

# Índice

## Dados da Empresa

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

## Dfs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	8
--------------------------------	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

## Dfs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	21
--------------------------------	----

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	25
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

Relatório da Administração/comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	43
--------------------	----

Comentário Sobre O Comportamento Das Projeções Empresariais	79
---	----

Outras Informações Que A Companhia Entenda Relevantes	80
---	----

## Pareceres E Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	82
--	----

Declaração Dos Diretores Sobre as Demonstrações Financeiras	85
---	----

## Índice

---

Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente

86

---

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2019</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	2.422.153
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>2.422.153</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2017</b>
1	Ativo Total	160.592	169.464	184.906
1.01	Ativo Circulante	28.596	25.781	29.267
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	13	37	5
1.01.02	Aplicações Financeiras	21.279	9.693	10.208
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	21.279	9.693	10.208
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	21.279	9.693	10.208
1.01.03	Contas a Receber	6.441	14.149	17.005
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	6.441	14.149	17.005
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	325	4
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	182	0	0
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	6.254	13.254	16.749
1.01.03.02.04	Dividendos a Receber de Controladas	5	23	0
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	547	252
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	863	1.902	2.049
1.01.08.03	Outros	863	1.902	2.049
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	767	1.845	1.816
1.01.08.03.02	Outros Ativos	96	57	233
1.02	Ativo Não Circulante	131.996	143.683	155.639
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	78.002	77.170	85.367
1.02.01.04	Contas a Receber	510	0	5.800
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	510	0	5.800
1.02.01.05	Estoques	76.564	76.552	76.492
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	928	618	3.052
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	928	618	3.052
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	0	23
1.02.01.10.03	Outros Ativos	0	0	23
1.02.02	Investimentos	53.968	66.471	70.051
1.02.02.01	Participações Societárias	53.968	66.471	70.051
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	53.968	66.471	70.051

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2017</b>
1.02.03	Imobilizado	26	41	214
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	26	41	214
1.02.04	Intangível	0	1	7
1.02.04.01	Intangíveis	0	1	7

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2017</b>
2	Passivo Total	160.592	169.464	184.906
2.01	Passivo Circulante	1.100	1.328	320
2.01.02	Fornecedores	700	187	231
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	700	187	231
2.01.03	Obrigações Fiscais	98	108	89
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	98	108	89
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	73	108	89
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	25	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	0	1.033	0
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	1.033	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	1.033	0
2.01.06	Provisões	302	0	0
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	302	0	0
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	302	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.815	1.118	315
2.02.02	Outras Obrigações	1.815	1.118	315
2.02.02.02	Outros	1.815	1.118	315
2.02.02.02.03	Outros Passivos	1.815	1.118	315
2.03	Patrimônio Líquido	157.677	167.018	184.271
2.03.01	Capital Social Realizado	166.991	184.244	188.734
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.341	-17.253	-4.490
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-10.139	-14.504	-6.077
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-83	-345
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.973	-4.718	-4.509
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-1.819	-1.523	-1.628
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-1.391	-1.338	-1.189
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-1.119	-1.262	-1.586
3.04.02.04	Gratificação a Admistradores	-644	-595	-106
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.243	-1	141
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1.243	-1	141
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	2.227	-129	-331
3.04.05.01	Depesas Tributárias	-40	-92	-56
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-15	-74	-127
3.04.05.04	Participação de Empregados no Lucro	-130	-149	-159
3.04.05.07	Perdas na Alienação de Investimentos	2.714	186	11
3.04.05.09	(Constituição) / Reversão de Provisões Operacionais	-302	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.150	-9.573	-1.033
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-10.139	-14.504	-6.077
3.06	Resultado Financeiro	798	-1.201	1.587
3.06.01	Receitas Financeiras	798	745	1.587
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	688	479	1.071
3.06.01.02	Operações de Mútuo	0	0	440
3.06.01.04	Outros	110	266	76
3.06.02	Despesas Financeiras	0	-1.946	0
3.06.02.05	Outros	0	-1.946	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-9.341	-15.705	-4.490
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-9.341	-15.705	-4.490
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-9.341	-15.705	-4.490
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
3.99.01.01	ON	-3,86000	-0,32000	-0,09000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-3,86000	-0,32000	-0,09000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-9.341	-15.705	-4.490
4.03	Resultado Abrangente do Período	-9.341	-15.705	-4.490

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.111	-3.392	-3.985
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.395	-4.015	-3.381
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-9.341	-15.705	-4.490
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.150	9.573	1.033
6.01.01.05	Descontos concedidos	0	1.946	0
6.01.01.06	Depreciações e Amortizações do Imobilizado e Intangível	15	171	519
6.01.01.07	Juros Incorridos sobre Mútuos	0	0	-440
6.01.01.11	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	-2.714	0	0
6.01.01.13	Outras Receitas / Despesas Operacionais	1.193	0	-3
6.01.01.14	(Reversão) / Constituição de Provisão para Contingências	302	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	284	623	-604
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	0	0	37
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-12	-60	0
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	-115	-29	155
6.01.02.07	Outros Ativos	-39	-1	-192
6.01.02.08	Contas a Pagar	23	-44	-322
6.01.02.09	Provisões Tributárias	-35	19	-30
6.01.02.15	Valores a Receber - Partes Relacionadas	547	-295	-252
6.01.02.16	Contas a Pagar – Partes relacionadas	-575	1.033	0
6.01.02.17	Adiantamento de Clientes	490	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	15.768	-992	3.239
6.02.01	Dividendos a Receber de Controladas	5.614	120	556
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-329	-862	-3.179
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	0	8	-1
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	4.333	-6.573	-200
6.02.05	Redução de Capital	6.150	6.315	6.063
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-95	3.901	199
6.03.08	Mútuos a receber - Partes Relacionadas	-95	3.901	199
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	11.562	-483	-547

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.730	10.213	10.760
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	21.292	9.730	10.213

**Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	184.244	0	0	-17.253	27	167.018
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	184.244	0	0	-17.253	27	167.018
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-17.253	0	0	17.253	0	0
5.04.08	Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados	-17.253	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.341	0	-9.341
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.341	0	-9.341
5.07	Saldos Finais	166.991	0	0	-9.341	27	157.677

**Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	188.734	0	0	-4.490	27	184.271
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-1.548	0	-1.548
5.02.20	Adoção inicial CPC 48 / IFRS 9 - Perdas esperadas	0	0	0	-1.548	0	-1.548
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	188.734	0	0	-6.038	27	182.723
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-4.490	0	0	4.490	0	0
5.04.11	Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados	-4.490	0	0	4.490	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.705	0	-15.705
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.705	0	-15.705
5.07	Saldos Finais	184.244	0	0	-17.253	27	167.018

**Dfs Individuais / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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
5.04.08	Redução de capital por absorção de prejuízo	-47.303	0	0	47.303	0	0
5.04.09	Aumento de Capital com Reserva de Opções Outorgadas	312	-312	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.490	0	-4.490
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.490	0	-4.490
5.07	Saldos Finais	188.734	0	0	-4.490	27	184.271

**Dfs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
7.01	Receitas	2.361	186	152
7.01.02	Outras Receitas	2.663	186	152
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-302	0	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.263	-1.208	-1.844
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.098	-1.000	-1.387
7.02.04	Outros	-165	-208	-457
7.03	Valor Adicionado Bruto	98	-1.022	-1.692
7.04	Retenções	-15	-74	-127
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15	-74	-127
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	83	-1.096	-1.819
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-5.352	-8.828	554
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-6.150	-9.573	-1.033
7.06.02	Receitas Financeiras	798	745	1.587
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-5.269	-9.924	-1.265
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-5.269	-9.924	-1.265
7.08.01	Pessoal	3.405	3.047	2.650
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.925	2.727	2.223
7.08.01.02	Benefícios	252	275	286
7.08.01.03	F.G.T.S.	228	45	141
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	619	650	486
7.08.02.01	Federais	619	637	478
7.08.02.02	Estaduais	0	1	0
7.08.02.03	Municipais	0	12	8
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	48	2.084	89
7.08.03.01	Juros	0	1.946	0
7.08.03.02	Aluguéis	48	138	89
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-9.341	-15.705	-4.490
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-9.341	-15.705	-4.490

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2017</b>
1	Ativo Total	173.489	187.281	221.893
1.01	Ativo Circulante	71.888	82.272	89.677
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	280	614	253
1.01.02	Aplicações Financeiras	60.951	27.420	23.951
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	60.951	27.420	23.951
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	60.951	27.420	23.951
1.01.03	Contas a Receber	2.982	9.451	15.107
1.01.03.01	Clientes	2.672	7.632	13.238
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	310	1.819	1.869
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	335	4
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	310	1.483	1.825
1.01.03.02.03	Adiantamentos	0	1	40
1.01.04	Estoques	5.426	38.929	42.369
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	5.426	38.929	42.369
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.249	5.858	7.997
1.01.08.03	Outros	2.249	5.858	7.997
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	791	1.865	1.838
1.01.08.03.04	Outros Ativos	1.458	3.993	6.159
1.02	Ativo Não Circulante	101.601	105.009	132.216
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	98.582	101.974	128.924
1.02.01.04	Contas a Receber	13.846	14.765	26.630
1.02.01.04.01	Clientes	13.336	12.814	24.235
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	510	1.951	2.395
1.02.01.05	Estoques	79.896	82.172	81.875
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	79.896	82.172	81.875
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0	5.800
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.840	5.037	14.619
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.840	5.037	14.451
1.02.01.10.04	Outros Valores a Receber de Partes Relacionadas	0	0	168

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2017</b>
1.02.02	Investimentos	2.993	2.993	3.071
1.02.02.01	Participações Societárias	0	0	78
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0	78
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.993	2.993	2.993
1.02.03	Imobilizado	26	41	214
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	26	41	214
1.02.04	Intangível	0	1	7
1.02.04.01	Intangíveis	0	1	7

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2017</b>
2	Passivo Total	173.489	187.281	221.893
2.01	Passivo Circulante	7.626	7.421	10.849
2.01.02	Fornecedores	2.819	4.786	4.148
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.819	4.786	4.148
2.01.03	Obrigações Fiscais	158	443	689
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	158	443	689
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	158	443	689
2.01.05	Outras Obrigações	665	275	2.746
2.01.05.02	Outros	665	275	2.746
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	205	0
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	602	4	60
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisições de Imóveis	0	0	79
2.01.05.02.06	Redução de Capital	25	25	2.565
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	38	41	42
2.01.06	Provisões	3.984	1.917	3.266
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.984	688	2.000
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	3.249	0	0
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	735	688	2.000
2.01.06.02	Outras Provisões	0	1.229	1.266
2.02	Passivo Não Circulante	8.186	12.314	13.255
2.02.02	Outras Obrigações	1.097	4.703	4.690
2.02.02.02	Outros	1.097	4.703	4.690
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	3	2
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	4.627	4.585
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	47	73	103
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	1.044	0	0
2.02.02.02.07	Outros passivos	6	0	0
2.02.03	Tributos Diferidos	791	743	1.260
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	791	743	1.260

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2017</b>
2.02.04	Provisões	6.298	6.868	7.305
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.298	6.868	7.305
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	6.298	6.868	7.305
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	157.677	167.546	197.789
2.03.01	Capital Social Realizado	166.991	184.244	188.734
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.341	-17.253	-4.490
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	0	528	13.518

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	33.763	5.281	11.488
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-32.469	-5.160	-8.249
3.03	Resultado Bruto	1.294	121	3.239
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.467	-18.580	-11.313
3.04.01	Despesas com Vendas	-239	-313	-931
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.666	-10.313	-11.514
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-1.881	-1.791	-2.343
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-1.440	-1.493	-1.479
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-4.701	-6.391	-7.546
3.04.02.04	Gratificação a Administradores	-644	-638	-146
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	862	1.688	794
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	862	1.688	794
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	576	-9.634	345
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-137	-159	-192
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-15	-91	-174
3.04.05.04	Participação de Empregados no Lucro	-130	-149	-159
3.04.05.05	Reversão / Constituição de Provisões Operacionais	2.647	-9.285	636
3.04.05.08	Ganhos/(Perdas) na Alienação de Investimentos	476	1.964	11
3.04.05.09	Outras Despesas Operacionais	-2.265	-1.914	0
3.04.05.10	Resultados do Período - Empresas Extintas	0	0	223
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-8	-7
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-6.173	-18.459	-8.074
3.06	Resultado Financeiro	-2.396	-3.139	4.355
3.06.01	Receitas Financeiras	2.084	4.635	4.844
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	1.495	1.399	1.787
3.06.01.02	Operações de Mútuo	0	0	440
3.06.01.03	Confissão de Dívida	5	1.800	105
3.06.01.04	Outros	584	1.436	2.512
3.06.02	Despesas Financeiras	-4.480	-7.774	-489

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
3.06.02.03	Cessão de Direito de Crédito	-4.353	-2	-92
3.06.02.07	Acordos extrajudiciais	0	-320	-329
3.06.02.08	Outros	-127	-7.452	-68
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.569	-21.598	-3.719
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.344	-393	-1.007
3.08.01	Corrente	-1.453	-683	-1.200
3.08.02	Diferido	109	290	193
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-9.913	-21.991	-4.726
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-9.913	-21.991	-4.726
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-9.341	-15.705	-4.490
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-572	-6.286	-236
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-9.913	-21.991	-4.726
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-9.913	-21.991	-4.726
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-9.341	-15.705	-4.490
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-572	-6.286	-236

