

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T18

Rio de Janeiro, 14 de maio de 2018 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2018 (1T18). As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO 1T18

- Redução de 30% no G&A;
- Ajustes contábeis de R\$ 7,5 milhões nos Recebíveis, sem efeito no caixa;
- Manutenção do caixa acima do patamar de R\$ 20 milhões e da dívida líquida zerada.

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 1T18

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Felipe Shalders

Diretor Presidente, de RI e Técnico

Contato:

Tel: +55 (21) 3031-4600 / 3095-4600

ri@cr2.com.br

Teleconferência Português 15 de maio de 2018

16h00 (horário de Brasília)
13h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 11 2188-0155
Código: CR2

Replay: +55 11 2188-0400
Código do Replay: CR2

Site: ri.cr2.com.br

Teleconferência Inglês 15 de maio de 2018

17h00 (horário de Brasília)
14h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 11 2188-0155/1 646 843 6054
Código: CR2

Replay: +55 11 2188-0400
Código do Replay: CR2

Site: ri.cr2.com.br

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	1T18	1T17	$\Delta 1T/1T$	4T17	$\Delta 1T/4T$
Receita Operacional Líquida	962	1.048	-73,5%	5.496	-82,5%
Lucro Bruto	(73)	(47)	-106,8%	2.389	-103%
% Margem Bruta	-7,6%	-4,4%	-37,1 p.p.	43,5%	-51,1 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	(64)	73	-105,4%	2.417	-103%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	-6,6%	6,9%	-39 p.p.	44,0%	-50,6 p.p.
EBITDA(1)	(10.019)	(3.198)	-63,6%	940	-
% Margem EBITDA	-1041%	-305%	-283 p.p.	17%	-1059 p.p.
Lucro Líquido Antes Minoritários	(9.339)	(2.867)	-80,5%	1.303	-
% Margem Líquida Antes Minoritários	-970,8%	-273,6%	352 p.p.	23,7%	-994 p.p.
Lucro Líquido	(7.068)	(2.729)	-83,8%	1.290	-
% Margem Líquida	-735%	-260%	471 p.p.	23%	-758 p.p.
Lucro Líquido Básico por ação – R\$	(0,15)	(0,06)	-83,8%	0,03	-
Receitas a Apropriar	0	0	-	0	-
Resultado a Apropriar	0	0	-	0	-
Margem a Apropriar	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	0,0 p.p.
Caixa	23.808	18.059	37,0%	24.204	-1,6%
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido)	(23.806)	(18.059)	37,0%	(24.204)	-1,6%
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) / PL	-12,6%	-9,0%	-4,1 p.p.	-12,2%	-0,4 p.p.
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(23.806)	(18.059)	37,0%	(24.204)	-1,6%
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / PL	-12,6%	-9,0%	-4,1 p.p.	-12,2%	0,0 p.p.
Patrimônio Líquido Consolidado	188.447	199.961	-7,2%	197.789	-4,7%

Operacional (R\$ Mil)	1T18	1T17	$\Delta 1T/1T$	4T17	$\Delta 1T/4T$
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	1.290	1.886	-67,2%	560	130,2%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	1.236	1.187	-66,7%	533	131,9%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	18,9%	8,8%	0 p.p.	8,8%	10,1 p.p.
Unidades Vendidas	5	7	-81,5%	2	150,0%

(1) Quanto ao EBITDA são adicionados ao lucro líquido: participação de minoritários, imposto de renda/contribuição social, depreciação e amortização, despesas financeiras, juros do SFH, amortização de estandes, e despesas com o plano de opções.

(2) Excluindo receita financeira. Líquidos de permuta física, no caso do Villaggio del Mare, Barra Allegro e Via Parque, e permuta financeira, no caso do Verano.

(3) Venda sobre Oferta (VSO): [Contratadas do período / (Estoque no início do período + Lançamentos líquidos de permuta do período)].

