

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

**CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T17: Rio de Janeiro, 23 de março de 2018** – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2017 (4T17). 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 4T17** - • **Caixa Líquido de R\$ 24,2 milhões**; • **Conclusão da venda do terreno Manaus**; • **Geração positiva de caixa de R\$ 3,2 milhões no 4T17 e de R\$ 7,0 milhões em 2017. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO** - Apesar de um ambiente político ainda bastante conturbado, o final do ano de 2017 foi marcado por um maior otimismo com relação à economia brasileira, com a inflação oficial abaixo do piso da meta de 3,0%, a continuidade na redução da taxa básica de juros, que encerrou o ano de 2017 na mínima histórica de 7,0% a.a., e a máxima histórica atingida pelo Ibovespa. O mercado imobiliário não superou uma das mais graves crises de sua história e a recuperação não é generalizada. Em 2017, a retomada foi liderada pelo segmento popular, dos imóveis financiados pelo programa Minha Casa, Minha Vida. Fechamos o quarto trimestre de 2017 com uma Receita Operacional Líquida de R\$ 5,5 milhões impulsionada pela conclusão da venda do terreno Manaus em Guarulhos/SP. O terreno foi vendido por R\$ 5,2 milhões, duas vezes o seu *book value* e o fluxo de pagamento foi acordado em metade paga na conclusão da venda, já recebido, e o restante em parcelas mensais. Outro destaque do trimestre, também alavancado pela venda do terreno Manaus, foi o aumento do caixa líquido apresentado pela Companhia, que fechou o ano no patamar de R\$ 24,2 milhões. Conforme destacamos em nossos comunicados anteriores, nossa gestão segue o processo de monetização de ativos e de racionalização das despesas administrativas da Companhia e de suas controladas. Com isso, mantemos o foco contínuo na geração de caixa, mediante a liquidação do estoque e dos terrenos do nosso *land bank*, e da resolução de vendas com baixa conversibilidade em caixa. Agradecemos a confiança no trabalho. **Felipe Shalders** - Diretor-Presidente, Técnico e de Relações com Investidores. **VENDAS CONTRATADAS** - As vendas contratadas líquidas de distritos no 4T17 foram de R\$ 0,5 milhões, apresentando uma redução de 88% em relação ao 4T16. As vendas líquidas foram impactadas pelo volume de distritos ocorridos no período R\$ 1,2 milhões. As vendas do 4T17 se concentraram no Campinho, no Jardim Paradiso e no Parque das Águas, empreendimentos que apresentavam os maiores estoques disponíveis. **ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS** - Fechamos o 4T17 com R\$ 6 milhões de estoque a valor de mercado, uma redução de 33% em relação ao 4T16. Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) se mantiveram em R\$ 37 milhões neste trimestre, uma redução de 8% em relação ao 4T16. Mantendo-se no mesmo patamar em função da venda do terreno Manaus, localizada em Guarulhos. Os ativos continuam sendo convertidos em caixa, com uma redução da ordem de 5% no valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 3T17, conseguindo manter um fluxo estável de monetização dos ativos. Os empreendimentos com maior participação nos estoques são o Parque das Águas com 28% (R\$ 1,8 milhões) do valor dos Estoques, sendo composto por menos unidades mas com ticket médio maior, e o Campinho, representando atualmente 18% do valor dos Estoques (R\$ 1,2 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. Ao final do 4T17, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 37,4 milhões, sendo R\$ 27,9 milhões referentes ao *Link*, projeto em que somos permutantes e cujo habite-se foi expedido no 2T14. A conta sofreu um aumento na comparação com o trimestre passado muito em função da entrada do terreno Manaus cujo

processo de venda foi finalizado em outubro de 2017. 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 4T17 foi de R\$ R\$ 0,8 milhões. O saldo das Confissões de Dívidas foi de R\$ 465 mil. **BANCO DE TERRENOS – LAND BANK** - Em outubro de 2017 foi concluído o processo de venda do terreno Manaus, localizado em Guarulhos – SP, passando a ser tratado como Recebível. Metade do valor de venda R\$ 2,6 milhões já foi pago, com o saldo sendo quitado de forma parcelada. Os dois principais terrenos em nosso *land bank* são a Cidade Paradiso e o Parque das Águas, representando 90% do *book value*. **ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)** - No 4T17, a Receita Líquida foi de R\$ 5,496 milhões, comparado a R\$ 3,624 milhões no 4T16. Já o Lucro Bruto ex-Juros SFH foi R\$ 2,417 mil, comparado a R\$ 1.177 mil no 4T16. **DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)** - O G&A foi de R\$ 2,6 milhões neste trimestre, apresentando uma redução nominal de 18% em relação ao 4T16 (R\$ 3,1 milhões) e uma redução marginal de 11% em relação ao 3T17 (R\$ 2,9 milhões). O custo com condomínios das unidades vendidas foi o item que apresentou maior redução (97%) na comparação com o 4T16, demonstrando o sucesso no trabalho de venda dos estoques disponíveis. O único item a apresentar aumento na comparação com o 4T16 foram as Despesas de Pessoal, apresentando um crescimento de 5%. **COBRIGACÃO** - A cobrança do CRI (*Link*) encontra-se em fase final, apresentando um valor pouco acima dos R\$ 100 mil. A expectativa é de que essa cobrança seja finalizada nos próximos trimestres. **RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS** - No 4T17 a companhia apresentou lucro líquido de R\$ 1.290 mil, comparado a um prejuízo líquido de R\$ 43.676 mil no 4T16. A receita líquida apresentou um aumento de 52% na comparação com o 4T16, sendo fortemente impactado pelo recebimento das primeiras parcelas referentes à venda do terreno Manaus, fato já citado acima. **DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA** - A geração de caixa encerrou o período positiva em R\$ 3.199 mil. Um aumento de R\$ 3.145 mil na comparação com o 3T17. **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 nº 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.

### BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 31 DE DEZEMBRO DE 2016 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	10.213	10.760	24.204	17.210
Valores caucionados		-	-	-	166
Clientes por incorporação e venda de imóveis	4	-	-	13.238	21.457
Contas a receber de terceiros	7	-	37	1.825	8.152
Mútuos a receber – partes relacionadas	8.a	4	5.560	4	5.560
Valores a receber – partes relacionadas	8.c	252	-	-	-
Redução de capital a receber – partes relacionadas	8.d	16.749	22.170	-	-
Imóveis a comercializar	6	-	-	42.369	48.617
Adiantamentos		-	-	40	34
Impostos e contribuições a compensar	22.3	1.816	1.971	1.838	1.991
Outros ativos	9	233	64	6.159	17.334
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>29.267</b>	<b>40.562</b>	<b>89.677</b>	<b>120.521</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Clientes por incorporação e venda de imóveis	4	-	-	24.235	19.473
Contas a receber de terceiros	7	-	-	2.395	2.722
Mútuos a receber – partes relacionadas	8.a	5.800	3	5.800	3
Valores a receber – partes relacionadas	8.c	168	168	168	168
Imóveis a comercializar	6	76.492	76.492	81.875	81.875
Créditos tributários de impostos e contribuições	19.b	-	-	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	8.b	2.884	858	-	-
Outros ativos	9	23	-	14.451	1.489
		<b>85.367</b>	<b>77.521</b>	<b>128.924</b>	<b>105.730</b>
Investimentos em controladas e coligadas	10.1	70.051	70.766	78	84
Propriedades para investimentos	10.2	-	-	2.993	2.993
Imobilizado	11	214	717	214	897
Intangível		7	22	7	22
		<b>70.272</b>	<b>71.505</b>	<b>3.292</b>	<b>3.996</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>155.639</b>	<b>149.026</b>	<b>132.216</b>	<b>109.726</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>184.906</b>	<b>189.588</b>	<b>221.893</b>	<b>230.247</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Passivo circulante	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Cessão de créditos imobiliários	12	-	-	42	212
Provisões tributárias		89	119	1.266	384
Provisões para contingências	15	-	-	2.000	3.357
Impostos com recolhimentos diferidos	22.2	-	-	689	979
Contas a pagar - terceiros	14	231	553	4.148	5.285
Redução de capital	8.d	-	-	2.565	2.789
Adiantamentos de clientes		-	-	60	125
Obrigações por aquisição de imóveis	13	-	-	79	195
Outros passivos		-	155	-	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>320</b>	<b>827</b>	<b>10.849</b>	<b>13.326</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Cessão de créditos imobiliários	12	-	-	103	689
Provisões para contingências	15	-	-	7.305	7.264
Impostos com recolhimentos diferidos	22.2	-	-	1.260	1.411
Adiantamentos para futuro aumento de capital	8.b	-	-	2	9
Obrigações por aquisição de imóveis	13	-	-	4.585	4.545
Outros passivos	10.1	315	-	-	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>315</b>	<b>-</b>	<b>13.255</b>	<b>13.918</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	17.a	188.734	235.725	188.734	235.725
Reserva de capital	17.c	-	312	-	312
Outros resultados abrangentes	17.c	27	27	27	27
Prejuízos acumulados	17.b	(4.490)	(47.303)	(4.490)	(47.303)
<b>Patrimônio líquido atribuído à controladora</b>		<b>184.271</b>	<b>188.761</b>	<b>184.271</b>	<b>188.761</b>
Participações de não controladores		-	-	13.518	14.242
		<b>184.271</b>	<b>188.761</b>	<b>197.789</b>	<b>203.003</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>184.906</b>	<b>189.588</b>	<b>221.893</b>	<b>230.247</b>