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	33.794	10.776	8.735
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-9.943	-4.002	-4.442
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-8.569	-21.598	-3.719
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	15	171	698
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	0	8	7
6.01.01.05	Descontos concedidos	0	11.307	0
6.01.01.06	Impostos diferidos	-128	-395	-436
6.01.01.08	Cessão de Direito de Crédito	4.353	2	92
6.01.01.10	Juros Incorridos sobre Mútuos	0	0	-440
6.01.01.12	(Reversão) / Constituição de Provisão para Contingências	-523	-1.749	-1.098
6.01.01.13	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	-2.124	7.026	462
6.01.01.15	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	-4.660	1.226	0
6.01.01.16	Outras Despesas / (Receitas) Operacionais	1.193	0	-8
6.01.01.17	Outras Despesas / (Receitas) Administrativas	500	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	43.737	14.778	13.177
6.01.02.01	Clientes por Incorporação de Venda de Imóveis	4.823	5.742	3.045
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	327	2.985	6.604
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	35.779	3.143	6.248
6.01.02.04	Adiantamentos	1	39	-6
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	-119	-27	153
6.01.02.09	Outros Ativos	2.249	3.086	-1.787
6.01.02.10	Contas a Pagar	-1.017	638	-1.137
6.01.02.11	Provisões Tributárias	1.159	0	874
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	1.088	-56	-65
6.01.02.13	Obrigações por Aquisição de Imóveis	33	-37	-76
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Pagos	-592	-735	-676
6.01.02.19	Outros	6	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-396	1.608	-223
6.02.03	Baixa de Imobilizado e Intangível	0	8	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	-396	1.600	0
6.02.07	Resultados do Período - Empresas Extintas	0	0	-223
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-201	-8.554	-1.518
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	-31	-33	-848
6.03.06	Juros sobre Capital Próprio e Dividendos a Pagar	-205	205	-323
6.03.07	Redução de Capital	0	-320	-200
6.03.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-4	1	2
6.03.12	Participações de Não Controladres	39	-8.405	-522
6.03.13	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	-2	199
6.03.14	Valores Cauçionados	0	0	174
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	33.197	3.830	6.994
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	28.034	24.204	17.210
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	61.231	28.034	24.204

**Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>Participação dos Não Controladores</b>	<b>Patrimônio Líquido Consolidado</b>
5.01	Saldos Iniciais	184.244	0	0	-17.253	27	167.018	528	167.546
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	184.244	0	0	-17.253	27	167.018	528	167.546
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-17.253	0	0	17.253	0	0	0	0
5.04.08	Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados	-17.253	0	0	17.253	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.341	0	-9.341	-528	-9.869
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.341	0	-9.341	-572	-9.913
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	44	44
5.05.02.06	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	44	0
5.07	Saldos Finais	166.991	0	0	-9.341	27	157.677	0	157.677

**Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(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	188.734	0	0	-4.490	27	184.271	13.518	197.789
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-1.548	0	-1.548	-449	-1.997
5.02.01	Adoção inicial CPC 48 / IFRS 9 - Perdas esperadas	0	0	0	-1.548	0	-1.548	-449	-1.997
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	188.734	0	0	-6.038	27	182.723	13.069	195.792
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-4.490	0	0	4.490	0	0	0	0
5.04.11	Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados	-4.490	0	0	4.490	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.705	0	-15.705	-12.541	-28.246
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.705	0	-15.705	-6.286	-21.991
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-6.255	-6.255
5.05.02.06	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-6.255	-6.255
5.07	Saldos Finais	184.244	0	0	-17.253	27	167.018	528	167.546

**Dfs Consolidadas / Demonstração Das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017****(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	0	0
5.04.08	Redução de capital por absorção de prejuízo	-47.303	0	0	47.303	0	0	0	0
5.04.09	Aumento de Capital com Reserva de Opções Outorgadas	312	-312	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.490	0	-4.490	-724	-5.214
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.490	0	-4.490	-236	-4.726
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-488	-488
5.05.02.06	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-488	-488
5.07	Saldos Finais	188.734	0	0	-4.490	27	184.271	13.518	197.789

**Dfs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
7.01	Receitas	41.005	-608	13.976
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	34.926	5.299	12.312
7.01.02	Outras Receitas	3.432	3.378	1.028
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	2.647	-9.285	636
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-41.817	-13.953	-16.937
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-32.469	-5.161	-8.249
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.880	-8.266	-7.633
7.02.04	Outros	-3.468	-526	-1.055
7.03	Valor Adicionado Bruto	-812	-14.561	-2.961
7.04	Retenções	-15	-91	-174
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-15	-91	-174
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-827	-14.652	-3.135
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.084	4.627	4.837
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-8	-7
7.06.02	Receitas Financeiras	2.084	4.635	4.844
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.257	-10.025	1.702
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.257	-10.025	1.702
7.08.01	Pessoal	3.507	3.439	3.527
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.974	3.057	2.974
7.08.01.02	Benefícios	305	312	388
7.08.01.03	F.G.T.S.	228	70	165
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.232	1.197	2.622
7.08.02.01	Federais	3.153	1.131	2.498
7.08.02.02	Estaduais	2	2	17
7.08.02.03	Municipais	77	64	107
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4.431	7.330	279
7.08.03.01	Juros	4.398	7.454	160
7.08.03.02	Aluguéis	-49	-124	119
7.08.03.03	Outras	82	0	0

**Dfs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017</b>
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-9.913	-21.991	-4.726
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-9.341	-15.705	-4.490
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-572	-6.286	-236



EARNINGS RELEASE

4T19

## CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T19

Rio de Janeiro, 27 de março de 2020 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2019 (4T19). 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 4T19

- Caixa positivo em R\$ 61.231 mil;
- Dívida Corporativa zerada;
- Geração Positiva de Caixa de R\$ 34.208 mil no trimestre;
- Evento Subsequente: Saída voluntária do Novo Mercado, migrando para o segmento básico de listagem; aprovação de Reduções de Capital com Restituição à Acionistas totalizando R\$ 35 milhões, no valor de R\$ 14,45 por ação.

### TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 4T19

#### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

##### Felipe Shalders

Diretor Presidente, de RI e Técnico

##### Contato:

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

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

#### Teleconferência Português 30 de março de 2020

16h00 (horário de Brasília)  
14h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 11 2188-0155  
Código: CR2

Replay: +55 11 2188-0400  
Código do Replay: CR2

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

#### Teleconferência Inglês 30 de março de 2020

17h00 (horário de Brasília)  
15h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 11 2188-0155/1 646 843 6054  
Código: CR2

Replay: +55 11 2188-0400  
Código do Replay: CR2

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



EARNINGS RELEASE

4T19

## DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	4T19	4T18	$\Delta 4T/4T$	3T19	$\Delta 4T/3T$
Receita Operacional Líquida	5.296	2.089	153,5%	378	1301,1%
Lucro Bruto	4.848	710	582,8%	(16)	-30400%
% Margem Bruta	91,5%	-93,0%	184,5 p.p.	-4,2%	95,8 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	4.851	724	570,1%	(15)	-32530%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	91,6%	-86,2%	178 p.p.	-4,0%	95,6 p.p.
EBITDA(1)	3.159	(6.998)	145,1%	(1.895)	267%
% Margem EBITDA	60%	-358%	418 p.p.	-501%	561 p.p.
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes Minoritários	(896)	(10.332)	91,3%	(1.327)	32%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-16,9%	-342,0%	325 p.p.	-351,1%	334 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(931)	(5.727)	83,7%	(1.758)	47%
% Margem Líquida	-18%	-377%	359 p.p.	-465%	448 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(0,38)	(2,36)	83,7%	(0,73)	47,0%
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	61.231	28.034	118,4%	27.023	126,6%
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido Consolidado	157.677	167.546	-5,9%	158.573	-0,6%

Operacional (R\$ Mil)	4T19	4T18	$\Delta 4T/4T$	3T19	$\Delta 4T/3T$
Vendas Contratadas Totais	240	1.993	-88,0%	378	-36,4%
Vendas Contratadas %CR2	240	2.141	-88,8%	465	-48,4%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2)	35,1%	47,8%	-13 p.p.	59,2%	-24,1 p.p.
Unidades Vendidas	3	10	-70,0%	3	0,0%



EARNINGS RELEASE

4T19

**ÍNDICE**

VENDAS CONTRATADAS .....	4
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	5
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK .....	8
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	8
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	9
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS .....	9
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA .....	10
ANEXO I – DRE.....	11
ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL .....	12
<u>GLOSSÁRIO .....</u>	<u>13</u>
<u>AVISOS LEGAIS .....</u>	<u>15</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES .....</u>	<u>13</u>



## VENDAS CONTRATADAS

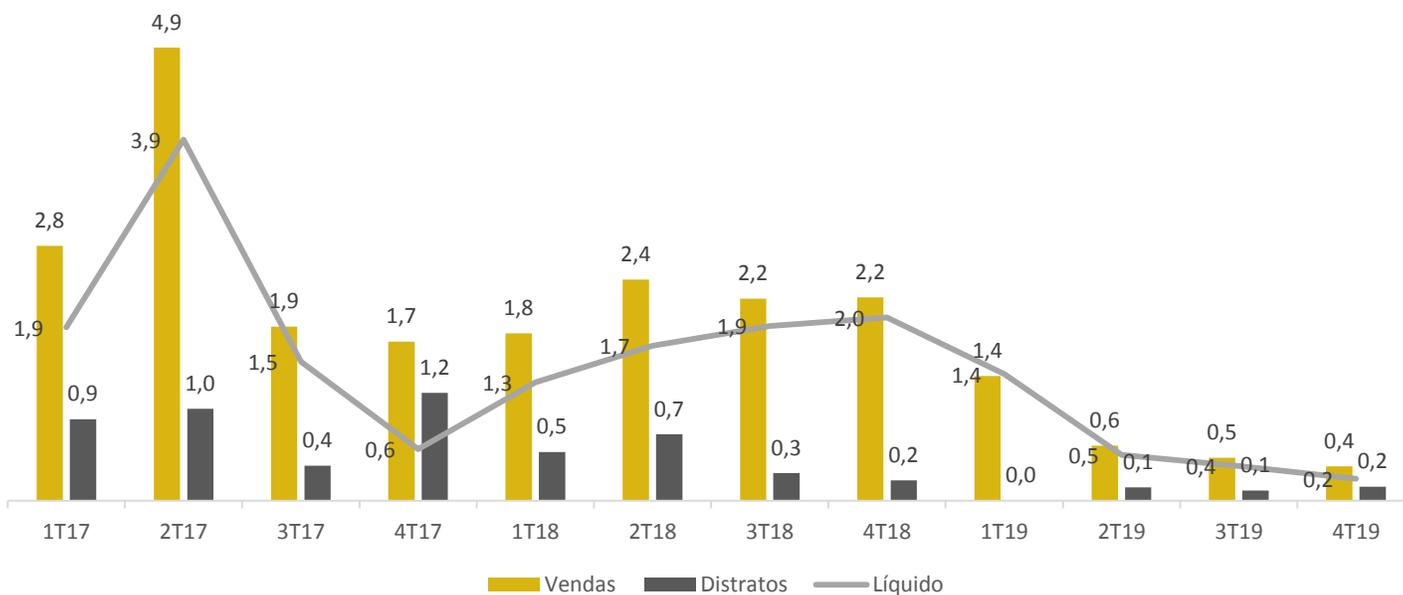
As vendas contratadas líquidas de distratos no 4T19 foram de R\$ 200 mil, apresentando uma redução de 1,8 milhão em relação ao 4T18.

Como vêm sendo divulgado ao longo dos últimos anos, em face a um cenário econômico que começava a apresentar sinais de deterioração, o qual veio a se aprofundar sensivelmente e ainda hoje apresenta um cenário bastante difícil ao setor da construção civil, a Companhia passou a focar seus esforços na monetização dos ativos.

Dessa forma a Companhia passou a focar seus esforços principalmente na venda das unidades em estoque, conseguindo bastante sucesso ao longo dos últimos anos, reduzindo trimestre a trimestre o estoque disponível para venda.

No entanto, a redução dos estoques impacta diretamente o volume de vendas, implicando na redução apresentada nesse trimestre.

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





EARNINGS RELEASE

4T19

### ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

Fechamos o 4T19 com R\$ 5,1 milhões de estoque a valor de mercado, um aumento de 70% em relação ao 4T18 e mantendo o mesmo patamar do 3T19 (R\$ 5,0 milhões).

