

CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

1ª EMISSÃO DE DEBÊNTURES

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Debenturistas,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 1ª Emissão de Debêntures da CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (“Emissão”), apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e na Escritura de Emissão.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos debenturistas na sede da Emissora, na sede da Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em nosso website [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br).

Atenciosamente,

**PENTÁGONO S.A. DTVM.**

\*Informamos que o relatório possui data-base de 31.12.16 e, portanto, foi elaborado nos termos da Instrução CVM nº 28/1983, revogada em 21.03.2017 pela Instrução CVM nº 583/16.

## Características da Emissora

- Denominação Social: CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
- CNPJ/MF: 07.820.907/0001-46
- Diretor de Relação com Investidores: Sr. André Strauss Vasques
- Atividades: a aquisição de imóveis, de qualquer natureza, para venda, aluguel, desenvolvimento, investimento, incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e vendas das unidades, realizadas através de terceiros contratados para tais fins, podendo ainda, participar em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada.

## Características da Emissão

- Emissão: 1ª
  - Séries: Única
  - Data de Emissão: 05/11/2010
  - Data de Vencimento\*: 05/04/2016
- \*Redação em conformidade com o 2º Aditamento à Escritura de Emissão.
- Banco Escriurador/ Mandatário: Banco Bradesco S.A.
  - Código Cetip/ISIN: CREI11/ BRCRDEDBS003
  - Coordenador Líder: BB – Banco de Investimento S.A.
  - Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos por meio da Emissão da Debênture serão destinados para o reforço do capital de giro da Emissora, à aquisição de terrenos e ao reperfilamento de dívidas.
  - Tipo de Emissão: Emissão Pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária com garantia real adicional, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.

1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia: (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/ 83)

A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou de qualquer inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora.

2. **Alterações Estatutárias:** (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Em AGE\*, realizada em 25/04/2016, foi alterado o caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em virtude da deliberação que aprovou a redução do capital.

\*Ademais, informamos que a mencionada AGE foi realizada juntamente com a AGO da Companhia.

3. **Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa:** (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- **A Empresa**

- ➔ Atividade Principal: 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários;
- ➔ Situação da Empresa: ativa;
- ➔ Natureza do Controle Acionário: privado;
- ➔ Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- **Situação Financeira**

- ➔ Liquidez Geral: de 7,86 em 2015 para 8,3 em 2016;
- ➔ Liquidez Corrente: de 6,51 em 2015 para 9,04 em 2016;
- ➔ Liquidez Seca: de 4,33 em 2015 para 5,40 em 2016;
- ➔ Giro do Ativo: de 0,10 em 2015 para 0,07 em 2016.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia apresentou uma redução nos Empréstimos e Financiamentos sobre o Patrimônio Líquido de 100,0% de 2015 para 2016. O Índice

de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido também apresentou redução de 6,0% de 2015 para 2016. O grau de imobilização em relação ao Patrimônio Líquido apresentou redução de 4,9% de 2015 para 2016. A empresa apresentou no seu Passivo Não Circulante um aumento de 55,7% de 2015 para 2016, e uma variação negativa no índice de endividamento de 5,3% de 2015 para 2016.

Solicitamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis da Companhia, Relatório da Administração e o Parecer dos Auditores Independentes, para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

4. **Posição da distribuição ou colocação das debêntures no mercado:** (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO: R\$ 1.000.000,0000
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL: não aplicável
- REMUNERAÇÃO\*: (i) inicialmente semestrais, a contar da Data de Emissão até 05/05/2014 (inclusive): 100% do DI + 2,50% a.a.; (ii) trimestrais a contar de 05/08/2014 (inclusive) a 05/05/2015 (inclusive): 100% do DI + 5,50% a.a.; e (iii) mensais a contar de 05/06/2015 a 05/04/2016 (inclusive): 100% do DI + 5,50% a.a.

\*Redação em conformidade com o 2º Aditamento à Escritura de Emissão.

