

Índice

Dados da Empresa

| | |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
|-----------------------|---|

DFs Individuais

| | |
|---------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
|---------------------------|---|

| | |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 3 |
|-----------------------------|---|

| | |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 4 |
|---------------------------|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 6 |
|--------------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa | 7 |
|--------------------------------|---|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017 | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016 | 9 |
|--------------------------------|---|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração do Valor Adicionado | 10 |
|----------------------------------|----|

DFs Consolidadas

| | |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 11 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 12 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 13 |
|---------------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 15 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa | 16 |
|--------------------------------|----|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017 | 17 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016 | 18 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração do Valor Adicionado | 19 |
|----------------------------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 20 |
|--------------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 33 |
|--------------------|----|

| | |
|---|----|
| Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais | 58 |
|---|----|

| | |
|---|----|
| Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes | 59 |
|---|----|

Pareceres e Declarações

| | |
|--|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 61 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 63 |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes | 64 |
|--|----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Unidades) | Trimestre Atual 30/09/2017 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 48.443.062 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 48.443.062 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 0 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 0 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2017 | Exercício Anterior 31/12/2016 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 184.615 | 189.588 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 36.409 | 40.562 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 5 | 8 |
| 1.01.01.01 | Disponibilidades | 5 | 8 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 10.407 | 10.752 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo | 10.407 | 10.752 |
| 1.01.02.01.03 | Aplicações Financeiras | 10.407 | 10.752 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 23.397 | 27.767 |
| 1.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 23.397 | 27.767 |
| 1.01.03.02.01 | Mútuos a Receber - Partes Relacionadas | 5.458 | 5.560 |
| 1.01.03.02.02 | Contas a Receber de Terceiros | 0 | 37 |
| 1.01.03.02.03 | Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas | 17.939 | 22.170 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 2.600 | 2.035 |
| 1.01.08.03 | Outros | 2.600 | 2.035 |
| 1.01.08.03.02 | Impostos e Contribuições a Compensar | 1.792 | 1.971 |
| 1.01.08.03.04 | Outros Ativos | 808 | 64 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 148.206 | 149.026 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 80.038 | 77.521 |
| 1.02.01.04 | Estoques | 76.492 | 76.492 |
| 1.02.01.04.01 | Imóveis a Comercializar | 76.492 | 76.492 |
| 1.02.01.08 | Créditos com Partes Relacionadas | 3.546 | 1.029 |
| 1.02.01.08.02 | Créditos com Controladas | 3.032 | 858 |
| 1.02.01.08.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 514 | 171 |
| 1.02.02 | Investimentos | 67.825 | 70.766 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 67.825 | 70.766 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 67.825 | 70.766 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 333 | 717 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 333 | 717 |
| 1.02.04 | Intangível | 10 | 22 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 10 | 22 |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2017 | Exercício Anterior 31/12/2016 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 184.615 | 189.588 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 526 | 672 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 400 | 553 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 400 | 553 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 126 | 119 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 126 | 119 |
| 2.01.03.01.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 126 | 119 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 1.108 | 155 |
| 2.02.04 | Provisões | 1.108 | 155 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 1.108 | 155 |
| 2.02.04.02.20 | Outros passivos | 1.108 | 155 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 182.981 | 188.761 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 188.734 | 235.725 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 0 | 312 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 0 | 312 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | -5.780 | -47.303 |
| 2.03.08 | Outros Resultados Abrangentes | 27 | 27 |
| 2.03.08.01 | Outros Resultados Abrangentes | 27 | 27 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2017 à 30/09/2017 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2016 à 30/09/2016 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -2.384 | -7.185 | -263 | -5.456 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -86 | -259 | -86 | -259 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -1.393 | -2.958 | -1.257 | -3.826 |
| 3.04.02.01 | Despesas de Pessoal | -667 | -1.108 | -724 | -1.928 |
| 3.04.02.02 | Honorários de Diretoria e Conselho de Administração | -288 | -896 | -335 | -971 |
| 3.04.02.03 | Gratificação a Administradores | -146 | -146 | 0 | -170 |
| 3.04.02.04 | Outras Despesas Administrativas | -292 | -808 | -198 | -757 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 12 | 152 | -215 | -212 |
| 3.04.04.01 | Ganhos / (Perdas) na Alienação de Investimentos | 11 | 11 | 1 | 4 |
| 3.04.04.02 | Reversão / (Constituição) de provisões operacionais | 0 | 0 | -216 | -216 |
| 3.04.04.04 | Outras Receitas Operacionais | 1 | 141 | 0 | 0 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -127 | -309 | -75 | -142 |
| 3.04.05.01 | Despesas Tributárias | -14 | -51 | -37 | -74 |
| 3.04.05.02 | Depreciação e Amortização | -36 | -99 | -38 | -2 |
| 3.04.05.04 | Participação dos Administradores e Empregados no Lucro | -77 | -159 | 0 | -66 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -790 | -3.811 | 1.370 | -1.017 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -2.384 | -7.185 | -263 | -5.456 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 402 | 1.405 | 754 | 1.830 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 402 | 1.405 | 754 | 1.863 |
| 3.06.01.01 | Aplicações Financeiras | 236 | 889 | 507 | 1.106 |
| 3.06.01.02 | Operações de Mútuo | 90 | 440 | 247 | 757 |
| 3.06.01.04 | Outros | 76 | 76 | 0 | 0 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | 0 | 0 | 0 | -33 |
| 3.06.02.02 | Debêntures | 0 | 0 | 0 | -33 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | -1.982 | -5.780 | 491 | -3.626 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | -1.982 | -5.780 | 491 | -3.626 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | -1.982 | -5.780 | 491 | -3.626 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | | |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2017 à 30/09/2017 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2016 à 30/09/2016 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016 |
|------------------------|---------------------------|--|---|--|--|
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | | |
| 3.99.01.01 | ON | -0,04000 | -0,12000 | 0,01000 | 0,07000 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | | |
| 3.99.02.01 | ON | -0,04000 | -0,12000 | 0,01000 | 0,07000 |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2017 à 30/09/2017 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2016 à 30/09/2016 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016 |
|------------------------|---------------------------------|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | -1.982 | -5.780 | 491 | -3.626 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | -1.982 | -5.780 | 491 | -3.626 |

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016 |
|------------------------|---|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -2.689 | -2.277 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -2.015 | -2.685 |
| 6.01.01.01 | Lucro Líquido antes do imposto de renda e da contribuição social | -5.780 | -3.626 |
| 6.01.01.02 | Plano de opções de compra de ações | 0 | 20 |
| 6.01.01.03 | Resultado de equivalência patrimonial | 3.811 | 1.017 |
| 6.01.01.04 | Juros incorridos sobre debêntures | 0 | 33 |
| 6.01.01.05 | Provisões operacionais | 0 | 216 |
| 6.01.01.06 | Depreciações e amortizações | 397 | 412 |
| 6.01.01.07 | Juros incorridos sobre mútuos | -440 | -757 |
| 6.01.01.14 | Outras receitas / despesas operacionais | -3 | 0 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -674 | 408 |
| 6.01.02.01 | Contas a Receber de Terceiros | 37 | 0 |
| 6.01.02.05 | Impostos e Contribuições a Compensar | 179 | 416 |
| 6.01.02.07 | Outros Ativos | -744 | -20 |
| 6.01.02.09 | Contas a Pagar | -153 | 52 |
| 6.01.02.10 | Provisões Tributárias | 7 | -40 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 2.142 | 14.977 |
| 6.02.01 | Dividendos Recebidos de Controladas | 0 | 351 |
| 6.02.02 | Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas | -2.529 | -98 |
| 6.02.03 | (Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível | -1 | 0 |
| 6.02.04 | (Aquisição) / Baixa de Investimentos | -200 | 0 |
| 6.02.05 | Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas | 4.872 | 14.724 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | 199 | -887 |
| 6.03.03 | Mútuos a receber - partes relacionadas | 199 | 496 |
| 6.03.06 | Captação / (amortização) de debêntures | 0 | -1.383 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -348 | 11.813 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 10.760 | 5.774 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 10.412 | 17.587 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 235.725 | 312 | 0 | -47.303 | 27 | 188.761 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 235.725 | 312 | 0 | -47.303 | 27 | 188.761 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | -46.991 | -312 | 0 | 47.303 | 0 | 0 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 312 | -312 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.11 | Redução de capital para absorção de prejuízos acumulados | -47.303 | 0 | 0 | 47.303 | 0 | 0 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -5.780 | 0 | -5.780 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -5.780 | 0 | -5.780 |
| 5.07 | Saldos Finais | 188.734 | 0 | 0 | -5.780 | 27 | 182.981 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 308.507 | 292 | 0 | -72.782 | 27 | 236.044 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 308.507 | 292 | 0 | -72.782 | 27 | 236.044 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | -72.782 | 20 | 0 | 72.782 | 0 | 20 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 20 | 0 | 0 | 0 | 20 |
| 5.04.11 | Redução de capital para absorção de prejuízos acumulados | -72.782 | 0 | 0 | 72.782 | 0 | 0 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -3.626 | 0 | -3.626 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -3.626 | 0 | -3.626 |
| 5.07 | Saldos Finais | 235.725 | 312 | 0 | -3.626 | 27 | 232.438 |

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 152 | -213 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 152 | 3 |
| 7.01.04 | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa | 0 | -216 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -1.000 | -1.034 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -648 | -679 |
| 7.02.04 | Outros | -352 | -355 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | -848 | -1.247 |
| 7.04 | Retenções | -99 | -2 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -99 | -2 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | -947 | -1.249 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | -2.406 | 846 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | -3.811 | -1.017 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 1.405 | 1.863 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | -3.353 | -403 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | -3.353 | -403 |
| 7.08.01 | Pessoal | 1.980 | 2.654 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 1.726 | 2.231 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 217 | 254 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 37 | 149 |
| 7.08.01.04 | Outros | 0 | 20 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 380 | 554 |
| 7.08.02.01 | Federais | 373 | 546 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 7 | 8 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 67 | 15 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 67 | -18 |
| 7.08.03.03 | Outras | 0 | 33 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | -5.780 | -3.626 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | -5.780 | -3.626 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2017 | Exercício Anterior 31/12/2016 |
|------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 1 | Ativo Total | 223.346 | 230.247 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 113.354 | 120.521 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 264 | 449 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 20.741 | 16.761 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo | 20.741 | 16.761 |
| 1.01.02.01.03 | Aplicações Financeiras | 16.617 | 16.569 |
| 1.01.02.01.04 | Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) | 4.124 | 192 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 25.661 | 35.203 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 16.654 | 21.457 |
| 1.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 9.007 | 13.746 |
| 1.01.03.02.01 | Mútuos a Receber - Partes Relacionadas | 5.458 | 5.560 |
| 1.01.03.02.02 | Contas a Receber de Terceiros | 3.511 | 8.152 |
| 1.01.03.02.03 | Adiantamentos | 38 | 34 |
| 1.01.04 | Estoques | 45.097 | 48.617 |
| 1.01.04.01 | Imóveis a Comercializar | 45.097 | 48.617 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 21.591 | 19.491 |
| 1.01.08.03 | Outros | 21.591 | 19.491 |
| 1.01.08.03.02 | Impostos e Contribuições a Compensar | 1.815 | 1.991 |
| 1.01.08.03.03 | Valores Cauçionados | 0 | 166 |
| 1.01.08.03.04 | Outros Ativos | 19.776 | 17.334 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 109.992 | 109.726 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 106.567 | 105.730 |
| 1.02.01.03 | Contas a Receber | 22.635 | 22.195 |
| 1.02.01.03.01 | Clientes | 20.122 | 19.473 |
| 1.02.01.03.02 | Outras Contas a Receber | 2.513 | 2.722 |
| 1.02.01.04 | Estoques | 81.875 | 81.875 |
| 1.02.01.04.01 | Imóveis a Comercializar | 81.875 | 81.875 |
| 1.02.01.08 | Créditos com Partes Relacionadas | 514 | 171 |
| 1.02.01.08.04 | Créditos com Outras Partes Relacionadas | 514 | 171 |
| 1.02.01.09 | Outros Ativos Não Circulantes | 1.543 | 1.489 |
| 1.02.01.09.03 | Outros Ativos | 1.543 | 1.489 |
| 1.02.02 | Investimentos | 3.082 | 3.077 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 89 | 84 |
| 1.02.02.01.01 | Participações em Coligadas | 89 | 84 |
| 1.02.02.02 | Propriedades para Investimento | 2.993 | 2.993 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 333 | 897 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 333 | 897 |
| 1.02.04 | Intangível | 10 | 22 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 10 | 22 |

