



# Resultados 1T19

21 de maio de 2019

Índice de  
Ações com Governança  
Corporativa Diferenciada **IGC**

 **CRDE3**  
**NOVO**  
**MERCADO**  
BOVESPA BRASIL

Índice de  
Ações com Tag Along  
Diferenciado **ITAG**

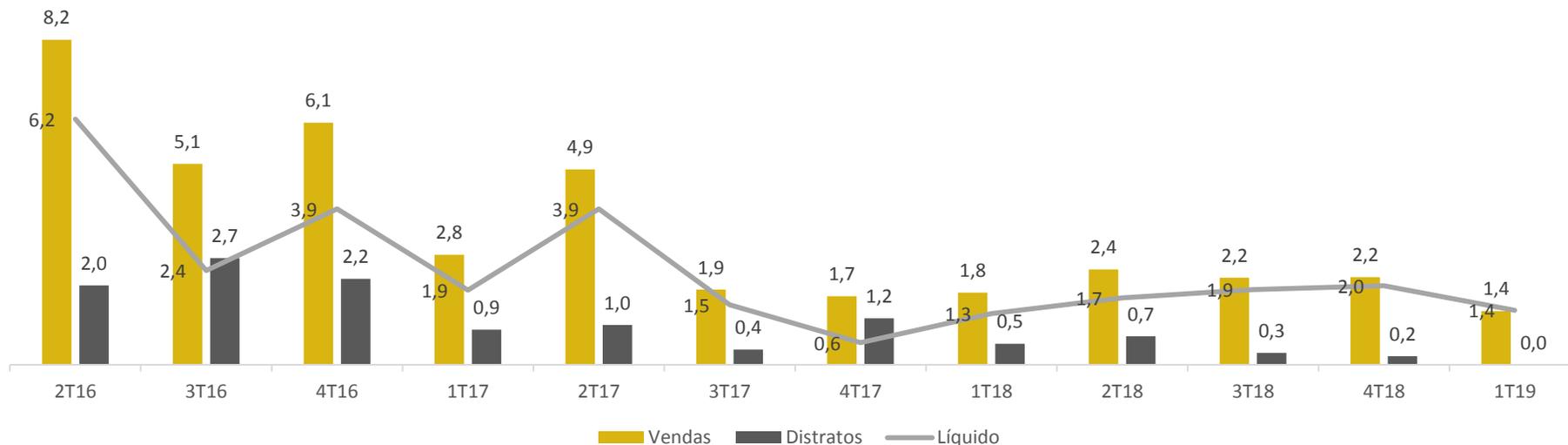
- Caixa Positivo em R\$ 27.155 mil;
- Dívida corporativa zerada;
- Redução de 78% nos estoques em relação ao 1T18;
- Aumento de 76% nos Recebíveis comparação ao 1T18.

# Vendas x Distratos



- Vendas líquidas de R\$ 1,4 milhão, apresentando um aumento de 7% em comparação ao 1T18.
- Vendas distribuídas entre o Parque das Águas, Jardim Paradiso, Villagio do Campo, Felicittá e Residências Premium, com seu volume financeiro se concentrando no empreendimentos Residências Premium e Parque das Águas.