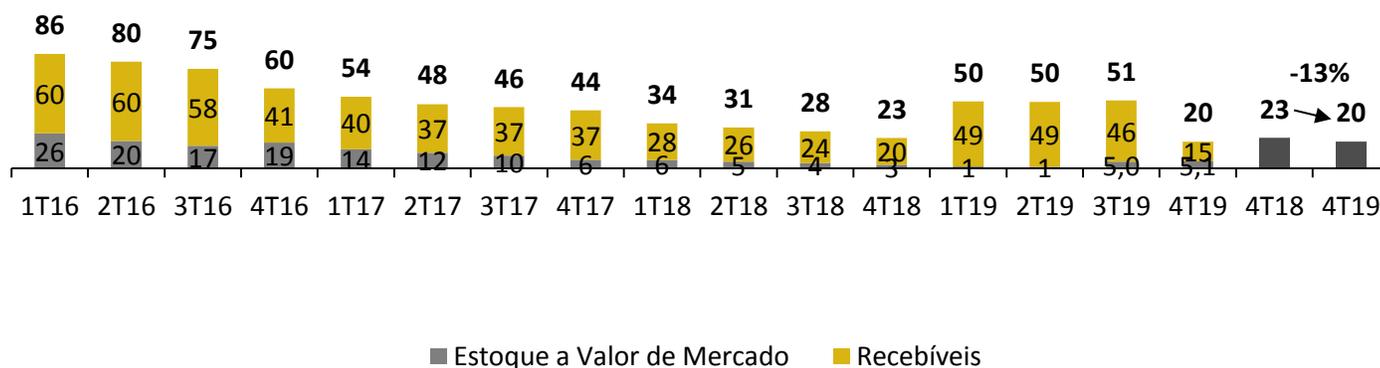
No último trimestre a Companhia assinou a extinção de condomínio do empreendimento Link Office & Mall, do qual detinha uma permuta financeira de 40%, recebendo em dação de pagamento 18 unidades que passaram a incorporar o estoque da Companhia, representando a maior parte do estoque disponível atualmente e gerando o aumento em relação ao 4T18.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) encerraram o trimestre em R\$ 15 milhões, apresentando uma redução de 13% em relação ao 4T18.

Em dezembro de 2019 a Companhia finalizou a negociação de adiantamento dos recebíveis decorrentes da venda do terreno do Parque das Águas, informado no 1T19, resultando na redução de 67% em relação ao 3T19

O valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 4T18 sofreu uma redução de 13%.

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





EARNINGS RELEASE

4T19

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.

Os estoques encerraram o trimestre em R\$ 5.148 mil, divididos em apenas 4 empreendimentos. O Link Office & Mall é o empreendimento com a maior participação nos estoques (91%), sendo o restante composto pelo Splendor Valqueire (4%), o Campinho (3%) e o Jardim Paradiso (2%).

SPEs	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	%(4T19)
Jardim Paradiso	2.471	696	1.166	1.046	818	580	123	114	0	124	2%
Jardim Paradiso 1-A	356	230	463	237	123	123	123	0	0	124	2%
Jardim Paradiso 1-B	2.115	465	703	809	695	456	0	114	0	0	0%
Parque das Águas	3.761	1.824	1.960	1.462	616	155	0	0	0	0	0%
Green	0	475	456	456	456	0	0	0	0	0	0%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	500	499	475	475	475	0	0	0	0	0	0%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	1.052	1.160	725	725	580	580	725	725	145	145	3%
SP 1	165	428	143	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 2	165	143	143	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 3	0	162	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Top Life Itamaraty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Mirante Bonsucesso	0	124	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Top Life Park	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	430	850	450	450	450	450	0	0	0	0	0%
HC Felicitá	300	257	238	238	209	209	0	0	0	0	0%
Barra Allegro	575	0	428	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendor Valqueire I	320	219	219	219	219	551	551	219	219	219	4%
Splendore Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendore Valqueire III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Link Office Mall & Stay	0	0	0	0	0	0	0	0	4.660	4.660	91%
CIMOL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
<b>Total:</b>	<b>9.574</b>	<b>6.406</b>	<b>6.258</b>	<b>5.070</b>	<b>3.822</b>	<b>2.525</b>	<b>1.399</b>	<b>1.058</b>	<b>5.024</b>	<b>5.148</b>	<b>100%</b>



EARNINGS RELEASE

4T19

Ao final do 4T19, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 15 milhões, sendo R\$ 13 milhões referentes ao Link.

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 4T19 era de R\$ 125 mil.

(R\$ Mil)	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Clientes por Incorporação e Ve	59.847	58.047	40.930	39.643	36.809	36.776	37.473	28.202	26.420	23.973	20.446	49.518	49.575	46.819	16.008
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(120)	(128)	(125)	(125)	(142)	(145)	(60)	(397)	(486)	(37)	(4)	(459)	(648)	(540)	(602)
<b>TOTAL Recebíveis de Clientes</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>	<b>48.927</b>	<b>46.279</b>	<b>15.406</b>
Contas a Receber por Repasse	13.240	9.950	6.642	5.436	5.413	2.549	847	2.030	1.260	983	675	362	766	0	128
Confissão de Dívida de Adquirir	2.236	1.599	965	733	705	567	465	126	29	8	0	0	0	0	0
<b>TOTAL Recebíveis</b>	<b>75.203</b>	<b>69.468</b>	<b>48.412</b>	<b>45.687</b>	<b>42.785</b>	<b>39.746</b>	<b>38.725</b>	<b>29.961</b>	<b>27.223</b>	<b>24.927</b>	<b>21.118</b>	<b>49.421</b>	<b>49.693</b>	<b>46.279</b>	<b>15.535</b>

SPEs	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	Indexadores
SPE 23 (Link)	27.403	27.513	27.642	27.981	20.529	20.473	20.482	17.781	17.481	17.397	13.736	13.430	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	1.485	609	604	699	303	8	8	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	3.809	2.898	2.857	2.400	2.286	2.158	1.465	1.470	29.986	30.595	31.516	1.543	IGP-M +12% a.a.
Campinho	436	701	707	689	519	549	254	350	222	0	251	0	IGP-M
SP 1	1.426	750	749	2.474	1.640	793	126	227	249	220	217	215	IGP-M
Acqua Park 1	108	91	90	88	87	44	44	80	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 2	351	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	304	126	126	1	1	1	1	0	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Itamaraty	146	146	0	146	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	355	227	227	3	148	150	1	0	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Park	161	161	161	161	161	81	81	148	0	0	0	0	IGP-M
Manauá	0	0	0	2.074	1.296	519	0	0	0	0	0	0	INCC-DI
Residências Premium	719	536	455	0	0	0	0	0	384	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicittá	207	208	209	210	211	0	0	0	142	133	122	0	IGP-M +12% a.a.
Barra Allegro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	420	421	420	421	549	349	349	216	219	216	219	219	IGP-M +12% a.a.
Splendore Valqueire II	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	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	494	494	494	621	518	391	351	399	378	367	219	0	IGP-M +12% a.a.
<b>Total:</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>	<b>48.927</b>	<b>46.279</b>	<b>15.406</b>	-



### BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

O principal terreno em nosso land bank é o Cidade Paradiso, representando 96% do atual book value da Companhia.

Conforme divulgado na última divulgação de resultados a Companhia efetuou a quitação da obrigação de fazer mediante entrega da fração detida nos imóveis em Campo Grande, restando agora no land bank da Companhia somente os terrenos Cidade Paradiso e Santa Cecília.

No trimestre a Companhia alienou a totalidade das cotas da SPE a qual estava associada a posse de parte do terreno Sta Cecília – Madureira, tendo sido efetuada a baixa no estoque do valor da fração equivalente do terreno.

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value R\$(Mil)	Book/m <sup>2</sup> R\$(Mil)	%CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.564	29	100%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	3.100	10	100%
<b>Total</b>			<b>79.665</b>	<b>25</b>	

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

No 4T19, a Receita Líquida foi de R\$ 5.296 mil, comparado a R\$ 2.089 mil no 4T18.

No 4T19 a companhia apresentou Lucro Bruto ex-Juros SFH de R\$ 4.851 mil, comparado a R\$ 724 mil no 4T18.

(R\$ Mil)	4T19	4T18	Δ4T/4T	3T19	Δ4T/3T
Receita Líquida	5.296	2.089	154%	378	1301%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>4.848</b>	<b>710</b>	<b>583%</b>	<b>(16)</b>	<b>-30400%</b>
Margem Bruta	91,5%	-93,0%	184,5 p.p.	-4,2%	95,8 p.p.
Impactos Juros SFH	0,1 p.p.	6,8 p.p.	-673,5 p.p.	0,3 p.p.	-21,0 p.p.
<b>Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)</b>	<b>4.851</b>	<b>724</b>	<b>570%</b>	<b>(15)</b>	<b>-32530%</b>
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	91,6%	-86,2%	177,8 p.p.	-4,0%	95,6 p.p.



EARNINGS RELEASE

4T19

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

O G&A foi de R\$ 1,9 milhão neste trimestre, apresentando uma redução de 21% em relação ao 4T18 (R\$ 2,4 milhões).

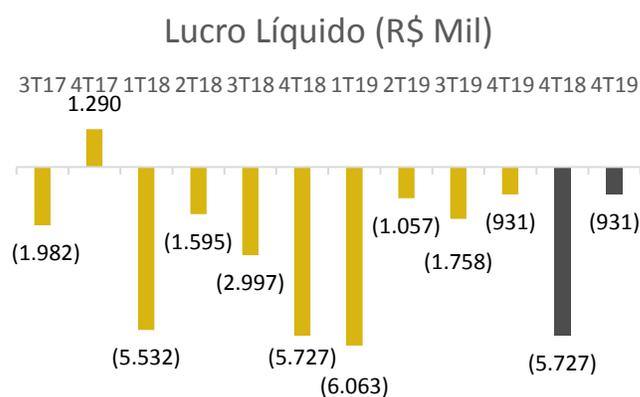
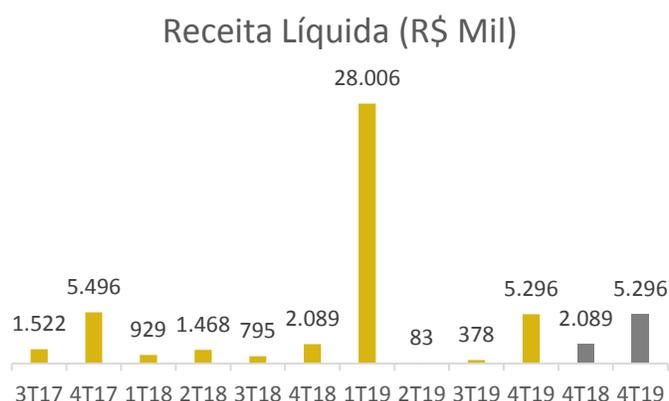
Em comparação ao 3T19 o G&A da companhia apresentou uma redução de 22%, sendo impactado pela redução das despesas de pessoal 58%.

(R\$ Mil)	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	4T19/4T18
<b>G&amp;A Consolidado</b>	3.042	2.996	2.897	2.578	2.130	2.742	3.021	2.419	2.128	2.184	2.453	1.902	-21%
Desp. Pessoal	1.019	695	1.241	1.012	1.090	728	1.317	786	1.163	758	1.436	608	-23%
Aluguel/Condomínio (Sede)	30	30	30	28	26	23	58	43	6	7	44	-9	-121%
Condomínio das Unidades (SPEs)	314	164	289	92	115	135	425	25	19	-10	8	40	63%
Vendas	14	9	111	3	6	1	2	-1	0	-3	-3	-2	84%
Estoque	300	156	179	89	109	134	423	26	19	-7	10	42	64%
Desp. Judiciais	1.061	1.468	1.011	1.076	511	1.490	716	1.105	486	1.068	570	903	-18%
Outros	618	639	325	370	388	366	505	460	454	361	396	359	-22%

### RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

No 4T19 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 931 mil, comparado a R\$ 5.727 mil de prejuízo no 4T18.

A receita líquida foi de R\$ 5.296 mil no 4T19, comparado a R\$ 2.089 mil no 4T18.





EARNINGS RELEASE

4T19

### DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período positiva em R\$ 34.208 mil comparado a uma geração positiva de R\$ 4.276 mil no 4T18, representando um aumento de 700%.

