

## CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T16

Rio de Janeiro, 15 de março de 2017 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2016 (4T16). 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 4T16

- Caixa Líquido: R\$ 17.376 mil.
- Dívida Corporativa zerada.
- Pagamento da última parcela da redução de capital deliberada.
- Queda das despesas gerais e administrativas de 37%, na comparação com 2015.
- Ajustes contábeis sem efeito no caixa:
  - Baixa de crédito tributário na holding: R\$ 21.500 mil;
  - Provisões para perdas em recebíveis: R\$ 14.740 mil;
  - Provisões judiciais: R\$ 8.720 mil.

### TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 4T16

#### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**André Strauss Vasques**

Diretor Presidente, de RI e Técnico

#### Contato:

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

[ri@cr2.com.br](mailto:ri@cr2.com.br)

#### Teleconferência Português 16 de março de 2017

16h00 (horário de Brasília)  
15h00 (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](http://ri.cr2.com.br)

#### Teleconferência Inglês 16 de março de 2017

17h00 (horário de Brasília)  
16h00 (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](http://ri.cr2.com.br)

## DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	4T16	4T15	$\Delta 4T/4T$	3T16	$\Delta 4T/3T$
Receita Operacional Líquida	3.624	8.392	-56,8%	2.236	62,1%
Lucro Bruto	1.069	2.248	-52,5%	248	331%
% Margem Bruta	29,5%	26,8%	2,7 p.p.	11,1%	18,4 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	1.177	2.464	-52,2%	292	304%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	32,5%	29,4%	3 p.p.	13,0%	19,4 p.p.
EBITDA(1)	(27.492)	(1.012)	2616%	(467)	5787%
% Margem EBITDA	-759%	-12%	-747 p.p.	-20,9%	-738 p.p.
Lucro Líquido Antes Minoritários	(47.930)	(8.219)	-	944	-
% Margem Líquida Antes Minoritários	-1323%	-98%	-1225 p.p.	42,2%	-1365 p.p.
Lucro Líquido	(43.676)	(8.342)	-	490	-
% Margem Líquida	-1205%	-99%	-1106 p.p.	21,9%	-1227 p.p.
Lucro Líquido Básico por ação – R\$	(0,90)	(0,17)	-	0,01	-
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	17.376	20.167	-13,8%	24.491	-29,1%
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido)	(17.376)	(18.817)	-7,7%	(24.491)	-29,1%
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) /	-8,6%	-7,4%	-1,2 p.p.	-9,8%	1,2 p.p.
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(17.375)	(18.817)	-7,7%	(24.491)	-29,1%
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / PL	-8,6%	-7,4%	-1,2 p.p.	-9,8%	0,0 p.p.
Patrimônio Líquido Consolidado	203.003	254.077	-20,1%	250.896	-19,1%

Operacional (R\$ Mil)	4T16	4T15	$\Delta 4T/4T$	3T16	$\Delta 4T/3T$
Vendas Contratadas Totais <sup>(2)</sup>	3.933	8.053	-51,2%	3.289	19,6%
Vendas Contratadas %CR2 <sup>(2)</sup>	3.715	7.693	-51,7%	3.002	23,7%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) <sup>(3)</sup>	18,4%	22,0%	-4 p.p.	16,5%	1,9 p.p.
Unidades Vendidas	27	60	-55,0%	18	50,0%

(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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO .....	4
VENDAS CONTRATADAS .....	5
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	6
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK .....	9
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	9
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	10
COBRIGAÇÃO.....	10
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS .....	11
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA .....	11
ANEXO I – DRE.....	12
ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL .....	13
<u>GLOSSÁRIO .....</u>	<u>14</u>
<u>AVISOS LEGAIS .....</u>	<u>14</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES .....</u>	<u>16</u>

**MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

Conforme destacamos em nossos comunicados anteriores, há alguns anos, diante da percepção da deterioração do cenário econômico brasileiro, a Diretoria da Companhia optou por suspender o lançamento de novos empreendimentos e concentrar os esforços na monetização de ativos. Essa estratégia acertada proporcionou uma sólida geração de caixa à Companhia que, aliada a uma redução de custos de quase 40% em relação a 2015, permitiu encerrarmos o ano de 2016 com um caixa líquido da ordem de dezessete milhões de reais, mesmo após liquidarmos nossa dívida corporativa e pagarmos cerca de doze milhões de reais referentes à parcela remanescente da redução de nosso capital social.