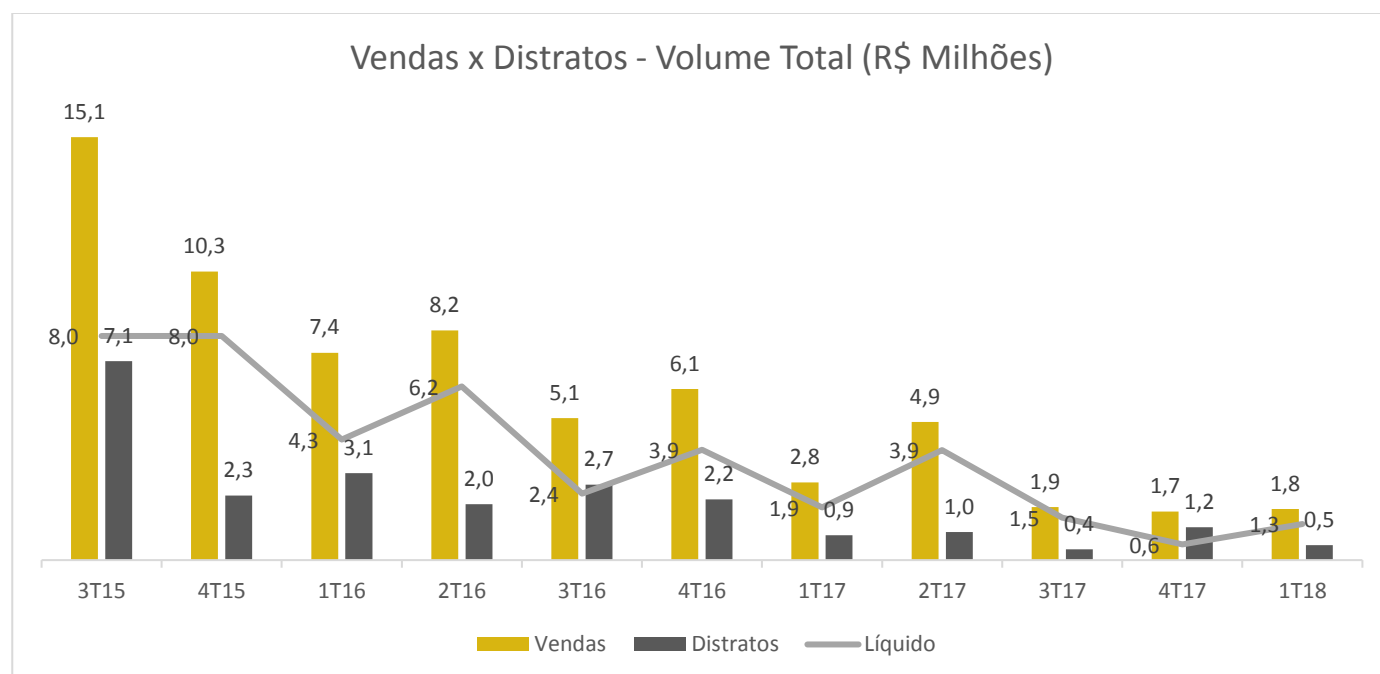
ÍNDICE

VENDAS CONTRATADAS	4
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	5
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	8
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	8
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	9
COBRIGAÇÃO.....	9
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS	10
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	10
ANEXO I – DRE.....	11
ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL	12
<u>GLOSSÁRIO</u>	<u>13</u>
<u>AVISOS LEGAIS</u>	<u>15</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES</u>	<u>15</u>

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos no 1T18 foram de R\$ 1,3 milhões, apresentando uma redução de 32% em relação ao 1T17.

As vendas do 1T18 se distribuíram entre 5 diferentes empreendimentos, concentrando-se principalmente no Jardim Paraiso, empreendimento com a maior quantidade de unidades disponíveis.