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 30/09/2017 | Exercício Anterior 31/12/2016 |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2 | Passivo Total | 223.346 | 230.247 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 13.263 | 13.326 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 4.813 | 5.285 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 4.813 | 5.285 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 897 | 979 |
| 2.01.03.01 | Obrigações Fiscais Federais | 897 | 979 |
| 2.01.03.01.02 | Impostos e Contribuições Diferidos | 897 | 979 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 3.002 | 3.321 |
| 2.01.05.02 | Outros | 3.002 | 3.321 |
| 2.01.05.02.04 | Adiantamento de Clientes | 145 | 125 |
| 2.01.05.02.05 | Obrigações por Aquisições de Imóveis | 197 | 195 |
| 2.01.05.02.06 | Redução de Capital | 2.565 | 2.789 |
| 2.01.05.02.07 | Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários | 95 | 212 |
| 2.01.06 | Provisões | 4.551 | 3.741 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 3.285 | 3.357 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 1.266 | 384 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 13.274 | 13.918 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 4.856 | 5.243 |
| 2.02.02.02 | Outros | 4.856 | 5.243 |
| 2.02.02.02.02 | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital | 2 | 9 |
| 2.02.02.02.04 | Obrigações por Aquisição de Imóveis | 4.579 | 4.545 |
| 2.02.02.02.05 | Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários | 275 | 689 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 1.082 | 1.411 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 1.082 | 1.411 |
| 2.02.04 | Provisões | 7.336 | 7.264 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 7.336 | 7.264 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 7.336 | 7.264 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 196.809 | 203.003 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 188.734 | 235.725 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | 0 | 312 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 0 | 312 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | -5.780 | -47.303 |
| 2.03.08 | Outros Resultados Abrangentes | 27 | 27 |
| 2.03.08.01 | Outros Resultados Abrangentes | 27 | 27 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 13.828 | 14.242 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2017 à 30/09/2017 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2016 à 30/09/2016 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 1.522 | 5.992 | 2.236 | 13.470 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -1.205 | -5.141 | -1.988 | -9.727 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 317 | 851 | 248 | 3.743 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -3.422 | -9.713 | -1.095 | -10.327 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -189 | -817 | -494 | -1.967 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -2.897 | -8.935 | -3.395 | -10.115 |
| 3.04.02.01 | Despesa de pessoal | -755 | -1.679 | -912 | -2.548 |
| 3.04.02.02 | Honorários de diretoria e conselho de administração | -341 | -1.131 | -395 | -1.142 |
| 3.04.02.04 | Gratificação a administradores | -146 | -146 | 0 | -212 |
| 3.04.02.05 | Outras despesas administrativas | -1.655 | -5.979 | -2.088 | -6.213 |
| 3.04.04 | Outras Receitas Operacionais | -182 | 232 | 2.918 | 2.183 |
| 3.04.04.01 | Ganhos/(perdas) na alienação de investimentos | 11 | 11 | 1 | 4 |
| 3.04.04.02 | Reversão / (Constituição) de provisões operacionais | -230 | -686 | 2.424 | 1.503 |
| 3.04.04.04 | Outras receitas operacionais | 37 | 907 | 493 | 676 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -154 | -197 | -124 | -428 |
| 3.04.05.01 | Despesas tributárias | -33 | -123 | -75 | -209 |
| 3.04.05.02 | Depreciação e amortização | -44 | -138 | -49 | -153 |
| 3.04.05.04 | Participação dos administradores e empregados no resultado | -77 | -159 | 0 | -66 |
| 3.04.05.08 | Resultados do período - empresas extintas | 0 | 223 | 0 | 0 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 0 | 4 | 0 | 0 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -3.105 | -8.862 | -847 | -6.584 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 1.171 | 3.649 | 1.855 | 3.998 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 1.299 | 3.947 | 1.954 | 4.289 |
| 3.06.01.01 | Aplicações financeiras | 435 | 1.404 | 689 | 2.039 |
| 3.06.01.02 | Operações de mútuo | 90 | 440 | 247 | 757 |
| 3.06.01.03 | Confissão de dívida | 15 | 76 | 74 | 165 |
| 3.06.01.04 | Outros | 759 | 2.027 | 944 | 1.328 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -128 | -298 | -99 | -291 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2017 à 30/09/2017 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2016 à 30/09/2016 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016 |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.06.02.02 | Debêntures | 0 | 0 | 0 | -33 |
| 3.06.02.03 | Cessão de direitos de crédito | -11 | -32 | -19 | -144 |
| 3.06.02.05 | Outros | -24 | -41 | -80 | -102 |
| 3.06.02.07 | Acordos extrajudiciais | -93 | -225 | 0 | -12 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | -1.934 | -5.213 | 1.008 | -2.586 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -100 | -815 | -64 | -663 |
| 3.08.01 | Corrente | -200 | -995 | -192 | -705 |
| 3.08.02 | Diferido | 100 | 180 | 128 | 42 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | -2.034 | -6.028 | 944 | -3.249 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | -2.034 | -6.028 | 944 | -3.249 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | -1.982 | -5.780 | 491 | -3.626 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | -52 | -248 | 453 | 377 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | | |
| 3.99.01.01 | ON | -0,04000 | -0,12000 | 0,02000 | -0,07000 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | | |
| 3.99.02.01 | ON | -0,04000 | -0,12000 | 0,02000 | -0,07000 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Trimestre Atual 01/07/2017 à 30/09/2017 | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017 | Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2016 à 30/09/2016 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016 |
|------------------------|---|--|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | -2.034 | -6.028 | 944 | -3.249 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | -2.034 | -6.028 | 944 | -3.249 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | -1.982 | -5.780 | 491 | -3.626 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | -52 | -248 | 453 | 377 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016 |
|------------------------|--|---|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | 4.614 | 8.357 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -5.584 | -1.881 |
| 6.01.01.01 | Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social | -6.028 | -2.586 |
| 6.01.01.02 | Depreciações e Amortizações | 576 | 992 |
| 6.01.01.03 | Plano de Opções de Compra de Ações | 0 | 20 |
| 6.01.01.04 | Cessão de Direitos de Créditos | 32 | 144 |
| 6.01.01.05 | Resultado de equivalência patrimonial | -4 | 0 |
| 6.01.01.06 | Impostos e contribuições diferidos | -406 | -141 |
| 6.01.01.07 | Juros Incorridos Sobre Debêntures | 0 | 33 |
| 6.01.01.08 | (Reversão)/ Constituição de Provisões Operacionais | 686 | 216 |
| 6.01.01.10 | Juros Incorridos Sobre Mútuos | -440 | -757 |
| 6.01.01.13 | (Reversão)/ Constituição de Provisões para Contingências | 0 | 116 |
| 6.01.01.18 | Outras Receitas /Despesas Administrativas | 0 | 56 |
| 6.01.01.19 | Outras Receitas /Despesas Operacionais | 0 | 26 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | 10.198 | 10.238 |
| 6.01.02.01 | Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis | 3.742 | 9.678 |
| 6.01.02.02 | Contas a Receber de Terceiros | 4.794 | -2.293 |
| 6.01.02.03 | Imóveis a Comercializar | 3.520 | 8.658 |
| 6.01.02.04 | Adiantamentos | -4 | 101 |
| 6.01.02.07 | Impostos e Contribuições a Compensar | 176 | 408 |
| 6.01.02.10 | Outros Ativos | -2.496 | -5.886 |
| 6.01.02.11 | Contas a Pagar | -472 | 472 |
| 6.01.02.12 | Provisões Tributárias | 1.160 | -247 |
| 6.01.02.14 | Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos | -278 | -705 |
| 6.01.02.15 | Adiantamento de Clientes | 20 | -13 |
| 6.01.02.18 | Obrigações por Aquisição de Imóveis | 36 | 65 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | -223 | 0 |
| 6.02.20 | Resultados do período - empresas extintas | -223 | 0 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -596 | -3.892 |
| 6.03.01 | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital | 2 | 9 |
| 6.03.03 | Cessão de Créditos Imobiliários | -563 | -2.551 |
| 6.03.04 | Valores caucionados | 166 | 141 |
| 6.03.05 | Mútuos a Receber - Partes Relacionadas | 199 | 496 |
| 6.03.07 | Captação / (Amortização) de Debêntures | 0 | -1.383 |
| 6.03.08 | Redução de Capital | -200 | -556 |
| 6.03.10 | Juros sobre o Capital Próprio e Dividendos a Pagar | 0 | -88 |
| 6.03.11 | Participações de Não Controladores | -200 | 40 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 3.795 | 4.465 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 17.210 | 19.864 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 21.005 | 24.329 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 30/09/2017**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|--|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 235.725 | 312 | 0 | -47.303 | 27 | 188.761 | 14.242 | 203.003 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 235.725 | 312 | 0 | -47.303 | 27 | 188.761 | 14.242 | 203.003 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | -46.991 | -312 | 0 | 47.303 | 0 | 0 | -166 | -166 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 312 | -312 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.10 | Participação de não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -166 | -166 |
| 5.04.11 | Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados | -47.303 | 0 | 0 | 47.303 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -5.780 | 0 | -5.780 | -248 | -6.028 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -5.780 | 0 | -5.780 | -248 | -6.028 |
| 5.07 | Saldos Finais | 188.734 | 0 | 0 | -5.780 | 27 | 182.981 | 13.828 | 196.809 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 30/09/2016**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|---|---------------------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 308.507 | 292 | 0 | -72.782 | 27 | 236.044 | 18.033 | 254.077 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 308.507 | 292 | 0 | -72.782 | 27 | 236.044 | 18.033 | 254.077 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | -72.782 | 20 | 0 | 72.782 | 0 | 20 | 48 | 68 |
| 5.04.03 | Opções Outorgadas Reconhecidas | 0 | 20 | 0 | 0 | 0 | 20 | 0 | 20 |
| 5.04.10 | Participação de não controladores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 48 | 48 |
| 5.04.11 | Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados | -72.782 | 0 | 0 | 72.782 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | -3.626 | 0 | -3.626 | 377 | -3.249 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | -3.626 | 0 | -3.626 | 377 | -3.249 |
| 5.07 | Saldos Finais | 235.725 | 312 | 0 | -3.626 | 27 | 232.438 | 18.458 | 250.896 |

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Acumulado do Atual Exercício 01/01/2017 à 30/09/2017 | Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2016 à 30/09/2016 |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01 | Receitas | 7.033 | 19.801 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 6.638 | 13.766 |
| 7.01.02 | Outras Receitas | 1.081 | 4.533 |
| 7.01.04 | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa | -686 | 1.502 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -12.056 | -21.780 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -5.141 | -9.727 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -6.076 | -10.977 |
| 7.02.04 | Outros | -839 | -1.076 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | -5.023 | -1.979 |
| 7.04 | Retenções | -138 | -153 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -138 | -153 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | -5.161 | -2.132 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 3.951 | 4.289 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 4 | 0 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 3.947 | 4.289 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | -1.210 | 2.157 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | -1.210 | 2.157 |
| 7.08.01 | Pessoal | 2.654 | 3.368 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 2.302 | 2.841 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 296 | 318 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 56 | 189 |
| 7.08.01.04 | Outros | 0 | 20 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 2.044 | 1.769 |
| 7.08.02.01 | Federais | 1.971 | 1.633 |
| 7.08.02.02 | Estaduais | 17 | 16 |
| 7.08.02.03 | Municipais | 56 | 120 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 120 | 269 |
| 7.08.03.01 | Juros | 74 | 245 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 46 | -9 |
| 7.08.03.03 | Outras | 0 | 33 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | -6.028 | -3.249 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | -5.780 | -3.626 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | -248 | 377 |