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

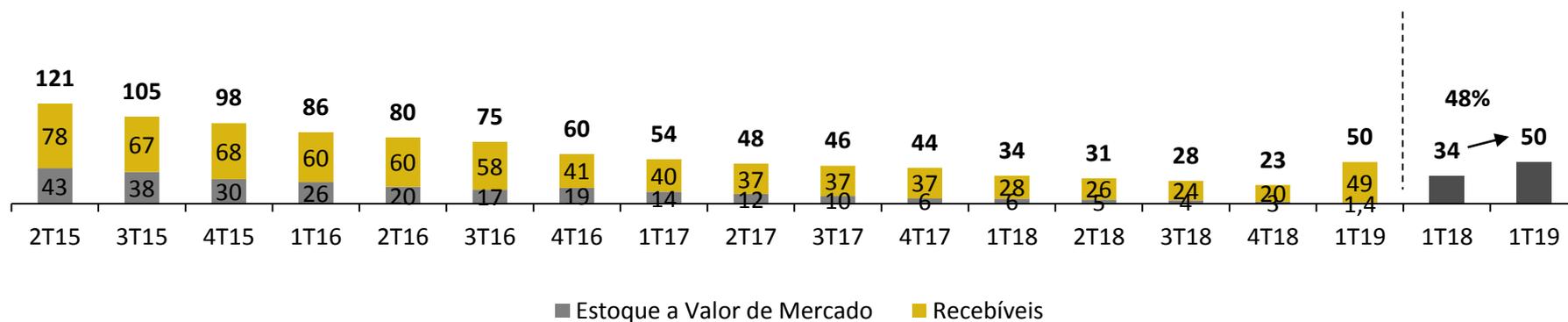


# Evolução Recebíveis + Estoque



■ Os Recebíveis + Estoques sofreram um aumento de 48% na comparação com o 1T17, alavancado pela venda do terreno Parque das Águas.

## Evolução - Recebíveis + Estoque (R\$ Milhões)



1T19

# Recebíveis de Clientes por SPE

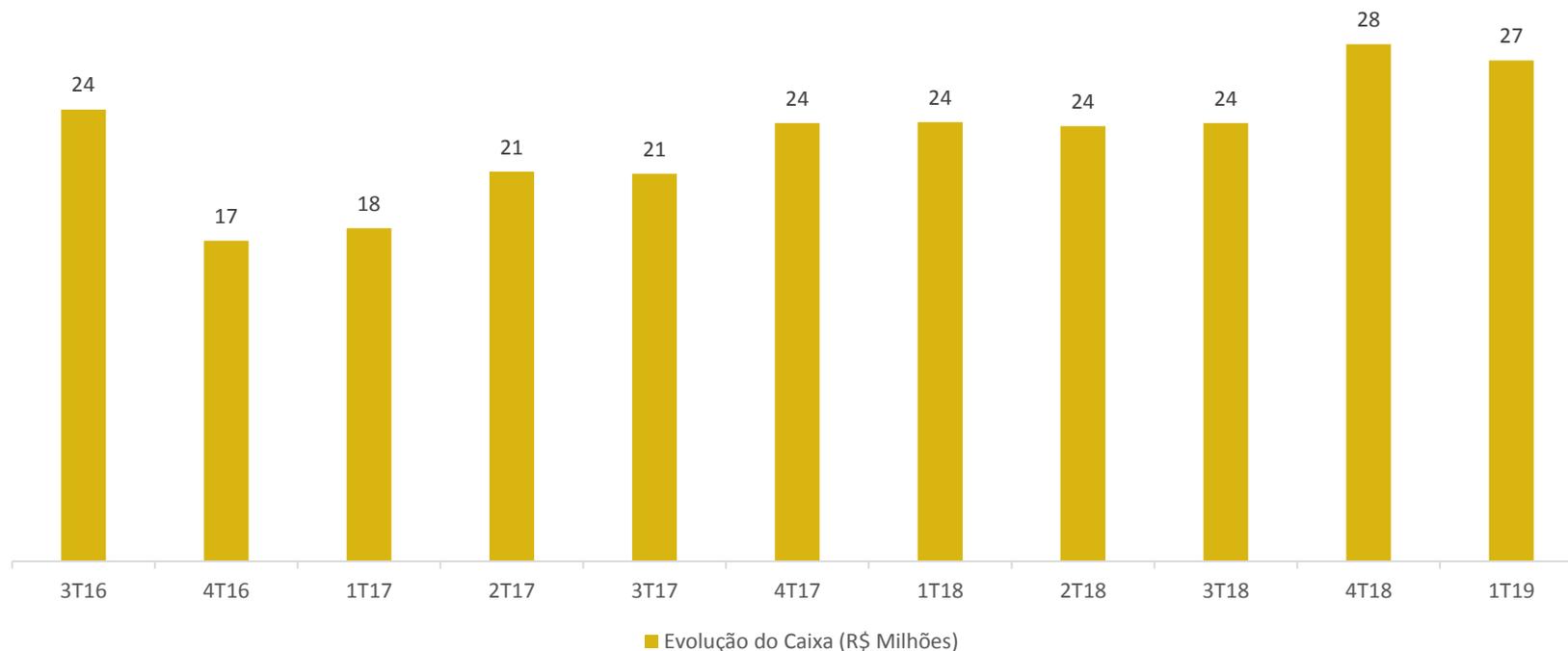


- Os recebíveis sofreram um aumento de 76% comparado ao 1T18 e de 40% em relação ao 4T18, refletindo a venda do terreno do Parque das Águas.