No fim do trimestre a Companhia celebrou um contrato de antecipação de créditos referentes à venda do Terreno do Parque das Águas, sendo o principal responsável pelo aumento na geração de caixa.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(7.416)	(1.427)	(2.674)	(10.081)	(5.061)	(1.095)	(1.579)	(834)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	5.438	(364)	(639)	13.161	437	(960)	(4.231)	3.380
<b>Variação dos Ativos</b>	<b>1.044</b>	<b>2.100</b>	<b>4.164</b>	<b>7.660</b>	<b>3.063</b>	<b>597</b>	<b>7.394</b>	<b>32.006</b>
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.824	2.109	3.014	(1.205)	(28.182)	727	6.853	25.425
Contas a receber de terceiros	(1.059)	916	328	2.800	374	(389)	815	(473)
Imóveis a comercializar	277	754	910	1.202	30.610	84	(2.227)	7.312
Outros	2	(1.679)	(88)	4.863	261	175	1.953	(258)
<b>Variação dos Passivos</b>	<b>762</b>	<b>(26)</b>	<b>(280)</b>	<b>89</b>	<b>515</b>	<b>1.138</b>	<b>(330)</b>	<b>(54)</b>
<b>Caixa Líquido Proveniente das Operações</b>	<b>(172)</b>	<b>283</b>	<b>571</b>	<b>10.829</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(320)</b>	<b>1.254</b>	<b>34.498</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(216)	(89)	0	(430)	(135)	(121)	(130)	(206)
<b>Caixa líquido das atividades de Financiamento</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1.604</b>	<b>396</b>	<b>(792)</b>	<b>0</b>	<b>0</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>(8)</b>	<b>(12)</b>	<b>(5)</b>	<b>(8)</b>	<b>(3)</b>	<b>(15)</b>	<b>(7)</b>	<b>(6)</b>
Cessão de créditos imobiliários	(8)	(12)	(5)	(8)	(3)	(15)	(7)	(6)
Valores caucionados em garantia do CRI	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Atividades de Financiamento com Acionistas</b>	<b>0</b>	<b>(402)</b>	<b>(400)</b>	<b>(7.719)</b>	<b>(91)</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>(78)</b>
Participações de não controladores	0	(2)	(399)	(8.004)	114	(1)	0	(74)
Outros	0	(400)	(1)	285	(205)	0	0	(4)
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(396)</b>	<b>(220)</b>	<b>170</b>	<b>4.276</b>	<b>(879)</b>	<b>(1.249)</b>	<b>1.117</b>	<b>34.208</b>



EARNINGS RELEASE

4T19

## Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	4T19	4T18	Δ4T/4T	3T19	Δ4T/3T
<b>Receita Operacional Bruta</b>					
Impostos incidentes sobre vendas					
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>5.296</b>	<b>2.089</b>	<b>154%</b>	<b>378</b>	<b>1301%</b>
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(445)	(1.366)	-67%	4.267	-110%
Juros SFH	(3)	14	-125%	(1)	245%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>4.848</b>	<b>709</b>	<b>584%</b>	<b>(16)</b>	<b>-30400%</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>91,5%</i>	<i>34,0%</i>	<i>58 p.p.</i>	<i>-4,2%</i>	<i>95,7 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>91,6%</i>	<i>34,6%</i>	<i>57 p.p.</i>	<i>-4,0%</i>	<i>95,6 p.p.</i>
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais:</b>					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(1.902)	(2.419)	-21%	(2.453)	-22%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(15)	41	-137%	(166)	-91%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Depreciação e Amortização	(3)	(5)	-40%	(3)	0%
Despesas Tributárias	(62)	(68)	-9%	(25)	148%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(493)	(3.415)	-86%	333	-
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>2.373</b>	<b>(5.293)</b>	<b>-145%</b>	<b>(2.330)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Financeiro</b>					
Juros sobre o Capital Próprio	0	(1.778)	0%	0	0
Resultado Financeiro	(3.952)	(3.064)	29%	751	-626%
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(10.082)</b>	<b>-84%</b>	<b>(1.579)</b>	<b>-</b>
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	0	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	0	0	-	(47)	-
Provisão para IR e Contribuição Social	(98)	(251)	-61%	(179)	-45%
<b>Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários</b>	<b>(896)</b>	<b>(10.333)</b>	<b>-91%</b>	<b>(1.327)</b>	<b>-</b>
<i>Margem Líquida antes de Minoritários</i>	<i>-16,9%</i>	<i>-494,6%</i>	<i>478 p.p.</i>	<i>-351,1%</i>	<i>334,2 p.p.</i>
Participação de Minoritários	(35)	4.605	-101%	(431)	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	4.254	-	-	-	-
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) do Período</b>	<b>(931)</b>	<b>(5.728)</b>	<b>-84%</b>	<b>(1.758)</b>	<b>-</b>
<i>Margem Líquida após Minoritários</i>	<i>-17,6%</i>	<i>-274,2%</i>	<i>257 p.p.</i>	<i>-465,1%</i>	<i>447,5 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	2.422	48.443		2.422	
<b>Lucro Básico por Ação (R\$)</b>	<b>(0,38)</b>	<b>(0,12)</b>	<b>220%</b>	<b>(0,73)</b>	<b>-47%</b>

EBITIDA (R\$ Mil)	4T19	4T18	Δ4T/4T	3T19	Δ4T/3T
Lucro Líquido	(931)	(5.728)	-84%	(1.758)	-47%
Participação dos Minoritários	35	(4.605)	-101%	431	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	98	251	-61%	179	-45%
Depreciação e Amortização	3	5	-40%	3	0,0%
Resultado Financeiro	3.952	3.064	29%	(751)	-626,2%
Juros SFH	3	14	-75%	1	245,0%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
<b>EBITIDA</b>	<b>3.160</b>	<b>(6.998)</b>	<b>-145%</b>	<b>(1.895)</b>	<b>-</b>
<b>%Margem EBITIDA</b>	<b>59,7%</b>	<b>-335,0%</b>	<b>395 p.p.</b>	<b>-501,3%</b>	<b>561 p.p.</b>



EARNINGS RELEASE

4T19

## Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	4T19	3T19
<b>Ativo Circulante</b>		
Caixa e Equivalentes de Caixa	61.231	27.023
Aplicações Financeiras Cauionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	2.672	9.734
Contas a Receber de Terceiros	310	1.779
Imóveis a Comercializar	5.426	10.409
Impostos e Contribuições a Compensar	791	1.808
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	0	1
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	335
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	1.458	1.318
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>71.888</b>	<b>51.744</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	13.336	37.085
Contas a receber de Terceiros	510	1.643
Imóveis a Comercializar	79.896	82.225
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0
Outros ativos	4.840	5.218
Investimentos	2.993	2.993
Imobilizado	26	29
Diferido	0	0
Intangível	0	0
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>101.601</b>	<b>129.193</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>173.489</b>	<b>180.937</b>

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	4T19	3T19
<b>Passivo Circulante</b>		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	602	540
Obrigação por Aquisição de Imóveis	0	0
Em Caixa	0	4.660
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	158	966
Provisões Tributárias	3.249	1.259
Provisões para Contingências	735	2.290
Contas a Pagar - Terceiros	2.819	4.098
Cessão de Créditos Imobiliários	38	40
Dividendos a Pagar	0	0
Redução de Capital	25	25
Outros Passivos	6	0
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>7.626</b>	<b>9.218</b>
<b>Passivo não circulante</b>		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Mútuos a Pagar	0	0
SFH	0	0
Contas a Pagar - Terceiros	1.044	1.044
IR e Contribuição Social Diferidos	791	2.040
Provisões para Contingências	6.298	5.246
Cessão de Créditos Imobiliários	47	50
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	0	4
Obrigação de Construir	0	4.660
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>8.186</b>	<b>13.044</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		
Capital Social	166.991	166.991
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(9.341)	(8.445)
Outros resultados abrangentes	27	27
<b>Patrimônio Líquido Controladora</b>	<b>157.677</b>	<b>158.573</b>
Participações Minoritárias	0	102
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>173.489</b>	<b>180.937</b>



## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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.



EARNINGS RELEASE

4T19

## 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 Grant Thornton Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

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

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

## RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade à Instrução CVM nº 381/03, a Companhia vem declarar que não possui com seus auditores independentes, Grant Thornton 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 da administração às demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CR2 ou Companhia”), com sede na Av. Pastor Martin Luther King Jr., nº 126, Bloco 9, sala 308 – Torre 1, Del Castilho, Rio de Janeiro, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – BM&FBOVESPA com o código de negociação CRDE3.

A Companhia e suas controladas têm como objeto social a aquisição de imóveis de qualquer natureza para venda, desenvolvimento, investimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda das unidades, realizadas por meio de terceiros, podendo, ainda, participar em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada.

A Companhia e suas controladas seguem 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.

Durante o ano de 2019, a Companhia iniciou um processo de revisão do seu modelo de negócios, uma vez que não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no exercício. A Companhia continua avaliando oportunidades que estejam em linha com o esse modelo e apesar dos prejuízos recorrentes mantém seus níveis de caixa e endividamento equilibrados para continuar exercendo normalmente suas atividades operacionais.

## 2. Políticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas (“demonstrações contábeis”), da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real (R\$). Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

## 2.3. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas 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).

## 2.4. Bases de consolidação e segregação patrimonial

### a) Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

Razão social	% – Participação e forma de consolidação			
	31/12/2019		31/12/2018	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	Integral	99,99%	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. (b)	-	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.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (a)	-	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. (c)	-	Integral	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	Integral	80,00%	Integral

(a) Em 19/11/2019 a CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. incorporou a Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a CR2 HC Empreendimentos Ltda. conforme protocolo e justificação de incorporação.

- (b) Em 25/10/2019 foram assinados os distratos sociais da CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. e a CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.
- (c) Em 20/12/2019 foram alienadas a totalidade das cotas da CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. pelo valor de R\$ 4.680, com um efeito positivo no resultado na rubrica “Ganhos na alienação de bens e investimentos” de R\$ 2.602 na controladora e no consolidado.

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 (SPE). 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, os ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2019:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	70.668
Total do ativo consolidado	173.489
<b>% – Participação</b>	<b>40,73%</b>

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

SPE	Empreendimento	Ativo – Empreendimento	Ativo – Consolidado	% sobre o ativo – Consolidado
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19)	43.811	173.489	25,25%
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	19.461	173.489	11,22%
<b>Total</b>		<b>63.272</b>	<b>-</b>	<b>36,47%</b>

## **2.5. Principais práticas contábeis**

### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia e suas controladas consideram equivalente de caixa, uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

### **b) Clientes por incorporação e venda de imóveis**

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.4.m. A Administração considera que as contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis, dotadas de garantia real dos imóveis por ela financiados, não ensejam perdas potenciais, pois são representados substancialmente por imóveis concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário.

As receitas financeiras decorrentes dos encargos são classificadas como receita de imóveis vendidos durante a execução da construção das unidades e, após a entrega das chaves (Habite-se), uma vez que o estatuto social prevê o financiamento dos adquirentes dos imóveis, conforme determinações previstas na Orientação OCPC 01.

### **c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos**

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

### **d) Classificação e mensuração dos ativos financeiros**

Conforme o CPC 48 / IFRS 9, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; ou valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros segundo o CPC 48 / IFRS 9 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- ✓ seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- ✓ seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes (“ORA”). Esta escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou VJORA, conforme descrito acima, são classificados como VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requerimentos para ser mensurado ao custo amortizado ou como VJORA como VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria (opção de valor justo disponível no CPC 48 / IFRS 9).

**Ativos financeiros mensurados a VJR** - Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

**Ativos financeiros a custo amortizado** - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no de reconhecimento é reconhecido no resultado. Instrumentos de dívida ao VJORA - Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivo, ganhos e perdas cambiais e perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidos no resultado.

A Companhia avaliou a classificação e mensuração dos ativos financeiros e de acordo com o seu modelo de gerenciamento de ativos financeiros, concluiu que a classificação para a maioria das aplicações financeiras é a mensurada a valor justo por meio do resultado.

#### e) **Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa**

A Companhia e suas controladas avaliam as perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa para as contas a receber de clientes, levando em consideração, no reconhecimento inicial, a expectativa de perdas para os próximos 12 meses quando da deterioração ou melhora da qualidade de crédito dos clientes.

O CPC 48/ IFRS 9 substitui o modelo de “perda incorrida” do CPC 38 / IAS 39 por um modelo de perda de crédito esperada. O novo modelo de perda por redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ativos contratuais e instrumentos de dívida mensurados a VJORA, mas não se aplica aos investimentos em instrumentos patrimoniais (ações) ou ativos financeiros mensurados a VJR de acordo com o CPC 48 / IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 / IAS 39.

De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, as provisões para perdas são mensuradas em uma das seguintes bases:

**Perdas de crédito esperadas para 12 meses (modelo geral):** estas são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data do balanço, e subsequentemente, caso haja uma deterioração do risco de crédito, para a vida inteira do instrumento;

**Perdas de crédito esperadas para a vida inteira (modelo simplificado):** estas são perdas de crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência ao longo da vida esperada de um instrumento financeiro.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia considera informações razoáveis e suportáveis que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia, na avaliação de crédito e considerando informações de projeções.

**Mensuração de perdas de crédito esperadas** - Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos a Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro. Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito - Em cada data de apresentação, a Companhia avalia se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados a VJORA tem indícios de perda no seu valor recuperável. Um ativo financeiro possui “indícios de perda por redução ao valor recuperável” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuro estimados do ativo financeiro.

As perdas por redução ao valor recuperável relacionadas às contas a receber de clientes e outros recebíveis, incluindo ativos contratuais, são apresentadas separadamente na demonstração do resultado.

#### f) Imóveis a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos acrescidos dos custos incorridos de construção, dos juros sobre empréstimos e outros custos diretamente relacionados aos

projetos em construção e concluídos, cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de aquisição, bem como os custos incorridos para o desenvolvimento do terreno, que não supera o valor justo.

Os terrenos adquiridos por meio da permuta destes por unidades a serem construídas foram contabilizados com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, tendo como contrapartida o passivo de adiantamento de clientes.

Quando das vendas das unidades, os custos são baixados dessa conta em contrapartida à conta “Custos operacionais – custo de incorporação e venda de imóveis”.

#### **g) Investimentos**

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Com base neste método, o custo do investimento na controlada é adicionado ou reduzido pelos aumentos ou diminuições ocorridas no patrimônio líquido dessas investidas, na proporção da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é reconhecida na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

Quando há acordo de acionistas ou quotistas, a Companhia apura a equivalência patrimonial de seus investimentos considerando o percentual definido no acordo, e não pelo percentual de sua participação societária.

Os demais investimentos estão avaliados pelo custo histórico deduzido de provisão para perdas, quando aplicável.

#### **h) Imobilizado**

Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do período, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11, e leva em consideração o prazo estimado de vida útil dos bens.

As despesas com estande de vendas e apartamento-modelo são registradas no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil, quando esta for superior a 12 meses.