- PAGAMENTOS EFETUADOS POR DEBÊNTURE (2016):

Amortização:

05/01/2016 – R\$ 27.778,000000  
05/02/2016 – R\$ 27.778,000000  
05/03/2016 – R\$ 27.778,000000  
05/04/2016 – R\$ 27.776,000000 (vencimento)

Juros:

05/01/2016 – R\$ 1.567,429881  
05/02/2016 – R\$ 1.424,831035  
05/03/2016 – R\$ 783,325955  
05/04/2016 – R\$ 412,414437

- POSIÇÃO DO ATIVO:

Quantidade em circulação: 0  
Quantidade em tesouraria: 0  
Quantidade total emitida: 60

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros das debêntures realizadas no período, bem como aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela Emissora: (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
- Amortização: conforme item 4 acima;
- Conversão: não aplicável;
- Repactuação: não houve;
- Pagamento dos juros das debêntures realizados no período: conforme item 4 acima;
- Aquisições e vendas de debêntures efetuadas pela Emissora: não houve.

6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de debêntures, quando for o caso: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de Fundo de Amortização para esta Emissão.

7. Acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão de debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora: (Artigo 12, alínea g, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, os recursos adquiridos por meio da Emissão de Debêntures foram utilizados conforme previsto na Escritura de Emissão.

8. Relação dos bens e valores entregues à sua administração: (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não há bens e/ou valores entregues ao Agente Fiduciário para administração.

9. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia na escritura de emissão: (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Emissora obriga-se, sob pena de serem declaradas vencidas as obrigações relativas às debêntures, a manter, entre outras obrigações, o covenant financeiro descrito no item 7.1, alínea “r”, da Escritura de Emissão\*.

De acordo com as informações obtidas, verificamos o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão.

\*Redação em conformidade com o 2º Aditamento à Escritura de Emissão.

10. **Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias das debêntures:** (Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

As debêntures da presente emissão são da espécie quirografária, com garantia adicional real.

As debêntures contam com a seguinte garantia: (i) alienação fiduciária de imóvel, conforme previsto na Escritura de Emissão.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permaneceu(ram) perfeitamente suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).

11. **Existência de outras emissões, públicas ou privadas, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que tenha atuado como agente fiduciário no período:** (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não aplicável.

12. **Parecer:**

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

13. **Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário:** (Artigo 12, alínea l, inciso XVII da Instrução CVM 28/83 e artigo 68, alínea “b” da Lei nº 6.404 de 15 de Dezembro de 1976)

A Pentágono declara que se encontrou, durante a vigência das debêntures desta Emissão, plenamente apta no exercício da sua função de Agente Fiduciário.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.



Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

**PENTÁGONO S.A. DTVM**



## DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

## Anexo 1

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 31 DE DEZEMBRO DE 2015 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

ATIVO	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa .....	3	10.760	5.774	17.210	19.864
Valores caucionados .....		-	-	166	303
Clientes por incorporação e venda de imóveis .....	4	-	-	21.457	57.300
Contas a receber de terceiros .....	7	37	37	8.152	12.708
Mútuos a receber – partes relacionadas .....	8.a	5.560	5.828	5.560	5.828
Redução de capital a receber – partes relacionadas .....	8.d	22.170	20.774	-	-
Imóveis a comercializar .....	6	-	-	48.617	59.445
Créditos tributários de impostos e contribuições .....	19.b	-	6.899	-	6.899
Adiantamentos .....		-	-	34	189
Impostos e contribuições a compensar .....	19.d	1.971	3.043	1.991	3.118
Outros ativos .....	9	64	37	17.334	12.247
<b>Total do ativo circulante .....</b>		<b>40.562</b>	<b>42.392</b>	<b>120.521</b>	<b>177.901</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Clientes por incorporação e venda de imóveis .....	4	-	-	19.473	10.425
Contas a receber de terceiros .....	7	-	-	2.722	114
Mútuos a receber – partes relacionadas .....	8.a	3	-	3	-
Valores a receber – partes relacionadas .....	8.c	168	168	168	168
Imóveis a comercializar .....	6	76.492	76.492	81.875	81.875
Créditos tributários de impostos e contribuições .....	19.b	-	14.601	-	14.601
Adiantamentos para futuro aumento de capital .....	8.b	858	3.938	-	-
Outros ativos .....	9	-	-	1.489	-
		77.521	95.199	105.730	107.183
Investimentos em controladas e coligadas .....	10.1	70.768	111.326	84	-
Propriedades para investimentos .....	10.2	-	-	2.993	2.993
Imobilizado .....	11	717	1.246	897	2.224
Intangível .....		22	41	22	41
		71.505	112.613	3.996	5.258
<b>Total do ativo não circulante .....</b>		<b>149.026</b>	<b>207.812</b>	<b>109.726</b>	<b>112.441</b>
<b>Total do ativo .....</b>		<b>189.588</b>	<b>250.204</b>	<b>230.247</b>	<b>290.342</b>