Por outro lado, a decisão de suspender os lançamentos sem dúvida impactou a geração de lucros e, por consequência, gerou um descasamento entre o resultado contábil da Companhia e seu caixa. Esse descasamento tornou-se ainda maior diante da necessidade de implementação de alguns ajustes no quarto trimestre de 2016, os quais impactaram sensivelmente o resultado da Companhia.

O mais expressivo desses ajustes corresponde à baixa de créditos tributários oriundos de prejuízos fiscais da Companhia, no valor de vinte e um milhões de reais. Tal ajuste apenas reflete as melhores práticas contábeis e não gera qualquer impacto de caixa ou redução de direitos. Assim, a Companhia ainda poderá se utilizar de créditos em valor superior a trinta e seis milhões de reais, que deixou de contar em nossas demonstrações financeiras nos últimos anos, caso tenha lucro contábil no futuro.

O segundo ajuste, no valor de quatorze milhões de reais, decorre da reprecificação dos recebíveis oriundos da venda do Link. Com a deterioração das vendas de unidades comerciais na região da Barra da Tijuca/RJ, formou-se um estoque grande no mercado, que pressionou significativamente os preços. Nesse cenário, decidimos reavaliar o volume dos recebíveis esperados, gerando a provisão para perda.

Por fim, destacamos o ajuste feito nas provisões de perdas judiciais, que gerou impacto superior a oito milhões de reais em nosso resultado. A provisão para perdas judiciais é um lançamento dinâmico por sua natureza, tendo em vista a possibilidade de revisão dos prognósticos, modificação de orientação jurisprudencial, mudanças na situação de cada processo. A provisão hoje existente reflete a melhor estimativa corrente da administração da Companhia, que considerou também a opinião dos escritórios externos. Ressalte-se que o aumento da provisão não contempla nenhum efeito caixa. Dado o tempo decorrido desde a entrega de nossos empreendimentos, o volume de novas demandas vem diminuindo e acreditamos que a curva seguirá baixando pelos próximos anos.

Resumindo, ao longo de 2016, em meio a ajustes na política de crédito e o crescimento do desemprego, os esforços para converter os ativos da Companhia em caixa líquido, com um custo adequado, renderam os frutos esperados. Esse ambiente nos gera conforto para continuarmos direcionando nossos esforços na conversão de estoques, de curto ou longo prazo, em ativos de maior liquidez e perseguindo as melhores práticas no mercado.

Agradecemos a confiança no trabalho.

André Strauss  
Diretor Presidente CR2

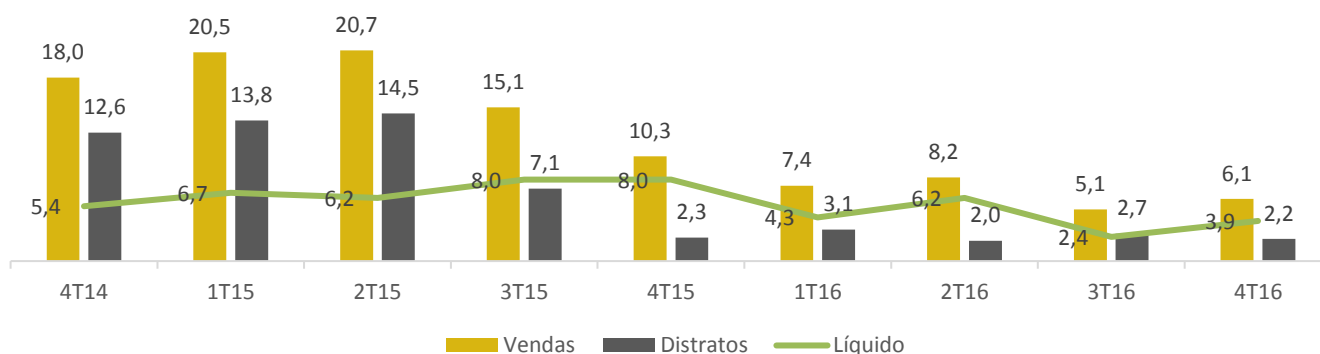
**VENDAS CONTRATADAS**

As vendas contratadas líquidas de distratos no 4T16 foram de R\$ 3,9 milhões.

O trabalho para distratar e revender recebíveis com baixa probabilidade de conversão em repasse continua. Dado o sucesso obtido com estes esforços, contamos agora com uma base residual envolvendo processos mais complexos, com uma dinâmica mais lenta de conversão em unidades livres para venda.

