



Resultados do 1º Trimestre de 2008

Receita Líquida cresce 77% e alcança R\$ 25,6 milhões no 1T08

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2008 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3), anuncia os resultados do primeiro trimestre do ano de 2008. As informações financeiras e operacionais a seguir, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

CRDE3: R\$ 10,45/ação (12/05/08)

Total de ações: 46.136.250

Valor mercado: R\$ 482 milhões

Teleconferências

14 de Maio de 2008

Português

9h00 (horário de Brasília)

8h00 (horário de NY)

Tel: +55 (11) 2188-0188

Replay: +55 (11) 2188-0188

Código: CR2

Inglês

11h00 (horário de Brasília)

10h00 (horário de NY)

Tel: +1 (973) 935-8893

Replay: +1 (706) 645-9291

Código: 45431133

Relações com Investidores

Rogério Furtado

Diretor Financeiro e de RI

Daniel Magno

Gerente de RI

Tel: +55 (21) 3095-4600

ri@cr2.com.br

Site de Relações com
Investidores:

<http://www.cr2.com.br/ri>

Comentários da Administração

O ano de 2008 começa com grandes desafios e oportunidades. O fechamento temporário da janela para emissões primárias de ações aliada à ainda crescente oferta de crédito para a produção e para os adquirentes de imóvel traz uma excelente oportunidade para as empresas que se capitalizaram durante os anos de 2006 e 2007 e a CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. se encontra neste grupo. A demanda por imóveis se mostra ainda mais forte nos segmentos voltados para as camadas de mais baixa renda, que são mais impactadas pela nova oferta de crédito de longo prazo. Dado isto, a CR2 direcionou os seus esforços para a produção de imóveis voltados para as faixas de renda mais baixas e isto já pode ser observado pela nossa composição de lançamentos e vendas do primeiro trimestre de 2008, quando o preço médio por metro quadrado caiu de R\$ 3.220 no 1T07 para R\$ 1.716 no 1T08.

Outro objetivo da empresa, que era de se expandir geograficamente para São Paulo, foi iniciado com sucesso com o lançamento do empreendimento *Mirante Bonsucesso*, em Guarulhos (SP), com 368 unidades e preço médio por unidade de R\$ 77 mil, tendo atingido a marca de 304 unidades vendidas ou 82,6% do total até o momento. Continuamos com este movimento através do lançamento em abril do *Top Life Itamaraty*, em Santo André (SP), com 417 unidades e preço médio de R\$ 104 mil tendo atingido a marca de 403 unidades vendidas ou 97% do total.

A velocidade de vendas obtida nos empreendimentos com preço/m² abaixo de R\$ 2 mil e aceitação deste produto no mercado de São Paulo vem confirmar o acerto da nossa estratégia.

Atingimos o volume de VGV programado para o 1T08, que era de R\$ 62 milhões com o lançamento de três empreendimentos e reafirmamos nosso *guidance* de lançamento de VGV próprio para o ano de 2008 em R\$ 1,2 bilhão.



Destques Financeiros e Operacionais	1T08	1T07	Var.	4T07	Var.
Dados Financeiros Consolidados					
Receita Bruta (R\$'000)	26.708	15.271	75%	20.215	32%
Receita Líquida (R\$'000)	25.650	14.530	77%	19.385	32%
Lucro Bruto (R\$'000)	5.982	6.013	-0,5%	4.129	45%
Margem Bruta	23,3%	41,4%	-18,1 p.p.	21,3%	2,0 p.p.
EBITDA (R\$'000)	333	3.928	-92%	(1.204)	-
Margem EBITDA	1,3%	27,0%	-25,7 p.p.	-6,2%	7,5 p.p.
Lucro Líquido (R\$'000)	4.192	3.170	32%	7.061	-41%
Margem Líquida	16,3%	21,8%	-5,5 p.p.	36,4%	-20,1 p.p.
Lucro Líquido por ação R\$	R\$ 0,09	R\$ 0,10	-12%	R\$ 0,15	-41%
Receitas a Apropriar (R\$'000)	209.752	55.719	276%	199.255	5%
Resultado a Apropriar (R\$'000)	65.843	18.001	266%	55.021	20%
Margem dos Resultados a Apropriar	31,4%	32,3%	-0,9 p.p.	27,6%	3,8 p.p.
Dados Operacionais					
VGV dos Lançamentos (R\$'000)	62.619	129.680	-52%	463.456	-86%
VGV dos Lançamentos % CR2 (R\$'000)	48.039	77.808	-38%	350.365	-86%
Unidades lançadas	697	395	76%	3.051	-77%
Área Privativa Total (m2)	36.486	40.278	-9%	180.812	-80%
Preço Médio dos lançamentos (R\$/m2)	1.716	3.220	-47%	2.563	-33%
Vendas Contratadas (R\$'000)	37.205	52.533	-29%	85.256	-56%
Vendas de lançamentos do período	18.881	50.198	-62%	49.979	-62%
Velocidade de vendas (%) ⁽¹⁾	30,2%	38,7%	-8,5 p.p.	10,8%	19,4 p.p.
Vendas Contratadas % CR2 (R\$'000)	27.193	31.520	-14%	59.196	-54%
Unidades vendidas	319	164	95%	518	-38%