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2017 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2017 (3T17). 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 3T17

- **Redução de 38% dos Recebíveis + Estoques na comparação com 3T16;**
- **Redução do G&A em 15% na comparação com 3T16;**
- **Geração positiva de caixa de R\$ 3,8 milhões no 9M17.**

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

| Financeiros Consolidados (R\$ Mil) | 3T17 | 3T16 | $\Delta 3T/3T$ | 2T17 | $\Delta 3T/2T$ |
|--|----------|----------|----------------|----------|----------------|
| Receita Operacional Líquida | 1.522 | 2.236 | -31,9% | 3.422 | -55,5% |
| Lucro Bruto | 317 | 248 | 27,7% | 581 | -46% |
| % Margem Bruta | 20,8% | 11,1% | 9,7 p.p. | 17,0% | 3,8 p.p. |
| Lucro Bruto ex- Juros SFH | 361 | 292 | 23,7% | 630 | -43% |
| % Margem Bruta ex-Juros SFH | 23,7% | 13,0% | 11 p.p. | 18,4% | 5,3 p.p. |
| EBITDA(1) | (2.931) | (467) | 528% | (1.945) | 51% |
| % Margem EBITDA | -193% | -20,9% | -172 p.p. | -57% | -136 p.p. |
| Lucro Líquido Antes Minoritários | (2.034) | 944 | -315,4% | (1.127) | 80% |
| % Margem Líquida Antes Minoritários | -133,6% | 42,2% | -176 p.p. | -32,9% | -101 p.p. |
| Lucro Líquido | (1.982) | 490 | -504,3% | (1.069) | 85% |
| % Margem Líquida | -130% | 21,9% | -152 p.p. | -31% | -99 p.p. |
| Lucro Líquido Básico por ação – R\$ | (0,04) | 0,01 | - | (0,02) | - |
| Receitas a Apropriar | 0 | 0 | - | 0 | - |
| Resultado a Apropriar | 0 | 0 | - | 0 | - |
| Margem a Apropriar | 0,0% | 0,0% | 0,0 p.p. | 0,0% | 0,0 p.p. |
| Caixa | 21.005 | 24.491 | -14,2% | 21.124 | -0,6% |
| Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) | (21.005) | (24.491) | -14,2% | (21.124) | -0,6% |
| Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) / PL | -10,7% | -9,8% | -0,9 p.p. | -10,6% | -0,1 p.p. |
| Dívida Líquida (Caixa Líquido) | (21.005) | (24.491) | -14,2% | (21.124) | -0,6% |
| Dívida Líquida (Caixa Líquido) / PL | -10,7% | -9,8% | -0,9 p.p. | -10,6% | 0,0 p.p. |
| Patrimônio Líquido Consolidado | 196.809 | 250.896 | -21,6% | 198.843 | -1,0% |

Comentário do Desempenho

| Operacional (R\$ Mil) | 3T17 | 3T16 | $\Delta 3T/3T$ | 2T17 | $\Delta 3T/2T$ |
|--|-------|-------|----------------|-------|----------------|
| Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾ | 1.513 | 3.289 | -54,0% | 4.894 | -69,1% |
| Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾ | 1.445 | 3.002 | -51,9% | 4.291 | -66,3% |
| Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾ | 16,7% | 16,5% | 0 p.p. | 29,3% | -12,6 p.p. |
| Unidades Vendidas | 13 | 18 | -27,8% | 29 | -55,2% |

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

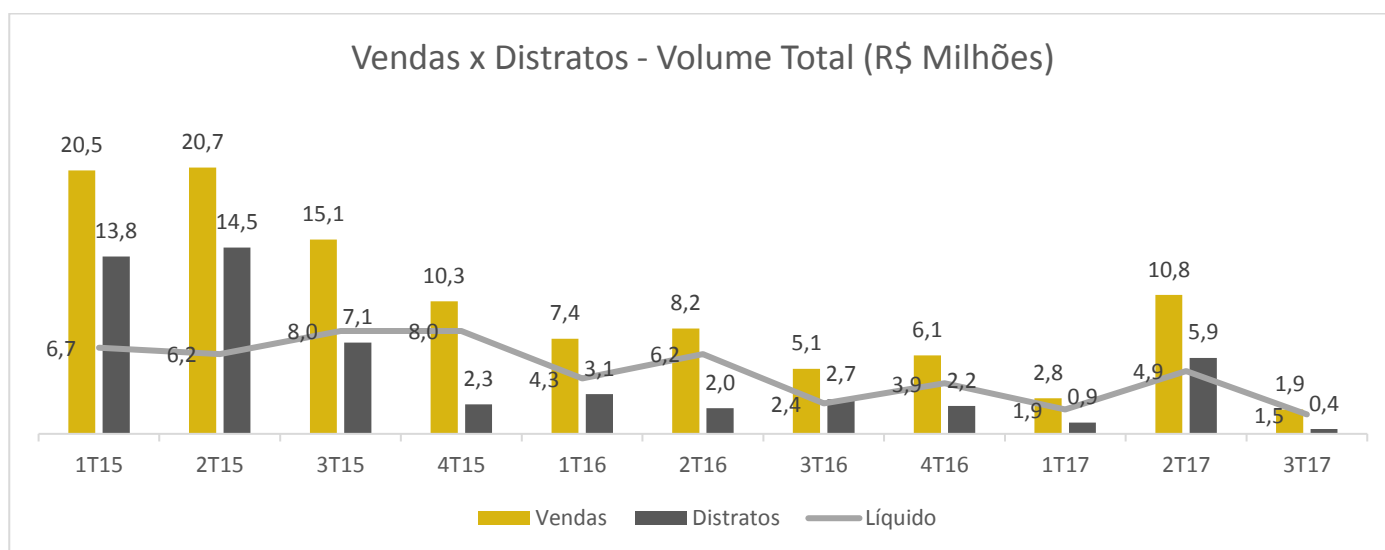
(2) Excluindo receita financeira. Líquidos de permuta física, no caso do Villaggio del Mare, Barra Allegro e Via Parque, e permuta financeira, no caso do Verano.

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

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos no 3T17 foram de R\$ 1,5 milhões, apresentando uma redução de 36% em relação ao 3T16.

Os destaques de vendas do 3T17 foram o Campinho, o Jardim Paradiso e o Parque das Águas, responsáveis por 84% do volume financeiro de vendas.



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

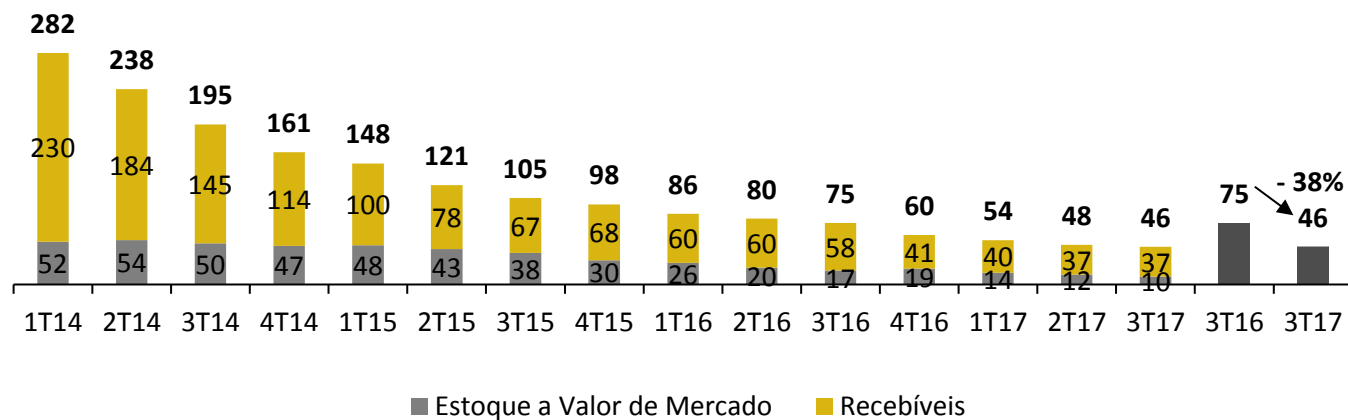
Fechamos o 3T17 com R\$ 10 milhões de estoque a valor de mercado, uma redução de 44% em relação ao 3T16.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) ficaram em R\$ 37 milhões neste trimestre, uma redução de 38% em relação ao 3T16. Mantendo-se em mente o impacto decorrente da reprecificação dos recebíveis do Link, ocorrido no 4T16.

Os ativos continuam sendo convertidos em caixa, com uma redução da ordem de 5% no valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 2T17, mantendo a estratégia de monetização dos ativos, adotada pela Companhia.

Comentário do Desempenho

Evolução - Recebíveis + Estoque (R\$ Milhões)



Comentário do Desempenho

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

O Parque das Águas representa 39% (R\$ 3,8 milhões) do valor dos Estoques, sendo composto por menos unidades mas com ticket médio maior, enquanto o Jardim Paradiso representa atualmente 26% do valor dos Estoque (R\$ 2,5 milhões).

O foco de vendas e repasse da Companhia se concentra nestes dois empreendimentos, que juntos representam 65% dos Estoques. Todavia, o estoque residual pulverizado pelas demais SPEs continua recebendo atenção, objetivando sua monetização bem como a redução dos custos associados ao carregamento e à manutenção administrativa das SPEs.

| Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil) | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| SPEs | 4T15 | 1T16 | 2T16 | 3T16 | 4T16 | 1T17 | 2T17 | 3T17 | %(3T17) |
| Jardim Paradiso | 13.741 | 10.261 | 7.338 | 4.552 | 3.881 | 2.355 | 2.933 | 2.471 | 26% |
| Jardim Paradiso 1-A | 633 | 317 | 106 | 0 | 948 | 250 | 356 | 356 | 4% |
| Jardim Paradiso 1-B | 13.108 | 9.944 | 7.232 | 4.552 | 2.933 | 2.105 | 2.577 | 2.115 | 22% |
| Parque das Águas | 9.675 | 9.027 | 7.165 | 8.875 | 8.955 | 6.893 | 4.762 | 3.761 | 39% |
| Green | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Verano I | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Verano II | 0 | 694 | 694 | 1.470 | 1.993 | 1.293 | 690 | 500 | 5% |
| Verano III | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Campinho | 568 | 568 | 909 | 1.716 | 2.100 | 1.800 | 1.350 | 1.052 | 11% |
| SP 1 | 2.534 | 2.111 | 1.024 | 632 | 165 | 165 | 165 | 165 | 2% |
| Aqua Park 1 | 444 | 444 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Aqua Park 2 | 896 | 896 | 448 | 165 | 165 | 165 | 165 | 165 | 2% |
| Aqua Park 3 | 618 | 412 | 0 | 190 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Top Life Itamaraty | 217 | 0 | 217 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Mirante Bonsucesso | 359 | 359 | 359 | 277 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Top Life Park | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Residências Premium | 476 | 951 | 951 | 600 | 730 | 430 | 430 | 430 | 4% |
| HC Felicitá | 843 | 562 | 281 | 595 | 595 | 595 | 595 | 300 | 3% |
| Barra Allegro | 1.200 | 1.200 | 1.200 | 1.425 | 575 | 575 | 575 | 575 | 6% |
| Splendore Valqueire I | 270 | 270 | 270 | 320 | 320 | 320 | 320 | 320 | 3% |
| Splendore Valqueire II | 350 | 350 | 350 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Splendore Valqueire III | 0 | 313 | 313 | 310 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| CIMOL | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0% |
| Total: | 29.658 | 26.307 | 20.495 | 20.495 | 19.314 | 14.426 | 11.819 | 9.574 | 100% |

Comentário do Desempenho

Ao final do 3T17, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 36,6 milhões, sendo R\$ 27,6 milhões referentes ao Link, projeto em que somos permutantes e cujo habite-se foi expedido no 2T14.