#### **i) Intangível**

Representado por gastos com direito de uso de softwares. A amortização ocorre pelo método linear pelos prazos de vigência das licenças de uso, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados.

#### **j) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “*impairment*”)**

A Administração da Companhia e de suas controladas revisam anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias

econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

**k) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e de suas controladas, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**l) Reconhecimento de receita**

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. Em 22 de dezembro de 2016, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu o CPC 47, equivalente ao IFRS 15.

A Comissão de Valores mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/Nº 1/2018, informando que o OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo em seu processo de emissão suspenso por decisão do CPC em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre o reconhecimento de receita, a fim de analisar e concluir sobre as possíveis alterações no OCPC 04. Em 13 de março de 2018 o IFRS IC concluiu a sua análise sobre o reconhecimento de receita e, em seu entendimento as entidades de incorporação imobiliária brasileira devem reconhecer a receita em um único momento (entrega das chaves), e não mais ao longo da construção.

A CVM concluiu a análise do IFRIC IC em 03 de julho de 2018 e destacou que a aplicação do reconhecimento da receita ao longo da construção pode ser adotada pelas Entidades de incorporação imobiliária desde que estas tenham controles internos adequados que possibilitem realizar a avaliação individualizada por contrato para determinar se as alterações introduzidas pelo CPC 47 foram alcançadas em sua plenitude.

Diante dessa possibilidade, a Companhia continua adotando a forma de reconhecimento de receitas ao longo da construção, entendendo que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas (item 35.c do CPC 47) são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração e controles internos adequados. Mediante isso, a apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária é feita pelo método do percentual de conclusão da obra (Percentage of completion - POC).

### Unidades distratadas

Com relação às unidades distratadas, depois de esgotadas todas as possibilidades de recebimento das parcelas vencidas e não pagas do promitente comprador, a Administração da Companhia adota as medidas administrativas e judiciais cabíveis, culminando com a rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas.

As unidades distratadas são reintegradas ao estoque da Companhia pelo valor de custo, em contrapartida do contas a receber e resultado do exercício.

Quando o promitente comprador não consegue obter financiamento bancário e, conseqüentemente, não reúne condições para a Companhia financiá-lo diretamente, essa unidade é também distratada e contabilizada como informado acima.

### m) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
- **obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia e suas controladas questionaram a inconstitucionalidade de tributos.

### n) Tributação

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78 milhões, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de

Tributação (RET). Esta opção é irrevogável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao Imposto de Renda, a Contribuição Social, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS), são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

Em 28 de dezembro de 2012, a Presidência da República sancionou a Medida Provisória nº 601, com força de lei, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Esta medida provisória entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013, e expirou em 03 de setembro de 2013. Em 19 de julho de 2013, a Presidência da República sancionou a Lei nº 12.844, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

Esta lei entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 04 de setembro de 2013. Em consequência, a Lei nº 10.931/2004 passou a vigorar com as seguintes alterações: para cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação (RET), a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 1% (um por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida, para imóveis residenciais de valor comercial até R\$ 100 mil, e pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida para imóveis residenciais de valor comercial acima de R\$ 100 mil.

Especificamente, para a atividade imobiliária, são reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas reconhecidas para fins fiscais, apuradas pelo regime de caixa, e as receitas reconhecidas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, apuradas pelo regime de competência.

A Companhia e suas controladas apresentam os impostos diferidos segregados entre circulante e não circulante, dada a característica de vínculo da tributação com os saldos a receber, que se encontram segregados entre circulante e não circulante e que melhor representa a expectativa de saída de recursos para pagamento de tributos diferidos da Companhia e de suas controladas.

**o) Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis.

**p) Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que

aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo CPC.

**q) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)**

A apresentação da demonstração do valor adicionado (DVA) é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, aplicáveis às companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

**r) Participação nos lucros de empregados e administradores**

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Adicionalmente, os estatutos sociais da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores.

O pagamento de bônus é baseado em meta de resultados anuais, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

**s) Resultado por ação**

O resultado por ação básico e diluído é calculado, por meio do resultado do período, atribuível aos acionistas da Companhia e à média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. Atualmente não há diferença entre o cálculo do resultado básico e diluído por ação.

**t) Dividendos e juros sobre o capital próprio**

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o exercício contábil a que se referem às demonstrações contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

Para fins societários e contábeis, os juros sobre o capital próprio são demonstrados como destinação do resultado diretamente no patrimônio líquido. Para fins tributários, são tratados como despesas financeiras, reduzindo a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social.

## u) Informações por segmento

A principal receita da atividade da Companhia e de suas controladas vem da incorporação e venda de imóveis pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), nos quais são desenvolvidos os empreendimentos. Estas atividades são desenvolvidas em uma única unidade de negócio e constitui um segmento operacional, que é avaliado pelos seus gestores para tomada de decisão.

## 2.6. Mudanças em políticas contábeis

Nas políticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2019:

- CPC 06(R2)/IFRS 16 - Arredamentos (aplicação iniciada a partir de 1 de janeiro de 2019) – A norma remove a distinção entre arrendamento operacional e financeiro e requer o reconhecimento de um ativo (o direito de utilizar o item arrendado) e um passivo financeiro relacionado com o pagamento de aluguéis.
- ICPC 22/IFRIC 23 – Incerteza sobre o tratamento de tributos sobre o lucro - Essa interpretação explica como reconhecer e mensurar ativos e passivos sobre lucros correntes e diferidos, no caso em que há incerteza sobre o tratamento de um imposto onde as posições fiscais ainda não foram aceitas pelas autoridades tributárias.
- Aprimoramentos do ciclo 2015 a 2017 – IFRS 3 (CPC 15 – Combinação de negócios – R1), IFRS 11 (CPC 19 – Negócios em conjunto – R2), IAS 12 (CPC 32 – Tributos sobre o lucro) e IAS 23 (CPC 20 – custos dos empréstimos – R1).

Os pronunciamentos que começaram a vigorar em 1º de janeiro de 2019 não causaram impactos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas.

Nas políticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2020:

- CPC 00 (R2) – Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro (aplicável a partir de 1 de janeiro de 2020) – A revisão da norma estabelece alterações no CPC 00 (R1) com destaque para: o objetivo do relatório financeiro; definições de ativo, passivo, patrimônio líquido, receitas e despesas; critérios para a inclusão de ativos e passivos nas demonstrações contábeis (reconhecimento) e orientação sobre quando removê-los (desreconhecimento); bases de mensuração e orientação sobre quando usá-las e conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação.
- IAS 1 /CPC 26 e IAS 8/ CPC 23 – Modifica à definição de “material”, esclarecendo aspectos da aplicação da materialidade nas informações divulgadas.
- IFRS 3 / CPC 15 – Definição de negócio - Esta alteração constitui uma revisão da definição de “negócio” para efeitos de contabilização de concentrações de atividades empresariais.
- Revisão de pronunciamentos técnicos nº 14 - Estabelece alterações em diversos pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas.

- Revisão de pronunciamentos técnicos nº 15 - Alterações dos pronunciamentos técnicos em decorrência da definição do termo "Reforma da Taxa de Juros de Referência", quanto à contabilização de Hedge.
- IFRS 17 /CPC 50 – Contratos de seguro - A IFRS 17 substitui a IFRS 4/CPC11 – Contratos de seguro. O objetivo da alteração é assegurar que uma entidade forneça informações relevantes que representem de forma fidedigna a essência desses contratos, por meio de um modelo de contabilidade consistente.

A Companhia avaliou os reflexos destas normas e, no entanto, não espera impacto relevante sobre suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	13	37	280	614
Aplicações financeiras (i)	21.279	9.693	60.951	27.420
<b>Total</b>	<b>21.292</b>	<b>9.730</b>	<b>61.231</b>	<b>28.034</b>

- (i) Remuneradas pela taxa média de 75% a 99,25% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) nos períodos findos em 31 de dezembro de 2019 (taxa média de 70% a 99% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

### 4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

Representado pelo saldo das contas a receber de unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Unidades concluídas e terrenos (a) (c)	33.817	44.808
Ajuste a valor presente (AVP) (a)	(19)	(30)
Provisão para risco de crédito (b)	(17.790)	(24.332)
<b>Total</b>	<b>16.008</b>	<b>20.446</b>
Circulante	2.672	7.632
<b>Não circulante</b>	<b>13.336</b>	<b>12.814</b>

- (a) Alienação de terreno – Parque das Águas – CR2 SPE 9

No 1º trimestre de 2019, a companhia finalizou a venda do terreno “Parque das Águas”, com 89.500,48m<sup>2</sup> situado em Alcântara, São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$ 31 milhões, a ser pago em parcelas, ao longo dos próximos 5 anos, conforme condições aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 05/05/2017. Nessa operação foram registrados R\$ 31.000 referente ao preço da venda, R\$ 2.998 de atualização monetária do preço pelo INCC (entre outubro de 2016 e março de 2019) e R\$ 5.115 de AVP (ajuste a valor presente) a taxa de 6,5% sobre o contas a receber pela venda do referido terreno.

Para a apuração da taxa utilizada no cálculo do valor presente a Companhia utilizou uma métrica conservadora, chegando a taxa média de desconto de 6,5%.

A Companhia celebrou junto ao Banco BBM S.A., em 19/12/2019, um Contrato de Cessão de crédito onde cedeu e transferiu integralmente os créditos referentes a venda do terreno “Parque das Águas”, cujo saldo na data era de R\$ 34.797. Pela transferência do crédito, a Companhia recebeu do Banco BBM o montante líquido de R\$ 30.446, já deduzidos encargos financeiros, comissões, tarifas, tributos incidentes sobre operações de cessão de crédito previstos em lei.

Com a cessão do crédito, ocorreram a reversão do saldo de AVP do Contas a receber pela venda do terreno no valor de R\$ 4.000 e o reconhecimento de despesa financeira no montante de R\$ 4.351, decorrente do desconto aplicado na cessão.

(b) Provisão de risco de crédito

Companhia revisou os valores a receber por venda de imóveis e na adoção do IFRS 09, a partir de 1º de janeiro de 2018, os créditos oriundos de promessas de compra e venda de todas as empresas sofreram um incremento na provisão para risco de crédito de R\$ 9.180, somando R\$ 24.332 em 31 de dezembro de 2018. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve reversões e baixas na provisão de risco de crédito no valor de R\$ 6.545 e adição de R\$ 3, totalizando R\$ 17.790, conforme demonstrado abaixo:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Saldos no início do período:</b>	<b>(24.332)</b>	<b>(15.152)</b>
Adições	(3)	(10.519)
Baixas	1.805	-
Reversão	4.740	1.339
<b>Saldos no final do período:</b>	<b>(17.790)</b>	<b>(24.332)</b>

(c) Extinção parcial de condomínio – Link Office, Mall e Stay

Em 17 de setembro de 2019, a CR2 SPE 23 celebrou escritura de extinção de condomínio com a HESA 98 (controlada pela Helbor S.A. ou “Helbor”) referente a 41 salas comerciais e 1 apartamento do empreendimento Link Office, Mall e Stay das quais detinham 40% e 60% respectivamente. Foram recebidos como dação em pagamento a CR2 SPE 23 o total de 18 unidades no valor de R\$ 4.660. Essa extinção provocou uma baixa do contas a receber de R\$ 6.465, uma baixa definitiva de R\$ 1.805 na PECLD e uma reversão de PECLD de R\$ 2.289.

O saldo a receber é atualizado pelo INCC durante o período de construção e, após a conclusão da obra 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 31 de dezembro de 2019. 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	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
<b>Vencidos</b>		
Vencidos até 30 dias	76	131
Vencidos de 31 a 120 dias	257	292
Vencidos há mais de 120 dias	5.269	6.789
<b>Total</b>	<b>5.602</b>	<b>7.212</b>
<b>A vencer</b>		
2019	-	10.111
2020	1.428	20.906
2021	8.493	5.368
A partir de 2022	18.294	1.211
<b>Total</b>	<b>28.215</b>	<b>37.596</b>
<b>Total de vencidos e a vencer</b>	<b>33.817</b>	<b>44.808</b>

**5. Operações de vendas de imóveis a incorrer**

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

**6. Imóveis a comercializar**

A composição dos estoques de imóveis a comercializar (consolidado) está apresentada a seguir:

Empresa		31/12/2019		31/12/2018	Empreendimento
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	(a)	89	(a)	235	Splendore Valqueire I
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	59	Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	105	(a)	392	Jardim Paradiso II B e III (lotes 10 a 19)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	33	(a)	31	Jardim Paradiso 27
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	(a)	-	(a)	312	Residências Premium
CR2 HC Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	122	Felicittá
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a)	350	(a)	484	Villaggio do Campo
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	16	(a)	17	Parque das Águas I - B
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	174	(a)	274	Parque das Águas I - A
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	(d)	4.660	(d)	-	Link Office Mall & Stay - 100% CR2
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(b)	231	(b)	221	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(f)	-	(b)	2.055	Santa Cecília - Madureira
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda.	(e)	-	(b)	2.187	Diamonds Residencial
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(b)	3.100	(b)	3.344	Santa Cecília - Madureira
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(e)	-	(b)	5.021	Diamonds Offices
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(c)	-	(b)	29.795	Parque das Águas 2, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b)	76.564	(b)	76.552	Cidade Paradiso
<b>Total</b>		<b>85.322</b>		<b>121.101</b>	

- (a) Unidades concluídas.
- (b) Estoque de terrenos.
- (c) Alienado em 14 de fevereiro de 2019. Maiores detalhes descritos na nota explicativa 4.a.
- (d) Refere-se a 18 unidades recebidas em dação em pagamento a parte do contas a receber de 40% do empreendimento Link Office, Mall e Stay.