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Receita líquida de incorporações e venda de imóveis</b>	18	-	-	11.488	17.094
Custo de incorporação e venda de imóveis	18	-	-	(8.249)	(12.282)
<b>Lucro bruto</b>		-	-	3.239	4.812
<b>Despesas e receitas operacionais</b>					
Resultado de equivalência patrimonial	10.1	(1.033)	(21.132)	(7)	56
<b>Despesas gerais e administrativas</b>					
Despesas de pessoal		(1.628)	(2.454)	(2.343)	(3.116)
Gratificações a Administradores		(106)	(170)	(146)	(212)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	23.a	(1.189)	(1.367)	(1.479)	(1.537)
Outras despesas administrativas	20	(1.586)	(1.134)	(7.546)	(8.378)
Despesas tributárias	21	(56)	(795)	(192)	(1.038)
<b>Receitas financeiras provenientes de</b>					
Aplicações financeiras		1.071	1.487	1.787	2.568
Operações de mútuo	8.a	440	966	440	966
Confissão de dívida		-	-	105	184
Outros		76	1	2.512	2.011
<b>Despesas financeiras provenientes de</b>	21				
Debêntures		-	(33)	-	(33)
Cessão de direitos de crédito	12	-	-	(92)	(146)
Operações com derivativos	9	-	-	-	-
Acordos extrajudiciais		-	-	(329)	(12)
Outros		-	-	(68)	(231)
Despesas com vendas		(345)	(345)	(931)	(2.336)
Depreciação e amortização		(127)	(50)	(174)	(201)
(Perdas)/ganhos na alienação de investimentos		11	4	11	4
(Constituição)/reversão de provisões operacionais		-	(636)	636	(22.988)
Outras receitas/(despesas) operacionais	19	141	(16)	794	553
Resultados do período - empresas extintas		-	-	223	-
		<b>(4.331)</b>	<b>(25.674)</b>	<b>(6.799)</b>	<b>(33.886)</b>
Participação dos administradores e empregados no resultado		(159)	(129)	(159)	(129)
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro</b>		<b>(4.490)</b>	<b>(25.803)</b>	<b>(3.719)</b>	<b>(29.203)</b>
Imposto de renda e contribuição social – correntes	22.a	-	-	(1.200)	(927)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	22.a	-	(21.500)	193	(21.050)
<b>Prejuízo líquido do período</b>		<b>(4.490)</b>	<b>(47.303)</b>	<b>(4.726)</b>	<b>(51.180)</b>
<b>Lucro/(prejuízo) líquido do período atribuível a</b>					
Acionistas controladores		(4.490)	(47.303)	(4.490)	(47.303)
Acionistas não controladores		-	-	(236)	(3.877)
		<b>(4.490)</b>	<b>(47.303)</b>	<b>(4.726)</b>	<b>(51.180)</b>
Prejuízo básico por ação (em reais)	24	(0,09)	(0,98)	-	-
Prejuízo diluído por ação (em reais)	24	(0,09)	(0,97)	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais, exceto quando indicado em contrário)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Lucro/(Prejuízo) líquido do período	(4.490)	(47.303)	(4.726)	(51.180)
Outros resultados abrangentes				
Aquisição de participações de não controladores	-	-	-	-
Resultado abrangente consolidado do período	(4.490)	(47.303)	(4.726)	(51.180)
Atribuído a sócios da empresa controladora	(4.490)	(47.303)	(4.490)	(47.303)
Atribuído a sócios da empresa não controladores	-	-	(236)	(3.877)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

### DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Das atividades operacionais</b>				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(4.490)	(25.803)	(3.719)	(29.203)
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais</b>				
Depreciações e amortizações (inclusive <i>stands</i> )	519	548	698	1.319
Plano de opções de compra de ações	-	20	-	20
Resultado de equivalência patrimonial	1.033	21.132	7	(56)
Impostos diferidos	-	-	(436)	(992)
Outras (receitas)/despesas administrativas	-	-	-	-
Outras (receitas)/despesas operacionais	(3)	-	(8)	27
Juros incorridos sobre mútuos	(440)	(966)	(440)	(966)
Resultado operações com derivativos	-	-	-	-
Juros incorridos sobre empréstimos e financiamentos	-	-	-	-
Juros passivos incorridos sobre debêntures	-	33	-	33
Cessão de direitos de crédito	-	-	92	146
(Reversão)/constituição de provisão para contingências	-	-	(1.098)	8.797
(Reversão)/constituição de provisões operacionais	-	636	462	15.376
(Ganhos)/perdas na alienação de investimentos	-	-	-	-
(Reversão)/constituição de provisões administrativas	-	-	-	-
Perdas por desvalorização de ativos ( <i>impairment</i> )	-	-	-	-
Baixa de Créditos tributários de impostos e contribuições	-	(21.500)	-	(21.500)
<b>Decréscimo/(acréscimo) em ativos</b>				
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-
Clientes por incorporação e venda de imóveis	-	-	3.045	12.055
Contas a receber de terceiros	37	-	6.604	1.948
Dividendos a receber - partes relacionadas	-	-	-	-
Imóveis a comercializar	-	-	6.248	10.828
Adiantamentos	-	-	(6)	155
Impostos e contribuições a compensar	155	1.072	153	1.127
Créditos tributários de impostos e contribuições	-	21.500	-	21.500
Outros ativos	(192)	(27)	(1.787)	(6.576)
Valores a receber – partes relacionadas	(252)	-	-	-
<b>(Decréscimo)/acréscimo em passivos</b>				
Contas a pagar – terceiros	(322)	3	(1.137)	41
Contas a pagar – partes relacionadas	-	-	-	-
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	(76)	72
Provisões tributárias	(30)	(30)	874	(236)
Adiantamentos de clientes	-	-	(65)	(15)
Outros	-	-	-	

**DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>1. Receitas</b>	152	(632)	13.976	(1.252)
Receita dos imóveis vendidos.....	-	-	12.312	17.074
Receita de serviços.....	-	-	-	-
Outras receitas.....	152	4	1.028	4.662
Provisão para devedores duvidosos – (constituição)/reversão.....	-	(636)	636	(22.988)
<b>2. Insumos adquiridos de terceiros</b>	(1.844)	(1.483)	(16.937)	(27.108)
Custo dos imóveis vendidos.....	-	-	(8.249)	(12.282)
Materiais, serviços de terceiros e outros.....	(1.387)	(1.010)	(7.633)	(13.384)
Perdas por desvalorização de ativos – <i>impairment</i> (constituição)/reversão.....	-	-	-	-
Outros.....	(457)	(473)	(1.055)	(1.442)
<b>3. Valor adicionado bruto</b>	(1.692)	(2.115)	(2.961)	(28.360)
<b>4. Retenções</b>	(127)	(50)	(174)	(201)
Depreciações e amortizações.....	(127)	(50)	(174)	(201)
<b>5. Valor adicionado líquido produzido para entidade (3 - 4)...</b>	(1.819)	(2.165)	(3.135)	(28.561)
<b>6. Valor adicionado recebido em transferência</b>	554	(18.678)	4.837	5.785
Resultado de equivalência patrimonial.....	(1.033)	(21.132)	(7)	56
Receitas financeiras.....	1.587	2.454	4.844	5.729

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>7. Valor adicionado total a distribuir (5 + 6).....</b>	(1.265)	(20.843)	1.702	(22.776)
<b>8. Distribuição do valor adicionado</b>	(1.265)	(20.843)	1.702	(22.776)
<b>8.1. Pessoal</b>	2.650	3.491	3.527	4.245
Remuneração direta.....	2.223	2.952	2.974	3.603
Benefícios.....	286	348	388	412
FGTs.....	141	171	165	210
Outros.....	-	20	-	20
<b>8.2. Impostos, taxas e contribuições</b>	486	22.924	2.622	23.746
Federais.....	478	22.916	2.498	23.565
Estaduais.....	-	-	17	16
Municipais.....	8	8	107	165
<b>8.3. Remuneração de capitais de terceiros</b>	89	45	279	413
Juros.....	-	-	160	375
Aluguéis.....	89	12	119	5
Outros.....	-	33	-	33
<b>8.4. Remuneração de capitais próprios</b>	(4.490)	(47.303)	(4.726)	(51.180)
(Prejuízos) retidos no período.....	(4.490)	(47.303)	(4.490)	(47.303)
Part. de não control. nos lucros retidos.....	-	-	(236)	(3.877)