SPEs	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	Indexadores
SPE 23 (Link)	41.273	42.344	42.817	28.049	27.403	27.513	27.642	27.981	20.529	20.473	20.482	17.781	17.481	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	4.084	3.008	2.744	2.045	1.485	609	604	699	303	8	8	0	0	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	6.193	6.164	4.783	4.149	3.809	2.898	2.857	2.400	2.286	2.158	1.465	1.470	29.986	IGP-M +12% a.a.
Green	4.277	4.139	3.887	3.107	3.119	2.536	2.494	1.919	1.250	1.213	902	0	0	IGP-M +12% a.a.
Campinho	983	726	436	436	436	701	707	689	519	549	254	350	222	IGP-M
SP 1	1.612	1.307	1.307	1.453	1.426	750	749	2.474	1.640	793	126	227	249	IGP-M
Acqua Park 1	87	306	292	113	108	91	90	88	87	44	44	80	0	IGP-M
Acqua Park 2	142	142	142	351	351	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	555	276	126	126	304	126	126	1	1	1	1	0	0	IGP-M
Top Life Itamaraty	461	211	370	211	146	146	0	146	0	0	0	0	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	205	210	216	491	355	227	227	3	148	150	1	0	0	IGP-M
Top Life Park	161	161	161	161	161	161	161	161	161	81	81	148	0	IGP-M
Manauá	0	0	0	0	0	0	0	2.074	1.296	519	0	0	0	INCC-DI
Residências Premium	432	439	446	449	719	536	455	0	0	0	0	0	384	IGP-M +12% a.a.
HC Felicittá	667	693	436	205	207	208	209	210	211	0	0	0	142	IGP-M +12% a.a.
Barra Allegro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	411	414	569	419	420	421	420	421	549	349	349	216	219	IGP-M +12% a.a.
Splendore Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>IGP-M +12% a.a.</b>
Splendore Valqueire III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	494	494	494	494	494	494	494	621	518	391	351	399	378	IGP-M +12% a.a.
<b>Total:</b>	<b>60.427</b>	<b>59.727</b>	<b>57.919</b>	<b>40.805</b>	<b>39.518</b>	<b>36.666</b>	<b>36.631</b>	<b>37.413</b>	<b>27.805</b>	<b>25.934</b>	<b>23.936</b>	<b>20.442</b>	<b>49.059</b>	-

- O Caixa finalizou o 1T19 em R\$ 27,0 milhões, sofrendo uma redução de 3% em comparação ao 4Q18

## Evolução do Caixa (R\$ Milhões)



Obs:

(1) 4T17: Pagamento da última parcela da Redução de Capital (R\$ 12 milhões)

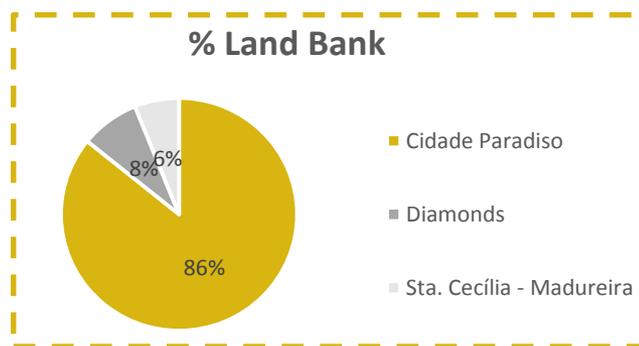
# 1T19

- O G&A foi de R\$ 2,128 milhões neste trimestre, em linha com o apresentado no 1T18 (R\$ 2,130 milhões);
- Comparado ao 4T18 o G&A sofreu uma redução de 12%, impactado principalmente pelas reduções nas Despesas Judiciais (56%)