(1) Calculado pela razão entre Vendas de lançamentos do período e VGV dos lançamentos



Destaques Operacionais e Financeiros

- Lançamos três empreendimentos representando um VGV total de R\$ 62,6 milhões sendo R\$ 48 milhões a parte da CR2.
- Foram 697 unidades lançadas com crescimento de 76% sobre o 1T07 sendo 467 unidades no segmento de baixa renda. O preço médio (R\$/m²) das unidades lançadas reduziu 47% em comparação com o 1T07.
- As vendas contratadas totalizaram R\$ 37,2 milhões e a participação dos lançamentos deste trimestre nas vendas contratadas foi de R\$ 18,9 milhões uma velocidade de vendas de 30,2%.
- Foram vendidas 319 unidades, 94% a mais do que no 1T07, sendo 235 unidades para baixa renda.
- A Receita Líquida contabilizada de acordo com o andamento da obra atingiu R\$ 25,7 milhões, 76% acima dos R\$ 14,5 milhões registrados no 1T07.
- O Lucro Bruto somou R\$ 6 milhões e a Margem Bruta ficou em 23,3%
- O Lucro Líquido foi de R\$ 4,2 milhões, 32% acima do lucro do mesmo período de 2007 e com Margem Líquida de 16,3%.
- As Receitas e Resultados a Apropriar alcançaram R\$ 209,4 milhões e R\$ 65,8 milhões, respectivamente. A Margem Bruta a Apropriar ao final do 1T08 foi de 31,4%.
- Banco de terrenos com VGV potencial de R\$ 4,7 bi e potencial construtivo estimado em 39 mil unidades sendo mais de 37 mil em baixa renda.

Eventos Recentes

- Continuamos a expandir nossa atuação na região metropolitana de São Paulo com a aquisição de um terreno em São José dos Campos, Colônia Paraíso, com VGV potencial de R\$ 32 milhões e voltado ao segmento de baixa renda.
- Lançamento do empreendimento Top Life Itamaraty com VGV total de R\$ 43,3 milhões em Santo André (SP). Até o momento, das 417 unidades lançadas 403 unidades já foram vendidas (97% do total).
- Assinatura de protocolo de intenções com a BR Malls para desenvolvimento de empreendimento comercial interligado ao Shopping Plaza Niterói (Niterói/RJ).



Desempenho Operacional

Lançamentos

No 1T08, colocamos em prática a nossa estratégia de expansão geográfica e de ênfase em unidades econômicas. Fizemos o nosso primeiro lançamento na região metropolitana de São Paulo (Guarulhos), Mirante Bonsucesso, com preço por m² de R\$ 1.428. Este projeto demonstra o nosso diferencial em termos de rapidez com que executamos o nosso modelo de negócios entre comprar o terreno e lançar o empreendimento. Desde o anúncio ao mercado da compra deste terreno no final de outubro de 2007 até o lançamento no início de março de 2008 foram apenas 130 dias.

O Mirante conta com 23 prédios de quatro andares totalizando 368 unidades com preço médio de R\$ 77 mil. Serão apartamentos e coberturas com 2 e 3 quartos com área privativa variando de 48 m² a 95 m² num condomínio com mais de 25 itens de lazer em 28.000 m².

Nossa estréia em São Paulo não poderia ter sido melhor. Em um total de 368 unidades vendemos 223 unidades em apenas um mês o que representa velocidade de vendas de mais de 60%. Até o momento, já tínhamos vendido 83% do total e esperamos que até o final deste trimestre tenhamos vendidos as unidades restantes.

No último final de semana do mês de Março fizemos o lançamento no bairro de Jacarepaguá (RJ) do Felicittá, onde introduzimos um novo conceito comercial, “entrar e morar”, desenvolvido conjuntamente com a corretora Basimóvel onde o adquirente compra o imóvel na planta, e na entrega das chaves, o apartamento já está com móveis planejados nos quartos, banheiros e cozinha. Foram lançadas 230 unidades e até o momento já alcançamos 50% de vendas das unidades lançadas.