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E DE 2016**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**1. Contexto operacional:** A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (a seguir denominada como Companhia), com sede na Rua da Alfândega nº 90, sala 602, Rio de Janeiro, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – BM&FBOVESPA com o código de negociação CRDE3. A Companhia e suas controladas têm como objeto social a aquisição de imóveis de qualquer natureza para venda, desenvolvimento, investimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda das unidades, realizadas por meio de terceiros, podendo, ainda, participar em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada. A Companhia segue de forma acelerada o processo de monetização de ativos e de racionalização das suas despesas administrativas. Com isso, pretende prover cada vez mais liquidez, mantendo o foco contínuo na geração de caixa, mediante a liquidação do estoque e dos terrenos e da resolução de vendas com baixa conversibilidade em caixa. As informações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram autorizadas para emissão pelo conselho de administração em 22 de março de 2018 e correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma. **2. Políticas contábeis - 2.1. Declaração de conformidade:** As demonstrações contábeis individuais e consolidadas ("demonstrações contábeis") da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB* aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em conformidade com a Orientação "OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral", as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo CPC e aprovadas pela CVM e CFC. **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações contábeis foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos. As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação "OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras" no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC). **2.3. Bases de consolidação e segregação patrimonial - a) Bases de consolidação:** As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

Razão social	% – Participação e forma de consolidação				
	%	31/12/2017		31/12/2016	
		Forma	%	Forma	%
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.....	99,99%	Integral	99,99%	Integral	
CR2 Américas Empreendimentos S.A.....	78,70%	Integral	78,70%	Integral	
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.....	99,99%	Integral	99,99%	Integral	
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.....	100,00%	Integral	100,00%	Integral	
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda.....	80,00%	Integral	80,00%	Integral	
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.....	90,00%	Integral	90,00%	Integral	
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.....	99,99%	Integral	99,99%	Integral	
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.....	80,00%	Integral	80,00%	Integral	
CR2 HC Empreendimentos Ltda.....	99,99%	Integral	99,99%	Integral	
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.....	99,99%	Integral	99,99%	Integral	
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.....	99,99%	Integral	99,99%	Integral	
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.....	99,99%	Integral	99,99%	Integral	
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda.....	0,00%	Integral	80,00%	Integral	
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda.....	0,00%	Integral	80,00%	Integral	
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.....	99,99%	Integral	80,00%	Integral	
Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda.....	60,00%	Integral	60,00%	Integral	
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A.....	50,01%	Integral	50,01%	Integral	
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.....	99,99%	Integral	99,99%	Integral	
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.....	80,00%	Integral	80,00%	Integral	

Em 31 de janeiro de 2017, a CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. e a CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. foram extintas, conforme distratos sociais assinados. A consolidação foi elaborada de acordo com o IAS 27/CPC 36 (R3) "Demonstrações consolidadas", e inclui as demonstrações contábeis das controladas nas quais a Companhia é titular de direito, como sócio que lhe assegure, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores e das sociedades coligadas nas quais a investidora tem influência significativa. No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações: (i) dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas; (ii) das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas; (iii) dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas e (iv) destaque das participações dos acionistas não controladores no patrimônio líquido. **b) Segregação patrimonial:** Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPes). As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPes têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos. A Companhia apresenta a seguir a tabela demonstrativa do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2017:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação.....	121.303
Total do ativo consolidado.....	221.893
% – Participação.....	54,67%

A Companhia possui 02 SPes que fizeram a opção ao RET "Regime Especial de Tributação", sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação, conforme segue:

SPE	Empreendimento	Ativo – empreendimento	Ativo – consolidado	% sobre o ativo – consolidado
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19)	40.919	221.893	18,47%
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	28.598	221.893	12,89%
<b>Total</b>		<b>69.577</b>	<b>221.893</b>	<b>31,36%</b>

**2.4. Principais práticas contábeis - a) Caixa e equivalentes de caixa:** Caixa e equivalentes de caixa são classificados em conformidade com seu prazo de realização, sendo demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios e deduzidos, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização. **b) Clientes por incorporação e venda de imóveis:** São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.4.o. A Administração considera que as contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis, dotadas de garantia real dos imóveis por ela financiados, não ensejam perdas potenciais, pois são representados substancialmente por imóveis concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário. As receitas financeiras decorrentes dos encargos são classificadas como receita de imóveis vendidos durante o exercício de construção das unidades e após a entrega das chaves (Habite-se), uma vez que o estatuto social prevê o financiamento dos adquirentes dos imóveis, conforme determinações previstas na Orientação OCPC 01. **c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos:** Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. **d) Imóveis a comercializar:** Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos acrescidos dos custos incorridos de construção, dos juros sobre empréstimos e outros custos diretamente relacionados aos projetos em construção e concluídos, cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de aquisição, bem como os custos incorridos para o desenvolvimento do terreno, que não supera o valor justo. Os terrenos adquiridos por meio da permuta destes por unidades a serem construídas foram contabilizados com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, tendo como contrapartida o passivo de adiantamento de clientes. Quando das vendas das unidades, os custos são baixados dessa conta em contrapartida à conta "Custos operacionais – custo de incorporação e venda de imóveis". **e) Investimentos:** Os investimentos em controladas e coligadas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Com base neste método, o custo do investimento na controlada ou coligada é adicionado ou reduzido pelos aumentos ou diminuições ocorridas no patrimônio líquido dessas investidas, na proporção da participação societária na controlada ou coligada. A participação societária na controlada ou coligada é reconhecida na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada ou coligada. Quando há acordo de acionistas ou quotistas, a Companhia apura a equivalência patrimonial de seus investimentos considerando o percentual definido no acordo, e não pelo percentual de sua participação societária. Os demais investimentos estão avaliados pelo custo histórico deduzido de provisão para perdas, quando aplicável. **f) Imobilizado:** Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11, e leva em consideração o prazo estimado de vida útil dos bens. As despesas com estande de vendas e apartamento-modelo são registradas no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil, quando esta for superior a 12 meses. **g) Intangível:** Representado por gastos com direito de uso de softwares. A amortização ocorre pelo método linear pelos prazos de vigência das licenças de uso, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados. **h) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de impairment):** A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. **i) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes):** Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes. **ii) Reconhecimento de receita:** A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e/ou bonificações concedidas ao comprador e outras deduções similares. A receita operacional decorrente da atividade de incorporação imobiliária, cujos contratos são classificados como venda de bens para os quais existem evidências efetivas de que o controle, os riscos e benefícios mais significativos inerentes à percentual de evolução são transferidos para o comprador durante a execução das obras de forma contínua, é reconhecida pela percentual de bens do contrato, desde que o resultado do contrato possa ser estimado de maneira confiável (Nota nº 2.4.o). O estágio de conclusão é avaliado pela referência financeira dos trabalhos realizados, que é calculado pela razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos empreendimentos. Perdas em um contrato são reconhecidas imediatamente no resultado. Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, atualmente relevantes para determinação das práticas contábeis de reconhecimento das receitas dessas unidades imobiliárias, estão sendo analisados pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* como parte do projeto "Revenue from contracts with customers" (Receitas de contratos com clientes). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas. **Unidades distratadas:** Com relação às unidades distratadas, depois de esgotadas todas as possibilidades de recebimento das parcelas vencidas e não pagas do promitente comprador, a Administração da Companhia adota as medidas administrativas e judiciais cabíveis, culminando com a rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas. As unidades distratadas são reintegradas ao estoque da Companhia pelo valor de custo, em contrapartida do contas a receber e resultado do exercício. Quando o promitente comprador não consegue obter financiamento bancário e, consequentemente, não reúne condições para a Companhia financiá-lo diretamente, essa unidade é também distratada e contabilizada como informado. **k) Pagamento baseado em ações:** O pagamento baseado em ações, qualificado como um instrumento patrimonial (liquidação em ações) é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é