O destaque de vendas continua sendo o Jardim Paradiso. Os outros empreendimentos, com estoques residuais, também são alvos de trabalho ativo da administração de modo a monetizar esses ativos e diminuir os custos de manutenção das SPE's associadas.

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



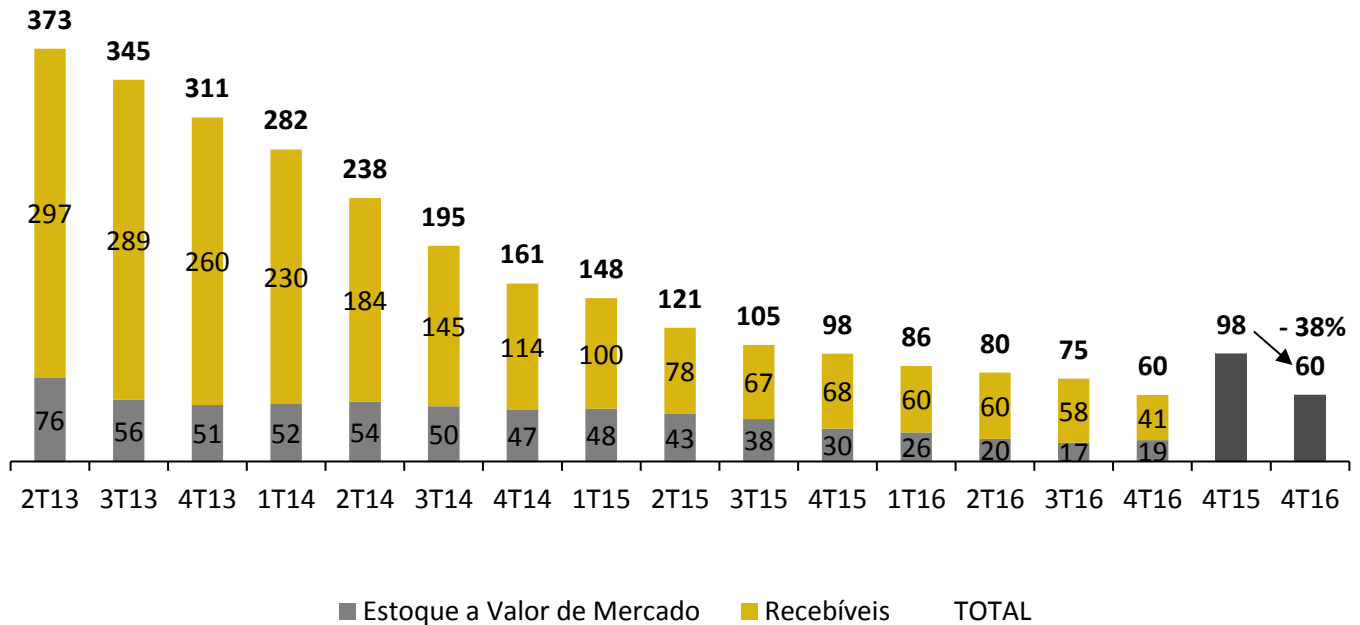
**ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS**

Fechamos o 4T16 com R\$ 19 milhões de estoque a valor de mercado, uma redução de 35% em relação ao 4T15.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) ficaram em R\$ 41 milhões neste trimestre, uma redução de 40% em relação ao 4T15. Destacando-se que R\$ 14.740 mil da redução é decorrente da reprecificação dos recebíveis da venda do Link.

Observa-se a que a combinação do Estoque com Recebíveis vem caindo trimestre a trimestre, independentemente do volume de distratos e se desconsiderarmos o ajuste dos recebíveis do Link. Sob esta perspectiva, os ativos continuam sendo monetizados com a conversão dos recebíveis/estoque em Caixa.

**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.

Como pode ser observado, 46% (R\$ 8,9 milhões) pelo Parque das Águas, composto por menos unidades mas com ticket médio maior, e 20% do estoque é representado pelo Jardim Paradiso (R\$ 3,8 milhões). Estes dois empreendimentos são o foco para vendas e repasses, mas o estoque residual, pulverizado pelas demais SPEs, continua recebendo uma atenção especial objetivando sua monetização e redução de custos associados ao carregamento e à manutenção administrativa das SPEs.