- (e) A permuta referente a esses empreendimentos foi desfeita e a obrigação de construir foi extinta. Vide nota 7.d.
- (f) A totalidade das cotas da sociedade foram alienadas em 20/12/2019. Vide nota 2.4.c.

A seguir, apresentamos o resumo entre unidades concluídas e terrenos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Unidades concluídas	-	-	5.426	1.926
Estoque de terrenos	76.564	76.552	79.896	119.175
<b>Total</b>	<b>76.564</b>	<b>76.552</b>	<b>85.322</b>	<b>121.101</b>
Circulante	-	-	5.426	38.929
Não circulante	76.564	76.552	79.896	82.172

Anualmente a Companhia realiza o teste do valor recuperável dos ativos, de acordo com o CPC 01, sobre os valores dos terrenos e unidades disponíveis. Para tal, solicitamos laudos de peritos independentes, tomando como base o valor estimado por esses profissionais para fins de liquidação forçada desses ativos, combinado com avaliações internas e preços médios praticados na região desses ativos, quando disponíveis. Além disso, levamos em consideração propostas de compra e venda realizadas por terceiros para aquisição de nossos ativos. Em 31 de dezembro de 2019 não foi constituída provisão para desvalorização do estoque.

## 7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Valores a receber por repasse (a)	-	-	128	675
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	2.335	2.482
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.335)	(2.482)
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) (c)	-	-	2.759	2.759
(-) Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa – Confissão de dívida ISO (c)	-	-	(2.759)	-
Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)	746	-	746	-
(-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)	(54)	-	(54)	-
<b>Total</b>	<b>692</b>	<b>-</b>	<b>820</b>	<b>3.434</b>
Circulante	182	-	310	1.483
<b>Não circulante</b>	<b>510</b>	<b>-</b>	<b>510</b>	<b>1.951</b>

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

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	128	147
CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda.	-	95
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE – 33)	-	433
<b>Total</b>	<b>128</b>	<b>675</b>

- (b) Representam o montante a receber dos clientes relativos ao complemento do valor do financiamento das unidades adquiridas. O montante individual é inferior a 10% do valor financiado. Os adquirentes que se enquadram nesta condição possuem cadastro previamente aprovado pela Companhia e pela instituição financeira responsável pelo financiamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Administração da Companhia e suas controladas reavaliaram o saldo do contas a receber para a aplicação inicial do CPC 48 e, baseado em indicador interno de avaliação de risco definido de acordo com a nova norma, constituiu perda para risco de créditos para cobertura de possíveis perdas na realização desses saldos, conforme segue:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>(2.482)</b>	<b>(4.715)</b>
Adições	(12)	(350)
Reversões e baixas	159	2.583
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>(2.335)</b>	<b>(2.482)</b>

- (c) Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) em que foi firmado acordo extrajudicial onde restou acordado o pagamento da dívida em parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela variação do IGP-M ao final de cada ano. Ficou estabelecido, também, que em caso de 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o contrato encontra-se com parcelas inadimplentes e a Companhia e suas controladas ajuizaram ação com o objetivo de receber integralmente o saldo devedor, porém até o momento não foram encontrados bens ou recursos capazes de satisfazer o objeto da ação. Devido a isso, a CR2 São Paulo 1 constituiu uma provisão para perda no valor de R\$ 2.759.

- (d) A CR2 Empreendimentos Imobiliário S/A e Dilson Del Cima eram os únicos sócios das empresas CR2 Cesário de Melo e CR2 Chafi Chaia, as quais tinha uma obrigação de construir um empreendimento no terreno localizado em Campo Grande, denominado Diamonds. Os sócios acordaram a liberação de uma linha de mútuos pela CR2 Empreendimentos S/A a fim de financiar futuros investimentos para execução dos projetos dessas empresas. Esses mútuos foram liberados à medida que se faziam necessários aportes nesses empreendimentos.

Em setembro de 2019, a dívida referente aos mútuos encontrava-se toda vencida. Em contrapartida, o projeto que seria desenvolvido, por uma série de fatores não foi adiante, restando uma obrigação de construir pela CR2 Chafi Chaia e CR2 Cesário de Melo. Resolveram as partes, por decisões comerciais, desfazer a permuta assumida no início da sociedade. Vide nota 13.

Como resultado disso, para quitar a obrigação de construir, a CR2 Chafi Chaia e a CR2 Cesário de Melo entregaram a fração do terreno a que tinham direito antes do início da permuta, restando-lhes a receber pela cessão dessas frações uma torna no valor de R\$ 395. Para essa obrigação, foi assinado um contrato de confissão de dívida, onde ficou definido, que esse saldo seria pago em 36 parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo INCC da FGV.

Além disso, foi firmada outra confissão de dívida, referente aos mútuos que estavam vencidos, onde restou decidido que o saldo de R\$ 420, seria pago com uma parcela de R\$ 74, quitada em 25 de outubro de 2019 e o valor remanescente em 36 parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo INCC da FGV com início 30 dias após a efetivação do registro da operação no Registro geral de imóveis.

Foi também reconhecido um AVP (ajuste a valor presente) no montante de R\$ 59, calculado a uma taxa de 4,5% a.a. No exercício findo em 31/12/2019 foram apropriadas receitas financeiras no valor de R\$ 5 referente a atualização do contas a receber pelo INCC.

## 8. Operações com partes relacionadas

### a) Operações de mútuos (ativo)

Os saldos a receber representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e parceiros, e atualizados monetariamente. Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Parceiros</b>					
Dilson Del Cima de A. Menezes (i)	CDI	-	325	-	325
RCFA Engenharia Ltda. (ii)	CDI+6,17% a.a.	-	-	-	5.681
(-) PECLD mútuo com a RCFA (ii)		-	-	-	(5.671)
<b>Total – Circulante</b>		-	<b>325</b>	-	<b>335</b>

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Em 2020	-	325	-	335
<b>Total</b>	-	<b>325</b>	-	<b>335</b>

- (i) O saldo a receber foi objeto de um acordo onde o mutuário confessa e concorda com a dívida, sendo ela reclassificada para a linha de Contas a receber de terceiros por não mais se tratar de parte relacionada em razão da extinção da CR2 Chafia Chaia e da CR2 Cesário de Melo. Vide notas 7.d.
- (ii) A dívida referente ao mútuo foi incluída no plano de recuperação judicial da RCFA Engenharia Ltda. e a CR2 Empreendimentos S/A virou cotista do Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário. A CR2 conservadoramente estimou uma provisão para perda na dívida e manteve em seu ativo um valor líquido receber de R\$ 10, classificada na linha “Outros Ativos”. Nota 9.

### b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital não possuem cláusulas de atualização ou de juros e são capitalizados, em média, em até 12 meses a partir de seu aporte. Eles estão assim compostos:

**Ativo – controladora**

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	-	18
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	900	600
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	28	-
<b>Total</b>	<b>928</b>	<b>618</b>

**Passivo – consolidado**

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	-	3
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

Referem-se a adiantamentos para futuro aumento de capital, efetuados pelos parceiros nas SPEs, os quais não são eliminados no momento da consolidação.

**c) Valores a receber**

Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Partes relacionadas	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	-	547
<b>Total Circulante</b>	<b>-</b>	<b>547</b>

Vencimento	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Em 2019	-	547

**d) Reduções de capital**

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

**Ativo – controladora**

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	729	7.100
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	4.500
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	800
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	629
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	225
<b>Total</b>	<b>6.254</b>	<b>13.254</b>

**Passivo – consolidado**

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

## 9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Sentença arbitral – CR2 HC (Felicittá) (a) – nota 15.1	-	-	-	2.200
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (b)	-	-	3.917	3.887
Créditos por avais e fianças honradas (c)	-	-	342	342
Adiantamentos a fornecedores	-	-	71	54
Depósitos judiciais (d)	32	23	1.577	1.780
Seguros	50	-	50	-
Cotas do Grupo RCFA Fundo de Invest. Imob. (e)	-	-	10	-
Demais ativos	14	34	331	767
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>57</b>	<b>6.298</b>	<b>9.030</b>
Circulante	96	57	1.458	3.993
Não circulante	-	-	4.840	5.037

- (a) Processo arbitral com sentença favorável a CR2 HC conforme descrito na nota explicativa nº 15.1.
- (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 mil 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 Companhia 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 explicativa nº 15.
- (e) Cotas do Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário referente a dívida de mútuos com a CR2 Jardim Paradiso, que foi incluída no plano de recuperação judicial da RCFA Engenharia Ltda.

## 10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Investimentos em controladas	53.968	66.471	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	2.993	2.993
<b>Total</b>	<b>53.968</b>	<b>66.471</b>	<b>2.993</b>	<b>2.993</b>

**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	Efeito adoção inicial CPC 48	Aumento de capital	Redução de capital	Aquisições (vendas)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
De 01/01/2018 a 31/12/2018	70.051	(1.548)	3.128	(600)	4.353	803	(143)	(9.573)	66.471
De 01/01/2019 a 31/12/2019	66.471	-	-	(297)	(2.059)	1.595	(5.592)	(6.150)	53.968

**b) Dados dos investimentos**

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2019:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do exercício
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.327	41	3.286	(56)	(66)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	927	2.674	(1.746)	158	(746)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	9.289	2.097	7.192	(111)	(246)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	5.359	2.941	2.418	(26)	(2.935)
CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.	798	874	(76)	127	55
CR2 Empreendimentos SPE - 23 Ltda.	19.461	7.219	12.243	(2.668)	2.589
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	52	-	52	-	2
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	34.148	5.815	28.332	4.199	(2.271)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	677	232	444	167	79
<b>Total</b>	<b>74.038</b>	<b>21.893</b>	<b>52.145</b>	<b>1.790</b>	<b>3.539</b>

	Equivalência patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de investimentos em	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(66)	(3)	3.286	3.351
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (*)	(746)	(1.285)	-	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(1.181)	(36)	-	1.366
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(934)	1.158	-	2.450
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	227	(4.980)	-	7.637
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(246)	(654)	7.193	7.438
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	-	(3)	-	2.059
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(2.967)	(925)	2.418	5.385
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda. (*)	49	(440)	-	-
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	(685)	(6)	-	798
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	2.589	(2.966)	12.243	9.655
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	2	(1)	52	50
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(2.271)	848	28.332	25.917
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	79	(110)	444	365
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(170)	-	-
<b>Total</b>	<b>(6.150)</b>	<b>(9.573)</b>	<b>53.968</b>	<b>66.471</b>

(\*) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.746 de Passivo a descoberto) e da SPE 12 (R\$ 68 de Passivo a descoberto) está demonstrado 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, porém foram transferidos para a rubrica propriedades para investimentos a partir do início de vigência da locação contabilizados pelo valor justo.

**11. Imobilizado**

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas estão demonstrados nas tabelas a seguir:

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	11	11	11	11
Móveis e equipamentos de uso	10%	454	454	454	454
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	605	605	605	605
<b>Subtotal</b>		<b>1.070</b>	<b>1.070</b>	<b>1.070</b>	<b>1.070</b>
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.044)	(1.029)	(1.044)	(1.029)
<b>Total</b>		<b>26</b>	<b>41</b>	<b>26</b>	<b>41</b>

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

	Saldo em 31/12/2018	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2019
<b>Controladora</b>			
Benfeitorias e sistema de segurança	2	(2)	-
Móveis e equipamentos de uso	37	(11)	26
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	2	(2)	-
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>(15)</b>	<b>26</b>
<b>Consolidado</b>			
Benfeitorias e sistema de segurança	2	(2)	-
Móveis e equipamentos de uso	37	(11)	26
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	2	(2)	-
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>(15)</b>	<b>26</b>

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018

	Saldo em 31/12/2017	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2018
<b>Controladora</b>				
Benfeitorias e sistema de segurança	53	-	(51)	2
Móveis e equipamentos de uso	53	(3)	(13)	37
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	25	(1)	(22)	2
Estande de vendas e apartamento-modelo*	83	-	(83)	-
<b>Total</b>	<b>214</b>	<b>(4)</b>	<b>(169)</b>	<b>41</b>
<b>Consolidado</b>				
Benfeitorias e sistema de segurança	53	-	(51)	2
Móveis e equipamentos de uso	53	(3)	(13)	37
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	25	(1)	(22)	2
Estande de vendas e apartamento-modelo*	83	-	(83)	-
<b>Total</b>	<b>214</b>	<b>(4)</b>	<b>(169)</b>	<b>41</b>

\*A rubrica “Depreciação e amortização” na DRE e DVA, é composta também pela amortização dos Intangíveis (R\$ 5 em 31 de dezembro de 2018) e as despesas de amortização de Estande de vendas e apartamento-modelo são classificadas na rubrica “Despesas com vendas”.

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de dezembro de 2019.