reconhecido como despesa durante o exercício de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida ao patrimônio líquido. **l) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais:** As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: • **ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxito prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; • **passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados; • **obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia questionou a inconstitucionalidade de tributos. **m) Tributação:** Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social. Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET). Esta opção é irretirável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao Imposto de Renda, a Contribuição Social, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS), são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas. Em 28 de dezembro de 2012, a Presidência da República sancionou a Medida Provisória nº 601, com força de lei, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Esta medida provisória entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013, e expirou em 03 de setembro de 2013. Em 19 de julho de 2013, a Presidência da República sancionou a Lei nº 12.844, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Esta lei entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 04 de setembro de 2013. Em consequência, a Lei nº 10.931/2004 passou a vigorar com as seguintes alterações: para cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação (RET), a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 1% (um por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida, para imóveis residenciais de valor comercial até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida para imóveis residenciais de valor comercial acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Os impostos diferidos ativos e passivos são reconhecidos sobre prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social sobre o lucro líquido e diferenças temporais na extensão em que a sua realização seja provável. Especificamente, para a atividade imobiliária, são reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas reconhecidas para fins fiscais, apuradas pelo regime de caixa, e as receitas reconhecidas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, apuradas pelo regime de competência. O Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis estabeleceu no item 56 que os impostos diferidos ativos e passivos devem ser contabilizados no ativo e passivo não circulantes. A Companhia adota como procedimento apresentar os impostos diferidos segregados entre circulante e não circulante, dada a característica de vínculo da tributação com os saldos a receber, que se encontram segregados entre circulante e não circulante, e que melhor representa a expectativa de saída de recursos para pagamento de tributos diferidos da Companhia. **n) Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis:** Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento. Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e as Normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), quais sejam: • o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado; • é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas; • os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável; • os custos referentes a juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos são capitalizados como custo dos imóveis na rubrica "Imóveis a comercializar", sem qualquer impacto no cálculo da evolução da obra para fins de reconhecimento de receita, e é apropriado ao resultado proporcionalmente às unidades já comercializadas, como custo das unidades imobiliárias vendidas. A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, este saldo totalizava o montante de -R\$ 606 (-R\$ 857 em 31 de dezembro de 2016). **o) Demonstrações dos fluxos de caixa:** As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) - (IAS 07) "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo CPC. **p) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA):** Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício, e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista, nem obrigatória, conforme as IFRSs. A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no Pronunciamento Contábil CPC 09 - "Demonstração do valor adicionado". Em sua primeira parte, apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre ela, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incorporados no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre o pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios. **q) Instrumentos financeiros:** Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia e por suas controladas são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: (1) ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; (2) ativos financeiros mantidos até o vencimento; (3) ativos financeiros disponíveis para venda e (4) empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados. **Ativos financeiros - r1) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante. Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas "Receitas financeiras" ou "Despesas financeiras". **r2) Ativos financeiros mantidos até o vencimento:** Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais. **r3) Ativos financeiros disponíveis para venda:** Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente. Em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados nas demonstrações contábeis classificados nessa categoria. **r4) Empréstimos e recebíveis:** São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, no que se refere a Companhia e de suas controladas, compreendem as aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3), saldos a receber de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8) e as contas a receber de clientes (Nota Explicativa nº 4). **Passivos financeiros:** Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva. **Método da taxa efetiva de juros:** O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do exercício correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um exercício menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial. **Mensuração:** As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos de transação são debitados na demonstração do resultado. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado. Os ganhos ou as perdas, decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, são registrados na demonstração do resultado em "Receita financeira" ou "Despesa financeira", no exercício em que ocorrem. **Compensação de instrumentos financeiros:** Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo, simultaneamente. **Instrumentos financeiros derivativos e atividades de "hedge":** Quando aplicável, as operações com instrumentos financeiros derivativos, contratadas pela Companhia e suas controladas, são mensuradas ao seu valor justo, com as variações registradas contra o resultado do exercício, quando não designados em uma contabilidade de "hedge". Os valores nominais das operações com instrumentos financeiros derivativos não são registrados nos balanços patrimoniais. Os resultados líquidos não realizados dessas operações, apurados pelos valores justos de mercado, são registrados ao resultado pelo regime de competência, tendo como contrapartida as contas do ativo e passivo circulantes. O valor justo dos instrumentos financeiros derivativos é calculado pela tesouraria da Companhia com base nas informações de cada operação contratada e em suas respectivas informações de mercado nas datas de encerramento das demonstrações contábeis, como taxa de juros e cupom cambial. Nos casos aplicáveis, estas informações são comparadas com as posições informadas pelas mesas de operação de cada instituição financeira envolvida. **r) Participação nos lucros de empregados e administradores:** A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica "Despesas gerais e administrativas". Adicionalmente, os estatutos sociais da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores. O pagamento de bônus é baseado em meta de resultados anuais, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia. **s) Gastos com oferta pública de ações:** Os custos com o processo de emissão de ações, quando da abertura de capital, foram registrados e estavam sendo apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento Contábil CPC 08 (R1) - "Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários". **t) Lucro/(prejuízo) por ação:** O lucro/(prejuízo) por ação básico e diluído é calculado, por meio do resultado do exercício, atribuível aos acionistas da Companhia e à média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. Para o cálculo do lucro/(prejuízo) diluído, foi considerado, também, o plano de opções de compra de ações. **u) Dividendos e juros sobre o capital próprio:** Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo na rubrica "Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar", por ser considerada uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o exercício contábil a que se referem às demonstrações contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, é registrada na rubrica "Dividendos e juros sobre o capital próprio", no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa. Para fins societários e contábeis, os juros sobre o capital próprio são demonstrados como destinação do resultado diretamente no patrimônio líquido. Para fins tributários, são tratados como despesas financeiras, reduzindo a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social. **v) Informações por segmento:** A principal receita da atividade da Companhia vem da incorporação e venda de imóveis pelas Sociedades de Propósito Específico (SPes), nos quais são desenvolvidos os empreendimentos. Estas atividades são desenvolvidas em uma única unidade de negócio e constitui um segmento operacional, que é avaliado pelos seus gestores para tomada de decisão. **2.5. Mudanças em políticas contábeis:** a) Novas normas, interpretações e alterações com aplicação efetiva desde 1º de janeiro de 2017. Não há novas normas ou interpretações com aplicação efetiva pela primeira vez para períodos que se iniciaram em ou após 1º de janeiro de 2017 que tenham impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia. Adicionalmente, nenhuma das alterações de normas e interpretações vigentes desde 1º de janeiro de 2017 resultaram em impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia. **b) Novas normas, interpretações e alterações com aplicação efetiva após 31 de dezembro de 2017.** Existem três novas normas que serão efetivas em 2018 e 2019 que poderão afetar diversos tipos de

9 estará vigente para exercícios findos a partir de 1º de janeiro de 2018. Esta nova norma contém três categorias principais para classificação e mensuração de ativos financeiros: (i) Custo Amortizado; (ii) Valor Justo registrado por meio de Outros Resultados Abrangentes; e (iii) Valor Justo registrado por meio do Resultado do Exercício (categoria residual). Uma das principais alterações está relacionada aos ativos financeiros classificados na categoria de "Valor Justo registrado por meio de Outros Resultados Abrangentes", sendo também aplicável em determinados passivos financeiros que atendem determinados critérios de classificação. Assim, os instrumentos financeiros na categoria de "Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes" são registrados no balanço pelo seu valor justo (para refletir os fluxos de caixas esperados pela venda), sendo a parte relativa ao custo amortizado registrada no resultado do exercício (para refletir o recebimento dos fluxos de caixa contratuais), sendo a diferença registrada em Outros Resultados Abrangentes, devendo ser posteriormente reciclada para o resultado do exercício quando da venda/baixa do instrumento financeiro. A outra principal alteração está relacionada ao "impairment" de ativos financeiros, como por exemplo as provisões para créditos de liquidação duvidosa, em que o modelo de "perda esperada" substitui o modelo de "perda incorrida". O novo modelo de "perda esperada" deve impactar materialmente todas as entidades que detenham instrumentos financeiros nas categorias de "Custo Amortizado" e "Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes". *IFRS 15 Revenues from contracts with customers*: O IFRS 15 estará vigente para exercícios findos a partir de 1º de janeiro de 2018. Esta nova norma contém significativamente mais orientações e requerimentos em comparação às normas e interpretações existentes. Na nova norma, a receita deverá ser reconhecida levando-se em consideração os cinco critérios a seguir que precisam ser atendidos de forma cumulativa: (i) identificar o contrato; (ii) identificar as obrigações de "performance"; (iii) determinar o preço da transação; (iv) alocar o preço da transação para cada obrigação de "performance"; e (v) reconhecer a receita somente quando cada obrigação de "performance" for satisfetida. A adoção desta nova norma pode resultar no fato de que em muitas entidades o momento e a natureza do reconhecimento de receita deverão ser modificados. *IFRS 16 Leases*: O IFRS 16 estará vigente para exercícios findos a partir de 1º de janeiro de 2019. Esta nova norma substitui *IAS 17 Leases*, *IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease*, *SIC-15 Operating Leases – Incentives* e *SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*. Os requerimentos de contabilização para os arrendadores permanecem substancialmente os mesmos em comparação às normas atualmente vigentes. Entretanto, há alterações significativas para os arrendatários na medida em que o IFRS 16 determina um modelo único apenas para os arrendatários ao eliminar a distinção entre arrendamento financeiro e operacional de forma a resultar em um balanço patrimonial refletindo um "direito de uso" dos ativos e um correspondente passivo financeiro. Assim, para muitas entidades o efeito de registrar todas as operações de *leasing* no balanço patrimonial poderá ser muito significativo. Os efeitos do *IFRS 15 Revenues from Contracts with Customers* e *IFRS 9 Financial Instruments* ainda estão sob análise da administração da Companhia, uma vez que os mesmos poderão gerar impactos significativos nas demonstrações contábeis no futuro. **3. Caixa e equivalentes de caixa**: Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos exercícios, com liquidez imediata sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e bancos.....	5	8	253	449
Aplicações financeiras (i) .....	10.208	10.752	23.951	16.569
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – subordinados (ii) .....	-	-	-	192
<b>Total</b> .....	<b>10.213</b>	<b>10.760</b>	<b>24.204</b>	<b>17.210</b>