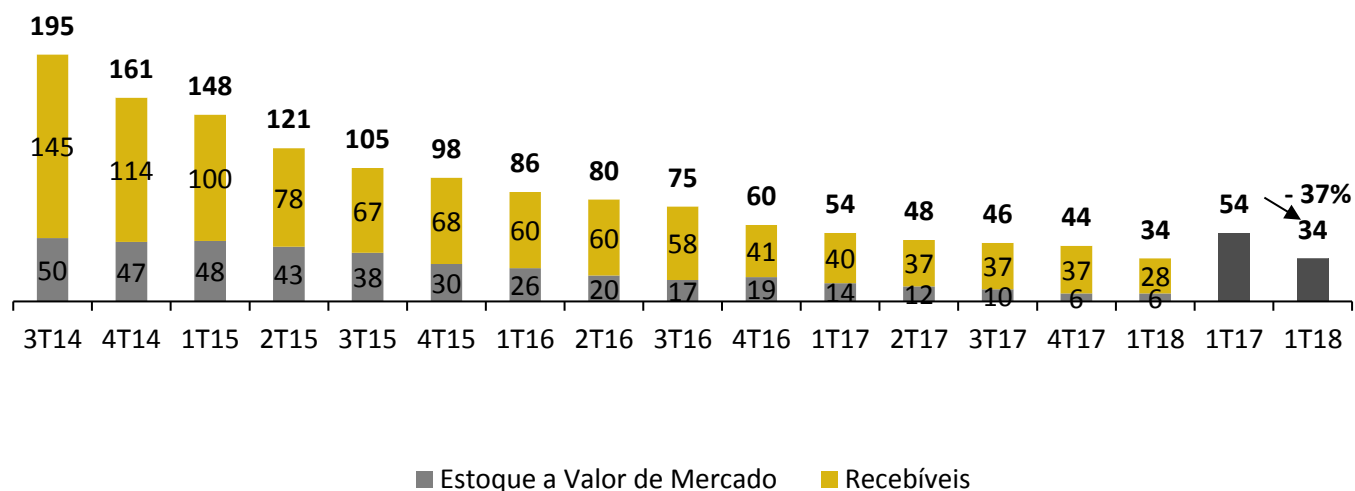


ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

Fechamos o 1T18 com R\$ 6 milhões de estoque a valor de mercado, mesmo patamar do 4T17.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) ficaram em R\$ 28 milhões neste trimestre, uma redução de 30% em relação ao 1T17. Sofrendo forte impacto de novas provisões para perdas nos recebíveis, de aproximadamente R\$ 7,5 milhões.

O valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 4T17 sofreu uma redução de 37%.

Evolução - Recebíveis + Estoque (R\$ Milhões)


Os próximos 3 quadros apresentam a quebra do Estoque a Valor de Mercado por SPE, o demonstrativo dos principais Recebíveis e a quebra dos Recebíveis de Clientes por SPE.

Os empreendimentos com maior participação nos estoques são o Parque das Águas com 31% (R\$ 1,96 milhões) do valor dos Estoques, sendo composto por menos unidades mas com ticket médio maior, e o Jardim Paradiso, representando atualmente 19% do valor dos Estoque (R\$ 1,16 milhões), composto por unidades de ticket médio mais baixo.

A companhia mantém os esforços na redução dos estoques e seu custo de carregamento e vêm obtendo bastante sucesso durante os últimos trimestres como fica evidenciado ao observarmos a redução do total de estoques ao longo do tempo.

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)									
SPEs	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	% (1T18)
Jardim Paradiso	7.338	4.552	3.881	2.355	2.933	2.471	696	1.166	19%
Jardim Paradiso 1-A	106	0	948	250	356	356	230	463	7%
Jardim Paradiso 1-B	7.232	4.552	2.933	2.105	2.577	2.115	465	703	11%
Parque das Águas	7.165	8.875	8.955	6.893	4.762	3.761	1.824	1.960	31%
Green	0	0	0	0	0	0	475	456	7%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	694	1.470	1.993	1.293	690	500	499	475	8%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	909	1.716	2.100	1.800	1.350	1.052	1.160	725	12%
SP 1	1.024	632	165	165	165	165	428	143	2%
Aqua Park 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 2	448	165	165	165	165	165	143	143	2%
Aqua Park 3	0	190	0	0	0	0	162	0	0%
Top Life Itamaraty	217	0	0	0	0	0	0	0	0%
Mirante Bonsucesso	359	277	0	0	0	0	124	0	0%
Top Life Park	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	951	600	730	430	430	430	850	450	7%
HC Felicitá	281	595	595	595	595	300	257	238	4%
Barra Allegro	1.200	1.425	575	575	575	575	0	428	7%
Splendor Valqueire I	270	320	320	320	320	320	219	219	3%
Splendore Valqueire II	350	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendore Valqueire III	313	310	0	0	0	0	0	0	0%
CIMOL	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Total:	20.495	20.495	19.314	14.426	11.819	9.574	6.406	6.258	100%

