

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

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

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

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

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

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

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	65
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	66
---	----

### Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	68
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	70
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	71
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2020</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>Trimestre Atual 31/03/2020</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	160.255	160.592
1.01	Ativo Circulante	27.001	28.596
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19	13
1.01.02	Aplicações Financeiras	20.349	21.279
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	20.349	21.279
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	20.349	21.279
1.01.03	Contas a Receber	5.810	6.441
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	5.810	6.441
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	185	182
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	5.625	6.254
1.01.03.02.04	Dividendos a Receber de Controladas	0	5
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	823	863
1.01.08.03	Outros	823	863
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	763	767
1.01.08.03.02	Outros Ativos	60	96
1.02	Ativo Não Circulante	133.254	131.996
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	78.040	78.002
1.02.01.04	Contas a Receber	519	510
1.02.01.04.03	Contas a receber de terceiros	519	510
1.02.01.05	Estoques	76.564	76.564
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	928	928
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	928	928
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	29	0
1.02.01.10.03	Outros Ativos	29	0
1.02.02	Investimentos	55.190	53.968
1.02.02.01	Participações Societárias	55.190	53.968
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	55.190	53.968
1.02.03	Imobilizado	24	26
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	24	26

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2020</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	160.255	160.592
2.01	Passivo Circulante	26.095	1.100
2.01.02	Fornecedores	697	700
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	697	700
2.01.03	Obrigações Fiscais	99	98
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	99	98
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	74	73
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	25	25
2.01.05	Outras Obrigações	24.997	0
2.01.05.02	Outros	24.997	0
2.01.05.02.06	Redução de Capital	24.997	0
2.01.06	Provisões	302	302
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	302	302
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	302	302
2.02	Passivo Não Circulante	1.787	1.815
2.02.02	Outras Obrigações	1.787	1.815
2.02.02.02	Outros	1.787	1.815
2.02.02.02.03	Outros Passivos	1.787	1.815
2.03	Patrimônio Líquido	132.373	157.677
2.03.01	Capital Social Realizado	141.994	166.991
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.648	-9.341
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-522	-6.224
3.04.01	Despesas com Vendas	-245	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.455	-1.539
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-338	-456
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-278	-380
3.04.02.03	Gratificação a Administradores	-445	-328
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-394	-375
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	8	0
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	8	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-81	-257
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-11	-7
3.04.05.04	Participação dos Empregados no Resultado	-68	-83
3.04.05.08	Depreciação e amortização	-2	-6
3.04.05.20	Outras Despesas Operacionais	0	-161
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.251	-4.428
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-522	-6.224
3.06	Resultado Financeiro	215	161
3.06.01	Receitas Financeiras	215	161
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-307	-6.063
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-307	-6.063
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-307	-6.063
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,13	-2,5
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,13	-2,5

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-307	-6.063
4.03	Resultado Abrangente do Período	-307	-6.063

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.558	-1.167
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.556	-1.466
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-307	-6.063
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	2	7
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.251	4.428
6.01.01.14	Outras (receitas) / despesas operacionais	0	162
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2	299
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	-12	0
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	4	-100
6.01.02.08	Contas a receber - Partes relacionadas	0	225
6.01.02.10	Outros Ativos	7	-18
6.01.02.11	Contas a Pagar - Terceiros	-3	-311
6.01.02.12	Provisões Tributárias	1	-5
6.01.02.13	Contas a pagar – Partes Relacionadas	0	508
6.01.02.20	Outros Passivos	1	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	634	4.757
6.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	5	4.794
6.02.02	Adiantamento / (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	0	-37
6.02.03	Redução de Capital	629	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	150
6.03.02	Redução de Capital	0	150
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-924	3.740
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	21.292	9.730
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	20.368	13.470

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020****(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	166.991	0	0	-9.341	27	157.677
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	166.991	0	0	-9.341	27	157.677
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-24.997	0	0	0	0	-24.997
5.04.08	Redução de Capital	-24.997	0	0	0	0	-24.997
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-307	0	-307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-307	0	-307
5.07	Saldos Finais	141.994	0	0	-9.648	27	132.373