(i) Remuneradas pela taxa média de 75% a 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (taxa média de 75% a 100% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2016); (ii) Remunerados pela variação do IGP-M acrescidos de juros de 4% ao ano. **4. Clientes por incorporação e venda de imóveis**: Representado pelo saldo das contas a receber de unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Unidades concluídas e terrenos .....	52.663	55.669
Ajuste a valor presente .....	(38)	-
Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa .....	(15.152)	(14.739)
<b>Total</b> .....	<b>37.473</b>	<b>40.930</b>
Circulante .....	13.238	21.457
<b>Não circulante</b> .....	<b>24.235</b>	<b>19.473</b>

A Companhia revisou os valores a receber por venda de imóveis, representado pelo terreno negociado em dezembro de 2010 com a empresa Hesa 98 – Empreendimentos Imobiliários Ltda., que passou a ter obrigação de repassar a CR2 Empreend. SPE 23, 40% de todos os valores recebidos a título de comercialização das unidades do Empreendimento Link Office Mall. Diante da nova realidade econômica do país e queda marginal de preços em algumas faixas de valor do setor de construção civil, a Companhia efetuou registro de provisão para perda do contas a receber esperado decorrente da venda dessas unidades no valor de -R\$ 15.152. O saldo a receber é atualizado pelo INCC durante o período de construção e, após sua conclusão pelo IGP-M, acrescido de juros de 12% a.a., conforme contratos de compra e venda de imóveis firmados entre as partes. No cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber, é utilizada uma taxa de desconto de 4% a 7,5% ao ano em 31 de dezembro de 2017. Essas taxas correspondem a taxas reais, atreladas ao IPC-A, e possuem prazo equivalente aos correspondentes recebíveis, conforme demonstrado a seguir:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Vencidos</b>				
Vencidos até 30 dias .....	-	-	286	991
Vencidos de 31 a 120 dias .....	-	-	810	2.152
Vencidos há mais de 120 dias .....	-	-	12.142	13.629
<b>Total</b> .....	-	-	<b>13.238</b>	<b>16.772</b>
<b>A vencer</b>				
2017 .....	-	-	-	4.685
2018 .....	-	-	5.116	12.673
2019 .....	-	-	5.463	3.192
A partir de 2020 .....	-	-	13.656	3.608
<b>Total</b> .....	-	-	<b>24.235</b>	<b>24.158</b>
<b>Total de vencidos e a vencer</b> .....	-	-	<b>37.473</b>	<b>40.930</b>

**5. Operações de vendas de imóveis a incorrer**: Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas em função da conclusão de todas as obras. **6. Imóveis a comercializar**: A composição dos estoques está apresentada a seguir:

Empresa	Consolidado		Empreendimento
	31/12/2017	31/12/2016	
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (a)	116 (a)	116	Acqua Park II
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (a)	66 (a)	66	Acqua Park III
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (a)	47 (a)	-	Mirante Bonsucesso
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	207 (a)	-	Green Park
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	176 (a)	597	Verano Barra Residence
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (a)	89 (a)	89	Splendore Valqueire I
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (a)	249 (a)	509	Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (a)	1.186 (a)	2.544	Jardim Paradiso II B e III (lotes 10 a 19)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (a)	31 (a)	31	Jardim Paradiso 27
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda. (a)	543 (a)	455	Residências Premium
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (a)	134 (a)	249	Felicittá
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (a)	441 (a)	741	Villaggio do Campo
CR2 Américas Empreendimentos S/A (a)	195 (a)	195	Barra Allegro - Fiori e Giardino
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. (a)	464 (a)	1.510	Parque das Águas I - B
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. (a)	1.448 (a)	2.275	Parque das Águas I - A
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (b)	221 (b)	221	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. (b)	1.941 (b)	1.941	Santa Cecília - Madureira
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (b)	2.177 (b)	2.165	Diamonds Residencial
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (b)	- (b)	2.306	Manauá 2
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. (b)	3.222 (b)	3.221	Santa Cecília - Madureira
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	5.024 (b)	5.022	Diamonds Offices
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. (b)	29.775 (b)	29.747	Parque das Águas 2, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	76.492 (b)	76.492	Cidade Paradiso
<b>Total</b> .....	<b>124.244</b>	<b>130.492</b>	

(a) Unidades concluídas; (b) Estoque de terrenos. Os imóveis em estoque podem ser resumidos, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Unidades concluídas .....	-	-	5.393	9.378
Estoque de terrenos .....	76.492	76.492	118.851	121.114
<b>Total</b> .....	<b>76.492</b>	<b>76.492</b>	<b>124.244</b>	<b>130.492</b>
Circulante .....	-	-	42.369	48.617
<b>Não circulante</b> .....	<b>76.492</b>	<b>76.492</b>	<b>81.875</b>	<b>81.875</b>

(i) A Companhia negociou o terreno denominado Manauá 2 de propriedade da CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. pelo valor de R\$ 5.200 mil, tendo assinado o Instrumento particular de promessa de Compra e venda do referido terreno em junho de 2016 e sua escritura definitiva em outubro de 2017. Durante esse período a operação esteve em fase de análise jurídica a fim de satisfazer as cláusulas com condições suspensivas definidas na promessa de compra e venda para que a venda se tornasse efetiva.

#### 7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Valores a receber por repasse (a) .....	-	-	847	6.642
Empréstimos a adquirentes (b) .....	-	-	5.179	5.630
(-) Perdas estimadas – Empréstimos a adquirentes (b) .....	-	-	(4.715)	(4.665)
Rendas a receber por prestação de serviço .....	37	-	-	37
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) (c) .....	-	-	2.909	3.230
<b>Total</b> .....	-	<b>37</b>	<b>4.220</b>	<b>10.874</b>
Circulante .....	-	<b>37</b>	1.825	8.152
<b>Não circulante</b> .....	-	-	<b>2.395</b>	<b>2.722</b>

(a) Representam o montante a receber de bancos, referente ao repasse (cessão de recebíveis) das unidades para financiamento imobiliário. Esses valores são compostos por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE – 29) .....	-	-	-	248
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. ....	201	-	531	-
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. ....	110	-	480	-
CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda. ....	216	-	1.243	-
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE – 33) .....	320	-	4.140	-
<b>Total</b> .....	<b>847</b>	-	<b>6.642</b>	-

(b) Representam o montante a receber dos clientes relativos ao complemento do valor do financiamento das unidades adquiridas. O montante individual é inferior a 10% do valor financiado. Os adquirentes que se enquadram nesta condição possuem cadastro previamente aprovado pela Companhia e pela instituição financeira responsável pelo financiamento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a Administração da Companhia reavaliou o saldo do seu contas a receber e constituiu perda estimada para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para cobertura de possíveis perdas na realização desses créditos:

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b> .....	<b>4.665</b>	-
Adições .....	364	-
Reversões e baixas .....	(314)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b> .....	<b>4.715</b>	-

(c) Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) em que foi firmado acordo extrajudicial onde restou acordado o pagamento da dívida em parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela variação do IGP-M ao final de cada ano. Ficou estabelecido também que em caso de inadimplência de rigorosamente todas as parcelas nos seus respectivos vencimentos, será concedido desconto na última prestação do fluxo de pagamento. Em caso de inadimplência de qualquer parcela, a dívida será considerada integralmente vencida e plenamente exigível. **8. Operações com partes relacionadas - a) Operações de mútuos (ativo)**: Os saldos a receber representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e parceiros, e atualizados monetariamente. Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Parceiros</b>					
Dilson Del Cima de A. Menezes .....	CDI	346	345	346	345
Dominus Engenharia Ltda. (*) .....	CDI+6,17 a.a.	5.458	5.218	5.458	5.218
YPS Construções e Incorporações Ltda. ....	TR+12% a.a.	635	635	635	635
Provisão para perdas – mútuo YPS Construções e Incorporações Ltda. ....		(635)	(635)	(635)	(635)
<b>Total</b> .....		<b>5.804</b>	<b>5.563</b>	<b>5.804</b>	<b>5.563</b>
		4	5.560	4	5.560
<b>Não circulante</b> .....		<b>5.800</b>	<b>3</b>	<b>5.800</b>	<b>3</b>