Ao final do 1T18, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 27,8 milhões, sendo R\$ 20,5 milhões referentes ao Link, projeto em que somos permutantes e cujo habite-se foi expedido no 2T14.

Os recebíveis sofreram forte redução devido a novas provisões, no valor de R\$ 7,5 milhões, a maior parte (R\$ 6,9 milhões) ocorrendo nos recebíveis do Link.

O Contas a Receber por Repasse é constituído no momento do repasse, sendo transformado em caixa de acordo com o registro dos contratos no cartório de registro de imóveis e seu saldo no final do 1T18 foi de R\$ R\$ 2,03 milhões. O saldo das Confissões de Dívidas foi de R\$ 126 mil.

(R\$ Mil)	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Clientes por Incorporação e Venda de Im	184.032	145.315	114.495	100.932	79.191	68.037	67.725	60.543	59.847	58.047	40.930	39.643	36.809	36.776	37.473	28.202
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(516)	(477)	(851)	(998)	(1.019)	(1.031)	(140)	(116)	(120)	(128)	(125)	(125)	(142)	(145)	(60)	(397)
TOTAL Recebíveis de Clientes	183.516	144.838	113.644	99.934	78.172	67.006	67.585	60.427	59.727	57.919	40.805	39.518	36.666	36.631	37.413	27.805
Contas a Receber por Repasse	20.990	32.589	34.435	16.216	21.080	17.063	6.269	14.368	13.240	9.950	6.642	5.436	5.413	2.549	847	2.030
Confissão de Dívida de Adquirentes	4.383	4.218	2.914	2.942	3.024	3.030	2.965	2.723	2.236	1.599	965	733	705	567	465	126
TOTAL Recebíveis	208.889	181.645	150.994	119.092	102.276	87.099	76.818	77.518	75.203	69.468	48.412	45.687	42.785	39.746	38.725	29.961

SPEs	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Indexadores
SPE 23 (Link)	48.430	44.075	42.317	40.454	41.273	42.344	42.817	28.049	27.403	27.513	27.642	27.981	20.529	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	27.179	15.766	8.721	11.326	4.084	3.008	2.744	2.045	1.485	609	604	699	303	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	7.321	6.639	5.705	6.248	6.193	6.164	4.783	4.149	3.809	2.898	2.857	2.400	2.286	IGP-M +12% a.a.
Green	5.831	4.726	4.667	4.597	4.277	4.139	3.887	3.107	3.119	2.536	2.494	1.919	1.250	IGP-M +12% a.a.
Campinho	2.129	1.336	1.154	981	983	726	436	436	436	701	707	689	519	IGP-M
SP 1	4.310	2.364	1.530	1.572	1.612	1.307	1.307	1.453	1.426	750	749	2.474	1.640	IGP-M
Acqua Park 1	324	87	87	87	87	306	292	113	108	91	90	88	87	IGP-M
Acqua Park 2	696	489	264	264	142	142	142	351	351	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	1.223	486	402	544	555	276	126	126	304	126	126	1	1	IGP-M
Top Life Itamaraty	1.313	677	316	316	461	211	370	211	146	146	0	146	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	427	295	299	199	205	210	216	491	355	227	227	3	148	IGP-M
Top Life Park	326	330	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	IGP-M
Manauá			0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.074	1.296	INCC-DI
Residências Premium	1.411	1.069	1.088	578	432	439	446	449	719	536	455	0	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicittá	1.327	894	719	729	667	693	436	205	207	208	209	210	211	IGP-M +12% a.a.
Barra Allegro	209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	577	401	404	408	411	414	569	419	420	421	420	421	549	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire II	192	192	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire III	199	199	199	199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	820	512	503	494	494	494	494	494	494	494	494	621	518	IGP-M +12% a.a.
Total:	99.934	78.172	67.006	67.585	60.427	59.727	57.919	40.805	39.518	36.666	36.631	37.413	27.805	-

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

Conforme informado no ultimo informe, o processo de venda do terreno Manaú, localizado em Guarulhos – SP, foi finalizado no fim de outubro de 2017, passando a ser tratado como Recebível.