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<b>Passivo circulante</b>					
Cessão de créditos imobiliários .....	13	-	-	212	722
Debêntures .....	12	-	1.350	-	1.350
Provisões tributárias .....		119	149	384	620
Provisões para contingências .....	15	-	-	3.357	687
Impostos com recolhimentos diferidos.....	19.c	-	-	979	2.861
Contas a pagar - terceiros .....		553	550	5.285	5.244
Redução de capital .....	8.d	-	12.111	2.789	15.516
Adiantamentos de clientes.....		-	-	125	140
Obrigação por aquisição de imóveis .....	14	-	-	195	187
Outros passivos .....		155	-	-	-
<b>Total do passivo circulante .....</b>		<b>827</b>	<b>14.160</b>	<b>13.326</b>	<b>27.327</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Cessão de créditos imobiliários .....	13	-	-	689	2.621
Provisões para contingências .....	15	-	-	7.264	1.137
Impostos com recolhimentos diferidos.....	19.c	-	-	1.411	521
Adiantamentos para futuro aumento de capital .....	8.b	-	-	9	178
Obrigação por aquisição de imóveis .....	14	-	-	4.545	4.481
<b>Total do passivo não circulante .....</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.918</b>	<b>8.938</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social.....	17.a	235.725	308.507	235.725	308.507
Reserva de capital .....	17.c	312	292	312	292
Outros resultados abrangentes.....	17.c	27	27	27	27
Prejuízos acumulados.....	17.b	(47.303)	(72.782)	(47.303)	(72.782)
<b>Patrimônio líquido atribuído à controladora.....</b>		<b>188.761</b>	<b>238.044</b>	<b>188.761</b>	<b>238.044</b>
Participações de não controladores.....		-	-	14.242	18.033
<b>Total do passivo e patrimônio líquido .....</b>		<b>188.761</b>	<b>236.044</b>	<b>203.003</b>	<b>254.077</b>
		<b>189.588</b>	<b>250.204</b>	<b>230.247</b>	<b>290.342</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Anexo 2