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Em 2016 .....	-	340	-	340
Em 2017 .....	-	5.220	-	5.220
Em 2018 .....	4	3	4	3
Após 2018 .....	5.800	-	5.800	-
<b>Total</b> .....	<b>5.804</b>	<b>5.563</b>	<b>5.804</b>	<b>5.563</b>

Até 31 de dezembro de 2017, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 440 (R\$ 966 em 31 de dezembro de 2016) no resultado da controladora e do consolidado, referentes aos mútuos concedidos a parceiros e não eliminados no consolidado. A Companhia revisou o seu contas a receber e optou por fazer a reversão da provisão para perda no valor de R\$ 635. Além disso, um de nossos parceiros está em processo de aprovação de seu plano de recuperação judicial, com isso a Companhia optou por classificar seus recebíveis no longo prazo. **b) Adiantamentos para futuro aumento de capital**: Os adiantamentos para futuro aumento de capital não possuem cláusulas de atualização ou de juros e são capitalizados, em média, em até 12 meses a partir de seu aporte. Eles estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Ativo – controladora</b>				
<b>Descrição</b>				
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11) .....	-	300	-	320
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. ....	-	-	-	3
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. ....	230	-	-	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. ....	8	-	-	35
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. ....	600	-	-	500
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda. ....	1.744	-	-	-
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. ....	2	-	-	-
<b>Total</b> .....	<b>2.884</b>	<b>858</b>	<b>2</b>	<b>858</b>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Passivo – consolidado</b>				
<b>Descrição</b>				
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. ....	-	2	-	9
<b>Total</b> .....	-	<b>2</b>	-	<b>9</b>

Referem-se a adiantamentos para futuro aumento de capital, efetuados pelos parceiros nas SPEs, os quais não são eliminados no momento da consolidação. **c) Valores a receber**: Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Partes relacionadas</b>				
Inter Rio Incorporadora S/A .....	168	168	168	168
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. ....	252	-	-	-
<b>Total</b> .....	<b>420</b>	<b>168</b>	<b>168</b>	<b>168</b>
<b>Vencimento</b>				
Em 2018 .....	252	-	-	-
Após 2018 .....	168	168	168	168

**d) Reduções de capital**: Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Ativo – controladora</b>				
<b>Descrição</b>				
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE - 33) .....	735	-	4.760	-
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. ....	8.880	-	9.680	-
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. ....	4.500	-	4.500	-
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. ....	500	-	1.000	-
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. ....	800	-	800	-
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....	629	-	629	-
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda. ....	225	-	225	-
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....	480	-	480	-
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE – 28) .....	-	-	-	96
<b>Total</b> .....	<b>16.749</b>	<b>-</b>	<b>22.170</b>	<b>-</b>

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Passivo – consolidado</b>				
<b>Descrição</b>				
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. ....	2.220	-	2.420	-
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda. ....	25	-	25	-
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ....	320	-	320	-
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE – 28) .....	-	-	-	24
<b>Total</b> .....	<b>2.565</b>	<b>-</b>	<b>2.789</b>	<b>-</b>

#### 9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016

(a) As taxas de amortização variam entre 31,55% e 46,08% ao ano e os saldos dos estandes estão apresentados pelos valores líquidos da amortização acumulada. As despesas com amortização de "estande de vendas e apartamento-modelo" são registradas na rubrica "Despesas com vendas" no resultado do exercício.

**Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.**

	Saldo em 31/12/2016		Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2017	
	Adições	Baixas		Adições	Baixas
<b>Controladora</b>					
Benefitorias e sistema de segurança	134	-	(81)		53
Móveis e equipamentos de uso	96	-	(43)		53
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	59	1	(1)	(35)	25
Estande de vendas e apartamento-modelo	428	-	-	(345)	83
<b>Total</b>	<b>717</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>(504)</b>	<b>214</b>
<b>Consolidado</b>					
Benefitorias e sistema de segurança	134	-	(81)		53
Móveis e equipamentos de uso	96	-	(43)		53
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	59	1	(1)	(35)	25
Estande de vendas e apartamento-modelo	608	-	-	(525)	83
<b>Total</b>	<b>897</b>	<b>1</b>	<b>(1)</b>	<b>(684)</b>	<b>214</b>

**Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016**

	Saldo em 31/12/2015		Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2016	
	Adições	Baixas		Adições	Baixas
<b>Controladora</b>					
Benefitorias e sistema de segurança	205	10	(81)		134
Móveis e equipamentos de uso	153	-	(56)		96
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	115	-	(10)	(46)	59
Estande de vendas e apartamento-modelo	773	-	-	(345)	428
<b>Total</b>	<b>1.246</b>	<b>10</b>	<b>(11)</b>	<b>(528)</b>	<b>717</b>
<b>Consolidado</b>					
Benefitorias e sistema de segurança	205	10	(81)		134
Móveis e equipamentos de uso	153	-	(56)		96
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	115	-	(10)	(46)	59
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.751	-	(27)	(1.117)	608
<b>Total</b>	<b>2.224</b>	<b>11</b>	<b>(38)</b>	<b>(1.300)</b>	<b>897</b>

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de dezembro de 2017.

**12. Cessão de créditos imobiliários**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Saldo da cessão	-	-	154	954
(-) Deságio a apropriar	-	-	(9)	(53)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>145</b>	<b>901</b>
Circulante	-	-	42	212
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103</b>	<b>689</b>

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Em 2016	-	-	-	12
Em 2017	-	-	9	200
Em 2018	-	-	33	178
Em 2019	-	-	30	159
Após 2020	-	-	73	352
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>145</b>	<b>901</b>

O saldo referente à CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23) está representado por operação de venda de créditos imobiliários realizada com a securitizadora Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização em 21 de junho de 2013, com coobrigação por parte da cedente dos créditos (SPE-23). Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do contas a receber da SPE-23, e o valor da cessão foi registrado em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. O montante total dessa operação foi de R\$ 62.442 (atualizado até 30 de junho de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado será apropriado "pro rata temporis" na rubrica de "Despesas com cessão de créditos", à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, conseqüentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas. A despesa registrada nessa rubrica no período findo em 31 de dezembro de 2017 foi de R\$ 92 (R\$ 146 em 31 de dezembro de 2016).

**13. Obrigação por aquisição de imóveis**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Green 3000 Empr. Imobiliários Ltda. (a)	-	-	79	195
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.287	1.281
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	-	3.298	3.264
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.664</b>	<b>4.740</b>
Circulante	-	-	79	195
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.585</b>	<b>4.545</b>

(a) Este valor refere-se à aquisição do terreno por meio de permuta financeira, com compromisso de repasse da receita decorrente da venda dos empreendimentos ao proprietário do terreno como forma de pagamento, na proporção do recebimento; (b) Estes valores referem-se à aquisição por meio de permuta física do terreno situado em Campo Grande (RJ) para o desenvolvimento dos projetos "Diamond Office" (CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.) e "Diamond Residence" (CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. – SPE-18). Na permuta de terrenos por empreendimentos a incorporar, tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, o valor do terreno adquirido pela Companhia foi contabilizado por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes (obrigação de construir) no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a receita proveniente de terrenos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Receitas e custos contratuais</b>				
Receita bruta contratual	-	-	7.137	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	-	-	(1.788)	(1.836)
<b>Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.349</b>	<b>5.301</b>
Custo orçado total – acumulado	-	-	3.489	3.387
Custo incorrido total – acumulado	-	-	(823)	(821)
<b>Custo a incorrer (não registrado) (b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.666</b>	<b>2.566</b>
<b>Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.683</b>	<b>2.735</b>

**14. Contas a pagar – terceiros (Consolidado):** Refere-se majoritariamente a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de dezembro de 2017 de R\$ 2.842 (R\$ 2.830 em 31 de dezembro de 2016) e fornecedores diversos relacionados às áreas administrativas e operacionais. **15. Provisão para contingências:** A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, tributárias e aspectos cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável. As contingências, classificadas como perda provável, estão apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Contingências cíveis	-	-	9.108	10.699
Contingências trabalhistas	-	-	197	122
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.305</b>	<b>10.821</b>