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019****(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
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.063	0	-6.063
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.063	0	-6.063
5.07	Saldos Finais	184.244	0	0	-23.316	27	160.955

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
7.01	Receitas	8	0
7.01.02	Outras Receitas	8	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-608	-530
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-523	-470
7.02.04	Outros	-85	-60
7.03	Valor Adicionado Bruto	-600	-530
7.04	Retenções	-2	-6
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2	-6
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-602	-536
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.466	-4.267
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.251	-4.428
7.06.02	Receitas Financeiras	215	161
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	864	-4.803
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	864	-4.803
7.08.01	Pessoal	954	1.058
7.08.01.01	Remuneração Direta	902	962
7.08.01.02	Benefícios	43	82
7.08.01.03	F.G.T.S.	9	14
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	185	196
7.08.02.01	Federais	185	196
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	32	6
7.08.03.02	Aluguéis	32	6
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-307	-6.063
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-307	-6.063

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2020</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	171.162	173.489
1.01	Ativo Circulante	81.635	71.888
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	130	280
1.01.02	Aplicações Financeiras	56.684	60.951
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	56.684	60.951
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	56.684	60.951
1.01.03	Contas a Receber	17.238	2.982
1.01.03.01	Clientes	17.053	2.672
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	185	310
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	185	310
1.01.04	Estoques	5.351	5.426
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	5.351	5.426
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.232	2.249
1.01.08.03	Outros	2.232	2.249
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	788	791
1.01.08.03.04	Outros Ativos	1.444	1.458
1.02	Ativo Não Circulante	89.527	101.601
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	86.510	98.582
1.02.01.04	Contas a Receber	1.642	13.846
1.02.01.04.01	Clientes	1.123	13.336
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	519	510
1.02.01.05	Estoques	79.928	79.896
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	79.928	79.896
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.940	4.840
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.940	4.840
1.02.02	Investimentos	2.993	2.993
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.993	2.993
1.02.03	Imobilizado	24	26
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	24	26

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2020</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	171.162	173.489
2.01	Passivo Circulante	31.330	7.626
2.01.02	Fornecedores	2.791	2.819
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.791	2.819
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.143	3.407
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.143	3.407
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	996	158
2.01.03.01.03	Provisões Tributárias	1.147	3.249
2.01.05	Outras Obrigações	25.661	665
2.01.05.02	Outros	25.661	665
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	604	602
2.01.05.02.06	Redução de Capital	25.022	25
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	35	38
2.01.06	Provisões	735	735
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	735	735
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	347	347
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	388	388
2.02	Passivo Não Circulante	7.459	8.186
2.02.02	Outras Obrigações	1.095	1.097
2.02.02.02	Outros	1.095	1.097
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	45	47
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	1.044	1.044
2.02.02.02.07	Outros passivos	6	6
2.02.03	Tributos Diferidos	66	791
2.02.04	Provisões	6.298	6.298
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.298	6.298
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	6.298	6.298
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	132.373	157.677
2.03.01	Capital Social Realizado	141.994	166.991
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-9.648	-9.341
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	347	28.006
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-186	-31.045
3.03	Resultado Bruto	161	-3.039
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-936	-2.407
3.04.01	Despesas com Vendas	-817	-37
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.037	-2.128
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-391	-456
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-308	-380
3.04.02.03	Gratificação a Administradores	-445	-328
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-893	-964
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.013	1.071
3.04.04.18	Outras Receitas Operacionais	85	120
3.04.04.19	(Constituição)/ reversão de provisões operacionais	1.928	951
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-95	-1.313
3.04.05.01	Despesas tributárias	-25	-19
3.04.05.02	Participação dos empregados no resultado	-68	-83
3.04.05.03	Depreciação e amortização	-2	-6
3.04.05.18	Outras Despesas Operacionais	0	-161
3.04.05.20	Provisão para garantias	0	-1.044
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-775	-5.446
3.06	Resultado Financeiro	588	385
3.06.01	Receitas Financeiras	588	426
3.06.02	Despesas Financeiras	0	-41
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-187	-5.061
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-120	-1.106
3.08.01	Corrente	-66	-75
3.08.02	Diferido	-54	-1.031
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-307	-6.167
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-307	-6.167
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-307	-6.063
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	-104