<b>DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E DE 2015</b> (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)					
	Notas	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
		<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis .....	18	-	-	17.094	29.446
Custo de incorporação e venda de imóveis .....	18	-	-	(12.282)	(20.117)
<b>Lucro bruto .....</b>		-	-	4.812	9.329
<b>Despesas e receitas operacionais</b>					
Resultado de equivalência patrimonial .....	10.1	(21.132)	(24.858)	56	-
<b>Despesas gerais e administrativas</b>					
Despesas de pessoal .....		(2.454)	(3.198)	(3.116)	(4.425)
Gratificações a Administradores .....		(170)	(53)	(212)	(65)
Honorários de Diretoria e Conselho de Administração .....	20.a	(1.367)	(1.334)	(1.537)	(1.561)
Outras despesas administrativas .....		(1.134)	(2.618)	(8.378)	(14.924)
Despesas tributárias .....		(795)	(150)	(1.038)	(468)
<b>Receitas financeiras provenientes de</b>					
Aplicações financeiras .....	21	1.487	1.314	2.568	4.293
Operações de mútuo .....	8.a	966	443	966	860
Confissão de dívida .....		-	-	184	98
Outros .....		1	5	2.011	1.792
<b>Despesas financeiras provenientes de</b>					
Empréstimos e financiamentos .....	21	-	-	-	(1.367)
Debêntures .....	12	(33)	(867)	(33)	(867)
Cessão de direitos de crédito .....	13	-	-	(146)	(902)
Acordos extrajudiciais .....		-	-	(12)	(95)
Outros .....		-	-	(231)	-
Despesas com vendas .....		(345)	(345)	(2.336)	(3.871)
Depreciação e amortização .....		(50)	(814)	(201)	(1.421)
(Perdas)/ganhos na alienação de investimentos .....		4	5	4	5
(Constituição)/reversão de provisões operacionais .....		(636)	-	(22.988)	113
Resultado de Swap .....		-	-	-	(359)
Perdas por desvalorização de ativos ( <i>impairment</i> ) .....		-	-	-	(13.366)
Outras receitas/(despesas) operacionais .....	26	(16)	1.095	553	649
		<u>(25.674)</u>	<u>(31.373)</u>	<u>(33.886)</u>	<u>(35.881)</u>
Participação dos administradores e empregados no resultado .....		(129)	(315)	(129)	(315)
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro .....</b>		<b>(25.803)</b>	<b>(31.688)</b>	<b>(29.203)</b>	<b>(26.867)</b>
Imposto de renda e contribuição social - correntes .....	19.a	-	-	(927)	(2.472)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos .....	19.a	(21.500)	(5.389)	(21.050)	(4.178)
<b>Prejuízo líquido do período .....</b>		<b>(47.303)</b>	<b>(37.077)</b>	<b>(51.180)</b>	<b>(33.517)</b>
<b>Lucro/(prejuízo) líquido do período atribuível a</b>					
Acionistas controladores .....		(47.303)	(37.077)	(47.303)	(37.077)
Acionistas não controladores .....		-	-	(3.877)	3.560
		<u>(47.303)</u>	<u>(37.077)</u>	<u>(51.180)</u>	<u>(33.517)</u>
Prejuízo básico por ação (em reais) .....	25	(0,98)	(0,77)		
Prejuízo diluído por ação (em reais) .....	25	(0,97)	(0,76)		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

## Anexo 3

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

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

**Opinião:** Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A** ('Companhia') e controladas, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

**Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil:** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A** em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis a 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 nossa opinião, as demonstrações contábeis consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da **CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2016, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC.

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

**Ênfase - Orientação OCPC 04:** Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.2 às demonstrações contábeis, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária brasileiras, editada pelo Comitê de Pronunciamentos 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 detalhes na Nota Explicativa nº 2.4.o. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

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

**Realização dos impostos diferidos:** Conforme Nota Explicativa nº 19b, a Companhia possuía em seu ativo saldo relativo a imposto de renda e contribuição social diferido no montante de R\$ 21.500 mil. A realização dos tributos diferidos está atrelada a expectativas de geração de lucros tributáveis futuros. A Companhia utiliza premissas contábeis e de negócios nos cálculos de projeções que incluem, entre outras, premissas quanto a estimativa de compras e vendas, taxas de crescimento nas operações e as margens de lucro esperadas. Esse item foi considerado como um principal assunto de auditoria, tendo em vista que o processo de estimativa de realização desses tributos é complexo e envolve a utilização de diversas premissas para se estimar o montante e o correspondente ano fiscal no qual os referidos tributos diferidos serão realizados no curso normal das operações da Companhia. Essas estimativas estão apoiadas na realização de estudos efetuados por meio do modelo financeiro de fluxo de caixa projetado, preparados pela Administração, os quais incluem previsões de condições futuras de mercado e de negócios, relacionados ao ambiente de negócios em que a Companhia e suas controladas atuam, que possibilitarão a realização desses tributos diferidos nos próximos exercícios.