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
2017	-	-	-	3.357
2018	-	-	2.000	2.106
2019	-	-	3.214	2.806
Após 2019	-	-	4.091	2.352
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.305</b>	<b>10.621</b>
Circulante	-	-	2.000	3.357
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.305</b>	<b>7.264</b>

Diante da consolidação da jurisprudência em nossos tribunais quanto as ações por atraso nas obras, conservadoramente, revisamos a previsão de perda das ações de nossa carteira, bem como o valor envolvido, refletindo o montante que, de acordo com a expectativa de nossos advogados, será efetivamente desembolsado pela Companhia. As contingências, classificadas como perda possível estão apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Contingências cíveis	-	-	4.450	3.623
Contingências trabalhistas	-	-	274	49
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.724</b>	<b>3.672</b>

**15.1. Procedimentos arbitrais:** A Companhia participou de um procedimento arbitral, encerrado em maio de 2013, no qual o tribunal arbitral reconheceu a existência de relação societária entre a sócia minoritária e a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (sócia majoritária), reconhecendo o direito daquela em participar dos resultados positivos ou negativos da CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda., na proporção de 25%, após a dedução do capital investido pela sócia majoritária, devidamente reajustado, sendo apurado o "resultado líquido ajustado". Para apuração do "resultado líquido ajustado", a Companhia observou a determinação judicial considerando os aportes realizados e eventuais reduções de capital, devidamente atualizados pelo CDI, desde a data de cada aporte efetuado. Os efeitos decorrentes da sentença promulgada pelo tribunal arbitral foram registrados na rubrica de Equivalência Patrimonial, em contrapartida do investimento da controladora na "SPE 23", no montante de R\$ 21.500 no exercício de 2013. Nas demonstrações consolidadas, os efeitos decorrentes desse ajuste foram demonstrados na linha de participação dos acionistas não controladores. Em 2015, a mesma sócia ingressou com novo procedimento arbitral visando a liquidação da sentença proferida e consequente apuração de seus dividendos a receber, tendo a sentença confirmado a regularidade dos pagamentos e procedimentos adotados pela CR2. Com isso, esse segundo procedimento arbitral também foi encerrado. Além desse, outra sociedade controlada pela Companhia, a CR2 HC Empreendimentos Ltda. ("Sociedade"), participou de outro procedimento arbitral, referente ao empreendimento Felicitá, no qual foi discutido se o aumento nos custos e postergação do prazo da obra deveria ser imputado à construtora, conforme ajustado no contrato de construção celebrado, ou à incorporadora, que, segundo a construtora, teria realizado diversos aportes fora do prazo estabelecido ou em valor insuficiente. Após a conclusão da perícia realizada, foi proferida sentença favorável à Sociedade, por meio da qual a construtora restou condenada ao pagamento de todos os valores que excederam o custo máximo fixado, bem como ao pagamento de quantia equivalente a 2% do VGV do empreendimento e, ainda, ao ressarcimento dos valores desembolsados pela incorporadora no âmbito das ações judiciais decorrentes do atraso nas obras. Antes da conclusão da perícia de liquidação, foi registrado, na rubrica "Outros Ativos Circulantes", um crédito de R\$ 6.078, correspondente à parte líquida e certa da sentença. Após a conclusão da perícia, o crédito foi incrementado, atingindo o valor de R\$ 11.504, o qual é objeto de execução judicial pela Sociedade. Em 31 de dezembro de 2017, o montante a receber é R\$ 13.253. Durante a liquidação da sentença, a construtora ingressou com ação judicial visando a sua anulação e pedido a suspensão da liquidação, tendo a referida ação sido julgada improcedente em primeira e segunda instância. Aguarda-se o julgamento do recurso apresentado pela construtora. Em paralelo, a Sociedade ingressou com ação de execução da sentença arbitral, visando o recebimento dos créditos a que tem direito. **16. Provisão para garantias:** São fornecidas garantias limitadas pelo exercício de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, considerando o histórico de perdas da Companhia. **17. Patrimônio líquido: a) Capital social:** O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 188.734 e R\$ 235.725, representado por 48.443.062 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal. **Aprovação de aumento e redução de capital social da Companhia** - Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Acionistas ("AGOE") ocorrida em 25 de abril de 2017, foi aprovada por unanimidade dos acionistas presentes, a proposta da Diretoria para aumentar o capital social da Companhia em R\$ 312, mediante incorporação da Reserva de Opções Outorgadas e, no mesmo ato, reduzir o capital social em R\$ 47.303, sem restituição de capital aos acionistas e sem alteração da quantidade de ações emitidas, para absorver o prejuízo acumulado no exercício de 2016 e anteriores. Após as alterações aprovadas, o capital social da Companhia passou de R\$ 235.725 para R\$ 188.734. **b) Prejuízos acumulados:** Companhia possui prejuízos acumulados até 31 de dezembro de 2017 no montante de R\$ 4.490 (R\$ 47.303 em 31 de dezembro de 2016). Conforme mencionado acima, no 2º trimestre de 2017 a Companhia reduziu o capital para absorver prejuízos acumulados de exercícios anteriores no montante de R\$ 47.303. **c) Opções outorgadas:**

A Companhia incorporou todo o saldo de R\$ 312 de reserva de opções outorgadas para aumento de capital no 2º trimestre de 2017 e não constituiu nova reserva até o fim do exercício de 2017. **18. Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis:** As receitas por incorporações e venda de imóveis e custo de incorporação e venda de imóveis estão assim compostas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas no lucro presumido (a)	-	-	10.888	4.625
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas que aderiram ao RET	-	-	1.424	12.449
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.312</b>	<b>17.074</b>
Tributos sobre vendas	-	-	(824)	20
<b>Receita líquida</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.488</b>	<b>17.094</b>
<b>Custo (b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.249)</b>	<b>(12.282)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.239</b>	<b>4.812</b>

(a) Vendas contratadas líquidas de distratos; (b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas. **19. Outras receitas (despesas) operacionais**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Rendas de aluguéis (a)	-	-	57	133
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	482	260
Recuperação de custos na construção (c)	-	-	-	4.289
Outras receitas operacionais	141	-	255	108
Outras despesas operacionais	-	(16)	-	(527)
Despesas Operacionais – Perda na confissão de dívida (d)	-	-	-	(3.710)
<b>Total</b>	<b>141</b>	<b>(16)</b>	<b>794</b>	<b>553</b>

(a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais da CR2 Jardim Paradiso. (b) Recuperação de custos imobiliários em função do distrito de unidades. (c) Valor referente a recuperação de custos de construção referente ao empreendimento Felicitá conforme mencionado na nota 15.1. Procedimentos arbitrais, complementando o saldo a receber anteriormente provisionado na rubrica "Outros Ativos" no valor de R\$ 6.078. Esse valor foi acrescido de juros e correção no valor de R\$ 2.886 até 31 de dezembro de 2017, registrado na rubrica de "Outras receitas financeiras", totalizando um saldo a receber de R\$ 13.253, conforme nota 15.1. (d) Refere-se a despesa na Confissão de dívida da ISO Engenharia com a CR2 São Paulo 1 celebrada no Acordo extrajudicial entre as partes, conforme mencionado na nota 7. Contas a receber de terceiros. Do total de R\$ 3.710, já havia uma provisão no valor de R\$ 3.483 que foi estornada no momento em que foi reconhecida a despesa no resultado da Companhia, perfazendo um resultado líquido de R\$ 227 no exercício de 2016. **20. Outras despesas administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Indenizações judiciais	-	-	3.958	2.985
Condomínio de unidades concluídas	-	-	860	1.283
Consultoria jurídica	588	80	638	1.215
Emolumentos judiciais e cartorários	98	96	422	408
Auditoria externa	192	177	245	260
Processamento de dados	167	238	234	317
Manutenção e conservação	67	71	130	139
Serviços de vigilância e segurança	-	-	215	368
Publicações	47	47	97	124
Comunicações e telemarketing	60	104	89	147
Seguros	47	58	59	64
Água, energia e outros	31	35	110	141
Custódia de títulos e valores mobiliários	60	60	60	60
Repasso de clientes	-	-	79	188
Aluguéis	89	12	119	138
Tarifas e comissões	6	8	65	90
Transporte	-	1	58	65
Outros	134	147	108	386
<b>Total</b>	<b>1.586</b>	<b>1.134</b>	<b>7.546</b>	<b>8.378</b>