O Contas a Receber por Repasse é constituído no momento do repasse, sendo transformado em caixa de acordo com o registro dos contratos no cartório de registro de imóveis e seu saldo no final do 3T17 foi de R\$ R\$ 2,5 milhões. O saldo das Confissões de Dívidas foi de R\$ 567 mil.

| (R\$ Mil) | 3T14 | 4T14 | 1T15 | 2T15 | 3T15 | 4T15 | 1T16 | 2T16 | 3T16 | 4T16 | 1T17 | 2T17 | 3T17 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
| Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis | 145.315 | 114.495 | 100.932 | 79.191 | 68.037 | 67.725 | 60.543 | 59.847 | 58.047 | 40.930 | 39.643 | 36.809 | 36.776 |
| Receitas a Apropriar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Adiantamento de Clientes | (477) | (851) | (998) | (1.019) | (1.031) | (140) | (116) | (120) | (128) | (125) | (125) | (142) | (145) |
| TOTAL Recebíveis de Clientes | 144.838 | 113.644 | 99.934 | 78.172 | 67.006 | 67.585 | 60.427 | 59.727 | 57.919 | 40.805 | 39.518 | 36.666 | 36.631 |
| Contas a Receber por Repasse | 32.589 | 34.435 | 16.216 | 21.080 | 17.063 | 6.269 | 14.368 | 13.240 | 9.950 | 6.642 | 5.436 | 5.413 | 2.549 |
| Confissão de Dívida de Adquirentes | 4.218 | 2.914 | 2.942 | 3.024 | 3.030 | 2.965 | 2.723 | 2.236 | 1.599 | 965 | 733 | 705 | 567 |
| TOTAL Recebíveis | 181.645 | 150.994 | 119.092 | 102.276 | 87.099 | 76.818 | 77.518 | 75.203 | 69.468 | 48.412 | 45.687 | 42.785 | 39.746 |
| SPEs | 2T15 | 3T15 | 4T15 | 1T16 | 2T16 | 3T16 | 4T16 | 1T17 | 2T17 | 3T17 | Indexadores | | |
| SPE 23 (Link) | 44.075 | 42.317 | 40.454 | 41.273 | 42.344 | 42.817 | 28.049 | 27.403 | 27.513 | 27.642 | IGP-M +12% a.a.* | | |
| Jardim Paradiso | 15.766 | 8.721 | 11.326 | 4.084 | 3.008 | 2.744 | 2.045 | 1.485 | 609 | 604 | IGP-M +12% a.a. | | |
| Parque das Águas | 6.639 | 5.705 | 6.248 | 6.193 | 6.164 | 4.783 | 4.149 | 3.809 | 2.898 | 2.857 | IGP-M +12% a.a. | | |
| Green | 4.726 | 4.667 | 4.597 | 4.277 | 4.139 | 3.887 | 3.107 | 3.119 | 2.536 | 2.494 | IGP-M +12% a.a. | | |
| Campinho | 1.336 | 1.154 | 981 | 983 | 726 | 436 | 436 | 436 | 701 | 707 | IGP-M | | |
| SP 1 | 2.364 | 1.530 | 1.572 | 1.612 | 1.307 | 1.307 | 1.453 | 1.426 | 750 | 749 | IGP-M | | |
| Acqua Park 1 | 87 | 87 | 87 | 87 | 306 | 292 | 113 | 108 | 91 | 90 | IGP-M | | |
| Acqua Park 2 | 489 | 264 | 264 | 142 | 142 | 142 | 351 | 351 | 0 | 0 | IGP-M | | |
| Acqua Park 3 | 486 | 402 | 544 | 555 | 276 | 126 | 126 | 304 | 126 | 126 | IGP-M | | |
| Top Life Itamaraty | 677 | 316 | 316 | 461 | 211 | 370 | 211 | 146 | 146 | 0 | IGP-M | | |
| Mirante Bonsucesso | 295 | 299 | 199 | 205 | 210 | 216 | 491 | 355 | 227 | 227 | IGP-M | | |
| Top Life Park | 330 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | 161 | IGP-M | | |
| Residências Premium | 1.069 | 1.088 | 578 | 432 | 439 | 446 | 449 | 719 | 536 | 455 | IGP-M +12% a.a. | | |
| HC Felicitá | 894 | 719 | 729 | 667 | 693 | 436 | 205 | 207 | 208 | 209 | IGP-M +12% a.a. | | |
| Barra Allegro | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | IGP-M +12% a.a. | | |
| Splendore Valqueire I | 401 | 404 | 408 | 411 | 414 | 569 | 419 | 420 | 421 | 420 | IGP-M +12% a.a. | | |
| Splendore Valqueire II | 192 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | IGP-M +12% a.a. | | |
| Splendore Valqueire III | 199 | 199 | 199 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | IGP-M +12% a.a. | | |
| CIMOL | 512 | 503 | 494 | 494 | 494 | 494 | 494 | 494 | 494 | 494 | IGP-M +12% a.a. | | |
| Total: | 78.172 | 67.006 | 67.585 | 60.427 | 59.727 | 57.919 | 40.805 | 39.518 | 36.666 | 36.631 | - | | |

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

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

Conforme destacado desde o segundo trimestre de 2016, o terreno Manaú 2, de Guarulhos – SP, último terreno fora do Estado do Rio de Janeiro, encontra-se em fase final de escrituração, tendo sido negociado pelo valor de R\$ 5,2 milhões, ou seja, cerca de duas vezes o custo de aquisição, que foi de R\$ 2,3 milhões.

| Empreendimento | Localização | Segmento | Bo Value R\$(Mil) | Bo/m ² R\$(Mil) | %CR2 |
|--------------------------|-------------------|-----------------|----------------------|-------------------------------|------|
| Cidade Paradiso | Nova Iguaçu (RJ) | Econômico | 76.492 | 29 | 100% |
| Parque das Águas | São Gonçalo (RJ) | Econômico | 29.775 | 419 | 80% |
| Diamond | Campo Grande (RJ) | Comercial/Média | 7.202 | 1.802 | 80% |
| Sta. Cecília - Madureira | Nova Iguaçu (RJ) | Econômico | 5.162 | 9 | 100% |
| Manaú2 | Guarulhos(SP) | Econômico | 2.494 | 225 | 100% |
| Total | | | 121.125 | 37 | |

Comentário do Desempenho

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 3T17, a Receita Líquida foi de R\$ 1,522 milhões, comparado a R\$ 2,236 milhões no 3T16. Já o Lucro Bruto ex-Juros SFH foi R\$ 361 mil, comparado a R\$ 292 mil no 3T16.

| (R\$ Mil) | 3T17 | 3T16 | 3T/3T | 2T17 | 3T/2T |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|
| Receita Líquida | 1.522 | 2.236 | -32% | 3.422 | -56% |
| Lucro Bruto | 317 | 248 | 28% | 581 | -46% |
| Margem Bruta | 20,8% | 11,1% | 9,7 p.p. | 17,0% | 3,8 p.p. |
| Impactos Juros SFH | 2,9 p.p. | 2,0 p.p. | 95,4 p.p. | 1,4 p.p. | 151,1 p.p. |
| Lucro Bruto (Ex-Juros SFH) | 361 | 292 | 24% | 630 | -43% |
| Margem Bruta (EX-Juros SFH) | 23,7% | 13,0% | 10,7 p.p. | 18,4% | 5,3 p.p. |

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

O G&A se manteve próximo a R\$ 2,9 milhões neste trimestre, apresentando uma redução nominal de 15% em relação ao 3T16 (R\$ 3,4 milhões) e uma redução marginal de 3% em relação ao 2T17 (R\$ 3,0 milhões).

| (R\$ Mil) | 1T15 | 2T15 | 3T15 | 4T15 | 1T16 | 2T16 | 3T16 | 4T16 | 1T17 | 2T17 | 3T17 | 3T17/3T16 |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| G&A Consolidado | 4.863 | 4.328 | 7.521 | 4.261 | 3.503 | 3.218 | 3.394 | 3.129 | 3.042 | 2.996 | 2.897 | -15% |
| Desp. Pessoal | 1.778 | 1.650 | 1.467 | 1.155 | 1.544 | 1.052 | 1.307 | 963 | 1.019 | 695 | 1.241 | -5% |
| Aluguel/Condomínio (Sede) | 204 | 201 | 212 | 439 | 49 | 45 | 27 | 30 | 30 | 30 | 30 | 10% |
| Condomínio das Unidades (SPEs) | 227 | 489 | 382 | 248 | 296 | 237 | 310 | 427 | 314 | 164 | 289 | -7% |
| Vendas | 40 | -40 | 2 | 1 | -10 | 4 | 8 | 85 | 14 | 9 | 111 | - |
| Estoque | 187 | 528 | 380 | 247 | 306 | 233 | 302 | 342 | 300 | 156 | 179 | -41% |
| Desp. Judiciais | 1.506 | 755 | 1.441 | 1.648 | 769 | 1.229 | 1.116 | 1.108 | 1.061 | 1.468 | 1.011 | -9% |
| Outros | 1.148 | 1.233 | 4.019 | 772 | 845 | 655 | 634 | 601 | 618 | 639 | 325 | -49% |

O custo com condomínios das unidades em estoque foi o item que apresentou maior redução (41%), enquanto os custos com condomínios das unidades vendidas apresentou o maior aumento em relação ao 2T17.

O aumento no custos dos condomínios das unidades vendidas teve um forte aumento em função da venda de algumas unidade com um valor significativo de cotas condominiais em atraso, sendo necessária a devida regularização a fim de se concretizarem as vendas.

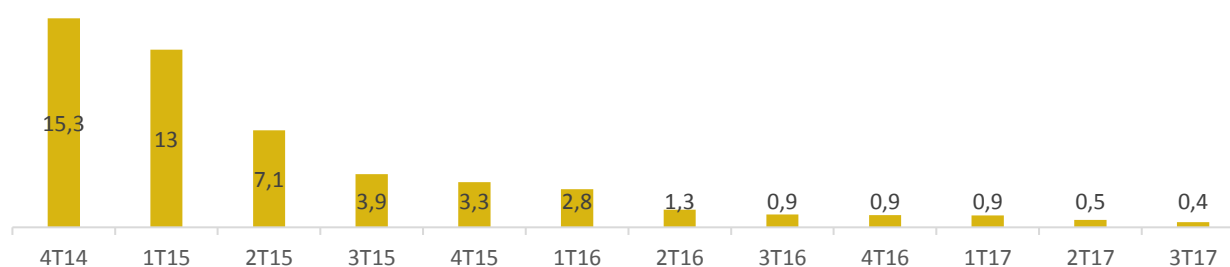
Comentário do Desempenho

COBRIGAÇÃO

A cobrança do CRI (Link) apresentou queda de 60% em relação ao 3T16, alcançando o valor de R\$ 0,4 milhões (menos de 1% do volume inicial).

Como podemos observar o CRI se encontra em sua fase final, apresentando quedas menos expressivas trimestre a trimestre.