No 1T08 foram feitos três lançamentos, totalizando 697 unidades e um VGV total de R\$ 62,6 milhões, sendo a parte da CR2 de R\$ 48 milhões dentro do nosso cronograma de lançamentos trimestrais divulgado anteriormente. Cabe ressaltar que no 1T07 lançamos um empreendimento voltado para o segmento de média renda (Verano) com um VGV total de R\$ 129,7 milhões e 396 unidades. O preço médio (R\$/m²) das unidades lançadas reduziu 47% em comparação com o 1T07 o que corrobora nosso redirecionamento estratégico.

Empreendimento	Segmento	Área Privativa Total (m ²)	Unidades	VGV Total (R\$'000)	VGV CR2 (R\$'000)	% CR2
Mirante Bonsucesso	Baixa Renda	19.952	368	28.500	24.368	86%
Felicittá	Média Baixa	12.647	230	28.823	20.176	70%
Residencial Via Parque	Baixa Renda	3.887	99	5.296	3.496	66%
TOTAL		36.486	697	62.619	48.039	

Vendas Contratadas

No 1T08, as vendas contratadas totalizaram apenas R\$ 37,2 milhões com queda de 29% em relação ao mesmo período do ano passado. Isto pode ser explicado pelo fato de termos sido obrigados a suspender momentaneamente as vendas do nosso empreendimento mais relevante do ano passado, o Parque das Águas, para trocar o agente financeiro. Com a normalização do processo de financiamento aos adquirentes, as vendas já foram retomadas.



Ano de lançamento	Vendas Contratadas		Unidades vendidas	Receita Bruta Reconhecida no 1T08
	Total (R\$'000)	CR2 (R\$'000)		
2008	18.881	15.105	246	3.840
2007	17.945	11.860	71	18.647
2006	379	228	2	4.221
TOTAL	37.205	27.193	319	26.708

As receitas a apropriar somaram R\$ 209,7 milhões no 1T08, esse valor é 276% superior ao do mesmo período do ano anterior. O resultado a apropriar cresceu 266% para R\$ 65,8 milhões, com uma margem bruta a apropriar de 31,4%. Houve uma expansão na margem a apropriar de 3,8 pontos percentuais em comparação àquela do 4T07 e uma queda de 0,9 pontos percentuais em relação àquela do 1T07.

A tabela abaixo mostra as receitas, custos, resultados a apropriar e a margem esperada, desconsiderando receita financeira e impostos como PIS e Cofins que incidem normalmente sobre as vendas:

Receitas e resultados a apropriar (R\$'000)	1T08	1T07	Var.	4T07	Var.
Receitas a apropriar	209.752	55.719	276%	199.255	5%
Custo das unidades vendidas a incorrer	(143.909)	(37.718)	282%	(144.234)	0%
Resultados a apropriar	65.843	18.001	266%	55.021	20%
Margem a apropriar	31,4%	32,3%	-0,9 p.p	27,6%	3,8 p.p.

Banco de Terrenos – Land bank

Atualmente, nosso land bank total em termos de VGV potencial soma R\$ 4,7 bilhões, R\$ 3, bilhões referentes à parte da CR2. Cerca de 84% do custo do nosso banco de terrenos foi adquirido através da modalidade de pagamento via permuta, reduzindo assim nossa exposição de caixa.



Empreendimento	Localização	Segmento ⁽¹⁾	Data lançamento	VGV Total (R\$ milhões)	% CR2	VGV CR2 (R\$ milhões)
Mirante Bonsucesso	Guarulhos (SP)	Baixa renda	Lançado 1T08	28	86%	25
Residencial Via Parque	D. de Caxias (RJ)	Baixa renda	Lançado 1T08	5	66%	3
Felicittá	Jacarepaguá (RJ)	Média Baixa	Lançado 1T08	29	70%	20
Top Life Itamaraty	Santo André (SP)	Média Baixa	Lançado 2T08	43	86%	37
Res. Premium Cpo. Grande	Cpo. Grande (RJ)	Média Baixa	2T08	45	90%	41
Villagio do Campo	Cpo. Grande (RJ)	Baixa renda	2T08	61	80%	49
Água Chata	Guarulhos (SP)	Baixa renda	2T08	67	86%	57
Nova Iguaçu I	Nova Iguaçu (RJ)	Baixa renda	3T08	120	93%	112
Sta. Cecília – Madureira I	Nova Iguaçu (RJ)	Baixa renda	3T08	80	70%	56
Juquiá	Santo André (SP)	Baixa renda	3T08	25	86%	22
Pinheiro Guimarães	Botafogo (RJ)	Média alta	3T08	49	70%	34
Warehouse ABEAR	Barra (RJ)	Comercial	3T08	230	70%	161
Splendore Valqueire II	V. Valqueire (RJ)	Média Baixa	4T08	25	80%	20
Lote B-3	Barra (RJ)	Média renda	4T08	58	60%	35
Colônia Paraíso	S. J. Campos (SP)	Baixa renda	4T08	32	86%	27
Pq. das Águas IV	São Gonçalo (RJ)	Média Baixa	4T08	84	80%	67
Barrartes	Barra (RJ)	Comercial	4T08	120	70%	84
Cidade da Barra	Barra (RJ)	Comercial	4T08	1.200	25%	300
Pq. das Águas III	São Gonçalo (RJ)	Média Baixa	2009	84	80%	67
Sta. Cecília – Madureira II	Nova Iguaçu (RJ)	Baixa renda	2009	80	70%	56
Nova Iguaçu II, III e IV	Nova Iguaçu (RJ)	Baixa renda	após 2008	2.341	100%	2.341
1T08				62	77%	48
2T08				216	85%	184
3T08				504	76%	385
4T08				1.519	35%	533
VGV Total 2008				2.301	50%	1.150
VGV Total 2008 a lançar				2.196	48%	1.065
VGV Total após 2008				2.505	98%	2.464
Land Bank Total a lançar				4.701	75%	3.529