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)									
SPEs	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	% (4T16)
Jardim Paradiso	28.380	24.898	19.376	13.741	10.261	7.338	4.552	3.881	20%
Jardim Paradiso 1-A	2.638	2.110	844	633	317	106	0	948	5%
Jardim Paradiso 1-B	25.742	22.788	18.532	13.108	9.944	7.232	4.552	2.933	15%
Parque das Águas	14.310	12.325	12.104	9.675	9.027	7.165	8.875	8.955	46%
Green	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	0	0	0	0	694	694	1.470	1.993	10%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	796	568	568	568	568	909	1.716	2.100	11%
SP 1	1.303	2.604	3.193	2.534	2.111	1.024	632	165	1%
Aqua Park 1	452	666	444	444	444	0	0	0	0%
Aqua Park 2	456	672	896	896	896	448	165	165	1%
Aqua Park 3	181	888	1.030	618	412	0	190	0	0%
Top Life Itamaraty	214	208	435	217	0	217	0	0	0%
Mirante Bonsucesso	0	170	180	359	359	359	277	0	0%
Top Life Park	0	0	208	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	428	0	0	476	951	951	600	730	4%
HC Felicitá	0	660	870	843	562	281	595	595	3%
Barra Allegro	1.350	1.774	1.639	1.200	1.200	1.200	1.425	575	3%
Splendor Valqueire I	270	270	270	270	270	270	320	320	2%
Splendore Valqueire II	0	0	350	350	350	350	0	0	0%
Splendore Valqueire III	0	0	0	0	313	313	310	0	0%
CIMOL	802	0	0	0	0	0	0	0	0%
<b>Total:</b>	<b>47.638</b>	<b>43.100</b>	<b>38.370</b>	<b>29.658</b>	<b>26.307</b>	<b>20.495</b>	<b>20.495</b>	<b>19.314</b>	<b>100%</b>

Ao final do 4T16, o Contas a Receber de Clientes chegou a R\$ 40,9 milhões, sendo R\$ 28 milhões referentes ao Link, projeto em que somos permutantes e cujo habite-se foi expedido no 2T14.

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 4T16 foi de R\$ R\$ 6,6 milhões. O saldo das Confissões de Dívidas foi de R\$ 965 mil.

(R\$ Mil)	1T14	2T14	3T14	4T14	1T15	2T12	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	231.027	184.032	145.315	114.495	100.932	79.191	68.037	67.725	60.543	59.847	58.047	40.930
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(574)	(516)	(477)	(851)	(998)	(1.019)	(1.031)	(140)	(116)	(120)	(128)	(125)
<b>TOTAL Recebíveis de Clientes</b>	<b>230.453</b>	<b>183.516</b>	<b>144.838</b>	<b>113.644</b>	<b>99.934</b>	<b>78.172</b>	<b>67.006</b>	<b>67.585</b>	<b>60.427</b>	<b>59.727</b>	<b>57.919</b>	<b>40.805</b>
Contas a Receber por Repasse	21.439	20.990	32.589	34.435	16.216	21.080	17.063	6.269	14.368	13.240	9.950	6.642
Confissão de Dívida de Adquirentes	4.506	4.383	4.218	2.914	2.942	3.024	3.030	2.965	2.723	2.236	1.599	965
<b>TOTAL Recebíveis</b>	<b>256.398</b>	<b>208.889</b>	<b>181.645</b>	<b>150.994</b>	<b>119.092</b>	<b>102.276</b>	<b>87.099</b>	<b>76.818</b>	<b>77.518</b>	<b>75.203</b>	<b>69.468</b>	<b>48.412</b>