Coobrigação CRI - Link (R\$ Milhões)

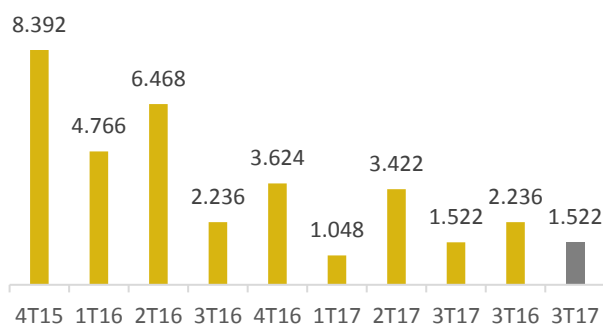


RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

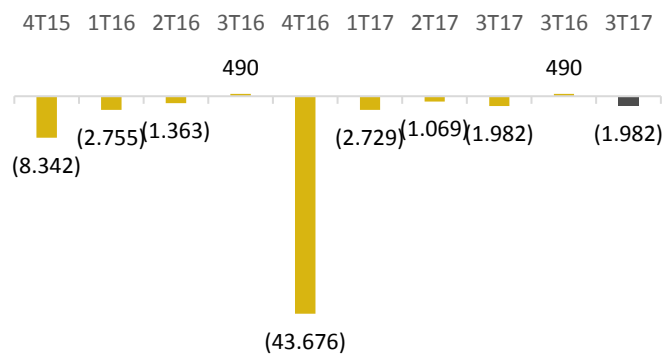
O prejuízo líquido no 3T17 foi de R\$ 1.982 mil, comparado a um lucro líquido de R\$ 490 mil no 3T16.

A receita líquida apresentou uma queda de 32% na comparação com o 3T16, refletindo a grande redução do volume de estoques da companhia.

Receita Líquida (R\$ Mil)



Lucro Líquido (R\$ Mil)



Comentário do Desempenho

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período positiva em R\$ 54 mil, apresentando uma redução de 98% na comparação com o 3T16.

| Fluxo de Caixa (R\$ mil) | 1T16 | 2T16 | 3T16 | 4T16 | 1T17 | 2T17 | 3T17 |
|---|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-----------|
| Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social | (2.619) | (976) | 1.007 | (26.615) | (2.332) | (1.662) | (2.034) |
| Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas | 291 | 992 | (578) | 1.499 | (223) | 586 | 81 |
| Variação dos Ativos | 1.754 | 5.224 | 3.688 | 30.371 | 2.880 | 4.679 | 2.173 |
| Clientes por incorporação e venda de imóveis | 7.182 | 696 | 1.800 | 2.377 | 1.287 | 2.378 | 77 |
| Contas a receber de terceiros | (7.858) | 613 | 4.952 | 4.241 | 1.466 | 275 | 3.053 |
| Imóveis a comercializar | 2.697 | 4.142 | 1.819 | 2.170 | 550 | 2.312 | 658 |
| Outros | (267) | (227) | (4.883) | 21.583 | (423) | (286) | (1.615) |
| Variação dos Passivos | 332 | (151) | 96 | (415) | 897 | (3) | (150) |
| Caixa Líquido Proveniente das Operações | (242) | 5.091 | 4.213 | 4.838 | 1.222 | 3.600 | 70 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos | (241) | (272) | (192) | (182) | (304) | 26 | 0 |
| Caixa Líquido das atividades de Financiamento | (6) | 29 | (23) | 10 | 0 | (224) | 1 |
| Dívida | (1.045) | (338) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Debêntures (líquido) | (1.045) | (338) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Empréstimos e Financiamentos (líquido) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CRI (Link) | (574) | (1.496) | (340) | (41) | (40) | (342) | (15) |
| Cessão de créditos imobiliários | (567) | (1.649) | (335) | (37) | (37) | (338) | (188) |
| Valores caucionados em garantia do CRI | (7) | 153 | (5) | (4) | (3) | (4) | 173 |
| Atividades de Financiamento com Acionistas | 1 | (129) | 29 | (11.744) | (199) | 2 | (2) |
| Participações de não controladores | (2) | (1) | 43 | 368 | (199) | 2 | (3) |
| Outros | 3 | (128) | (14) | (12.112) | 0 | 0 | 1 |
| Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa | (2.107) | 2.886 | 3.687 | (7.119) | 679 | 3.062 | 54 |

Comentário do Desempenho

Anexo I – DRE

| Demonstração de Resultados (R\$ Mil) | 3T17 | 3T16 | 3T/3T | 2T17 | 3T/2T |
|--|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------------|
| Receita Operacional Bruta | | | | | |
| Impostos incidentes sobre vendas | | | | | |
| Receita Operacional Líquida | 1.522 | 2.236 | -32% | 3.422 | -56% |
| Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH) | (1.161) | (1.944) | -40% | (2.792) | -58% |
| Juros SFH | (44) | (44) | 1% | (49) | -10% |
| Lucro Bruto | 317 | 248 | 28% | 581 | -46% |
| <i>Margem Bruta</i> | <i>20,8%</i> | <i>11,1%</i> | <i>10 p.p.</i> | <i>17,0%</i> | <i>3,8 p.p.</i> |
| <i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i> | <i>23,7%</i> | <i>13,0%</i> | <i>11 p.p.</i> | <i>18,4%</i> | <i>5,3 p.p.</i> |
| (Despesas) / Receitas Operacionais: | | | | | |
| Gerais e Administrativas | | | | | |
| G&A (Ex-Plano de Opções) | (2.897) | (3.388) | -15% | (2.996) | -3% |
| Despesas com Plano de Opções de Ações | 0 | (7) | -100% | 0 | - |
| Com Vendas | | | | | |
| Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes) | (104) | (215) | -52% | (129) | -19% |
| Amortização de Estandes | (87) | (279) | -69% | (138) | -37% |
| Depreciação e Amortização | (44) | (49) | -10% | (47) | -6% |
| Despesas Tributárias | (35) | (75) | -54% | (47) | -27% |
| Outras Receitas/Despesas Operacionais | (175) | 2.918 | -106% | 598 | -129% |
| Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro | (3.033) | (846) | 258% | (2.178) | 39% |
| Resultado Financeiro | | | | | |
| Juros sobre o Capital Próprio | - | - | 0% | - | 0 |
| Resultado Financeiro | 1.171 | 1.855 | -37% | 1.231 | -5% |
| Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro | (1.861) | 1.008 | -285% | (947) | 97% |
| Ganho/Perda com Ativos Imobiliários | 10,00 | - | - | - | - |
| Participação dos Empregados no Lucro | (76) | 0 | - | 0 | - |
| Provisão para IR e Contribuição Social | (97) | (64) | 52% | (180) | -46% |
| Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários | (2.034) | 944 | -315% | (1.127) | 80% |
| <i>Margem Líquida antes de Minoritários</i> | <i>-133,6%</i> | <i>42,2%</i> | <i>-176 p.p.</i> | <i>-32,9%</i> | <i>-100,7 p.p.</i> |
| Participação de Minoritários | 52 | (454) | -89% | 58 | -10% |
| Juros sobre o Capital Próprio (Reversão) | - | - | - | - | - |
| Lucro Líquido (Prejuízo) do Período | (1.982) | 490 | -504% | (1.069) | 85% |
| <i>Margem Líquida após Minoritários</i> | <i>-130,2%</i> | <i>21,9%</i> | <i>-152 p.p.</i> | <i>-31,2%</i> | <i>-99,0 p.p.</i> |
| Média Ponderada Ações em Circulação (mil) | 48.443 | 48.443 | 0% | 48.443 | 0% |
| Lucro Básico por Ação (R\$) | (0,04) | 0,01 | -509% | (0,02) | 105% |

| EBITIDA (R\$ Mil) | 3T17 | 3T16 | 3T/3T | 2T17 | 3T/2T |
|--|----------------|---------------|------------------|----------------|------------------|
| Lucro Líquido | (1.982) | 490 | -504% | (1.069) | 85% |
| Participação dos Minoritários | (52) | 454 | -111% | (58) | -10% |
| Imposto de Renda + Contribuição Social | 97 | 64 | 52% | 180 | -46% |
| Depreciação e Amortização | 44 | 49 | -10% | 47 | -6,4% |
| Resultado Financeiro | (1.171) | (1.855) | -37% | (1.231) | -4,8% |
| Juros SFH | 44 | 44 | 1% | 49 | -9,6% |
| Amortização de Estandes | 87 | 279 | -69,0% | 138 | - |
| Despesas com plano de opções de Ações | 0 | 7 | - | 0 | - |
| EBITIDA | (2.934) | (467) | 528% | (1.945) | 51% |
| %Margem EBITIDA | -192,7% | -20,9% | -172 p.p. | -56,8% | -136 p.p. |

Comentário do Desempenho

Anexo II – Balanço Patrimonial

| Ativo (R\$ Mil) | 3T17 | 2T17 |
|--|----------------|----------------|
| Ativo Circulante | | |
| Caixa e Equivalentes de Caixa | 21.005 | 20.951 |
| Aplicações Financeiras Caucionadas | 0 | 173 |
| Swap | 0 | 0 |
| Clientes Incorporação e Venda de Imóveis | 16.654 | 16.994 |
| Contas a Receber de Terceiros | 3.511 | 6.495 |
| Imóveis a Comercializar | 45.097 | 45.755 |
| Impostos e Contribuições a Compensar | 1.815 | 1.872 |
| Despesas com Vendas a Apropriar | 0 | 0 |
| Adiantamentos | 38 | 31 |
| Mútuos a Receber - Partes Relacionadas | 5.458 | 5.367 |
| Valores a Receber - Partes Relacionadas | 0 | 0 |
| Valores a Receber por Cessões de Créditos | 0 | 0 |
| Outros | 19.776 | 18.378 |
| Total do Ativo Circulante | 113.354 | 116.016 |
| Realizável a Longo Prazo | | |
| Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis | 20.122 | 19.815 |
| Contas a receber de Terceiros | 2.513 | 2.638 |
| Imóveis a Comercializar | 81.875 | 81.875 |
| Mútuos a Receber - Partes Relacionadas | 346 | 346 |
| Valores a Receber - Partes Relacionadas | 168 | 168 |
| Créditos Tributários de Impostos e Contribuições | 0 | 0 |
| Outros ativos | 1.543 | 1.276 |
| Total Realizável a Longo Prazo | 106.567 | 106.118 |
| Investimentos | 3.082 | 3.081 |
| Imobilizado | 333 | 460 |
| Diferido | 0 | 0 |
| Intangível | 10 | 14 |
| Total Ativo Permanente | 3.425 | 3.555 |
| Ativo Total | 223.346 | 225.689 |

| Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil) | 3T17 | 2T17 |
|--|----------------|----------------|
| Passivo Circulante | | |
| Debêntures | 0 | 0 |
| Empréstimos Bancários | 0 | 0 |
| Swap | 0 | 0 |
| SFH | 0 | 0 |
| Adiantamentos de clientes | 145 | 142 |
| Obrigações por Aquisição de Imóveis | 0 | 0 |
| Em Caixa | 197 | 197 |
| Permuta Financeira | 0 | 0 |
| IR e Contribuição Social Diferidos | 897 | 1.006 |
| Provisões Tributárias | 1.266 | 1.307 |
| Provisões para Contingências | 3.285 | 3.285 |
| Contas a Pagar - Terceiros | 4.813 | 4.933 |
| Cessão de Créditos Imobiliários | 95 | 137 |
| Dividendos a Pagar | 0 | 0 |
| Redução de Capital | 2.565 | 2.565 |
| Total do Passivo Circulante | 13.263 | 13.572 |
| Exigível a Longo Prazo | | |
| Debêntures | 0 | 0 |
| Empréstimos Bancários | 0 | 0 |
| Mútuos a Pagar | 0 | 0 |
| SFH | 0 | 0 |
| Adiantamentos de Clientes | 0 | 0 |
| IR e Contribuição Social Diferidos | 1.082 | 1.173 |
| Provisões para Contingências | 7.336 | 7.118 |
| Cessão de Créditos Imobiliários | 275 | 410 |
| Adiantamento Futuro para Aumento de Capital | 2 | 2 |
| Obrigações de Construir | 4.579 | 4.571 |
| Total Exigível a Longo Prazo | 13.274 | 13.274 |
| Patrimônio Líquido | | |
| Capital Social | 188.734 | 188.734 |
| Gastos com Emissão de Ações | 0 | 0 |
| Reservas de Capital | 0 | 0 |
| Reservas de Lucros | (5.780) | (3.798) |
| Lucros (Prejuízos) Acumulados | 27 | 27 |
| Patrimônio Líquido Controladora | 182.981 | 184.963 |
| Participações Minoritárias | 13.828 | 13.880 |
| Total Patrimônio Líquido | 196.809 | 198.843 |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | 223.346 | 225.689 |

Comentário do Desempenho

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Receitas de Vendas a Apropriar – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos. Desta forma, o saldo de Receitas a Apropriar corresponde às receitas a serem reconhecidos em períodos futuros relativas a vendas passadas.

