até 31 de dezembro de 2011), que caso fossem emitidas em sua totalidade, representariam uma diluição de 0,67% (2,90% em 31 de dezembro de 2011) em relação ao total de ações da Companhia, conforme o cálculo a seguir:

		31/12/2012	31/12/2011
Nº de opções de ações em aberto	(a)	325.000	1.405.793
Total de ações da Companhia	(b)	48.443.062	48.443.062
Total	(c) = (a) + (b)	48.768.062	49.848.855
Percentual de diluição	(c) / (b) – 1 * 100	0,67%	2,90%

Notas Explicativas

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.

- **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 debêntures contratadas em reais e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente, a TR + 12% a.m. e IGPM + 12% a.a., juros sobre empréstimos bancários contratados a CDI + 6% a.a. até CDI + 8,5% a.a., e IPCA + 12% a.a., empréstimos contratados junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) a TR + 8,3% a.a. até TR + 10,5% a.a., mútuo a pagar contratado a IPCA + 6% a.a. e debêntures a pagar contratado a DI + 2,5% a.a.

- **Concentração de risco de crédito**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia em 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 2012 e de 2011 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

- **Operações com instrumentos financeiros derivativos**

Em 30 de março de 2011, a Companhia contratou uma operação de swap, com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa da variação do real em relação ao Dólar. Em virtude das suas características, as operações foram classificadas como hedge de fluxo de caixa.

Em 26 de setembro de 2011, a operação de swap foi liquidada, sendo baixado o saldo acumulado de R\$ 37 da conta de “Ajuste a valor de mercado – instrumentos derivativos” no patrimônio líquido. No resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, foi registrado um ganho de R\$ 484 apurado na posição contábil entre as pontas ativas e passivas.

Em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, não há operações com instrumentos financeiros derivativos.

Notas Explicativas

• 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 08 de março de 2013 indicavam:

	Taxa efetiva verificada em 2012	Taxa efetiva estimada para em 2013
CDI	8,53%	7,39%
TR	0,24%	-
IPCA	5,84%	5,82%

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, foram calculadas as receitas financeiras ou despesas financeiras não se levando em consideração a incidência de tributos. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

Operação	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
Ativos				
Indexador	CDI	7,39%	5,54%	3,70%
Aplicações financeiras				
R\$ 8.639 em 31/12/2012 (Nota nº 3)	-	638	479	319
Mútuos a receber				
R\$ 221 em 31/12/2012 (Nota nº 8.a)	-	16	12	8
Indexador	IPCA	5,82%	4,37%	2,91%
Mútuos a receber				
R\$ 109 em 31/12/2012 (Nota nº 8.a)	-	6	5	3
Indexador	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Mútuos a receber				
R\$ 13.254 em 31/12/2012 (Nota nº 8.a)	-	-	-	-
Passivos				
Indexador	CDI	7,39%	9,24%	11,09%
Empréstimos bancários				
R\$ 43.265 em 31/12/2012 (Nota nº 11.a)	-	3.197	3.997	4.796
Debêntures				
R\$ 60.076 em 31/12/2012 (Nota nº 12)	-	4.440	5.550	6.662
Indexador	IPCA	5,82%	7,28%	8,73%
Empréstimos bancários				
R\$ 9.683 em 31/12/2012 (Nota nº 11.a)	-	564	704	845
Mútuo a pagar				
R\$ 253 em 31/12/2012 (Nota nº 11.c)	-	15	18	22
Indexador	TR	0,00%	0,00%	0,00%
Financiamento a construção (SFH)				
R\$ 75.718 em 31/12/2012 (Nota nº 11.b)	-	-	-	-

Notas Explicativas

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 a quais empreendimentos incluir 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.

Notas Explicativas

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 ativas 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 a 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 nenhuma apólice de seguro 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 2012 e de 2011.

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.

Notas Explicativas

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 ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Lucro/ (prejuízo)	Quantidade média ponderada de ações	Resultado por ação – básico
31/12/2012	(25.637)	48.443.062	(0,53)
31/12/2011	7.414	48.443.062	0,15

	Lucro/ (prejuízo)	Quantidade média ponderada de ações	Resultado por ação – diluído (i)
31/12/2012	(25.637)	49.027.844	(0,52)
31/12/2011	7.414	49.756.053	0,15

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

26. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2012, os avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas montavam, aproximadamente, em R\$ 116.087 (R\$ 203.558 em 31 de dezembro de 2011) para garantia de operações de crédito imobiliário com bancos de primeira linha. As controladas encontram-se adimplentes com todas as condições contratuais das referidas operações de crédito.

* * *

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Comentário sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Não aplicável

Proposta de Orçamento de Capital

Proposta de Orçamento de Capital

Não aplicável

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 29/12/2012				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Administradores				
Conselho de Administração	10.885.823	22,47%	10.885.823	22,47%
Diretoria	65.099	0,13%	65.099	0,13%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	37.492.140	77,39%	37.492.140	77,39%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	37.492.140	77,39%	37.492.140	77,39%

*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.			Posição em 29/12/2012 (Em Unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
ITAU UNIBANCO S A**	9.512.227	19,64%	9.512.227	19,64%
CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE	7.935.730	16,38%	7.935.730	16,38%
SQUADRA INV GESTAO DE RECURSOS LTDA	7.858.300	16,22%	7.858.300	16,22%
CLAUDIO COUTINHO MENDES	4.944.020	10,21%	4.944.020	10,21%
THE B O N YORK ADR DEPARTMENT*	4.246.572	8,77%	4.246.572	8,77%
ROGERIO FURTADO MOREIRA	2.950.092	6,09%	2.950.092	6,09%
MARCO PAULO DE ALVARENGA COSTA	2.421.584	5,00%	2.421.584	5,00%
Total	39.868.525	82,30%	39.868.525	82,30%

* Correspondentes a 1.065.893 ADRs, nos termos do Deposit Agreement firmado pela CR2 e pelo The Bank of New York Mellon, na qualidade de instituição depositária, efetivado pela Security and Exchange Commission, em 05/02/2009, e aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários em 03/02/2009.

**Companhia aberta.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/12/2011				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Titulares do Controle Difuso	18.982.425	39,19%	18.982.425	39,19%
Administradores				
Conselho de Administração	744.256	1,54%	744.256	1,54%
Diretoria	81.199	0,17%	81.199	0,17%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	28.635.182	59,11%	28.635.182	59,11%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	28.635.182	59,11%	28.635.182	59,11%

*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório dos auditores independentes

Aos

Acionistas e Administradores da

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Rio de Janeiro – RJ:

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações contábeis consolidadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (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), assim como pelos controles internos que a Administração determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações contábeis. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia.

Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações contábeis preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais (controladora) e consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (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)

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.3.p. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

Examinamos, também, as demonstrações individual (controladora) e consolidada do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para Companhias abertas, mas não é requerida pelas IFRS. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2013.

Ana Cristina Linhares Areosa

Contadora CRC RJ-081.409/O-3

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC SP-025.583/O-1 “S” – RJ

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

não aplicável

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**Declaração dos Diretores**

Para fins do artigo 25, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Av. Borges de Medeiros, nº 633, salas 604 a 608, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2013

A Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores

Para fins do artigo 25, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Av. Borges de Medeiros, nº 633, salas 604 a 608, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012.

Rio de Janeiro, 26 de março de 2013

A Diretoria