SPEs	4T14	1T15	2T12	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	Indexadores
SPE 23 (Link)	52.503	48.430	44.075	42.317	40.454	41.273	42.344	42.817	28.049	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	31.559	27.179	15.766	8.721	11.326	4.084	3.008	2.744	2.045	IGP-M +12% a.a.
Jardim Paradiso 1-A	9.465	7.225	5.383	3.492	3.056	1.294	1.407	659	567	-
Jardim Paradiso 1-B	22.094	19.955	10.383	5.229	8.270	2.790	1.601	2.085	1.479	-
Parque das Águas	9.806	7.321	6.639	5.705	6.248	6.193	6.164	4.783	4.149	IGP-M +12% a.a.
SPE 31 (Niterói Plaza)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	INCC
Green	5.228	5.831	4.726	4.667	4.597	4.277	4.139	3.887	3.107	IGP-M +12% a.a.
Campinho	2.218	2.129	1.336	1.154	981	983	726	436	436	IGP-M
SP 1	6.024	4.310	2.364	1.530	1.572	1.612	1.307	1.307	1.453	IGP-M
Acqua Park 1	993	324	87	87	87	87	306	292	113	IGP-M
Acqua Park 2	1.040	696	489	264	264	142	142	142	351	IGP-M
Acqua Park 3	1.637	1.223	486	402	544	555	276	126	126	IGP-M
Top Life Itamaraty	1.611	1.313	677	316	316	461	211	370	211	IGP-M
Mirante Bonsucesso	421	427	295	299	199	205	210	216	491	IGP-M
Top Life Park	321	326	330	161	161	161	161	161	161	IGP-M
Residências Premium	1.406	1.411	1.069	1.088	578	432	439	446	449	IGP-M +12% a.a.
HC Felicittá	1.307	1.327	894	719	729	667	693	436	205	IGP-M +12% a.a.
Barra Allegro	483	209	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	608	577	401	404	408	411	414	569	419	IGP-M +12% a.a.
Splendore Valqueire II	552	192	192	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendore Valqueire III	882	199	199	199	199	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	868	820	512	503	494	494	494	494	494	IGP-M +12% a.a.
SP2	201	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
<b>Total:</b>	<b>113.644</b>	<b>99.934</b>	<b>78.172</b>	<b>67.006</b>	<b>67.585</b>	<b>60.427</b>	<b>59.727</b>	<b>57.919</b>	<b>40.805</b>	-

1. A partir de julho/14. Anterior a esta data, INCC.

2. CDI a partir de setembro/14.

**BANCO DE TERRENOS – LAND BANK**

Conforme informado no segundo trimestre de 2016, o terreno Manaú 2, de Guarulhos – SP, último terreno fora do Estado do Rio de Janeiro, encontra-se em fase de due diligence, tendo sido negociado pelo valor de R\$ 5,2 milhões, ou seja, cerca de duas vezes o custo de aquisição, que foi de R\$ 2,3 milhões.

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value R\$(Mil)	Book/m <sup>2</sup> R\$(Mil)	%CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.492	29	100%
Parque das Águas	São Gonçalo (RJ)	Econômico	29.747	419	80%
Diamond	Campo Grande (RJ)	Comercial/Média	7.186	1.798	80%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.162	9	100%
Manaú2	Guarulhos(SP)	Econômico	2.306	208	100%
<b>Total</b>			<b>120.893</b>	<b>36</b>	

**ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)**

No 4T16, a Receita Líquida foi de R\$ 3,6 milhões, comparado a R\$ 8,3 milhões no 4T15. Já o Lucro Bruto ex-Juros SFH foi R\$ 1,177 mil, comparado a R\$ 2,464 milhões no 4T15.

(R\$ Mil)	4T16	4T15	4T/4T	3T16	4T/3T
Receita Líquida	3.624	8.392	-57%	2.236	62%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>1.069</b>	<b>2.248</b>	<b>-52%</b>	<b>248</b>	<b>331%</b>
Margem Bruta	29,5%	26,8%	2,7 p.p.	11,1%	18,4 p.p.
Impactos Juros SFH	3,0 p.p.	2,6 p.p.	39,0 p.p.	2,0 p.p.	103,8 p.p.
<b>Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)</b>	<b>1.177</b>	<b>2.464</b>	<b>-52%</b>	<b>292</b>	<b>304%</b>
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	32,5%	29,4%	3,1 p.p.	13,0%	19,4 p.p.

**DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)**

O G&A foi da ordem de R\$ 3,1 milhões neste trimestre, apresentando uma redução nominal de 27% em relação ao 4T15 (R\$ 4,2 milhões) e uma redução marginal de 8% em relação ao 3T16 (R\$ 3,4 milhões).

Durante todo o ano de 2016 o G&A foi de R\$ 13,4 milhões, representando uma redução de 37% na comparação com o ano de 2015 R\$ 20,9 milhões.

(R\$ Mil)	2T14	3T14	4T14	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	4T16/4T15
<b>G&amp;A Consolidado</b>	5.869	6.276	5.073	4.863	4.328	7.521	4.261	3.503	3.218	3.394	3.129	-27%
Desp. Pessoal	2.064	2.249	1.994	1.778	1.650	1.467	1.155	1.544	1.052	1.307	963	-17%
Aluguel/Condomínio (Sede)	316	358	199	204	201	212	439	49	45	27	30	-93%
Condomínio das Unidades (SPEs)	241	335	141	227	489	382	248	296	237	310	427	72%
Vendas	58	64	23	40	-40	2	1	-10	4	8	85	8485%
Estoque	183	271	118	187	528	380	247	306	233	302	342	38,61%
Desp. Judiciais	1.295	1.930	1.399	1.506	755	1.441	1.648	769	1.229	1.116	1.108	-32,77%
Outros	1.952	1.405	1.340	1.148	1.233	4.019	772	845	655	634	601	-22%