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65,0% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de Vendas.

Comentário do Desempenho

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

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

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

VGV – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.

AVISOS LEGAIS

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Em atendimento às Instruções nºs 381 e 386 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

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

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

Comentário do Desempenho

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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para o trimestre findo em 30 de setembro de 2017

(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.

Para 2017, 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 pela diretoria em 10 de novembro de 2017 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 aprovados 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 | | | |
|---|--|----------|------------|----------|
| | 30/09/2017 | | 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 30 de setembro de 2017:

| | |
|--|---------------|
| Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação | 121.863 |
| Total do ativo consolidado | 223.347 |
| % – Participação | 54,56% |

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 | Jardim Paradiso | | | |
| Empreendimentos Ltda. (SPE 33) | (Lotes 10 ao 19) | 40.919 | 223.346 | 18,32% |
| | Link Office Mall & | | | |
| CR2 Empreend. SPE-23 Ltda. | Stay | 28.101 | 223.346 | 12,58% |
| Total | | 69.020 | 223.346 | 30,90% |

2.4. Principais práticas contábeis

As informações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

As práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais – ITR individuais e consolidadas foram preparadas utilizando as mesmas práticas contábeis, julgamentos, estimativas e premissas adotadas nas Demonstrações Contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

Portanto, as correspondentes informações trimestrais devem ser analisadas em conjunto com as demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2016 divulgadas no site da CVM e publicadas no jornal Valor Econômico em 16 de março de 2017.

2.5. Mudanças em políticas contábeis

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou o IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que estabelece princípios para o reconhecimento de receitas de uma entidade de forma que reflitam a contraprestação que se espera receber em troca do controle dos bens ou serviços negociados e sejam registradas no momento da transferência ou disponibilização ao cliente do produto dessa negociação. A nova norma, quando for adotada, irá substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receitas que existe atualmente em IFRS. Essa norma será aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida pelo IFRS. As entidades poderão adotá-la de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos.

A Companhia está avaliando os efeitos que o IFRS 15 terá em suas demonstrações contábeis e divulgações, porém não espera impactos significativos visto que atualmente todos os empreendimentos estão construídos e não há venda de imóveis na planta, reduzindo consideravelmente os riscos de realização envolvidos nas operações.

No processo de preparação das suas demonstrações contábeis, não há outras normas, alterações de normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas, que possam, na opinião da Administração, ter um impacto significativo decorrente de sua aplicação nas informações trimestrais divulgadas.

As demais informações referentes a essa nota explicativa não sofreram alterações relevantes em relação às divulgadas na Nota 2.5 das demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2016.

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 | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Caixa e bancos | 5 | 8 | 264 | 449 |
| Aplicações financeiras (i) | 10.407 | 10.752 | 20.741 | 16.569 |
| Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – subordinados (ii) | - | - | - | 192 |
| Total | 10.412 | 10.760 | 21.005 | 17.210 |

- (i) Remuneradas pela taxa média de 75% a 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no período findo em 30 de setembro 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:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Unidades concluídas e terrenos | - | - | 51.972 | 55.669 |
| Ajuste a valor presente | - | - | (44) | - |
| Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa | - | - | (15.152) | (14.739) |
| Total | - | - | 36.776 | 40.930 |
| Circulante | - | - | 16.654 | 21.457 |
| Não circulante | - | - | 20.122 | 19.473 |

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 IGPM, 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 30 de setembro de 2017. Essas taxas correspondem a taxas reais, atreladas ao IPC-A, e possuem prazo equivalente aos correspondentes recebíveis, conforme demonstrado a seguir:

Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Vencidos | | | | |
| Vencidos até 30 dias | - | - | 185 | 991 |
| Vencidos de 31 a 120 dias | - | - | 715 | 2.152 |
| Vencidos há mais de 120 dias | - | - | 13.507 | 13.629 |
| Total | - | - | 14.407 | 16.772 |
| A vencer | | | | |
| 2017 | - | - | 2.246 | 4.685 |
| 2018 | - | - | 10.460 | 12.673 |
| 2019 | - | - | 5.864 | 3.192 |
| A partir de 2020 | - | - | 3.799 | 3.608 |
| Total | - | - | 22.369 | 24.158 |
| Total de vencidos e a vencer | - | - | 36.776 | 40.930 |

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 30 de setembro 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:

Consolidado

| Empresa | | 30/09/17 | | 31/12/16 | Empreendimento |
|---|-----|----------------|-----|----------------|---|
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. | (a) | 116 | (a) | 116 | Acqua Park II |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. | (a) | - | (a) | 66 | Acqua Park III |
| Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (a) | 48 | - | - | 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) | 177 | (a) | 509 | Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20) |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. | (a) | 1.793 | (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) | 312 | (a) | 455 | Residências Premium |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda. | (a) | 134 | (a) | 249 | Felicittá |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. | (a) | 366 | (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) | 785 | (a) | 1.510 | Parque das Águas I - B |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. | (a) | 1.404 | (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) | 2.494 | (b) | 2.306 | Manáú 2 |
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. | (b) | 3.221 | (b) | 3.222 | Santa Cecília - Madureira |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. | (b) | 5.025 | (b) | 5.021 | 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 |
| Total | | 126.972 | | 130.492 | |

- (a) Unidades concluídas;
 (b) Estoque de terrenos.

Os imóveis em estoque podem ser resumidos, conforme demonstrado a seguir:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Unidades concluídas | - | - | 5.626 | 9.378 |
| Estoque de terrenos | 76.492 | 76.492 | 121.346 | 121.114 |
| Total | 76.492 | 76.492 | 126.972 | 130.492 |
| Circulante | - | - | 45.097 | 48.617 |
| Não circulante | 76.492 | 76.492 | 81.875 | 81.875 |

(i) A Companhia negociou o terreno denominado Manáú 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 16 de junho de 2016.

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 | |
|--|--------------|------------|--------------|---------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Valores a receber por repasse (a) | - | - | 2.549 | 6.642 |
| Empréstimos a adquirentes (b) | - | - | 5.287 | 5.630 |
| (-) Perdas estimadas – Empréstimos a adquirentes (b) | - | - | (4.721) | (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 |
| Total | - | 37 | 6.024 | 10.874 |
| Circulante | - | 37 | 3.511 | 8.152 |
| Não circulante | - | - | 2.513 | 2.722 |

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

| Descrição | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
|--|--------------|--------------|
| CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE – 29) | - | 248 |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. | 201 | 531 |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. | 637 | 480 |
| CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda. | - | 1.243 |
| CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE – 33) | 1.711 | 4.140 |
| Total | 2.549 | 6.642 |

- (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 período findo em 30 de setembro 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 |
|---|--------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2016 | 4.665 |
| Adições | 300 |
| Reversões e baixas | (244) |
| Saldos em 30 de setembro de 2017 | 4.721 |

- (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 adimplência 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.

Diante disso, foi estornada no exercício de 2016 a provisão para perda de R\$ 3.483 e reconhecida a despesa referente a esse abono, restando a receber desse saldo o valor de R\$ 2.909 em 30 de setembro de 2017 (R\$ 3.230 em 31 de dezembro de 2016).

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 | |
|--|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Parceiros | | | | | |
| 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) |
| Total | | 5.804 | 5.563 | 5.804 | 5.563 |

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Em 2016 | - | 340 | - | 340 |
| Em 2017 | 5.458 | 5.220 | 5.458 | 5.220 |
| Em 2018 | 346 | 3 | 346 | 3 |
| Total | 5.804 | 5.563 | 5.804 | 5.563 |
| Circulante | 5.458 | 5.560 | 5.458 | 5.560 |
| Não circulante | 346 | 3 | 346 | 3 |

(*) Aditado em janeiro de 2016, com conseqüente repactuação dos prazos de vencimento e valor da dívida.

Até 30 de setembro de 2017, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 440 (R\$ 757 em 30 de setembro de 2016) no resultado da controladora e do consolidado, referentes aos mútuos efetuados por parceiros não eliminados no consolidado.

A Companhia revisou o seu contas a receber e optou por fazer uma provisão para perda no valor de R\$ 635 no mútuo junto a YPS Construções e Incorporações Ltda.

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e são capitalizados, em média, em até 12 meses a partir de seu aporte.

Os valores dos adiantamentos para os futuros aumentos de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

| Descrição | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
|---|--------------|------------|
| CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11) | 200 | 320 |
| CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. | 3 | 3 |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. | 180 | - |
| Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 295 | - |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. | 8 | 35 |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. | 1.100 | 500 |
| CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda. | 1.244 | - |
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. | 2 | 0 |
| Total | 3.032 | 858 |

Passivo – consolidado

| Descrição | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
|---|------------|------------|
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. | 2 | 9 |
| Total | 2 | 9 |

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:

| Partes relacionadas | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Parceiros | | | | |
| Inter Rio Incorporadora S/A | 168 | 168 | 168 | 168 |
| Total | 168 | 168 | 168 | 168 |

Os valores a receber possuem os seguintes vencimentos:

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Em 2017 | - | - | - | - |
| A partir de 2018 | 168 | 168 | 168 | 168 |
| Total | 168 | 168 | 168 | 168 |

d) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

| Descrição | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
|--|---------------|---------------|
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE - 33) | 1.925 | 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 |
| Total | 17.939 | 22.170 |

Passivo – consolidado

| Descrição | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
|---|--------------|--------------|
| 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 |
| Total | 2.565 | 2.789 |

9. Outros ativos

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Sentença arbitral – CR2 HC (Felicittá) (a) – nota 14.1 | - | - | 12.856 | 11.504 |
| Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (b) | - | - | 3.752 | 3.492 |
| Créditos por avais e fianças honradas (c) | - | - | 964 | 816 |
| Adiantamentos a fornecedores | - | - | 74 | 141 |
| Depósitos judiciais (d) | 206 | - | 2.469 | 2.177 |
| Sentença arbitral – SPE 23 (e) – nota 14.1 | 554 | - | 554 | - |
| Demais ativos | 48 | 64 | 650 | 693 |
| Total | 808 | 64 | 21.319 | 18.823 |
| Circulante | 808 | 64 | 19.776 | 17.334 |
| Não circulante | - | - | 1.543 | 1.489 |

(a) Processo arbitral com sentença favorável a CR2 HC conforme descrito na nota 14.1.

(b) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100.000,00 e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão – cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos – já concedida liminarmente –, a empresa vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%).

- (c) Avais e fianças referentes a unidades da SPE 9 e Valqueire 1 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade dependendo do acordo com o adquirente.
- (d) Depósitos efetuados para garantia das demandas judiciais destacadas na nota 14.
- (e) Reembolsos a receber pela SPE 23 referentes ao processo arbitral descrito na nota 14.1.