(1) Os segmentos são divididos pela faixa de preço por m² dos empreendimentos: Baixa renda com preço de venda até R\$1.800 por m², Média-Baixa entre R\$1.800 e R\$2.500 por m², Média renda entre R\$2.500 e R\$3.500 por m² e Média alta renda entre R\$3.500 e R\$4.500 por m².



Segmento de Renda	VGW Total (R\$ milhões)	VGW % CR2 (R\$ milhões)	Unidades Potenciais 100%	% Adquirido em Permuta
Baixa renda	2.806	2.720	37.549	87%
Média Baixa	238	195	1.082	5%
Média renda	58	35	240	100%
Média Alta	49	34	128	81%
Comercial	1.550	545	N.A.	87%
TOTAL	4.701	3.529	38.999	84%

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita Operacional Líquida

Nos três primeiros meses de 2008, a receita operacional líquida foi de R\$ 25,6 milhões, 76% superior aos R\$ 14,5 milhões contabilizados no 1T07. As receitas são apropriadas de acordo com o andamento da obra, e por isso, não refletem completamente as vendas contratadas no trimestre.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

As despesas com vendas incluem montagem de stands de vendas, showrooms e apartamentos modelos, assim como as despesas com propaganda e marketing. Todas estas despesas são apropriadas ao resultado de acordo com a evolução financeira da obra (Método PoC – *Percentage of Completion Method*) sendo, portanto, diferidas.

No 1T08, as despesas com vendas totalizaram R\$ 1,4 milhões representando 5,3% da receita líquida do período. A maior parte deste valor se refere às despesas com propaganda e marketing que somaram R\$ 1,2 milhão.

As despesas administrativas incluem despesas com pessoal dedicado à administração do negócio, honorários da administração e outros.

No 1T08, as despesas somaram R\$ 4 milhões e representaram 15,4% da receita operacional líquida, 6,3% dos lançamentos e 10,6% das vendas contratadas. Cabe ressaltar que destas despesas, R\$ 2.510 mil representam despesas da controladora e R\$ 1.439 mil como despesas das controladas e coligadas (SPE's). Em comparação a mesma rubrica do 1T07 houve aumento de 111% que pode ser explicado pelos esforços da CR2 ao longo de 2007 para aumentar sua estrutura corporativa para suportar o aumento expressivo no volume de lançamento. Passamos de um quadro composto por 16 funcionários e 8 estagiários em março do ano passado para 40 funcionários e 15 estagiários no final de 1T08.

À medida que ocorrer o andamento das obras dos projetos lançados haverá uma diluição natural destas despesas.



Despesas (R\$'000)	1T08	1T07	Var.	4T07	Var.
Gerais e Administrativas - "G&A" (R\$'000)	3.949	1.876	111%	3.023	31%
G&A / Receitas	15,4%	12,9%	2,5 p.p.	15,6%	-0,2 p.p.
G&A / Lançamentos	6,3%	1,4%	4,9 p.p.	0,7%	5,6 p.p.
G&A / Vendas	10,6%	3,6%	7,0 p.p.	3,5%	7,1 p.p.
Despesas com Vendas (R\$'000)	1.361	344	296%	2.150	-37%
Desp. com vendas / Receitas	5,3%	2,4%	2,9 p.p.	11,1%	-5,8 p.p.
Desp. com vendas / Lançamentos	2,2%	0,3%	1,9 p.p.	0,5%	1,7 p.p.
Desp. com vendas / Vendas	3,7%	0,7%	3,0 p.p.	2,5%	1,2 p.p.