**21. Resultado financeiro**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
<b>Receitas financeiras provenientes de:</b>				
Aplicações financeiras	1.071	1.487	1.787	2.568
Operações de mútuo	440	966	440	966
Confissão de dívida	-	-	105	184
Remuneração de Repasse a instituições financeiras	-	-	352	707
Juros e correção sentença arbitral CR2 HC (Nota 15.1)	-	-	1.749	1.138
Outras receitas financeiras	76	1	411	166
<b>Despesas financeiras provenientes de:</b>				
Debêntures	-	(33)	-	(33)
Cessão de direitos de crédito	-	-	(92)	(146)
Acordos extrajudiciais	-	-	(329)	(12)
Correção nas parcelas devolvidas em função de distratos	-	-	(68)	(231)
<b>Total</b>	<b>1.587</b>	<b>2.421</b>	<b>4.355</b>	<b>5.301</b>

**22. Tributação - 22.1. Conciliação do imposto de renda e da contribuição social:** Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2017 e de 2016: **a) Imposto de renda e contribuição social – controladora:** Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real. A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

Descrição	31/12/2017		31/12/2016	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	-	-	(4.490)	(25.803)
Adições/exclusões legais	-	-	1.154	22.103
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	-	-	(3.336)	(3.700)
Alí				

de 2017 e de 2016. O cálculo básico de lucro/(prejuízo) por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. O lucro/(prejuízo) diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais, diluídas em ações ordinárias. As tabelas a seguir apresentam os dados de resultado e as ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – básico
31/12/2017.....	(4.490)	48.443.062	(0,09)
31/12/2016.....	(47.303)	48.443.062	(0,98)

  

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – diluído (i)
31/12/2017.....	(4.490)	48.443.062	(0,09)
31/12/2016 (i).....	(47.303)	48.593.062	(0,97)

(i) Contempla as ações outorgadas no plano de opções de ações (Nota Explicativa nº 23). **25. Instrumentos financeiros:** A Companhia faz a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir: • **Exposição a riscos de taxas de juros:** A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Títulos de Renda Fixa e Certificadas de Recebíveis Imobiliários (CRI) a IGP-M + 4% a.a., e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente, a TR + 12% a.a., e debêntures a pagar contratadas a DI + 2,5% a.a. • **Concentração de risco de crédito:** Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam à Companhia a concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real do imóvel correspondente. • **Valor de mercado de instrumentos financeiros:** Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares. • **Análise de sensibilidade:** Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício. A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira. A mediana da expectativa de mercado, conforme dados retirados no Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data-base de 02 de março de 2018, indicavam o CDI estimado para 2018 em 6,75% enquanto a taxa média em 2017 foi de 9,9250%. Adicionalmente, a Administração efetuou testes de sensibilidade para cenários adversos, deterioração das taxas em 25% ou 50% em relação ao cenário provável, para cada cenário e foram calculadas as receitas financeiras ou despesas financeiras não se levando em consideração a incidência de tributos. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

Operações em 31/12/2017	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
Ativos				
<b>Indexador</b>	<b>CDI</b>			
Aplicações financeiras - R\$ 23.951 (Nota nº 3).....		1.617	1.213	808
Mútuos a receber - R\$ 5.804 - (Nota nº 8.a).....		392	294	196

**26. Gerenciamento de risco - Sistema de controle de risco:** O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculam-se as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio. **Controle do risco de perdas:** O risco de um novo empreendimento é calculado considerando-se o quanto poderá perder caso em condições-limite, decida-se por liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, que é um referencial que demonstra a que preço é possível vender rapidamente a sua totalidade. O preço de liquidação é possível de ser estimado somente em mercados, cuja formação de preço é consistente, sendo esta consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio

## DECLARAÇÃO DOS DIRETORES

Para fins do artigo 25, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480/09. Declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Rua da Alfândega, nº 90, sala 602, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Rio de Janeiro, 23 de março de 2017.  
A Diretoria

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos, Acionistas, Conselheiros e Administradores da **CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.** Rio de Janeiro - RJ

**Opinião**  
Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.** ("Companhia") e controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

**Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil**

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a entidade de incorporação imobiliária do Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC)**

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da **CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas adotadas no Brasil e normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

**Base para opinião**  
Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**Ênfase**  
**Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis**

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

**Principais assuntos de auditoria**  
Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

**Redução ao valor recuperável dos estoques**  
A administração da Companhia define o valor recuperável dos imóveis e terrenos (Nota Explicativa nº 6) através de laudos realizados com terceiros ou internamente, considerando a liquidação imediata e desprezando a melhor estimativa de mercado.

Nos concentramos nessa área porque a aplicação da referida prática contábil demanda julgamento e uso, pela Administração, de premissas e estimativas subjetivas, suportada pelo estudo de mercado realizados por terceiro e pelo pessoal técnico interno sobre o preço de imóveis similares na localidade. Quaisquer mudanças nas premissas e estimativas em relação aos resultados efetivos podem afetar a valorização ou desvalorização desses ativos.

**Resposta da auditoria ao assunto**  
Testamos as estimativas elaboradas pela Administração e por terceiros realizando, dentre outros, os seguintes procedimentos:

- Obtivemos o entendimento com a Administração sobre como se definem e quais documentos suportam as principais premissas utilizadas, tais como preço estimado de venda na normalidade e no imediatismo, as comissões e outras despesas de vendas e os descontos praticados.
- Realizamos teste de consistência entre o valor provisionado no estoque, valor geral de vendas divulgados pela administração, valor de mercado apresentado nos laudos de avaliação confrontando com valores de mercado divulgados na mídia de preço de venda de imóveis similares, bem como valores obtidos para transações efetuadas no exercício e em período subsequente.
- Avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia nas demonstrações contábeis descritas na Nota Explicativa nº 06.

Diante dos procedimentos executados, os estoques estão razoavelmente valorizados e apresentados.

**Provisões e passivos contingentes - cíveis, trabalhistas e fiscal**  
Conforme Nota Explicativa nº 14 às demonstrações contábeis, a Companhia é parte passiva em processos de natureza cível, trabalhista e fiscal, decorrentes do curso normal de suas atividades, que podem resultar em desembolsos significativos em caso de decisões desfavoráveis para a Companhia. A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões e passivos contingentes requer julgamento profissional da Companhia e de seus assessores jurídicos. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação do risco desses processos e, consequentemente, da sua mensuração, esses podem resultar em impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis, e por isso consideramos o assunto como significativo para nossa auditoria.

**Resposta da auditoria ao assunto**  
Avaliamos os procedimentos relativos a identificação e acompanhamento dos processos em que a Companhia é parte, especificamente os critérios para estimativa de perda utilizados na metodologia de mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados. Obtivemos a lista de consultores legais que representam a Companhia nos processos e obtivemos e analisamos a carta de confirmação contendo informação sobre os montantes envolvidos e avaliação de risco de perda dos consultores legais externos da Companhia, bem como dados e informações históricas e confrontamos com os valores considerados pela Companhia. Avaliamos também se as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis na Nota Explicativa nº 14 estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores de riscos provisionados ou divulgados, sobre os principais processos envolvendo a Companhia.  
Com base nas evidências obtidas, considerando a incerteza inerente ao processo de determinação de eventuais perdas do desfecho dos processos, determinamos que as estimativas utilizadas estão adequadas.

para suportar este risco. A estruturação de projetos em fases, de forma que só se inicie a fase seguinte quando a imediatamente anterior já tiver atingido um volume esperado de venda, permite operar com nível de risco bem reduzido. **Controle da exposição máxima de caixa -** O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões, em relação aos empreendimentos incluídos no seu portfólio. **Implementação do sistema de controle de risco:** Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Esta aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios etc. **Atuação em mercado com liquidez:** Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder as variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis, nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais. **Riscos operacionais:** O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; (ii) de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos. **Risco de taxa de juros:** A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados, que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente de empréstimos. **27. Seguros (não auditado):** A Companhia mantém apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha, cobrindo não somente os riscos para todos os seus imóveis durante sua construção, como também riscos decorrentes de eventos relacionados aos imóveis localizados próximo às suas obras. As apólices de seguro cobrem os riscos potenciais existentes desde o início das obras, como danos materiais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamento, raios, explosão de gás e eventuais erros de construção. Estas apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias usuais no local em que o imóvel estiver situado. A Companhia não mantém apólice de seguro alguma para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de perdas relevantes. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, consequentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes. **28. Avais e garantias:** Em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas. **29. Eventos subsequentes:** Diante da autorização pelo Conselho de Administração para emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 22 de março de 2018, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, e face a não existência de outros eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do período em questão que possam alterar de forma significativa as demonstrações contábeis, fica aprovada a divulgação dos referidos documentos.

## DIRETORIA

Felipe Shalders  
Diretor-Presidente e de Relações com Investidores

Fernando Ferreira  
Diretor Vice-Presidente e Diretor Financeiro

## CONTADOR

Frederico dos Santos Dias  
CRC-RJ 116043/O-3

## Outros assuntos

**Demonstrações do valor adicionado**  
As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

**Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor**  
A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

**Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

**Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**  
Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamos-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.