(R\$ Mil)	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	1T19/1T18
<b>G&amp;A Consolidado</b>	3.218	3.394	3.129	3.042	2.996	2.897	2.578	2.130	2.742	3.021	2.419	2.128	0%
Desp. Pessoal	1.052	1.307	963	1.019	695	1.241	1.012	1.090	728	1.317	786	1.163	7%
Aluguel/Condomínio (Sede)	45	27	30	30	30	30	28	26	23	58	43	6	-77%
Condomínio das Unidades (SPEs)	237	310	427	314	164	289	92	115	135	425	25	19	-84%
Vendas	4	8	85	14	9	111	3	6	1	2	-1	0	-100%
Estoque	233	302	342	300	156	179	89	109	134	423	26	19	-83%
Desp. Judiciais	1.229	1.116	1.108	1.061	1.468	1.011	1.076	511	1.490	716	1.105	486	-5%
Outros	655	634	601	618	639	325	370	388	366	505	460	454	17%

- O Land Bank da companhia é composto principalmente pelo terrenos Cidade Paradiso (86% do Book Value).
- Como informado no último trimestre o Terreno Parque das Águas foi negociado pelo valor de R\$ 31 milhões de reais.

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value R\$(Mil)	Book/m <sup>2</sup> R\$(Mil)	%CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.552	29	100%
Diamond	Campo Grande (RJ)	Comercial/Média	7.207	1.803	80%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.441	9	100%
<b>Total</b>			<b>89.200</b>	<b>27</b>	