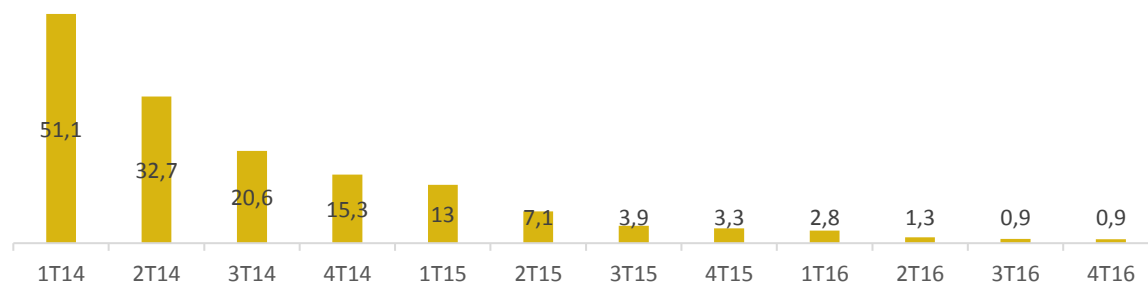
A Companhia continua trabalhando firme no sentido de otimizar os seus processos e reduzir os seus custos administrativos, em linha com o trabalho de monetização de seus ativos, processo que se mantém em curso. Algumas alterações mais significativas na linha “Desp. Judiciais” ao longo do tempo são esperadas. A diretoria trabalha ativamente na limpeza da carteira de passivos judiciais, sempre levando em conta o custo de encerrar um processo (por acordo ou por não recursos), vis a vis, leva-lo a diante. Com isso, conseguimos reduzir 15% da nossa carteira total de ações em 2016 (já descontados a entrada de ações no mesmo período).

**COOBRIGAÇÃO**

A coobrigação do CRI (Link) se manteve no mesmo patamar, a menos 2% do volume inicial neste trimestre. As reduções mais expressivas se deram ao longo de 2014, em virtude de antecipações e repasses vinculados ao CRI, cujo empreendimento ao qual está lastreado recebeu habite-se no 2T14.

Ao longo dos próximos semestres o valor residual deve continuar apresentando quedas, no entanto a valores menos expressivos.

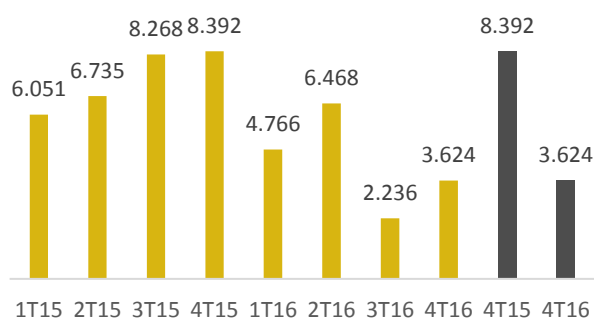
Coobrigação CRI - Link (R\$ Milhões)



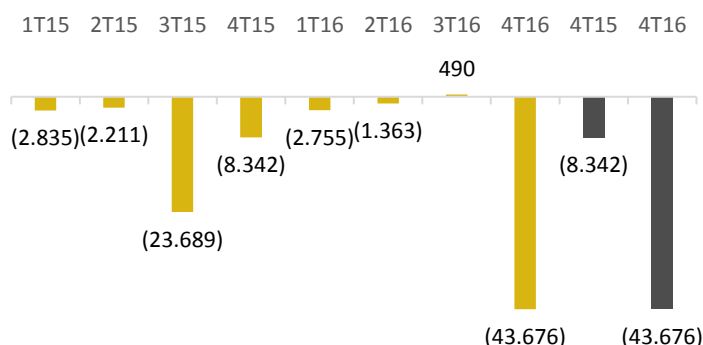
**RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS**

O prejuízo líquido no 4T16 foi de R\$ 43.676 mil, comparado a um prejuízo líquido de R\$ 8.342 mil no 4T15. Sofrendo forte impacto dos R\$ 44,9 milhões em ajustes. A receita líquida apresentou uma queda de 56% ante o quarto trimestre de 2015, impulsionado principalmente pela diminuição do volume de estoques da companhia.