EBITDA

No 1T08, o EBITDA totalizou R\$ 333 mil, um decréscimo de 92% em comparação com 1T07 e uma melhora sensível quando comparado com o número negativo do último trimestre do ano passado. O EBITDA do 1T08 foi impactado negativamente pelo aumento das despesas gerais e administrativas (+111%) e das despesas com vendas (+296%). A margem EBITDA foi de 1,3% ficando 6,8 p.p. acima do 4T07.

É importante ressaltar que parte relevante dos empreendimentos lançados ainda está em fase inicial de construção, portanto, com percentuais de evolução financeira ainda muito baixa. Assim, tivemos uma baixa base de receita bruta apropriada, R\$ 26.708 mil em 2008 e R\$ 41.431 mil em 2007, vis-à-vis o saldo de receita a apropriar, R\$ 209,8 milhões, por isso à medida que a receita apropriada for aumentando estas despesas operacionais serão diluídas.

EBITDA	1T08	1T07	Var.	4T07	Var.
Resultado Operacional	7.531	5.634	34%	6.329	19%
(-) Receitas Financeiras	(7.337)	(1.706)	330%	(7.533)	-2,6%
(+) Depreciação e amortização	139	0	-	144	-3,5%
(=) EBITDA	333	3.928	-92%	(1.060)	-131%
Margem EBITDA	1,3%	27,0%	-25,7 p.p.	-5,5%	6,8 p.p.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro no 1T08 foi positivo em R\$ 7,3 milhões, sendo o principal componente a receita com aplicações financeiras em títulos públicos – R\$ 5,3 milhões. As receitas financeiras referentes à carteira de recebíveis somaram R\$ 1,3 milhão.

As aplicações financeiras são avaliadas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não supera o valor de mercado. As cotas de Fundos de Investimento são valorizadas de acordo com o valor informado por seus respectivos administradores.



Impostos

O imposto de renda e a contribuição social do trimestre totalizaram R\$ 2,3 milhões em relação aos R\$ 639 mil do 1T07.

Lucro Líquido e Lucro por Ação

O lucro líquido no 1T08 foi de R\$ 4,2 milhões com margem líquida de 16,3% representando um aumento de 32% em relação ao mesmo período do ano anterior. O lucro líquido por ação, calculado com base nas ações em circulação na data de encerramento do período foi de R\$ 0,09.

Balanco Patrimonial

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

Em 31 de março de 2008, o saldo de disponibilidades e aplicações financeiras totalizava R\$ 178,4 milhões. Este valor representa um decréscimo de 25% em relação aos R\$ 238,7 milhões registrados no final de 2007 em função da compra de terrenos (Warehouse ABEAR, Barrartes e Niterói Plaza, principalmente) e dispêndios em obras em andamento.

Em comparação com o saldo desta conta no final do 1T07 houve um aumento de 259% em função da captação de recursos com a oferta inicial no 2T07.

Cabe destacar que não há saldo de dívida com bancos e outros agentes financeiros apenas obrigações por compra de imóveis. Portanto, o caixa líquido da CR2 em 31 de março era de R\$ 178,4 milhões.

Contas a Receber (Recebíveis)

O saldo contábil de contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis ao final do 1T08 somava R\$ 56,5 milhões, 283% maior do que o saldo no 1T07 e 66% do que no 4T07. Se considerarmos os créditos ainda não registrados no balanço, cuja receita ainda não foi apropriada pela evolução financeira das obras (Método PoC – *Percentage of Completion Method*), os recebíveis totalizariam R\$ 265,9 milhões sendo R\$ 159 milhões no curto e R\$ 106,9 milhões no longo prazo.

Contas a Receber (R\$'000)					
	1T08	1T07	Var.	4T07	Var.
Clientes por incorporação e venda de imóveis					
Curto Prazo	11.221	2.213	407%	5.436	106%
Longo Prazo	45.265	12.541	261%	28.584	58%
TOTAL	56.486	14.754	283%	34.020	66%
Receitas a apropriar⁽¹⁾					
Curto Prazo	147.779	8.358	1668%	127.778	16%
Longo Prazo	61.594	47.361	30%	71.477	-14%
TOTAL	209.373	55.719	276%	199.255	5%
Curto Prazo	159.000	10.571	1404%	133.214	19%
Longo Prazo	106.859	59.902	78%	100.061	7%
TOTAL de Contas a Receber	265.859	70.473	277%	233.275	14%

(1) A abertura do receitas a apropriar é baseada em estimativas da CR2 para os andamentos das obras.