# Resultados

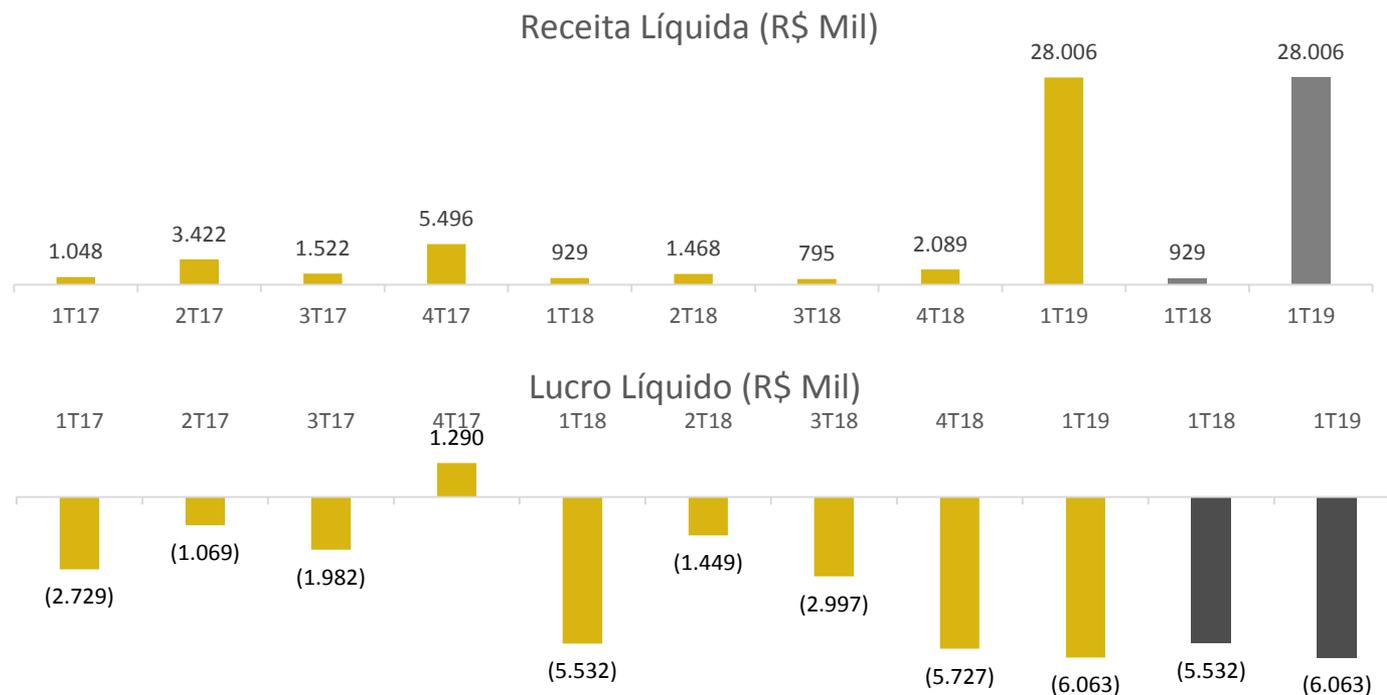
# Demonstração do Fluxo de Caixa



<b>Fluxo de Caixa (R\$ mil)</b>	<b>2T17</b>	<b>3T17</b>	<b>4T17</b>	<b>1T18</b>	<b>2T18</b>	<b>3T18</b>	<b>4T18</b>	<b>1T19</b>
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.662)	(2.034)	2.309	(7.416)	(1.427)	(2.674)	(10.081)	(5.061)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	586	81	(1.167)	5.438	(364)	(639)	13.161	437
<b>Variação dos Ativos</b>	<b>4.679</b>	<b>2.173</b>	<b>4.525</b>	<b>1.044</b>	<b>2.100</b>	<b>4.164</b>	<b>7.660</b>	<b>3.063</b>
Clientes por incorporação e venda de imóveis	2.378	77	(697)	1.824	2.109	3.014	(1.205)	(28.182)
Contas a receber de terceiros	275	3.053	1.810	(1.059)	916	328	2.800	374
Imóveis a comercializar	2.312	658	2.728	277	754	910	1.202	30.610
Outros	(286)	(1.615)	684	2	(1.679)	(88)	4.863	261
<b>Variação dos Passivos</b>	<b>(3)</b>	<b>(150)</b>	<b>(1.148)</b>	<b>762</b>	<b>(26)</b>	<b>(280)</b>	<b>89</b>	<b>515</b>
<b>Caixa Líquido Proveniente das Operações</b>	<b>3.600</b>	<b>70</b>	<b>4.519</b>	<b>(172)</b>	<b>283</b>	<b>571</b>	<b>10.829</b>	<b>(1.046)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	26	0	(398)	(216)	(89)	0	(430)	(135)
<b>Caixa líquido das atividades de Financiamento</b>	<b>(224)</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1.604</b>	<b>396</b>
<b>Dívida</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Debêntures (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CRI (Link)</b>	<b>(342)</b>	<b>(15)</b>	<b>(277)</b>	<b>(8)</b>	<b>(12)</b>	<b>(5)</b>	<b>(8)</b>	<b>(3)</b>
Cessão de créditos imobiliários	(338)	(188)	(285)	(8)	(12)	(5)	(8)	(3)
Valores caucionados em garantia do CRI	(4)	173	8	0	0	0	0	0
<b>Atividades de Financiamento com Acionistas</b>	<b>2</b>	<b>(2)</b>	<b>(645)</b>	<b>0</b>	<b>(402)</b>	<b>(400)</b>	<b>(7.719)</b>	<b>(91)</b>
Participações de não controladores	2	(3)	(322)	0	(2)	(399)	(8.004)	114
Outros	0	1	(323)	0	(400)	(1)	285	(205)
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>3.062</b>	<b>54</b>	<b>3.199</b>	<b>(396)</b>	<b>(220)</b>	<b>170</b>	<b>4.276</b>	<b>(879)</b>

1T19

- Prejuízo Líquido de R\$ 6.063 mil no 1T19, comparado a um prejuízo de R\$ 5.532 mil no 1T18.
- Receita Líquida de R\$ 28.006 mil no 1T19, comparada a R\$ 929 mil no 1T18, impactado pela venda do terreno do Parque das Águas.



## Relações com Investidores

### **Felipe Shalders**

Diretor Presidente, de Relações com Investidores e Técnico

#### **Contato:**

[ri.cr2.com.br](http://ri.cr2.com.br)

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

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

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.