Receita Líquida (R\$ Mil)



Lucro Líquido (R\$ Mil)


**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**

O caixa líquido sofreu redução, encerrando o período negativo em R\$ 12,5 milhões. O consumo do caixa bruto gerado se deu, principalmente, pelo pagamento da ultima parcela de redução de capital na ordem de R\$ 12 milhões.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.806)	(1.987)	(21.108)	(966)	(2.619)	(976)	1.007	(26.615)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	384	1.843	17.883	(203)	291	992	(578)	15.563
Variação dos Ativos	35.862	20.272	17.325	23.818	1.754	5.224	3.688	30.371
Clientes por incorporação e venda de imóveis	13.563	21.741	11.154	312	7.182	696	1.800	2.377
Contas a receber de terceiros	18.414	(4.665)	4.013	10.911	(7.858)	613	4.952	4.241
Imóveis a comercializar	1.843	2.892	5.514	5.389	2.697	4.142	1.819	2.170
Outros	2.042	304	(3.356)	7.206	(267)	(227)	(4.883)	21.583
Variação dos Passivos	407	(407)	1.775	(3.169)	332	(151)	96	(5.264)
<b>Caixa Líquido Proveniente das Operações</b>	<b>33.847</b>	<b>19.721</b>	<b>15.875</b>	<b>19.480</b>	<b>(242)</b>	<b>5.091</b>	<b>4.213</b>	<b>(12.564)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(1.347)	(708)	(534)	(431)	(241)	(272)	(192)	(182)
Caixa líquido das atividades de Investimentos	2	34	396	(432)	(6)	29	(23)	10
Dívida	(29.631)	(4.932)	(2.223)	(1.798)	(1.045)	(338)	0	0
Debêntures (líquido)	(11.776)	(884)	(1.144)	(1.091)	(1.045)	(338)	0	0
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	(17.855)	(4.048)	(1.079)	(707)	0	0	0	0
CRI (Link)	(1.931)	(5.912)	(3.273)	2.909	(574)	(1.496)	(340)	(41)
Cessão de créditos imobiliários	(2.447)	(6.295)	(3.371)	2.750	(567)	(1.649)	(335)	(37)
Valores caucionados em garantia do CRI	516	383	98	159	(7)	153	(5)	(4)
Atividades de Financiamento com Acionistas	(1.805)	(23.825)	2.523	(27.643)	1	(129)	29	(11.746)
Participações de não controladores	(1.405)	228	2.674	(8.361)	(2)	(1)	43	366
Outros	(400)	(24.053)	(151)	(19.282)	3	(128)	(14)	(12.112)
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(865)</b>	<b>(15.622)</b>	<b>12.764</b>	<b>(7.915)</b>	<b>(2.107)</b>	<b>2.886</b>	<b>3.687</b>	<b>(24.523)</b>

## Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	4T16	4T15	4T/4T	3T16	4T/3T
<b>Receita Operacional Bruta</b>					
Impostos incidentes sobre vendas					
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>3.624</b>	<b>8.392</b>	<b>-57%</b>	<b>2.236</b>	<b>62%</b>
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(5.509)	(5.928)	-7%	(1.944)	183%
Juros SFH	108	(216)	-150%	44	148%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>1.069</b>	<b>2.248</b>	<b>-52%</b>	<b>248</b>	<b>331%</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>29,5%</i>	<i>26,8%</i>	<i>3 p.p.</i>	<i>11,1%</i>	<i>18,4 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>32,5%</i>	<i>29,4%</i>	<i>3 p.p.</i>	<i>13,0%</i>	<i>19,4 p.p.</i>
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais:</b>					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(3.129)	(4.256)	-26%	(3.388)	-8%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	(7)	-100%	(7)	-100%
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(90)	(365)	-75%	(215)	-58%
Amortização de Estandes	(279)	(282)	-1%	(279)	0%
Depreciação e Amortização	(48)	(596)	-92%	(49)	-3%
Despesas Tributárias	(829)	(115)	621%	(75)	1011%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(24.613)	1.259	-2055%	2918	-943%
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(27.863)</b>	<b>(2.114)</b>	<b>1218%</b>	<b>(846)</b>	<b>3193%</b>
<b>Resultado Financeiro</b>					
Juros sobre o Capital Próprio	-	-	0%	-	0
Resultado Financeiro	1.310	1.148	14%	1.855	-29%
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro</b>	<b>(26.553)</b>	<b>(966)</b>	<b>2649%</b>	<b>1.008</b>	<b>-2733%</b>
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	-	-	-	-	-
Participação dos Empregados no Lucro	(64)	-	-	-	-
Provisão para IR e Contribuição Social	(21.313)	(7.253)	194%	(64)	33427%
<b>Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários</b>	<b>(47.930)</b>	<b>(8.219)</b>	<b>483%</b>	<b>944</b>	<b>-5176%</b>
<i>Margem Líquida antes de Minoritários</i>	<i>-1322,7%</i>	<i>-97,9%</i>	<i>-1225 p.p.</i>	<i>42,2%</i>	<i>-1365,0 p.p.</i>
Participação de Minoritários	4.254	(123)	3359%	(454)	-1037%
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) do Período</b>	<b>(43.676)</b>	<b>(8.342)</b>	<b>424%</b>	<b>490</b>	<b>-9009%</b>
<i>Margem Líquida após Minoritários</i>	<i>-1205,3%</i>	<i>-99,4%</i>	<i>-1106 p.p.</i>	<i>21,9%</i>	<i>-1227,3 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.443	0%	48.443	0%
<b>Lucro Básico por Ação (R\$)</b>	<b>(0,90)</b>	<b>(0,17)</b>	<b>430%</b>	<b>0,01</b>	<b>-9009%</b>