## 12. Cessão de créditos imobiliários

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Saldo da cessão	90	121
(-) Deságio a apropriar	(5)	(7)
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>114</b>
Circulante	38	41
Não circulante	47	73

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Em 2019	11	41
Em 2020	27	26
Em 2021	24	24
Após 2021	23	23
<b>Total</b>	<b>85</b>	<b>114</b>

O saldo referente à CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23) está representado por operação de venda de créditos imobiliários realizada com a securitizadora Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização em 21 de junho de 2013, com coobrigação por parte da cedente dos créditos (SPE-23). Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do contas a receber da SPE-23, e o valor da cessão foi registrado em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. O montante total dessa operação foi de R\$ 62.442 (atualizado até 30 de junho de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado será apropriado “pro rata temporis” na rubrica de “Despesas de 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 1.778,77 (um mil, setecentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos) e R\$ 1.745,24 (um mil, setecentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos) em 31 de dezembro de 2018.

## 13. Obrigação por aquisição de imóveis

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (a)	-	1.293
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (a)	-	3.334
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>4.627</b>
Não circulante	-	4.627

(a) 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).

Em 25 de outubro de 2019, a CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. e a CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (“CR2 Chafi Chaia, CR2 Cesário de Melo e em conjunto CR2”) deu pagamento pela obrigação de construir futuras unidades imobiliárias nos imóveis constituídos pelos lotes 1 e 2 do PAL 47.949, localizados em Campo Grande/RJ, sua fração ideal detida nos respectivos imóveis em favor dos ex-proprietários. A transação gerou uma torna no valor de R\$ 395. Essa obrigação de fazer estava prevista na Escritura de Permuta anteriormente celebrada com os mesmos, consistindo na obrigação de entregar um percentual das unidades resultantes dos empreendimentos que a CR2 iria desenvolver nos aludidos imóveis. Em ato contínuo, as SPE’s CR2 Chafi Chaia e a CR2 Cesário de Melo foram dissolvidas, sendo que as obrigações de liquidação e os ativos líquidos são de responsabilidade da CR2 Empreendimentos S/A.

Essa operação causou um efeito negativo no resultado do consolidado de R\$ 2.238, na rubrica “Perdas na alienação de bens e investimentos”

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a receita proveniente de terrenos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
<b>Receitas e custos contratuais</b>		
Receita bruta contratual	-	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	-	(1.739)
<b>Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)</b>	-	<b>5.398</b>
Custo orçado total – acumulado	-	3.593
Custo incorrido total – acumulado	-	(823)
<b>Custo a incorrer (não registrado) (b)</b>	-	<b>2.770</b>
<b>Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)</b>	-	<b>2.628</b>

#### 14. Contas a pagar e Adiantamentos

##### a) Contas a pagar – terceiros

O contas a pagar – terceiros é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Taxa de Decoração (i)	-	-	596	2.817
Distratos a pagar	-	-	1.432	621
Despesas administrativas	121	168	135	196
Provisão para garantia (vide nota 16)	-	-	1.044	1.044
Sinal relativo a promessa de venda da CR2 Cabuçú (ii)	490	-	490	-
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	89	19	166	108
<b>Total</b>	<b>700</b>	<b>187</b>	<b>3.863</b>	<b>4.786</b>
Circulante	<b>700</b>	<b>187</b>	<b>2.819</b>	<b>4.786</b>
Não circulante	-	-	<b>1.044</b>	-

- (i) Refere-se a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de dezembro de 2019 de R\$ 601 (R\$ 2.817 em 31 de dezembro de 2018). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto.
- (ii) Sinal relativo a promessa de venda assinada em 20 de dezembro de 2019, para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçu pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A a ser realizada até 19/12/2020.

#### b) Contas a pagar – partes relacionadas

Valores a pagar a sociedades ligadas referente a cessão de créditos de confissão de dívida e de imóveis por parte dessas empresas a RCFA Engenharia Ltda. em favor da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A em negociação que envolveu a compra e venda de cotas da Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda. e da CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	-	78
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	43
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	62
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	850
<b>Total circulante</b>	<b>-</b>	<b>1.033</b>

#### c) Adiantamentos de Clientes

Referem se a valores pagos por clientes que estão em processo de migração para outras unidades ou estão com alguma pendência que não permitiu a baixa das parcelas do fluxo de pagamentos.

### 15. Passivos contingentes (Consolidado)

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, tributárias e aspectos cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

As contingências, classificadas como perda provável, estão apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Contingências cíveis	302	-	6.686	7.402
Contingências trabalhistas	-	-	347	154
<b>Total</b>	<b>302</b>	<b>-</b>	<b>7.033</b>	<b>7.556</b>

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2020	-	-	561	688
2021	-	-	333	1.608
Após 2021	302	-	6.139	5.260
<b>Total</b>	<b>302</b>	<b>-</b>	<b>7.033</b>	<b>7.556</b>
Circulante	302	-	735	688
Não circulante	-	-	6.298	6.868

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

As contingências, classificadas como perda possível estão apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Contingências cíveis	228	-	5.972	4.000
Contingências trabalhistas	-	-	-	259
Outras	-	-	-	34
<b>Total</b>	<b>228</b>	<b>-</b>	<b>5.972</b>	<b>4.293</b>

### 15.1. Procedimentos arbitrais

A CR2 HC Empreendimentos Ltda. (“Sociedade”), participou de um 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 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” (Nota 9), 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 foi objeto de execução judicial pela Sociedade. Ainda durante a liquidação da sentença, a construtora ingressou com ação judicial visando a sua anulação, tendo a referida ação sido julgada improcedente em primeira e segunda instância, restando ser julgados os recursos apresentados.

Em dezembro de 2018, as partes celebraram um acordo, visando o encerramento tanto da execução quanto da ação anulatória ajuizada pela construtora, pelo qual restou ajustado que a Sociedade receberia o valor total de R\$ 8.600 até o dia 10/09/2019. Em dezembro de 2018 foram pagos R\$ 6.400 (parte em espécie e parte mediante o recebimento de ações/quotas das subsidiárias CR2 Américas e CR2 Empreend. SPE-5 que pertenciam a terceiros) e o saldo remanescente foi quitado em setembro de 2019, no montante de R\$ 2.412, totalizando um recebimento de R\$ 8.812. O saldo registrado dessa dívida até a data do acordo era de R\$ 14.069, gerando uma despesa financeira no valor de R\$ 5.469 em 31 de dezembro de 2018.

## **16. Provisão para garantias**

São fornecidas garantias limitadas pelo prazo 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 nesses casos somam R\$ 1.044, vide nota 14.

## **17. Patrimônio líquido**

### **a) Capital social**

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 166.991 (R\$ 184.244 em 31 de dezembro de 2018), representados por 2.422.153 (48.443.062 em 31 de dezembro de 2018) ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

Em assembleia geral extraordinária realizada em 25 de junho de 2018, os acionistas presentes aprovaram a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, passando o Capital Social da Companhia a ser de R\$ 184.244, sem redução do número de ações, tendo em vista a aprovação da redução do Capital Social da Companhia na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2018 para a absorção de prejuízos acumulados.

As ações foram agrupadas na proporção de 20/1 conforme deliberação aprovada na Assembleia geral extraordinária sem alteração no capital social da Companhia.

Adicionalmente, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2019 pelos acionistas presentes a redução do Capital Social da Companhia, no montante de R\$ 17.253, sem alteração da quantidade de ações emitidas, para absorver o prejuízo acumulado no exercício de 2018 e o saldo de exercícios anteriores. A alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia refletindo essa redução de capital aprovada, aconteceu na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de junho de 2019, onde foi alterado o capital o social da Companhia passando a ser de R\$ 166.991.

### **b) Prejuízos acumulados**

A Companhia possui prejuízos acumulados até 31 de dezembro de 2019 no montante de R\$ 9.341 (R\$ 17.253 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

## **18. Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis (Consolidado)**

As receitas por incorporações e venda de imóveis e custo de incorporação e venda de imóveis estão assim compostas:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido (a)	37.219	6.463
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	(2.293)	(1.170)
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>34.926</b>	<b>5.293</b>
Tributos sobre vendas	(1.163)	(12)
<b>Receita líquida</b>	<b>33.763</b>	<b>5.281</b>
<b>Custo (b)</b>	<b>(32.469)</b>	<b>(5.160)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>1.294</b>	<b>121</b>

(a) Vendas contratadas líquidas de distratos;

(b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.

## 19. Outras despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Indenizações judiciais	-	-	2.320	2.912
Condomínio de unidades concluídas	-	-	56	700
Consultoria jurídica	30	232	573	887
Emolumentos judiciais e cartorários	65	91	295	375
Auditoria externa	229	189	247	264
Processamento de dados	229	190	229	214
Manutenção e conservação	-	23	14	66
Serviços de vigilância e segurança	-	-	34	87
Publicações	55	58	66	86
Comunicações e telemarketing	13	38	13	44
Seguros	69	52	69	59
Água, energia e gás	15	26	17	82
Custódia de títulos e valores mobiliários	108	65	108	65
Repasse de clientes	-	2	36	25
Aluguéis	48	138	48	150
Tarifas e comissões	2	2	18	36
Transporte	5	2	33	62
Honorários Periciais	-	-	50	-
Outros	251	154	475	277
<b>Total</b>	<b>1.119</b>	<b>1.262</b>	<b>4.701</b>	<b>6.391</b>

## 20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
<b>Receitas financeiras provenientes de:</b>	<b>798</b>	<b>745</b>	<b>2.084</b>	<b>4.635</b>
Aplicações financeiras	688	479	1.495	1.399
Confissão de dívida	-	-	5	1.800
Remuneração de Repasse a instituições financeiras	-	-	15	112
Juros e correção sentença arbitral CR2 HC (Nota 15.1)	-	-	-	818
Outras receitas financeiras	110	266	569	506
<b>Despesas financeiras provenientes de:</b>	<b>-</b>	<b>(1.946)</b>	<b>(4.480)</b>	<b>(7.774)</b>
Cessão de direitos de crédito	-	-	(4.353)	(2)
Acordos extrajudiciais	-	-	(77)	(320)
Correção nas parcelas devolvidas em função de distratos	-	-	-	(37)
Despesa financeira sentença arbitral CR2 HC (Nota 15.1) (a)	-	-	-	(5.469)
Outras despesas financeiras	-	(1.946)	(50)	(1.946)
<b>Total</b>	<b>798</b>	<b>(1.201)</b>	<b>(2.396)</b>	<b>(3.139)</b>

(a) Descontos concedidos

**21. Resultado na alienação de bens e investimentos**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita na alienação de cotas em sociedades (a)	2.602	-	2.602	-
Despesa no desfazimento de permuta (b)	-	-	(2.238)	-
Receita na operação de cessão de cotas RCFA (c)	-	-	-	1.778
Outras Receitas na alienação de bens e investimentos	112	186	112	186
<b>Total</b>	<b>2.714</b>	<b>186</b>	<b>476</b>	<b>1.964</b>

- (a) Receita na alienação de cotas da CR2 Mogango (vide nota 2.4.a) (c))
- (b) Despesa no desfazimento da permuta das empresas CR2 Cesário de melo e CR2 Chafia Chaia (vide nota 13)
- (c) Receita na operação que envolveu a troca no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, entre a Companhia e suas controladas e a RCFA Engenharia, das cotas da Green 3000 e CR2 SPE 9 e a cessão de direito de créditos de confissão de dívida de empresas controladas.

**22. Provisões operacionais (consolidado)**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
PECLD do Contas a receber por incorporação de imóveis	-	-	4.737	(7.096)
PECLD de Confissão de dívida de adquirentes	-	-	147	2.131
PECLD mútuo com a RCFA	-	-	-	(5.671)
PECLD Confissão de dívida da ISO Engenharia. – vide nota 7.c.	-	-	(2.759)	-
Provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	(302)	-	522	1.351
<b>Total</b>	<b>(302)</b>	<b>-</b>	<b>2.647</b>	<b>(9.285)</b>

**23. Outras receitas (despesas) operacionais**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Rendas de aluguéis (a)	-	-	97	274
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	565	884
Outras receitas operacionais	-	-	222	530
Baixa de créditos tributários não recuperáveis (d)	(1.192)	-	(1.192)	-
Provisão para despesas com imóveis após o habite-se (c)	-	-	(1.044)	-
Contas a receber com recuperação improvável	-	-	-	(326)
Outras despesas operacionais	(51)	(1)	(51)	(1.588)
<b>Total</b>	<b>(1.243)</b>	<b>(1)</b>	<b>(1.403)</b>	<b>(226)</b>

- (a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais da CR2 Jardim Paradiso.
- (b) Recuperação de custos imobiliários em função do distrato de unidades.
- (c) Provisão para gastos de reparação de vícios estruturais de empreendimentos entregues.
- (d) Créditos que não puderam ser utilizados por indeferimento

## 24. Tributação

### 24.1. Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

#### a) 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	31/12/2019	31/12/2018
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	(9.341)	(15.705)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	6.150	9.573
Outros	644	595
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(2.547)	(5.537)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
<b>Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício</b>	<b>(866)</b>	<b>(1.883)</b>
Crédito tributário não contabilizado no exercício	(866)	(1.883)
<b>(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

As controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro presumido e algumas também no Regime especial de tributação (RET).

