

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T18

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2018 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2018 (3T18). 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 3T18

- Caixa positivo em R\$ 23.758 mil;
- Redução dos estoques em 60% em comparação ao 3T17;
- Aumento de 27,6% nas Vendas Líquidas em comparação ao 3T17
- Geração positiva de caixa no trimestre.

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 3T18

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 14 de novembro 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 14 de novembro 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)	3T18	3T17	$\Delta 3T/3T$	2T18	$\Delta 3T/2T$
Receita Operacional Líquida	795	1.522	-47,8%	1.468	-45,8%
Lucro Bruto	(740)	317	-333,6%	257	-388%
% Margem Bruta	-93,0%	20,8%	-113,8 p.p.	17,5%	-110,5 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	(685)	361	-289,9%	311	-320%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	-86,2%	23,7%	-110 p.p.	21,2%	-107,4 p.p.
EBITDA(1)	(2.849)	(2.931)	2,8%	(2.092)	-36%
% Margem EBITDA	-358%	-193%	-166 p.p.	-143%	-216 p.p.
Lucro Líquido Antes Minoritários	(2.719)	(2.034)	-33,7%	(1.595)	-70%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-342,0%	-133,6%	-208 p.p.	-108,7%	-233 p.p.
Lucro Líquido	(2.996)	(1.982)	-51,2%	(1.449)	-107%
% Margem Líquida	-377%	-130%	-247 p.p.	-99%	-278 p.p.
Lucro Líquido Básico por ação – R\$	(0,06)	(0,04)	-51,2%	(0,03)	-106,8%
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	23.758	21.005	13,1%	23.588	0,7%
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido Consolidado	183.652	196.809	-6,7%	186.770	-1,7%

Operacional (R\$ Mil)	3T18	3T17	$\Delta 3T/3T$	2T18	$\Delta 3T/2T$
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	1.930	1.513	27,6%	1.686	14,5%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	1.753	1.445	21,3%	1.345	30,3%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	35,1%	14,7%	20 p.p.	23,8%	11,4 p.p.
Unidades Vendidas	10	13	-23,1%	9	11,1%

(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

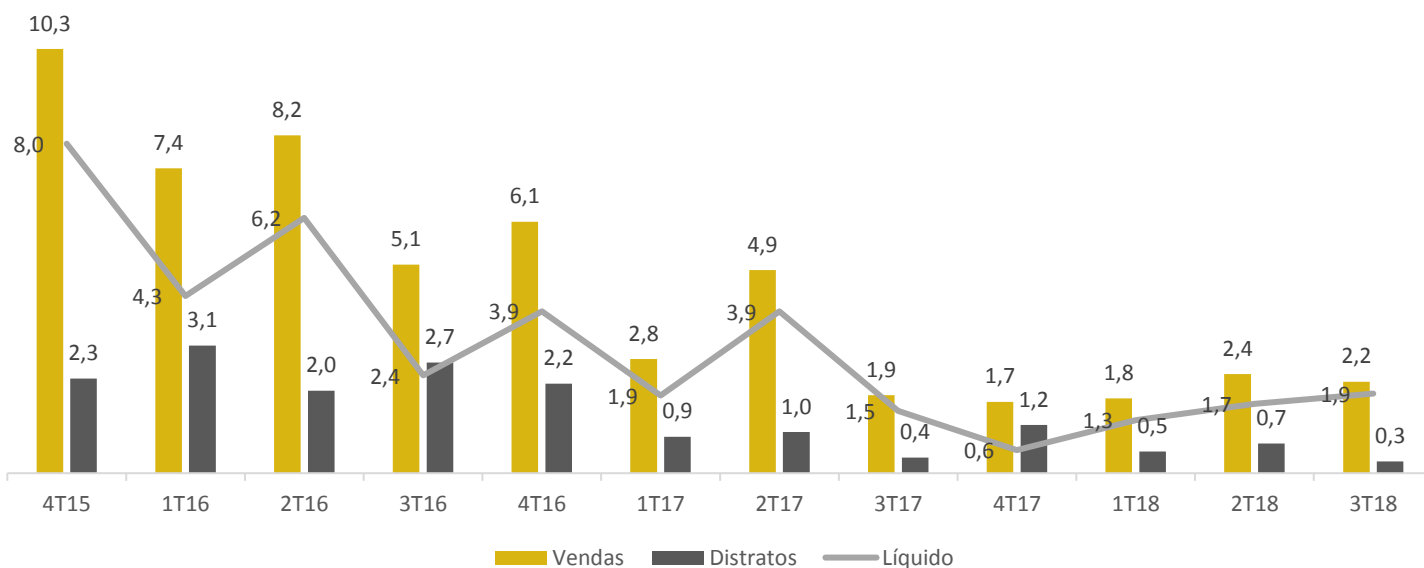
VENDAS CONTRATADAS	4
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	5
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	8
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	8
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	9
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS	9
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	10
ANEXO I – DRE.....	11
ANEXO II – 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 3T18 foram de R\$ 1,9 milhão, apresentando um aumento de 27,6% em relação ao 3T17.