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Investimentos em controladas e coligadas | 67.825 | 70.766 | 89 | 84 |
| Propriedades para investimentos | - | - | 2.993 | 2.993 |
| Total | 67.825 | 70.766 | 3.082 | 3.077 |

10.1. Investimentos em controladas e coligadas

Os detalhes dos investimentos em sociedades controladas e coligadas estão a seguir apresentados:

a) Movimentação dos investimentos

| Período da movimentação | Saldo inicial | Aumento de capital | Redução de capital | Aquisições (vendas) | Outros | Dividendos | Resultado de equivalência | Saldo final |
|----------------------------|---------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------|------------|---------------------------|-------------|
| De 01/01/2016 a 30/09/2016 | 111.326 | 3.938 | (15.160) | - | - | (351) | (1.017) | 98.736 |
| De 01/01/2017 a 30/09/2017 | 70.766 | 355 | - | 200 | 315 | - | (3.811) | 67.825 |

Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 30 de setembro de 2017:

| | Ativo | Passivo | Patrimônio líquido | Lucro bruto/ (prejuízo) | Resultado do exercício |
|---|----------------|---------------|--------------------|-------------------------|------------------------|
| CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14) | 1.154 | 319 | 835 | - | (30) |
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. | 3.221 | - | 3.221 | - | - |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. | 2.675 | 3.627 | (952) | 562 | (849) |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. | 5.062 | 3.303 | 1.759 | (35) | (36) |
| Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 931 | 1.088 | (157) | - | (105) |
| Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 4.444 | 1.877 | 2.567 | 398 | 36 |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE - 11) | 13.697 | 1.055 | 12.642 | 123 | 1.040 |
| CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. | 1.942 | 3 | 1.939 | - | (1) |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. | 8.476 | 4.792 | 3.684 | 105 | (787) |
| CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda. | 1.208 | 562 | 646 | 142 | 30 |
| CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE 18) | 2.292 | 1.286 | 1.006 | (7) | (3) |
| CR2 Empreendimentos SPE - 23 Ltda. | 28.101 | 10.113 | 17.988 | (316) | (1.304) |
| CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda. | 50 | - | 50 | - | - |
| CR2 Jardim Paraíso Empreend. Ltda. (SPE 33) | 13.091 | 4.778 | 8.313 | (567) | (2.439) |
| CR2 Empreendimentos SPE 5 S/A | 361 | - | 361 | - | 14 |
| CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda. | 40.182 | 13.754 | 26.428 | 1.041 | 512 |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE - 7) | 551 | 425 | 126 | 1 | (363) |
| Total | 127.438 | 46.982 | 81.299 | 1.447 | (4.285) |

| | Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em | | Saldo de investimentos em | |
|--|--|----------------|------------------------------|---------------|
| | 30/09/2017 | 30/09/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| CR2 Americas Empreendimentos S/A (SPE 14) | (24) | (55) | 657 | 681 |
| CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda. | - | (3) | 3.220 | 3.221 |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (**) | (849) | (655) | - | - |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. | (29) | (78) | 1.408 | 1.401 |
| Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**) | (105) | (49) | - | - |
| Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 22 | (38) | 1.540 | 1.518 |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11) | 982 | 4.496 | 11.826 | 10.523 |
| CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. | (1) | (3) | 1.939 | 1.940 |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. | (787) | (1.220) | 3.684 | 4.471 |
| CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda. | 27 | (225) | 580 | 554 |
| CR2 Chafiz Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18) | (3) | (10) | 805 | 808 |
| CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (*) | (886) | 50 | 12.265 | 13.151 |
| CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28) | 81 | 70 | - | 164 |
| CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29) | 141 | 9 | - | 151 |
| CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda. | - | - | 50 | 49 |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33) | (2.439) | (2.543) | 8.313 | 10.752 |
| CR2 Empreendimentos SPE-5 S/A | 7 | (3) | 181 | 173 |
| CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda. | 410 | (749) | 21.142 | 20.733 |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7) | (363) | (11) | 126 | 392 |
| Outros | 5 | - | 89 | 84 |
| Total | (3.811) | (1.017) | 67.825 | 70.766 |

(*) Vide Nota Explicativa nº 14 – Provisão para contingências.

(**) Os saldos de investimentos da CR2 Campinho (-R\$ 952) e Cimol (-R\$ 156) por tratarem-se de passivo a descoberto estão demonstrados no Passivo não circulante na rubrica “Outros passivos”.

10.2. Propriedades para investimentos (consolidado)

Referem-se a imóveis não residenciais de propriedade da Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33), que foram alugados para terceiros, pelo prazo de 60 meses. Antes da referida locação, estes imóveis estavam no estoque, avaliados ao custo, e foram transferidos para propriedades para investimentos a partir do início de vigência da locação.

Movimentação das propriedades para investimentos

| | Saldo em 31/12/2016 | Adições | Baixas | Depreciação e amortização | Saldo em 30/09/2017 |
|----------------------|------------------------|---------|--------|------------------------------|------------------------|
| Consolidado | | | | | |
| Imóveis para locação | 2.993 | - | - | - | 2.993 |
| | Saldo em 31/12/2015 | Adições | Baixas | Depreciação e amortização | Saldo em 30/09/2016 |
| Consolidado | | | | | |
| Imóveis para locação | 2.993 | - | - | - | 2.993 |

11. Imobilizado

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia estão demonstrados nas tabelas a seguir:

| | % – Taxas de depreciação e amortização | Controladora | | Consolidado | |
|--|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Benfeitorias e sistema de segurança | 10% | 225 | 225 | 225 | 225 |
| Móveis e equipamentos de uso | 10% | 520 | 558 | 520 | 558 |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 20% | 618 | 642 | 618 | 642 |
| Bens arrendados (arrendamento financeiro) | | - | - | - | - |
| Estande de vendas e apartamento-modelo (a) | de 31,55% a 46,08% | 170 | 428 | 170 | 608 |
| Subtotal | | 1.533 | 1.853 | 1.533 | 2.033 |
| Depreciação e amortização acumulada | - | (1.200) | (1.136) | (1.200) | (1.136) |
| Total | | 333 | 717 | 333 | 897 |

- (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 30 de setembro de 2017.

| | Saldo em 31/12/2016 | Adições | Baixas | Depreciação e amortização | Saldo em 30/09/2017 |
|--|---------------------|----------|------------|---------------------------|---------------------|
| Controladora | | | | | |
| Benfeitorias e sistema de segurança | 134 | - | - | (61) | 73 |
| Móveis e equipamentos de uso | 96 | - | - | (39) | 57 |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 59 | 1 | (1) | (26) | 33 |
| Estande de vendas e apartamento-modelo | 428 | - | - | (259) | 169 |
| Total | 717 | 1 | (1) | (385) | 332 |
| Consolidado | | | | | |
| Benfeitorias e sistema de segurança | 134 | - | - | (61) | 73 |
| Móveis e equipamentos de uso | 96 | - | - | (39) | 57 |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 59 | 1 | (1) | (26) | 33 |
| Estande de vendas e apartamento-modelo | 608 | - | - | (438) | 170 |
| Total | 897 | 1 | (1) | (564) | 333 |

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 30 de setembro de 2016

| | Saldo em 31/12/2015 | Adições | Baixas | Depreciação e amortização | Saldo em 30/09/2016 |
|--|---------------------|-----------|-------------|---------------------------|---------------------|
| Controladora | | | | | |
| Benfeitorias e sistema de segurança | 205 | 10 | - | (60) | 155 |
| Móveis e equipamentos de uso | 153 | - | (1) | (42) | 110 |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 115 | - | (9) | (36) | 70 |
| Bens arrendados (arrendamento financeiro) | - | - | - | - | - |
| Estande de vendas e apartamento-modelo | 773 | - | - | (259) | 514 |
| Total | 1.246 | 10 | (10) | (397) | 849 |
| Consolidado | | | | | |
| Benfeitorias e sistema de segurança | 205 | 10 | - | (60) | 155 |
| Móveis e equipamentos de uso | 153 | - | (1) | (42) | 110 |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 115 | - | (9) | (36) | 70 |
| Bens arrendados (arrendamento financeiro) | - | - | - | - | - |
| Estande de vendas e apartamento-modelo | 1.751 | 1 | (27) | (839) | 886 |
| Total | 2.224 | 11 | (37) | (977) | 1.221 |

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 30 de setembro de 2017.

12. Cessão de créditos imobiliários

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Saldo da cessão | - | - | 392 | 954 |
| (-) Deságio a apropriar | - | - | (22) | (53) |
| Total | - | - | 370 | 901 |
| Circulante | - | - | 95 | 212 |
| Não circulante | - | - | 275 | 689 |

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Em 2016 | - | - | - | 12 |
| Em 2017 | - | - | 21 | 200 |
| Em 2018 | - | - | 88 | 178 |
| Em 2019 | - | - | 78 | 159 |
| Após 2020 | - | - | 183 | 352 |
| Total | - | - | 370 | 901 |

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 30 de setembro de 2017 foi de R\$ 32 (R\$ 144 em 30 de setembro de 2016).

13. Obrigação por aquisição de imóveis

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Green 3000 Empr. Imobiliários Ltda. (a) | - | - | 197 | 195 |
| CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b) | - | - | 1.286 | 1.281 |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b) | - | - | 3.293 | 3.264 |
| Total | - | - | 4.776 | 4.740 |
| Circulante | - | - | 197 | 195 |
| Não circulante | - | - | 4.579 | 4.545 |

- (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 30 de setembro de 2017 e 30 de setembro de 2016, a receita proveniente de terrenos por empreendimentos a incorporar pode ser estimada como segue:

| | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|
| | 30/09/2017 | 30/09/2016 |
| Receitas e custos contratuais | | |
| Receita bruta contratual | 7.137 | 7.137 |
| Receita bruta reconhecida – acumulada | (1.796) | (1.841) |
| Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a) | 5.341 | 5.296 |
| Custo orçado total – acumulado | 3.473 | 3.370 |
| Custo incorrido total – acumulado | (823) | (819) |
| Custo a incorrer (não registrado) (b) | 2.650 | 2.551 |
| Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b) | 2.691 | 2.745 |

14. 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 | |
|----------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Contingências cíveis | - | - | 10.621 | 10.621 |
| Total | - | - | 10.621 | 10.621 |

Os desembolsos estão previstos como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| 2017 | - | - | 3.285 | 3.357 |
| 2018 | - | - | 2.086 | 2.106 |
| Após 2018 | - | - | 5.250 | 5.158 |
| Total | - | - | 10.621 | 10.621 |
| Circulante | - | - | 3.285 | 3.357 |
| Não circulante | - | - | 7.336 | 7.264 |

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 | |
|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Cível | - | - | 3.642 | 3.672 |
| Total | - | - | 3.642 | 3.672 |

14.1.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.

Além desse, outra sociedade controlada pela Companhia, a CR2 HC Empreendimentos Ltda. (“Sociedade”), é parte em outro procedimento arbitral, referente ao empreendimento Felicittá, 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. Atualmente o montante a receber é de R\$ 12.319.

Durante a liquidação da sentença, a construtora ingressou com ação judicial visando a sua anulação e pedindo a suspensão da liquidação, tendo a referida ação sido julgada improcedente em primeira 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.

15. 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.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 30 de setembro 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

A Companhia possui prejuízos acumulados até 30 de setembro de 2017 no montante de R\$ 5.780 (R\$ 47.303 em 31 de dezembro de 2016).

Conforme mencionado acima, no trimestre findo em 30 de junho 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 exercício findo em 30 de junho de 2017. Não foi constituída reserva de opções outorgadas no trimestre findo em 30 de setembro de 2017.

17. 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 | |
|--|--------------|------------|----------------|----------------|
| | 30/09/2017 | 30/09/2016 | 30/09/2017 | 30/09/2016 |
| Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas no lucro presumido (a) | - | - | 6.120 | 12.370 |
| Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas que aderiram ao RET | - | - | 518 | 1.395 |
| Receita operacional bruta | - | - | 6.638 | 13.765 |
| Tributos sobre vendas | - | - | (646) | (295) |
| Receita líquida | - | - | 5.992 | 13.470 |
| Custo (b) | - | - | (5.141) | (9.727) |
| Lucro Bruto | - | - | 851 | 3.743 |

- (a) Vendas contratadas líquidas de distratos;
 (b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.