Imóveis a comercializar (Estoque)

	1T08	1T07	Var.	4T07	Var.
Construções em Andamento	63.600	13.824	360%	44.317	44%
Unidades Prontas	2.864	-	-	-	-
Terrenos	112.162	33.063	239%	65.355	72%
TOTAL	178.626	46.887	281%	109.672	63%

O saldo da conta estoque de imóveis a comercializar totalizou R\$ 178,6 milhões em 31 de março de 2008 representando um aumento de 63% em relação a 31 de dezembro de 2007.

Sociedades	1T08	4T07	Empreendimento	Tipo	Status da obra
CR2 Empreend. SPE-19 Ltda.	33.077	25.205	Warehouse ABEAR	Comercial	Não iniciada
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	30.255	-	Barrartes	Comercial	Não iniciada
CR2 Empreend. SPE-9 Ltda.	25.800	25.094	Parque das Águas	Residencial	Em andamento
CR2 Empreend. Imobiliários S.A.	18.123	17.795	Nova Iguaçu	Residencial	Não iniciada
CR2 Empreend. SPE-30 Ltda.	17.036	-	Niterói Plaza	Comercial	Não iniciada
CR2 São Paulo 1 Empreend. S.A. ⁽¹⁾	11.841	3.371	Empreend. em SP	Residencial	Em andamento
Green 3000 Empreend. Imob. S.A.	11.423	9.781	Green 3000 e 4000	Residencial	Em andamento
CR2 Campinho Empreend. Ltda.	6.097	5.800	Villagio do Campo	Residencial	Não iniciada
CR2 Americas Empreend. S.A.	5.443	5.038	Barra Allegro	Residencial	Em andamento
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	4.296	4.184	Resid. Campo Grande	Residencial	Não iniciada
CSG Empreend. Imobiliários S.A.	3.104	1.778	Verano	Residencial	Em andamento
CR2 HC Empreend. S.A.	3.014	3.074	Felicitá	Residencial	Em andamento
CR2 Caxias Empreend. S.A.	2.864	3.183	Residencial Via Parque	Residencial	Concluída
CR2 Empreend. SPE-25 Ltda.	2.463	2.450	Pinheiro Guimarães	Residencial	Não iniciada
CR2 Empreend. SPE-17 Ltda.	1.712	1.495	Verano	Residencial	Em andamento
CR2 Pontal Empreend. Ltda.	975	950	Villaggio Del Mare	Residencial	Em andamento
CR2 Empreend. SPE-18 Ltda.	408	-	Terreno Cpo. Grande	Residencial	Não iniciada
CR2 BT Empreend. S.A.	309	290	Barra Trade	Comercial	Não iniciada
CR2 Empreend. Valqueire Ltda.	287	181	Splendore Valqueire	Residencial	Em andamento
CR2 Empreend. SPE 15 Ltda.	86	-	Lote B-3	Residencial	Não iniciada
CR2 Empreend. Cabuçu Ltda.	10	-	Santa Cecília	Residencial	Não iniciada
Cimol Empreend. Imobiliários Ltda.	3	3	Cidade da Barra	Comercial	Não iniciada
TOTAL	178.626	109.672			

(1) Na CR2 São Paulo 1 Empreend. S.A. estão os dois empreendimentos na Grande São Paulo, Mirante Bonsucesso em Guarulhos e Top Life Itamaraty em Santo André.

Gastos com vendas a apropriar

O saldo de gastos com vendas a apropriar em 31 de março de 2008 foi de R\$ 23,5 milhões decorrentes de gastos com vendas como *stands* de vendas, apartamentos modelos, respectivas mobílias e propaganda e publicidade.



Obrigações por Compra de Imóveis

Estas obrigações se referem aos saldos a pagar por compra de terrenos. O saldo desta rubrica somou R\$ 48,3 milhões em 31 de março de 2008.

Perspectivas

O setor imobiliário como é sabido é intensivo em capital, e por isso, depende das linhas de financiamento dos bancos para desenvolver seus projetos. Apesar do aumento marginal da Selic e a expectativa por outras elevações na curva de juros futura, acreditamos que a incursão dos grandes bancos comerciais bem como da CEF neste setor importante da economia é irreversível.

Com a elevação da dívida soberana brasileira para o grau de investimento em 30 de abril acreditamos que a janela de financiamento ao setor imobiliário que parecia fechada desde o final do ano passado voltou a se abrir. Assim, continuamos confortáveis em reiterar nosso *guidance* de lançamento próprio de R\$ 1,2 bilhão.