	31/12/2019			31/12/2018		
	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	36.514	2.921	4.382	5.883	471	706
Outras receitas	-	1.272	1.272	-	3.753	3.753
<b>Base de cálculo</b>	<b>-</b>	<b>4.193</b>	<b>5.654</b>	<b>-</b>	<b>4.224</b>	<b>4.459</b>
Alíquotas	-	15%	9%	-	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual	-	10%	-	-	10%	-
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(1.024)	(509)	-	(1.032)	(401)
Diferenças permanentes	-	130	28	-	703	248
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(895)	(481)	-	(329)	(153)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	-	22	10	-	60	29
<b>(=) Despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>-</b>	<b>(873)</b>	<b>(471)</b>	<b>-</b>	<b>(269)</b>	<b>(124)</b>

**24.2. Provisões tributárias**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Impostos patrimônio de afetação	-	-	969	952
Tributos federais	2	14	2.174	158
Folha de pagamento	64	89	84	89
Tributos retidos de terceiros	7	5	22	30
<b>Total circulante</b>	<b>73</b>	<b>108</b>	<b>3.249</b>	<b>1.229</b>

**24.3. 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 31 de dezembro de 2019 e de 2018, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
IRPJ	6	-	279	349
CSLL	4	-	158	196
PIS	3	-	91	115
COFINS	12	-	421	526
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>949</b>	<b>1.186</b>
Circulante	25	-	158	443
Não circulante	-	-	791	743

**24.4. Impostos e contribuições a compensar**

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Decorrentes de retenções na fonte	764	1.844	784	1.844
Decorrentes de títulos	-	-	-	-
Outros impostos e contribuições a compensar	3	1	7	21
<b>Total circulante</b>	<b>767</b>	<b>1.845</b>	<b>791</b>	<b>1.865</b>

Em função da companhia estar apresentando prejuízos, a Administração vem realizando a solicitação da restituição do saldo retido de acordo com os prazos prescricionais da legislação vigente.

## 25. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores e empregados o seguinte:

### a) Remuneração dos administradores (consolidado)

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária e extraordinária, de 29 de abril de 2019, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000. 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\$ 218 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 1.800 aos membros da Diretoria a partir de maio de 2019 até abril de 2020.

Até 31 de dezembro de 2019, no Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.440 (R\$ 1.493 em 31 de dezembro de 2018), que está composto por:

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Conselho de Administração</b>		
Remuneração-base	217	218
<b>Diretoria</b>		
Remuneração-base	1.223	1.275
<b>Total</b>	<b>1.440</b>	<b>1.493</b>

## 26. Resultado 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 resultado por ação para os períodos findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

O cálculo básico de prejuízo por ação é feito por meio da divisão do prejuízo do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O prejuízo diluído por ação é calculado por meio da divisão do prejuízo do período atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, 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, sendo o seu resultado o mesmo pois não há nenhum programa de remuneração por ações em vigência.

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – básico e diluído
31/12/2019	(9.341)	2.422.153	(3,86)
31/12/2018	(15.705)	48.443.062	(0,32)

## 27. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas fazem a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

- **Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Títulos de Renda Fixa, e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente a CDI.

- **Concentração de risco de crédito**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam à Companhia e suas controladas 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 justo de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2019 e de 2018 por valores que se aproximam ao valor justo, 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 13 de março de 2020, indicavam o CDI estimado para 2020 em 3,25%, enquanto a taxa média em 2019 foi de 5,9597%.

Adicionalmente, a Administração efetuou testes de sensibilidade para cenários adversos, deterioração das taxas em 25% ou 50% em relação ao cenário provável, para cada cenário e foram calculadas as receitas financeiras ou despesas financeiras não se levando em consideração a incidência de tributos. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

Operações em 31/12/2019	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
<b>Ativos</b>				
	<b>Indexador</b>	<b>CDI</b>		
Aplicações financeiras - R\$ 21.279 (Nota nº 3)		798	598	399

## **28. 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.

### **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.

### **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 e suas controladas possuem exposição com relação às variações dos índices pós-fixados, que afetam a receita financeira decorrente das aplicações financeiras.

## **29. Seguros**

A Companhia e suas controladas 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 próximos 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 revisadas pelos nossos auditores independentes.

### **30. Avais e garantias**

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas.

### **31. Eventos subsequentes**

#### **31.1. Redução de capital**

Em assembleia geral extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 21 de janeiro de 2020, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia, no valor de R\$ 24.997, passando-o de R\$ 166.991 para R\$ 141.994, sem o cancelamento de ações, mediante restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, do valor de R\$ 10,32 (dez reais e trinta e dois centavos) por ação.

Em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) da Companhia realizada em 02 de março de 2020, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia, no montante de R\$ 10.003, passando-o de R\$ 141.994 para R\$ 131.991, sem o cancelamento de ações, mediante restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, do valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por ação.

A eficácia das Reduções de Capital está condicionada à publicação da ata das Assembleias e ao decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação das referidas atas, conforme estabelecido no art. 174, §2º, da Lei nº 6.404/76, sem que tenha sido apresentada, pelos credores quirografários, oposição a essa deliberação ou, se tiver havido oposição, mediante a prova do pagamento e/ou depósito judicial dos valores devidos a tais credores.

#### **31.2. Saída do Novo Mercado**

Na mesma AGE realizada em 02 de março de 2020, os acionistas aprovaram a saída voluntária da Companhia do Novo Mercado, segmento de listagem especial da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), e migração para o segmento básico de negociação, sem a realização de Oferta Pública de Ações (“OPA”), conforme facultado pelo art. 44 do Regulamento do Novo Mercado e pelo art. 47 do Estatuto Social da Companhia (“Saída Voluntária do Novo Mercado”).

A saída voluntária do Novo Mercado e a migração para o segmento básico da B3, conforme já informado pela Companhia, tem por objetivo seguir a estratégia da administração de diminuição de custos e a simplificação da estrutura da Companhia, tornando-a compatível com as suas atividades. Serão mantidas, no entanto, as principais características inerentes ao segmento do Novo Mercado, tais como (i) capital social composto apenas por ações ordinárias; (ii) a previsão de tratamento igualitário entre acionista controlador e os demais acionistas da Companhia em caso de alienação, direta ou indireta, do controle societário; e (iii) a previsão de cláusula arbitral para a resolução de eventuais conflitos. Tendo em vista o deliberado na Assembleia, a administração da Companhia iniciará os trâmites necessários perante a B3 para conclusão da migração entre os segmentos de listagem mencionados anteriormente.

### **31.3. Impactos do Novo Coronavirus (COVID-19)**

A Companhia vem monitorando diariamente os acontecimentos provenientes da disseminação no Brasil e no mundo do Novo Coronavírus (COVID-19) e faz avaliações sobre os impactos na saúde de seus colaboradores e em seus negócios.

Em relação as Demonstrações contábeis de 2019, conforme instrução constante no Ofício-circular/CVM/SMC/SEP/nº 02/2020 sobre os efeitos do COVID-19, nas demonstrações contábeis da Companhia referente ao exercício de 2019, foram poucos os impactos percebidos, a não ser pelo maior cuidado em manter suas unidades produtivas em funcionamento face o risco trazido pela propagação desse vírus.

Para o ano de 2020, a Companhia busca planos alternativos para manter suas operações em um nível razoável ao mesmo passo em que faz os esforços necessários para que seus colaboradores não sejam expostos a situações de risco. Devido ao plano iniciado a alguns anos de desalavancagem e readequação operacional de seus negócios, a Companhia possui um baixo número de estoque disponível para comercialização e acredita que não haverá impactos muito significativos no planejamento feito para esse ano.

Alguns pontos que podem ocorrer nesse período de disseminação do COVID-19, são:

- Atraso no pagamento por instituições financeiras de repasses de contratos de venda de unidades residenciais e comerciais;
- Atraso na prestação de serviço de alguns fornecedores que prestem serviços locais;
- Atraso/demora nos acordos e decisões judiciais relativos a ações nas quais a Companhia é parte ativa e passiva.

Seguimos monitorando os acontecimentos e trabalhando para minimizar os impactos na vida de nossos colaboradores e clientes e também nos negócios da Companhia e suas controladas, buscando minimizar os impactos em nossas operações.

### **32. Data de aprovação das demonstrações contábeis**

O Conselho de Administração autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 19 de março de 2020, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, 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

**Outras Informações Que A Companhia Entenda Relevantes**

<b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b>				
<b>Posição em 31/12/2019</b>				
<b>Acionista</b>	<b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)</b>	<b>%</b>	<b>Quantidade Total de Ações (Em Unidades)</b>	<b>%</b>
<b>Administradores</b>				
Conselho de Administração	418.131	17,26%	418.131	17,26%
Diretoria	0	0,00%	0	0,00%
<b>Conselho Fiscal</b>	0	0,00%	0	0,00%
<b>Ações em Tesouraria</b>	0	0,00%	0	0,00%
<b>Outros Acionistas</b>	2.004.022	82,74%	2.004.022	82,74%
<b>Total</b>	<b>2.422.153</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.422.153</b>	<b>100,00%</b>
Ações em Circulação	2.004.022	82,79%	2.004.022	82,79%

\*A companhia não possui Conselho Fiscal instalado

**Outras Informações Que A Companhia Entenda Relevantes**

<b>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 31/12/2019</b>				
Companhia: CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.		Posição em 30/09/2019 (Em Unidades de Ações)		
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
ITAU UNIBANCO S/A*	475.611	19,64%	475.611	19,64%
SQUADRA INV GESTAO DE RECURSOS LTDA	450.132	18,58%	450.132	18,58%
CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE	418.131	17,26%	418.131	17,26%
CLAUDIO COUTINHO MENDES	202.800	8,37%	202.800	8,37%
THE BANK OF NEW YORK ADR DEPARTMENT**	121.164	5,00%	121.164	5,00%

\*Companhia aberta.

\*\*Correspondentes a 30.491 ADR's, 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 do Auditor Independente - Sem Ressalva

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 sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("CR2 ou Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### 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

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.3, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

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

### Redução ao valor recuperável dos estoques

### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme descrito na nota explicativa 6, a Companhia realiza testes anuais de redução ao valor recuperável dos imóveis e terrenos, considerando a liquidação imediata apurada em laudo realizado por peritos independentes. Esse tema foi, novamente, considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria durante 2019, tendo em vista que envolve julgamentos subjetivos da Administração no uso de premissas e estimativas como o valor médio de imóveis similares ao da Companhia.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Como parte de nossos procedimentos de auditoria, efetuamos a análise da política contábil e, com base em amostragem, selecionamos valores que estão registrados como imóveis concluídos e terrenos, realizando, os seguintes procedimentos: (a) leitura dos laudos de avaliação realizados por terceiros justificando o preço adotado; (b) comparamos o valor dos ativos com propostas firmes de compra e venda dos imóveis realizados por terceiros independentes e conhecedores do negócio e; (c) comparamos os preços utilizados com os valores médios de mercado praticados na região onde se encontra o respectivo ativo. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis individuais e consolidadas descritas nas Notas explicativas 2.4 j) e 6.

Com base na abordagem, nos procedimentos de auditoria executados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos como aceitáveis as premissas e metodologia utilizadas, bem como as divulgações efetuadas pela Administração, em sua avaliação e análises do teste de redução ao valor recuperável do ativo, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### Provisão de perdas esperadas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme descrito na Nota explicativa 4, a Companhia possui registrado nas demonstrações contábeis consolidadas, o valor de R\$ 33.798 mil (ativo circulante e não circulante) na rubrica "Contas a receber" e uma provisão para perdas esperadas no valor de R\$ 17.790 mil em 31 de dezembro de 2019. A provisão de perda esperada envolve a aplicação de metodologia e premissas desenvolvidas pela Administração que avaliam a situação financeira do devedor, os valores possíveis de recuperação e a realização de garantias. Tendo em vista que a constituição dessa provisão para perdas esperadas envolve julgamentos subjetivos que podem trazer impactos significativos na elaboração das demonstrações contábeis uma vez que que na determinação das premissas utilizadas pela Administração da Companhia estão inseridas projeções específicas que apresentam um alto grau de incerteza, esse assunto foi, novamente, considerado como significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Como parte de nossos procedimentos de auditoria, efetuamos a análise da política contábil e, com base em amostragem do saldo de contas a receber, verificamos os procedimentos adotados na adoção do modelo de negócio aprovado pela Companhia na mensuração e constituição das perdas esperadas, sendo que também recalculamos os valores das respectivas perdas e comparamos os resultados reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2019. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis individuais e consolidadas descritas nas Notas explicativas 2.5 b) e 4.

Com base na abordagem, nos procedimentos de auditoria executados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos aceitáveis as premissas e metodologia utilizadas pela Administração na constituição da provisão para perdas esperadas e respectivas divulgações no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 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 nessa Norma 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 da Companhia 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 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 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 de uma 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 obtivemos 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;
- obtivemos 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 de 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. 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 a não mais se manterem 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;
- obtivemos 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 individuais e 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

Rio de Janeiro, 19 de março de 2020.

Ana Cristina Linhares Areosa

CT CRC RJ 081.409/O-3

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC 2SP-025.583/O-1

## **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 AV. Pastor Martin Luther King Jr., 126, Bloco 9 - sala 817 - torre 3, Del Castilho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2020.

A Diretoria

## **Pareceres E Declarações / Declaração Dos Diretores Sobre O Relatório do Auditor Independente**

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 AV. Pastor Martin Luther King Jr., 126, Bloco 9 - sala 817 - torre 3, Del Castilho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2020.

A Diretoria