EBITIDA (R\$ Mil)	4T16	4T15	4T/4T	3T16	4T/3T
Lucro Líquido	(43.676)	(8.342)	424%	490	-9009%
Participação dos Minoritários	(4.254)	123	-3559%	454	-1037%
Imposto de Renda + Contribuição Social	21.313	7.253	194%	64	33427%
Depreciação e Amortização	48	596	-92%	49	-3,1%
Resultado Financeiro	(1.310)	(1.148)	14%	(1.855)	-29,4%
Juros SFH	108	216	-50%	44	146,2%
Amortização de Estandes	279	282	-1,0%	279	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	7	-	7	-
<b>EBITIDA</b>	<b>(27.492)</b>	<b>(1.012)</b>	<b>2617%</b>	<b>(467)</b>	<b>5787%</b>
<b>%Margem EBITIDA</b>	<b>-758,7%</b>	<b>-12,1%</b>	<b>-747 p.p.</b>	<b>-20,9%</b>	<b>-738 p.p.</b>

## Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	4T16	3T16
<b>Ativo Circulante</b>		
Caixa e Equivalentes de Caixa	17.210	24.491
Aplicações Financeiras Caucionadas	166	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	21.457	27.214
Contas a Receber de Terceiros	8.152	12.038
Imóveis a Comercializar	48.617	50.787
Impostos e Contribuições a Compensar	1.991	2.710
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	34	88
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	5.560	5.871
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	18.823	18.094
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>122.010</b>	<b>148.192</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	19.473	30.833
Contas a receber de Terceiros	2.722	2.850
Imóveis a Comercializar	81.875	81.875
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	3	2
Valores a Receber - Partes Relacionadas	168	168
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	14.601
<b>Total Realizável a Longo Prazo</b>	<b>104.241</b>	<b>130.329</b>
Investimentos	3.077	2.993
Imobilizado	897	1.221
Diferido	0	0
Intangível	22	26
<b>Total Ativo Permanente</b>	<b>3.996</b>	<b>4.240</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>230.247</b>	<b>282.761</b>

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	4T16	3T16
<b>Passivo Circulante</b>		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	125	127
Obrigações por Aquisição de Imóveis		
Em Caixa	195	193
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	979	1.587
Provisões Tributárias	384	373
Provisões para Contingências	3.357	1.379
Contas a Pagar	5.285	5.507
Cessão de Créditos Imobiliários	212	215
Dividendos a Pagar	0	0
Redução de Capital	2.789	15.000
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>13.326</b>	<b>24.380</b>
<b>Exigível a Longo Prazo</b>		
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	1.411	1.654
Provisões para Contingências	7.264	561
Cessão de Créditos Imobiliários	689	721
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	9	9
Obrigações de Construir	4.545	4.540
<b>Total Exigível a Longo Prazo</b>	<b>13.918</b>	<b>6.924</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		
Capital Social	235.725	235.725
Gastos com Emissão de Ações	0	0
Reservas de Capital	312	339
Reservas de Lucros	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(47.303)	(3.626)
<b>Patrimônio Líquido Controladora</b>	<b>188.761</b>	<b>232.438</b>
Participações Minoritárias	14.242	18.458
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>203.003</b>	<b>250.896</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>230.247</b>	<b>282.761</b>

**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.