As vendas do 3T18 se distribuíram entre 7 diferentes empreendimentos, com seu volume financeiro se concentrando nos empreendimentos Parque das Águas, Barra Allegro e HC Felicitá.

Vendas x Distratos - Volume Total (R\$ Milhões)



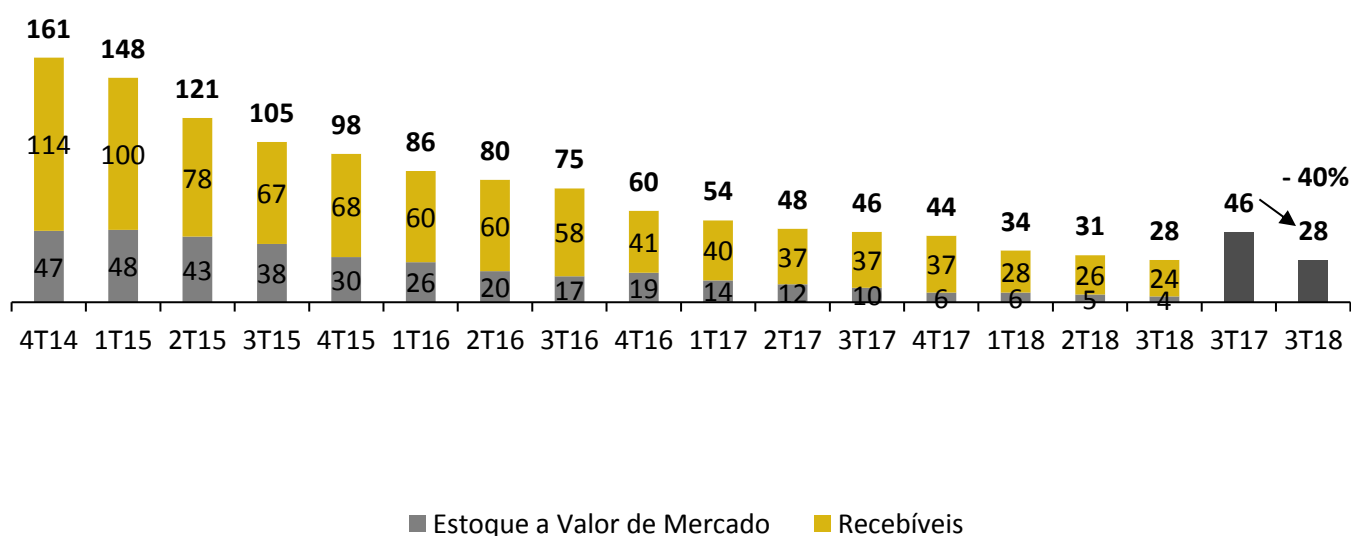
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

Fechamos o 3T18 com R\$ 4 milhões de estoque a valor de mercado, uma redução de 60% em relação ao 3T17 e de 25% em relação ao 2T18.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) ficaram em R\$ 24 milhões neste trimestre, uma redução de 35% em relação ao 3T17. Ainda considerando o impacto das novas provisões para perdas nos recebíveis, de aproximadamente R\$ 7,5 milhões no 1T18.

O valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 3T17 sofreu uma redução de 40%.

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 16% (R\$ 616 mil) do valor dos Estoques, sendo composto por menos unidades mas com ticket médio maior, e o Jardim Paradiso, representando atualmente 21% do valor dos Estoques (R\$ 818 mil), composto por unidades de ticket médio mais baixo.

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)										
SPEs	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	%(3T18)
Jardim Paradiso	4.552	3.881	2.355	2.933	2.471	696	1.166	1.046	818	21%
Jardim Paradiso 1-A	0	948	250	356	356	230	463	237	123	3%
Jardim Paradiso 1-B	4.552	2.933	2.105	2.577	2.115	465	703	809	695	18%
Parque das Águas	8.875	8.955	6.893	4.762	3.761	1.824	1.960	1.462	616	16%
Green	0	0	0	0	0	475	456	456	456	12%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	1.470	1.993	1.293	690	500	499	475	475	475	12%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	1.716	2.100	1.800	1.350	1.052	1.160	725	725	580	15%
SP 1	632	165	165	165	165	428	143	0	0	0%
Aqua Park 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 2	165	165	165	165	165	143	143	0	0	0%
Aqua Park 3	190	0	0	0	0	162	0	0	0	0%
Top Life Itamaraty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Mirante Bonsucesso	277	0	0	0	0	124	0	0	0	0%
Top Life Park	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	600	730	430	430	430	850	450	450	450	12%
HC Felicitá	595	595	595	595	300	257	238	238	209	5%
Barra Allegro	1.425	575	575	575	575	0	428	0	0	0%
Splendor Valqueire I	320	320	320	320	320	219	219	219	219	6%
Splendore Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendore Valqueire III	310	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
CIMOL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Total:	20.495	19.314	14.426	11.819	9.574	6.406	6.258	5.070	3.822	100%

Ao final do 3T18, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 23,9 milhões, sendo R\$ 20,5 milhões referentes ao Link, projeto em que somos permutantes e cujo habite-se foi expedido no 2T14.

Cabe destacar que a comparação em relação ao 3T17 ainda sofre o impacto das novas provisões, no valor de R\$ 7,5 milhões, efetuadas 1T18.

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 3T18 foi de R\$ R\$ 983 mil. O saldo das Confissões de Dívidas foi de R\$ 8 mil.

(R\$ Mil)	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	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	26.420	23.973
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(851)	(998)	(1.019)	(1.031)	(140)	(116)	(120)	(128)	(125)	(125)	(142)	(145)	(60)	(397)	(486)	(37)
TOTAL Recebíveis de Clientes	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	25.934	23.936
Contas a Receber por Repasse	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	1.260	983
Confissão de Dívida de Adquirentes	2.914	2.942	3.024	3.030	2.965	2.723	2.236	1.599	965	733	705	567	465	126	29	8
TOTAL Recebíveis	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	27.223	24.927

SPEs	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	Indexadores
SPE 23 (Link)	42.317	40.454	41.273	42.344	42.817	28.049	27.403	27.513	27.642	27.981	20.529	20.473	20.482	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paraíso	8.721	11.326	4.084	3.008	2.744	2.045	1.485	609	604	699	303	8	8	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	5.705	6.248	6.193	6.164	4.783	4.149	3.809	2.898	2.857	2.400	2.286	2.158	1.465	IGP-M +12% a.a.
Green	4.667	4.597	4.277	4.139	3.887	3.107	3.119	2.536	2.494	1.919	1.250	1.213	902	IGP-M +12% a.a.
Campinho	1.154	981	983	726	436	436	436	701	707	689	519	549	254	IGP-M
SP 1	1.530	1.572	1.612	1.307	1.307	1.453	1.426	750	749	2.474	1.640	793	126	IGP-M
Acqua Park 1	87	87	87	306	292	113	108	91	90	88	87	44	44	IGP-M
Acqua Park 2	264	264	142	142	142	351	351	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	402	544	555	276	126	126	304	126	126	1	1	1	1	IGP-M
Top Life Itamaraty	316	316	461	211	370	211	146	146	0	146	0	0	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	299	199	205	210	216	491	355	227	227	3	148	150	1	IGP-M
Top Life Park	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	81	81	IGP-M
Manáú	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.074	1.296	519	0	INCC-DI
Residências Premium	1.088	578	432	439	446	449	719	536	455	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicitá	719	729	667	693	436	205	207	208	209	210	211	0	0	IGP-M +12% a.a.
Barra Allegro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	404	408	411	414	569	419	420	421	420	421	549	349	349	IGP-M +12% a.a.
Splendore Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendore Valqueire III	199	199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	503	494	494	494	494	494	494	494	494	621	518	391	351	IGP-M +12% a.a.
Total:	67.006	67.585	60.427	59.727	57.919	40.805	39.518	36.666	36.631	37.413	27.805	25.934	23.936	-