Os dois principais terrenos em nosso land bank são a Cidade Paradiso e o Parque das Águas, representando 89% do book value.

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value R\$(Mil)	Book/m ² R\$(Mil)	%CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.492	29	100%
Parque das Águas	São Gonçalo (RJ)	Econômico	29.795	420	80%
Diamond	Campo Grande (RJ)	Comercial/Média	7.204	1.802	80%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.399	9	100%
Total			118.890	36	

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 1T18, a Receita Líquida foi de R\$ 962 mil, comparado a R\$ 1,04 milhões no 1T17. No 1T18 a companhia apresentou prejuízo Bruto ex-Juros SFH de R\$ 64 mil, comparado a um lucro de R\$ 73 mil no 1T17.

(R\$ Mil)	1T18	1T17	1T/1T	4T17	1T/4T
Receita Líquida	962	1.048	-8%	5.496	-82%
Lucro Bruto	(73)	(47)	57%	2.389	-103%
Margem Bruta	-7,6%	29,5%	-37,1 p.p.	43,5%	-51,1 p.p.
Impactos Juros SFH	40,1 p.p.	-22,6 p.p.	6263,6 p.p.	0,5 p.p.	3957,3 p.p.
Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)	(64)	73	-188%	2.417	-103%
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	32,5%	6,9%	25,5 p.p.	44,0%	-11,5 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

O G&A foi de R\$ 2,1 milhões neste trimestre, apresentando uma redução nominal de 30% em relação ao 1T17 (R\$ 3,0 milhões) e uma redução marginal de 17% em relação ao 4T17 (R\$ 2,5 milhões).

(R\$ Mil)	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	1T18/1T17
G&A Consolidado	4.328	7.521	4.261	3.503	3.218	3.394	3.129	3.042	2.996	2.897	2.578	2.130	-30%
Desp. Pessoal	1.650	1.467	1.155	1.544	1.052	1.307	963	1.019	695	1.241	1.012	1.090	7%
Aluguel/Condomínio (Sede)	201	212	439	49	45	27	30	30	30	30	28	26	-13%
Condomínio das Unidades (SPes)	489	382	248	296	237	310	427	314	164	289	92	115	-63%
Vendas	-40	2	1	-10	4	8	85	14	9	111	3	6	-58%
Estoque	528	380	247	306	233	302	342	300	156	179	89	109	-64%
Desp. Judiciais	755	1.441	1.648	769	1.229	1.116	1.108	1.061	1.468	1.011	1.076	511	-52%
Outros	1.233	4.019	772	845	655	634	601	618	639	325	370	388	-37%

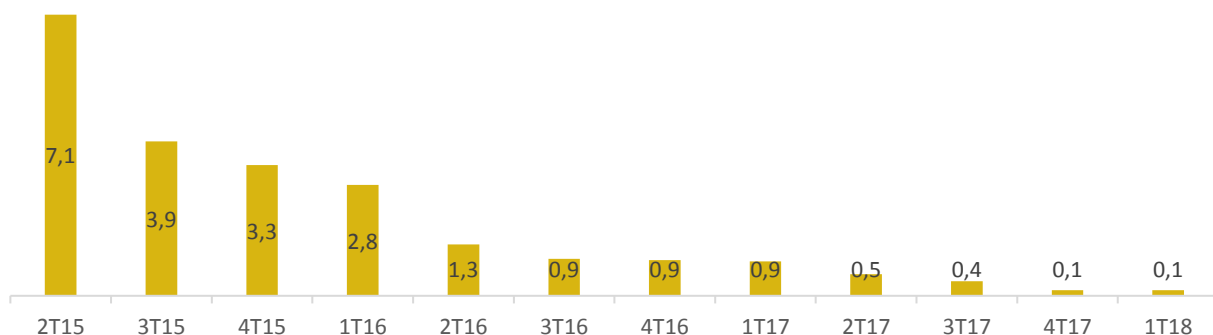
O custo com condomínios das unidades em estoque foi o item que apresentou maior redução (64%) na comparação com o 1T17, demonstrando o sucesso no trabalho de venda dos estoques disponíveis.