18. Tributação

a) Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 30 de setembro de 2017 e de 2016:

• Imposto de renda e contribuição social – controladora

A 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 | 30/09/2017 | 30/09/2016 |
|--|--------------|--------------|
| Resultado antes da tributação sobre o Lucro | (5.780) | (3.626) |
| Adições / exclusões legais | 4.116 | 1.273 |
| Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais | (1.664) | (2.354) |
| Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social | 34% | 34% |
| Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício | (566) | (800) |

O valor de R\$ 566 referente ao crédito tributário apurado em 30 de setembro de 2017 não foi registrado no ativo do balanço patrimonial da Companhia devido a não previsão de realização nos próximos anos. Contudo, seu acompanhamento é realizado na parte B do Lalur conforme a legislação em vigor.

• Imposto de renda e contribuição social – consolidado

| | 30/09/2017 | | | 30/09/2016 | | |
|---|---------------|-----------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|
| | Receita bruta | Imposto de renda – 8% | Contribuição social – 12% | Receita bruta | Imposto de renda – 8% | Contribuição social – 12% |
| Receitas de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido | 6.120 | 490 | 734 | 3.411 | 273 | 409 |
| Outras receitas | - | 1.905 | 1.905 | - | 1.401 | 1.401 |
| Base de cálculo | - | 2.394 | 2.639 | - | 1.674 | 1.411 |
| Alíquotas | - | 15% | 9% | - | 15% | 9% |
| Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual, quando aplicável | - | 10% | - | - | 10% | - |
| Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido | - | (589) | (239) | - | (407) | (163) |
| Diferenças permanentes | - | 323 | 91 | - | 149 | 33 |
| Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido – efetivo | - | (266) | (148) | - | (258) | (130) |
| Despesa de imposto de renda e contribuição social das controladas – RET | - | (264) | (137) | - | (185) | (90) |
| (=) Despesa com imposto de renda e contribuição social | - | (530) | (285) | - | (443) | (220) |

b) Impostos com recolhimento diferido

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 30 de setembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

| | Consolidado | |
|----------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| IRPJ | 549 | 665 |
| CSLL | 337 | 405 |
| PIS | 194 | 235 |
| COFINS | 899 | 1.085 |
| Total | 1.979 | 2.390 |
| Circulante | 897 | 979 |
| Não circulante | 1.082 | 1.411 |

c) Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 30/09/2017 | 31/12/2016 | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
| Decorrentes de antecipações | - | 358 | - | 358 |
| Decorrentes de retenções na fonte | 1.753 | 1.573 | 1.771 | 1.592 |
| Decorrentes de títulos | 24 | 24 | 24 | 24 |
| Outros impostos e contribuições a compensar | 15 | 16 | 20 | 17 |
| Total circulante | 1.792 | 1.971 | 1.815 | 1.991 |

19. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia oferece aos administradores e empregados o seguinte:

a) Remuneração dos administradores (consolidado)

Conforme registrado em Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, de 25 de abril de 2017, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 2.000. A definição do montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores ocorrerá conforme determinação do Conselho de Administração que aprovou a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 217 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 1.783 aos membros da Diretoria a partir de maio de 2017 até abril de 2018.

Até 30 de setembro de 2017, o Grupo Consolidado pagou aos administradores honorários o montante de R\$ 1.131 (R\$ 1.142 em 30 de setembro de 2016), que está composto por:

| | 30/09/2017 | 30/09/2016 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Conselho de Administração | | |
| Remuneração-base | 254 | 326 |
| Diretoria | | |
| Remuneração-base | 877 | 816 |
| Total | 1.131 | 1.142 |

b) Plano de opção de compra de ações

Em 19 de dezembro de 2013, o Conselho de Administração aprovou a 6ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 1.450.000 opções de ações.

Características das outorgas

O plano de opções da 6ª outorga possui prazo de carência de um ano para o exercício das opções em dois lotes anuais iguais, cada um correspondente a 50% do total da opção e prazo final para exercício de três anos. O plano de opções encontra-se disponível no sistema IPE.

O prazo para exercício das opções outorgadas terminou no período findo em 30 de junho de 2017, não havendo exercício de opções pelos seus beneficiários. Com isso, após aprovado na reunião de Conselho de Administração, o saldo da Reserva de opções foi incorporado ao capital social da Companhia.

- Apresentamos a seguir a movimentação das opções:

Plano 6

| | 30/09/2017 | | 31/12/2016 | |
|--------------------------------------|------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | Opções | Preço médio outorgado | Opções | Preço médio outorgado |
| Posição no início do exercício | 150.000 | 3,75 | 150.000 | 3,75 |
| Outorgadas | - | - | - | - |
| Canceladas ou expiradas | 150.000 | 3,75 | - | 3,75 |
| Posição no final do exercício | - | - | 150.000 | 3,75 |

As opções outorgadas até 31 de dezembro de 2016, representavam 150.000 ações, que caso fossem emitidas em sua totalidade, representariam uma diluição de 0,31% em 31 de dezembro de 2016 em relação ao total de ações da Companhia, conforme o cálculo a seguir:

| | | 30/09/2017 | 31/12/2016 |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Nº de opções de ações em aberto | (a) | - | 150.000 |
| Total de ações da Companhia | (b) | 48.443.062 | 48.443.062 |
| Total | (c) = (a) + (b) | 48.443.062 | 48.593.062 |
| Percentual de diluição | (c) / (b) - 1 * 100 | - | 0,31% |

20. 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 Certificados 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 30 de setembro 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 27 de outubro de 2017, indicavam:

| | Taxa efetiva verificada em 30/06/2017 | Taxa efetiva estimada para 2017 |
|-------|---------------------------------------|---------------------------------|
| CDI | 8,0256% | 7,0000% |
| TR | 0,5341% | 1,6400% |
| IGP-M | (2,1158%) | (0,8700%) |

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 30/09/2017 | Fator de risco | Cenário provável | Cenário I – deterioração de 25% | Cenário II – deterioração de 50% |
|---|------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Ativos | | | | |
| | Indexador | CDI | | |
| Aplicações financeiras - R\$ 20.741 (Nota nº 3) | | 1.452 | 1.089 | 726 |
| Mútuos a receber - R\$ 5.804 - (Nota nº 8.a) | | 406 | 305 | 203 |
| | Indexador | TR | | |
| Mútuos a receber - R\$ 635 (Nota nº 8.a) | | 10 | 8 | 5 |

21. 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 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 dos empréstimos.

22. 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, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

23. Lucro/ (prejuízo) por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) – aprovado pela Deliberação CVM nº 636 “Resultado por ação”, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/ (prejuízo) por ação para os exercícios findos em 30 de junho 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 |
|------------|----------|-------------------------------------|----------------------------|
| 30/09/2017 | (5.780) | 48.443.062 | (0,12) |
| 30/06/2016 | (3.627) | 48.443.062 | (0,07) |

| | Prejuízo | Quantidade média ponderada de ações | Prejuízo por ação – diluído (i) |
|----------------|----------|-------------------------------------|---------------------------------|
| 30/09/2017 | (5.780) | 48.443.062 | (0,12) |
| 30/06/2016 (i) | (3.627) | 48.593.062 | (0,07) |

(i) Contempla as ações outorgadas no plano de opções de ações (Nota Explicativa nº 19).

24. Outras receitas (despesas) operacionais

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------------|-------------|------------|
| | 30/09/2017 | 30/09/2016 | 30/09/2017 | 30/09/2016 |
| Rendas de aluguéis (a) | - | - | 45 | 117 |
| Recuperação de custos imobiliários (b) | - | - | 635 | 139 |
| Recuperação de custos na construção | - | - | - | 4.289 |
| Outras receitas operacionais | 141 | - | 227 | 100 |
| Outras despesas operacionais | - | - | - | (259) |
| Despesas Operacionais – Perda na confissão de dívida | - | - | - | (3.710) |
| Total | 141 | - | 907 | 676 |

(a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais da CR2 Jardim Paradiso.

(b) Recuperação de custos imobiliários em função do distrato de unidades.

25. Avais e garantias

Em 30 de setembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas.

26. Eventos subsequentes

Em outubro de 2017 tornaram-se satisfeitas todas as condições suspensivas constantes no Instrumento particular de promessa de Compra e venda do terreno denominado Manaus (nota 6) e devido a isso, a venda do referido tornou-se efetiva com conseqüente reconhecimento de seus efeitos contábeis e tributários.

Diante da autorização pela diretoria para emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 10 de novembro de 2017, quanto aos documentos relativos ao trimestre findo em 30 de setembro 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.

* * *

Comentário sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Não aplicável

| POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 30/09/2017 | | | | |
|--|--|---------|---|---------|
| Acionista | Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades) | % | Quantidade Total de Ações (Em Unidades) | % |
| Administradores | | | | |
| Conselho de Administração | 8.327.447 | 17,19% | 8.327.447 | 17,19% |
| Diretoria | 7.474 | 0,02% | 7.474 | 0,02% |
| | | | | |
| Conselho Fiscal | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| | | | | |
| Ações em Tesouraria | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| | | | | |
| Outros Acionistas | 40.108.141 | 82,79% | 40.108.141 | 82,79% |
| | | | | |
| Total | 48.443.062 | 100,00% | 48.443.062 | 100,00% |
| | | | | |
| Ações em Circulação | 40.108.141 | 82,79% | 40.108.141 | 82,79% |

*A companhia não possui Conselho Fiscal instalado

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

| POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA Posição em 30/09/2017 | | | | |
|---|------------------|---|------------|--------|
| Companhia: CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. | | Posição em 30/09/2017 (Em Unidades de Ações) | | |
| Acionista | Ações Ordinárias | | Total | |
| | Quantidade | % | Quantidade | % |
| ITAU UNIBANCO S/A* | 9.512.227 | 19,64% | 9.512.227 | 19,64% |
| SQUADRA INV GESTAO DE RECURSOS LTDA | 9.240.000 | 19,07% | 9.240.000 | 19,07% |
| CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE | 8.327.430 | 17,19% | 8.327.430 | 17,19% |
| CLAUDIO COUTINHO MENDES | 4.056.020 | 8,37% | 4.056.020 | 8,37% |
| THE BANK OF NEW YORK ADR DEPARTMENT** | 3.465.580 | 7,15% | 3.465.580 | 7,15% |

*Companhia aberta.

** Correspondentes a 866.375 ADRs, nos termos do Deposit Agreement firmado pela CR2 e pelo The Bank of New York Mellon, na qualidade de instituição depositária, efetivado pela Security and Exchange Commission, em 05/02/2009, e aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários em 03/02/2009.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS - ITR

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2017, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2017, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para período de nove meses findo naquela data, assim como resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com a Norma Internacional de Contabilidade IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitido pelo International Accounting Standards Board – IASB, que considera a orientação OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity"). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 (R1)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas, não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o IAS 34, emitido pelo IASB que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Reconhecimento de receita – Entidade de incorporação imobiliária

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21 – R1). As informações contábeis intermediárias consolidadas foram preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC nº 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária brasileira, editada pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC). 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 maiores detalhes na Nota Explicativa nº 2.4. Nossa conclusão não está modificada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

Revisamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2017, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada como informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2017.

BDO RCS Auditores Independentes SS

CRC 2 SP 013846/O-1 – S – RJ

Julian Clemente

Contador CRC 1 SP 197232/O-6 – S - RJ

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 contábeis da Companhia para o trimestre findo em 30 de setembro de 2017.

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2017.

A Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

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 contábeis da Companhia para o trimestre findo em 30 de setembro de 2017.

Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2017.

A Diretoria