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

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	76.552	29	100%
Parque das Águas	São Gonçalo (RJ)	Econômico	29.795	420	80%
Diamond	Campo Grande (RJ)	Comercial/Média	7.198	1.801	80%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.399	9	100%
Total			118.944	36	

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 3T18, a Receita Líquida foi de R\$ 795 mil, comparado a R\$ 1.522 mil no 3T17.

No 3T18 a companhia apresentou prejuízo Bruto ex-Juros SFH de R\$ 740 mil, comparado a um lucro de R\$ 317 mil no 3T17.

(R\$ Mil)	3T18	3T17	3T/3T	2T18	3T/2T
Receita Líquida	795	1.522	-48%	1.468	-46%
Lucro Bruto	(740)	317	-334%	257	-388%
Margem Bruta	-93,0%	20,8%	-113,8 p.p.	17,5%	-110,5 p.p.
Impactos Juros SFH	6,8 p.p.	2,9 p.p.	392,2 p.p.	3,7 p.p.	313,3 p.p.
Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)	(685)	361	-290%	311	-320%
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	-86,2%	23,7%	-109,9 p.p.	21,2%	-107,4 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

O G&A foi de R\$ 3,0 milhões neste trimestre, apresentando um aumento nominal de 4% em relação ao 3T17 (R\$ 2,9 milhões).

Em comparação ao 2T18 o G&A da companhia apresentou um aumento de 10%, sendo impactado pelo aumento das despesas de condomínio das unidades em estoque. Tal aumento ocorreu em função da regularização de unidades que foram retomadas e apresentavam dívidas ativas de condomínio e IPTU.

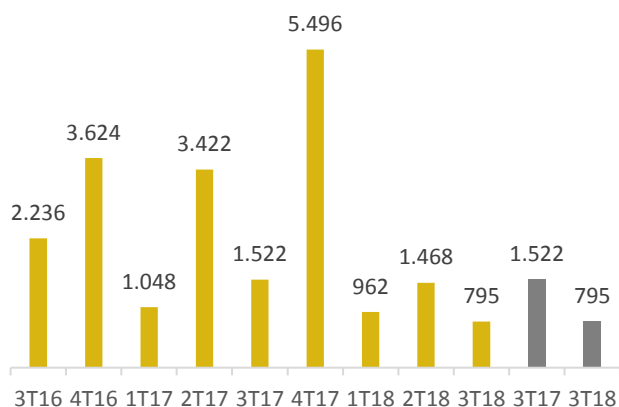
(R\$ Mil)	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	3T18/3T17
G&A Consolidado	4.261	3.503	3.218	3.394	3.129	3.042	2.996	2.897	2.578	2.130	2.742	3.021	4%
Desp. Pessoal	1.155	1.544	1.052	1.307	963	1.019	695	1.241	1.012	1.090	728	1.317	6%
Aluguel/Condomínio (Sede)	439	49	45	27	30	30	30	30	28	26	23	58	93%
Condomínio das Unidades (SPÉs)	248	296	237	310	427	314	164	289	92	115	135	425	47%
Vendas	1	-10	4	8	85	14	9	111	3	6	1	2	-98%
Estoque	247	306	233	302	342	300	156	179	89	109	134	423	137%
Desp. Judiciais	1.648	769	1.229	1.116	1.108	1.061	1.468	1.011	1.076	511	1.490	716	-29%
Outros	772	845	655	634	601	618	639	325	370	388	366	505	56%

RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

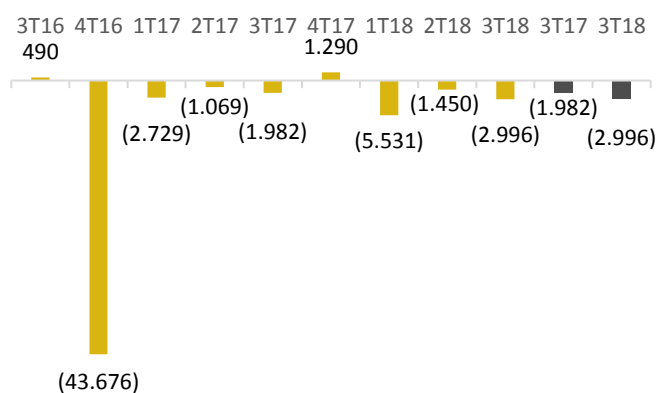
No 3T18 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 2.996 mil, comparado a um prejuízo líquido de R\$ 1.982 mil no 3T17.

A receita líquida foi de R\$ 795 mil no 3T18, comparado a R\$ 1.522 mil no 3T17, refletindo a redução expressiva nos estoques trimestre a trimestre.

Receita Líquida (R\$ Mil)



Lucro Líquido (R\$ Mil)



DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período positiva em R\$ 170 mil. Um aumento de 177% na comparação com o 2T18.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(26.615)	(2.332)	(1.662)	(2.034)	2.309	(7.416)	(1.427)	(2.674)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	1.499	(223)	586	81	(1.167)	5.438	(364)	(639)
Variação dos Ativos	30.371	2.880	4.679	2.173	4.525	1.044	2.100	4.164
Clientes por incorporação e venda de imóveis	2.377	1.287	2.378	77	(697)	1.824	2.109	3.014
Contas a receber de terceiros	4.241	1.466	275	3.053	1.810	(1.059)	916	328
Imóveis a comercializar	2.170	550	2.312	658	2.728	277	754	910
Outros	21.583	(423)	(286)	(1.615)	684	2	(1.679)	(88)
Variação dos Passivos	(415)	897	(3)	(150)	(1.148)	762	(26)	(280)
Caixa Líquido Proveniente das Operações	4.838	1.222	3.600	70	4.519	(172)	283	571
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(182)	(304)	26	0	(398)	(216)	(89)	0
Caixa Líquido das atividades de Financiamento	10	0	(224)	1	0	0	0	4
Dívida	0	0	0	0	0	0	0	0
Debêntures (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0
CRI (Link)	(41)	(40)	(342)	(15)	(277)	(8)	(12)	(5)
Cessão de créditos imobiliários	(37)	(37)	(338)	(188)	(285)	(8)	(12)	(5)
Valores caucionados em garantia do CRI	(4)	(3)	(4)	173	8	0	0	0
Atividades de Financiamento com Acionistas	(11.744)	(199)	2	(2)	(645)	0	(402)	(400)
Participações de não controladores	368	(199)	2	(3)	(322)	0	(2)	(399)
Outros	(12.112)	0	0	1	(323)	0	(400)	(1)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(7.119)	679	3.062	54	3.199	(396)	(220)	170

Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	3T18	3T17	2T/2T	2T18	2T/1T
Receita Operacional Bruta					
Impostos incidentes sobre vendas					
Receita Operacional Líquida	795	1.522	-48%	1.468	-46%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(1.481)	(1.161)	28%	(1.157)	28%
Juros SFH	(54)	(44)	23%	(54)	0%
Lucro Bruto	(740)	317	-334%	257	-388%
<i>Margem Bruta</i>	<i>-93,0%</i>	<i>20,8%</i>	<i>-114 p.p.</i>	<i>17,5%</i>	<i>-110,5 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>-86,2%</i>	<i>23,7%</i>	<i>-110 p.p.</i>	<i>21,2%</i>	<i>-107,4 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais:					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(3.021)	(2.897)	4%	(2.742)	10%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(54)	(104)	-48%	(58)	-7%
Amortização de Estandes	0	(87)	-100%	0	-
Depreciação e Amortização	(18)	(44)	-59%	(33)	-45%
Despesas Tributárias	(14)	(35)	-59%	(39)	-64%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.019	(175)	683%	437	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(2.828)	(3.033)	-7%	(2.179)	-
Resultado Financeiro					
Juros sobre o Capital Próprio	-	-	0%	-	0
Resultado Financeiro	248	1.171	-79%	752	-67%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(2.581)	(1.861)	39%	(1.427)	-
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	10	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	(93)	(76)	-	0	-
Provisão para IR e Contribuição Social	(46)	(97)	-53%	(168)	-73%
Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(2.720)	(2.034)	34%	(1.595)	-
<i>Margem Líquida antes de Minoritários</i>	<i>-342,1%</i>	<i>-133,6%</i>	<i>-208 p.p.</i>	<i>-98,7%</i>	<i>-243,4 p.p.</i>
Participação de Minoritários	(277)	52	432%	146	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(2.996)	(1.982)	51%	(1.449)	-
<i>Margem Líquida após Minoritários</i>	<i>-376,9%</i>	<i>-130,2%</i>	<i>-247 p.p.</i>	<i>-108,7%</i>	<i>-268,2 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.443		48.443	
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,06)	(0,04)	51%	(0,03)	88%

EBITIDA (R\$ Mil)	3T18	3T17	2T/2T	2T18	2T/1T
Lucro Líquido	(2.996)	(1.982)	51%	(1.449)	107%
Participação dos Minoritários	277	(52)	-632%	(146)	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	46	97	-53%	168	-73%
Depreciação e Amortização	18	44	-59%	33	-45,5%
Resultado Financeiro	(248)	(1.171)	-79%	(752)	-67,1%
Juros SFH	54	44	23%	54	0,0%
Amortização de Estandes	0	87	-100,0%	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
EBITIDA	(2.849)	(2.934)	-3%	(2.092)	-
%Margem EBITIDA	-358,3%	-192,7%	-166 p.p.	-142,5%	-216 p.p.

Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	3T18	2T18
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	23.758	23.588
Aplicações Financeiras Caucionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	10.509	13.757
Contas a Receber de Terceiros	1.616	1.959
Imóveis a Comercializar	40.131	41.041
Impostos e Contribuições a Compensar	1.967	1.948
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	7	7
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	5
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	2.561	6.818
Total do Ativo Circulante	80.549	89.143
Realizável a Longo Prazo		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	13.464	12.663
Contas a receber de Terceiros	2.157	2.157
Imóveis a Comercializar	82.172	82.172
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.806	5.800
Valores a Receber - Partes Relacionadas	168	168
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0
Outros ativos	19.738	15.515
Total Realizável a Longo Prazo	123.505	118.475
Investimentos	3.058	3.057
Imobilizado	45	67
Diferido	0	0
Intangível	1	2
Total Ativo Permanente	3.104	3.126
Ativo Total	207.158	210.744

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	3T18	2T18
Passivo Circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	37	486
Obrigação por Aquisição de Imóveis	0	0
Em Caixa	81	80
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	453	637
Provisões Tributárias	1.227	1.228
Provisões para Contingências	2.000	2.000
Contas a Pagar - Terceiros	4.729	4.608
Cessão de Créditos Imobiliários	42	42
Dividendos a Pagar	2	2
Redução de Capital	2.245	2.245
Outros Passivos	103	61
Total do Passivo Circulante	10.919	11.389
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	579	585
Provisões para Contingências	7.305	7.305
Cessão de Créditos Imobiliários	79	84
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	3	3
Obrigação de Construir	4.621	4.607
Total Exigível a Longo Prazo	12.587	12.584
Patrimônio Líquido		
Capital Social	184.244	184.244
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(11.526)	(8.528)
Outros resultados abrangentes	172.745	175.743
Patrimônio Líquido Controladora	172.745	175.743
Participações Minoritárias	10.907	11.028
Total Patrimônio Líquido	183.652	186.771
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	207.158	210.744

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 consequente 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 Grant Thornton 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, Grant Thornton 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.