O item Despesas Judiciais também apresentou uma redução expressiva de 52% quando comparado ao 1T17.

COBRIGAÇÃO

A cobrança do CRI (Link) encontra-se em fase final, mantendo-se no patamar de R\$ 100 mil. A expectativa é de que essa cobrança seja finalizada nos próximos trimestres.

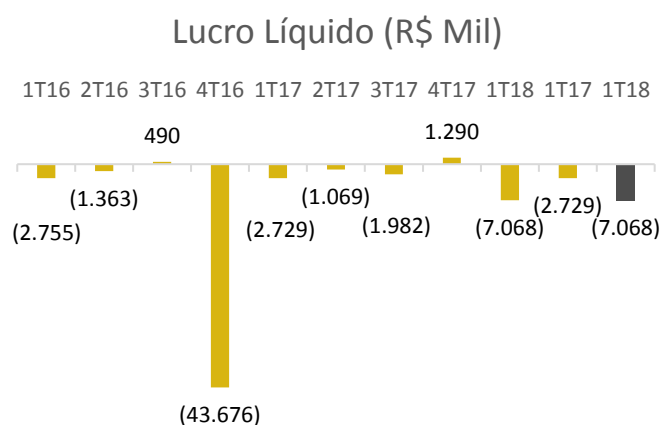
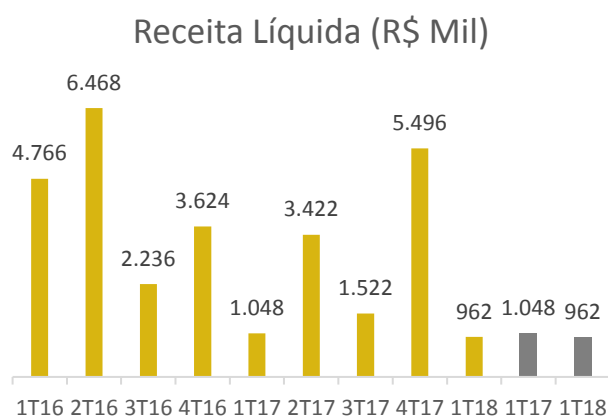
Coobrigação CRI - Link (R\$ Milhões)



RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

No 1T18 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 7.068 mil, comparado a um prejuízo líquido de R\$ 2.729 mil no 1T17.

A receita líquida apresentou uma redução de 8% na comparação com o 1T17.


DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período negativa em R\$ 396 mil. Uma redução de R\$ 3,6 milhões na comparação com o 4T17.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(976)	1.007	(26.615)	(2.332)	(1.662)	(2.034)	2.309	(9.442)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	992	(578)	1.499	(223)	586	81	(1.167)	7.464
Variação dos Ativos	5.224	3.688	30.371	2.880	4.679	2.173	4.525	1.044
Clientes por incorporação e venda de imóveis	696	1.800	2.377	1.287	2.378	77	(697)	1.824
Contas a receber de terceiros	613	4.952	4.241	1.466	275	3.053	1.810	(1.059)
Imóveis a comercializar	4.142	1.819	2.170	550	2.312	658	2.728	277
Outros	(227)	(4.883)	21.583	(423)	(286)	(1.615)	684	2
Variação dos Passivos	(151)	96	(415)	897	(3)	(150)	(1.148)	762
Caixa Líquido Proveniente das Operações	5.091	4.213	4.838	1.222	3.600	70	4.519	(172)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(272)	(192)	(182)	(304)	26	0	(398)	(216)
Caixa líquido das atividades de Financiamento	29	(23)	10	0	(224)	1	0	0
Dívida	(338)	0	0	0	0	0	0	0
Debêntures (líquido)	(338)	0	0	0	0	0	0	0
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0
CRI (Link)	(1.496)	(340)	(41)	(40)	(342)	(15)	(277)	(8)
Cessão de créditos imobiliários	(1.649)	(335)	(37)	(37)	(338)	(188)	(285)	(8)
Valores caucionados em garantia do CRI	153	(5)	(4)	(3)	(4)	173	8	0
Atividades de Financiamento com Acionistas	(129)	29	(11.744)	(199)	2	(2)	(645)	0
Participações de não controladores	(1)	43	368	(199)	2	(3)	(322)	0
Outros	(128)	(14)	(12.112)	0	0	1	(323)	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	2.886	3.687	(7.119)	679	3.062	54	3.199	(396)

Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	1T18	1T17	1T/1T	4T17	1T/4T
Receita Operacional Bruta					
Impostos incidentes sobre vendas					
Receita Operacional Líquida	962	1.048	-8%	5.496	-82%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(1.026)	(976)	5%	(8.221)	-88%
Juros SFH	(9)	(119)	-92%	(28)	-67%
Lucro Bruto	(73)	(47)	57%	2.389	-103%
<i>Margem Bruta</i>	-7,6%	-4,4%	-3 p.p.	43,5%	-51,1 p.p.
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	-6,6%	6,9%	-14 p.p.	44,0%	-50,6 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais:					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(2.130)	(3.042)	-30%	(2.578)	-17%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(77)	(146)	-47%	(27)	185%
Amortização de Estandes	(84)	(215)	-61%	(87)	-3%
Depreciação e Amortização	(35)	(47)	-26%	(36)	-3%
Despesas Tributárias	(38)	(43)	-13%	(69)	-45%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(7.654)	42	-	1.217	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(10.093)	(3.496)	189%	787	-
Resultado Financeiro					
Juros sobre o Capital Próprio	-	-	0%	-	0
Resultado Financeiro	705	1.247	-43%	706	0%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(9.388)	(2.249)	317%	1.493	-
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	-	-	-	-	-
Participação dos Empregados no Lucro	(56)	(82)	-	0	-
Provisão para IR e Contribuição Social	105	(535)	-120%	(189)	-156%
Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(9.339)	(2.867)	226%	1.303	-
<i>Margem Líquida antes de Minoritários</i>	-970,8%	-273,6%	-697 p.p.	23,7%	-994,5 p.p.
Participação de Minoritários	2.272	340	-768%	(13)	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(7.068)	(2.729)	159%	1.290	-
<i>Margem Líquida após Minoritários</i>	-734,7%	-260,4%	-474 p.p.	23,5%	-758,2 p.p.
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.443		48.443	
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,15)	(0,06)	159%	0,03	-

EBITIDA (R\$ Mil)	1T18	1T17	1T/1T	4T17	1T/4T
Lucro Líquido	(7.068)	(2.729)	159%	1.290	-648%
Participação dos Minoritários	(2.272)	(340)	568%	13	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	(105)	535	-120%	189	-156%
Depreciação e Amortização	35	47	-26%	36	-2,8%
Resultado Financeiro	(705)	(1.247)	-43%	(706)	-0,1%
Juros SFH	9	119	-92%	28	-67,4%
Amortização de Estandes	84	215	-61,2%	87	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
EBITIDA	(10.022)	(3.400)	195%	936	-
%Margem EBITIDA	-1041,8%	-305,3%	-737 p.p.	17,0%	-1059 p.p.

Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	1T18	4T17
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	23.808	24.204
Aplicações Financeiras Caucionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	11.913	13.238
Contas a Receber de Terceiros	2.764	1.825
Imóveis a Comercializar	41.795	42.369
Impostos e Contribuições a Compensar	1.895	1.838
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	1	40
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	4	4
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	1.743	6.159
Total do Ativo Circulante	83.943	89.677
Realizável a Longo Prazo		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	16.289	24.235
Contas a receber de Terceiros	2.266	2.395
Imóveis a Comercializar	82.172	81.875
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.801	5.800
Valores a Receber - Partes Relacionadas	168	168
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0
Outros ativos	18.847	14.451
Total Realizável a Longo Prazo	125.543	128.924
Investimentos	3.059	3.071
Imobilizado	99	214
Diferido	0	0
Intangível	3	7
Total Ativo Permanente	3.161	3.292
Ativo Total	212.647	221.893

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	1T18	4T17
Passivo Circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	399	60
Obrigação por Aquisição de Imóveis	0	0
Em Caixa	79	79
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	571	689
Provisões Tributárias	1.217	1.266
Provisões para Contingências	2.000	2.000
Contas a Pagar - Terceiros	4.549	4.148
Cessão de Créditos Imobiliários	38	42
Dividendos a Pagar	2	#N/D
Redução de Capital	2.565	2.565
Total do Passivo Circulante	11.420	10.849
Exigível a Longo Prazo		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Mútuos a Pagar	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de Clientes	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	781	1.260
Provisões para Contingências	7.305	7.305
Cessão de Créditos Imobiliários	99	103
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	3	2
Obrigação de Construir	4.592	4.585
Total Exigível a Longo Prazo	12.780	13.255
Patrimônio Líquido		
Capital Social	188.734	188.734
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(11.558)	(4.490)
Outros resultados abrangentes	27	27
Patrimônio Líquido Controladora	177.203	184.271
Participações Minoritárias	11.244	13.518
Total Patrimônio Líquido	188.447	197.789
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	212.647	221.893

GLOSSÁRIO

Consumo de Caixa - Medido pela variação da dívida líquida, menos os aumentos de capital e dividendos pagos.

CPC – Comitê de pronunciamentos contábeis - Criado pela Resolução CFC nº 1.055/05, o CPC tem como objetivo "o estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais".

EBITDA – Lucro Líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização e dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

EBITDA ajustado – Apurado a partir do Lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização, dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos, dos gastos com emissão de ações, das despesas com plano de opções e outras despesas não operacionais. O EBITDA ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

IGP-M - Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

Land Bank – Banco de Terrenos para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas.

Margem de Resultados a Apropriar – Equivalente à “Resultados a Apropriar” dividido pelas “Receitas a Apropriar” a serem reconhecidas em períodos futuros.

Método PoC – As receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (“PoC”), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe em troca um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído no mesmo. Adquirindo terreno por meio de permutas, objetivamos a redução da necessidade de recursos financeiros e o conseqüente aumento do retorno.

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 e não no momento da assinatura dos contratos. Desta forma, o saldo de Receitas a Apropriar corresponde às receitas a serem reconhecidos em períodos futuros relativas a vendas passadas.

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65,0% desses depósitos no setor

imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de Vendas.

Resolução CFC nº963/03 e Método POC (Percentage of Completion) – A receita, bem como os custos e despesas relativos à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção do empreendimento imobiliário, à medida da evolução do custo incorrido, de acordo com a Resolução CFC N.º 963/03.

Resultados de Vendas a Apropriar – Em função do reconhecimento de receitas e custos em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos receitas e despesas de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados a Apropriar corresponde às receitas, menos custos a serem reconhecidos em períodos futuros relativos a vendas passadas.

Venda Contratada – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento da obra (método PoC). Não existe uma definição de “vendas contratadas” dentro do BR GAAP.

VGv – Valor Geral de Vendas.

VGv Lançado – Valor Geral de Vendas correspondente ao valor total a ser potencialmente obtido pela companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a determinado preço.

VGv CR2 – Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela CR2 na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à nossa participação no empreendimento.

VSO – Vendas sobre oferta.

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 BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

Esta apresentação contém certas declarações futuras e informações relacionadas à CR2 que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos diferenciem se de modo relevante de tais planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade à Instrução CVM nº 381/03, a Companhia vem declarar que não possui com seus auditores independentes, BDO RCS Auditores Independentes, qualquer tipo de contrato de prestação de serviços de consultoria ou outros serviços que não os de auditoria externa caracterizando, assim, a inexistência de conflito de interesses ou o comprometimento da objetividade desses auditores em relação ao serviço contratado.