**Resposta da auditoria ao assunto:** Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a adequação e consistência das premissas utilizadas nas estimativas de vendas de terrenos e projeções dos lucros tributáveis futuros comparando-as, quando disponível, com dados de fontes externas, tais como o crescimento econômico projetado e venda de ativos. Efetuamos a avaliação da metodologia de cálculo e da análise de sensibilidade das premissas. Adicionalmente, envolvemos os nossos especialistas tributários na análise das alternativas para a utilização dos tributos diferidos, com base em testes, na avaliação da aderência às leis tributárias brasileiras, das despesas dedutíveis ou receitas tributáveis. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia nas demonstrações contábeis descritas na Nota Explicativa nº 19b. Nossa conclusão final sobre o tema culminou no ajuste total do saldo contabilizado.

**Redução ao valor recuperável dos estoques:** A administração da Companhia define o valor recuperável dos imóveis e terrenos através de laudos realizados com terceiros ou internamente, considerando a liquidação imediata e desprezando a melhor estimativa de mercado. Nos concentramos nessa área porque a aplicação da referida prática contábil demanda julgamento e uso, pela Administração, de premissas e estimativas subjetivas, suportada pelo estudo de mercado realizados por terceiro e pelo pessoal técnico interno sobre o preço de imóveis similares na localidade. Quaisquer mudanças nas premissas e estimativas em relação aos resultados efetivos podem afetar a valorização ou desvalorização desses ativos.

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

- Obtivemos o entendimento com a Administração sobre como se definem e quais documentos suportam as principais premissas utilizadas, tais como preço estimado de venda na normalidade e no imediatismo, as comissões e outras despesas de vendas e os descontos praticados.
- Realizamos teste de consistência entre o valor provisionado no estoque, valor geral de vendas divulgados pela administração, valor de mercado apresentado nos laudos de avaliação confrontando com valores de mercado divulgados na mídia de preço de venda de imóveis similares, bem como valores obtidos para transações efetuadas no exercício e em período subsequente.
- Avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia nas demonstrações contábeis descritas na Nota Explicativa nº 08.

**Provisões e passivos contingentes - cíveis, trabalhistas e fiscal:** Conforme Nota Explicativa nº 15 às demonstrações contábeis, a Companhia é parte passiva em processos de natureza cível, trabalhista e fiscal, decorrentes do curso normal de suas atividades, que podem resultar em desembolsos significativos em caso de decisões desfavoráveis para a Companhia. A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões e passivos contingentes requer julgamento profissional da Companhia e de seus assessores jurídicos. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação do risco desses processos e, conseqüentemente, da sua mensuração, esses podem resultar em impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis, e por isso consideramos o assunto como significativo para nossa auditoria.

**Resposta da auditoria ao assunto:** Avaliamos os procedimentos relativos a identificação e acompanhamento dos processos em que a Companhia é parte, especificamente os critérios para estimativa de perda utilizados na metodologia de mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados. Obtivemos a lista de consultores legais que representam a Companhia nos processos e obtivemos e analisamos a carta de confirmação contendo informação sobre os montantes envolvidos e avaliação de risco de perda dos

consultores legais externos da Companhia, bem como dados e informações históricas e confrontamos com os valores considerados pela Companhia. Avaliamos também se as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis em Nota Explicativa nº 15, estão de acordo com as normas aplicáveis e fornecem informações sobre a natureza, exposição e os valores de riscos provisionados ou divulgados, sobre os principais processos envolvendo a Companhia.

**Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado:** As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

**Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis à entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.



BDO RCS Auditores Independentes SS  
CRC 2 SP 013846/O-1 – S – RJ

Rio de Janeiro, 07 de março de 2017

Julian Clemente  
Contador - CRC 1 SP 197232/O-6 – S - RJ