GLOSSÁRIO

VGV ou Volume Geral de Vendas – Valor obtido pela venda da totalidade das Unidades de um empreendimento imobiliário, não significando, portanto, receita, lucro líquido ou qualquer outra medida contábil aceita de acordo com o BR GAAP.

Vendas Contratadas – Representa cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento das obras (*Método PoC – Percentage of Completion Method*).

Apuração do Resultado de Incorporação e Venda de Imóveis – A receita, bem como custos e despesas relativas à atividade de incorporação são apropriadas ao resultado ao longo do período de construção à medida da evolução financeira das obras (*Método PoC – Percentage of Completion Method*), medindo-se o percentual de custos incorridos em relação aos custos orçados. Desta forma, parte substancial da receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

Receitas de Vendas a Apropriar – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas, cuja receita é apropriada em períodos futuros em função do andamento da obra.

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar – Em função do crédito de reconhecimento de receitas e custos, que ocorre em função da evolução financeira de obra, reconhecemos a receita de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar corresponde às vendas contratadas menos o custo orçado de construção destas mesmas unidades, a serem reconhecidos em períodos futuros.

Gastos com Vendas a Apropriar - Representam gastos relacionados à montagem de “stand de vendas”, apartamentos modelos e respectivas mobílias para as unidades ainda não vendidas, diretamente relacionadas com cada empreendimento. Esses gastos são reconhecidos no resultado com base no método do custo incorrido em relação ao custo orçado total.

Landbank – Banco de Terrenos para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou através de permutas física ou financeira.

Permuta Física – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe um determinado número de unidades.

Permuta Financeira – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe um determinado percentual da receita do empreendimento a ser construído.



A tabela a seguir fornece informações sobre o andamento da obra de todos os empreendimentos lançados até o 1T08 bem como suas respectivas receitas contabilizadas no trimestre findo em 31 de março de 2008.

Empreendimento	Mês/ano lançamento	Área Privativa Total (m2)	Andamento da Obra	Vendas Acumuladas (%)	Receita Bruta 1T08 (R\$'000)	Segmento ⁽¹⁾
Green Park 3000	Mar-06	9.709	84,9%	61,7%	2.452	Média renda
Green Park 4000	Set-06	9.709	84,9%	52,5%	1.769	Média renda
Verano	Mar-07	92.165	15,6%	54,6%	11.011	Média renda
Villaggio Del Mare	Mai-07	21.488	26,1%	88,5%	3.985	Média renda
Splendore Valqueire	Jul-07	7.868	26,2%	88,3%	1.203	Média Baixa renda
Parque das Águas	Out-07	143.363	11,2%	17,5%	994	Média Baixa renda
Barra Allegro	Nov-07	13.006	33,2%	28,5%	1.454	Média renda
Barra Trade	Nov-07	4.270	0%	0%	0	Comercial
Mirante Bonsucesso	Mar-08	19.952	17,7%	60,6%	2.973	Baixa renda
Felicittá	Mar-08	12.647	15,8%	4,8%	222	Média Baixa renda
Residencial Via Parque	Mar-08	3.887	100%	12,1%	645	Baixa renda
TOTAL		338.064			26.708	

(1) Os segmentos são divididos pela faixa de preço por m² dos empreendimentos: Baixa renda com preço de venda até R\$1.800 por m², Média-Baixa entre R\$1.800 e R\$2.500 por m², Média renda entre R\$2.500 e R\$3.500 por m² e Média alta renda entre R\$3.500 e R\$4.500 por m². O valor médio de venda das unidades dos empreendimentos residenciais acima tem a seguinte distribuição: Green Park 3000 e 4000 – R\$ 230 mil, Verano - R\$ 340 mil, Villaggio Del Mare – R\$ 380 mil, Splendore Valqueire – R\$ 155 mil, Parque das Águas – R\$ 120 mil, Barra Allegro – R\$ 290 mil, Mirante Bonsucesso – R\$ 77 mil, Felicittá – R\$ 116 mil e Residencial Via Parque – R\$ 53 mil.


DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

(Em milhares de reais, exceto o lucro (prejuízo) por lote de mil ações)

	Valor do Trimestre Atual	Valor Acumulado do Atual Exercício	Valor do Igual Trimestre do Exercício Anterior	Valor Acumulado do Exercício Anterior
	01/01/2008 a 31/03/2008	01/01/2008 a 31/03/2008	01/01/2007 a 31/03/2007	01/01/2007 a 31/03/2007
RECEITAS OPERACIONAIS BRUTA				
Receitas por incorporações e venda de imóveis	26.708	26.708	15.271	15.271
Impostos incidentes sobre vendas	(1.058)	(1.058)	(741)	(741)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	25.650	25.650	14.530	14.530
CUSTO DE INCORPORAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS	(19.668)	(19.668)	(8.517)	(8.517)
LUCRO BRUTO	5.982	5.982	6.013	6.013
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS				
Resultado de equivalência patrimonial				
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas de pessoal	(894)	(894)	(153)	(153)
Honorários de diretoria e conselho de administração	(435)	(435)	(26)	(26)
Demais despesas administrativas	(2.620)	(2.620)	(1.609)	(1.609)
Despesas de IPO			(88)	(88)
Despesas tributárias	(518)	(518)		
Receitas financeiras provenientes de:				
Aplicações financeiras	5.320	5.320	1.469	1.469
Contas a receber imobiliário	1.303	1.303	197	197
Operações de mútuo - partes relacionadas	714	714	40	40
Outros				
Resultado na alienação de participação societária não permanente				
Despesas financeiras				
Despesas com vendas	(1.361)	(1.361)	(344)	(344)
Depreciação e amortização	(139)	(139)		
Outras despesas operacionais	(8)	(8)	(19)	(19)
Outras receitas operacionais	187	187	154	154
	1.549	1.549	(379)	(379)
RESULTADO OPERACIONAL	7.531	7.531	5.634	5.634
RESULTADO NÃO OPERACIONAL				
Resultado na alienação de participação societária				
RESULTADO ANTES DA TRIBUTAÇÃO SOBRE O LUCRO E PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS	7.531	7.531	5.634	5.634
Imposto de renda e contribuição social	(2.273)	(2.273)	(639)	(639)
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS	5.258	5.258	4.995	4.995
PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS	(1.066)	(1.066)	(1.825)	(1.825)
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	4.192	4.192	3.170	3.170
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO POR LOTE DE MIL AÇÕES DO CAPITAL SOCIAL	90,86	90,86	25,77	25,77



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

(Em milhares de reais)

ATIVO

	31/3/2008	31/12/2007
CIRCULANTE		
Disponibilidades	8.240	4.335
Aplicações financeiras		
Para negociação:		
Cotas de Fundos de Investimento	516	3.540
Letras Financeiras do Tesouro - LFT'S	7.322	46.609
Letras do Tesouro Nacional - LTN'S	31.585	44.662
Certificados de Depósitos Bancários	586	
Notas do Tesouro Nacional - NTN'S		7
Debêntures	2.611	2.544
Mantidos até o vencimento:		
Cotas de Fundos de Investimento	2.405	1.371
Letras Financeiras do Tesouro - LFT'S	50.270	50.270
Certificados de Depósitos Bancários	74.902	85.387
Clientes por incorporação e venda de imóveis	11.221	5.436
Mútuos a receber - Partes relacionadas	3.322	3.081
Contas a receber de terceiros	988	
Imóveis a comercializar	178.626	109.672
Opção de compra de terrenos		
Adiantamentos a construtora	2.080	160
Dividendos a receber		
Outros adiantamentos	1.661	978
Gastos com vendas a apropriar	23.465	11.555
Créditos tributários de impostos e contribuições	2.047	1.586
Impostos e contribuições a compensar	3.725	437
Outros ativos	413	393
	405.985	372.023
NÃO CIRCULANTE		
Mútuos a receber - Partes relacionadas	14.917	12.053
Clientes por incorporação e venda de imóveis	45.265	28.584
Créditos tributários de impostos e contribuições	416	1.210
Gastos com vendas a apropriar		8.072
Impostos e contribuições a compensar		2.805
	60.598	52.724
Adiantamentos para futuro aumento de capital em controladas		
Investimentos	2	2
Imobilizado de uso	1.899	1.265
Diferido	1.542	1.533
	3.443	2.800
TOTAL DO ATIVO	470.026	427.547



BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO

(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	31/3/2008	31/12/2007
CIRCULANTE		
Dividendos a pagar	314	314
Provisões tributárias	1.585	554
Imposto de renda e contribuição social diferidos	333	317
Contas a pagar	1.868	1.006
Adiantamentos de clientes	3.556	3.834
Financiamento de imóveis	38.168	22.720
Contas a pagar da atividade imobiliária	4.417	3.561
	50.241	32.306
NÃO CIRCULANTE		
Imposto de renda e contribuição social diferidos	3.299	1.667
Financiamento de imóveis	10.143	1.658
Adiantamentos para futuro aumento de capital	12.601	4.127
	26.043	7.452
PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS	24.212	22.451
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	369.432	369.432
Reservas de lucros		
Prejuízos acumulados	98	(4.094)
	369.530	365.338
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	470.026	427.547