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-307	-6.167
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-307	-6.167
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-307	-6.063
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	0	-104

**Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.412	-1.181
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.054	-4.624
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-187	-5.061
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	2	7
6.01.01.06	Impostos e Contribuições Diferidos	59	1.219
6.01.01.08	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	-1.928	-951
6.01.01.14	Outras (receitas) / despesas operacionais	0	162
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-2.358	3.443
6.01.02.01	Clientes Por Incorporação e Venda de Imóveis	-242	-28.182
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	118	374
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	43	30.610
6.01.02.04	Adiantamentos	0	1
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	3	-103
6.01.02.10	Outros Ativos	-80	363
6.01.02.11	Contas a Pagar	-28	46
6.01.02.12	Provisões Tributárias	-1.131	5
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-1.037	-135
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	2	455
6.01.02.18	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	9
6.01.02.20	Outros Passivos	-6	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	396
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos em Controladas e Coligadas	0	396
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-5	-94
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	-5	-3
6.03.07	Aumento / (Redução) na Participações de Não Controladores	0	114
6.03.11	Juros sobre o Capital Próprio e Dividendos a Pagar	0	-205
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-4.417	-879
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	61.231	28.034
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	56.814	27.155

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020****(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	166.991	0	0	-9.341	27	157.677	0	157.677
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	166.991	0	0	-9.341	27	157.677	0	157.677
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-24.997	0	0	0	0	-24.997	0	-24.997
5.04.08	Redução de Capital	-24.997	0	0	0	0	-24.997	0	-24.997
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-307	0	-307	0	-307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-307	0	-307	0	0
5.07	Saldos Finais	141.994	0	0	-9.648	27	132.373	0	132.373

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/03/2019****(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	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
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.063	0	-6.063	10	-6.053
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.063	0	-6.063	-104	-6.167
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	114	114
5.05.02.06	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	114	114
5.07	Saldos Finais	184.244	0	0	-23.316	27	160.955	538	161.493

**Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2020 à 31/03/2020</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2019 à 31/03/2019</b>
7.01	Receitas	2.403	30.316
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	415	29.282
7.01.02	Outras Receitas	60	83
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	1.928	951
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.864	-33.228
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-186	-31.045
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.589	-2.116
7.02.04	Outros	-89	-67
7.03	Valor Adicionado Bruto	539	-2.912
7.04	Retenções	-2	-6
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2	-6
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	537	-2.918
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	588	384
7.06.02	Receitas Financeiras	588	384
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.125	-2.534
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.125	-2.534
7.08.01	Pessoal	1.030	1.058
7.08.01.01	Remuneração Direta	932	962
7.08.01.02	Benefícios	89	82
7.08.01.03	F.G.T.S.	9	14
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	395	2.589
7.08.02.01	Federais	380	2.579
7.08.02.03	Municipais	15	10
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7	-14
7.08.03.02	Aluguéis	7	-14
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-307	-6.167
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-307	-6.063
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	0	-104

## Comentário do Desempenho



### CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T20

**Rio de Janeiro, 16 de junho de 2020** – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2020 (1T20). 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 1T20

- Caixa positivo em R\$ 56.814 mil;
- Dívida Corporativa zerada;
- **Evento Subsequente:** A Companhia efetuou a extinção de condomínio de mais 53 unidades do Empreendimento Link Office, Mall e Stay, dando prosseguimento ao processo iniciado no último trimestre; Pagamento de uma restituição de Capital, de R\$ 24,9 milhões, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21 de Janeiro de 2020, e da primeira parcela, referente à 50% da restituição total de R\$ 10 milhões, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 02 de março de 2020 .

#### 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)

## Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

1T20

## DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	1T20	1T19	$\Delta 1T/1T$	4T19	$\Delta 1T/4T$
Receita Operacional Líquida	347	28.006	-98,8%	5.296	-93,4%
Lucro Bruto	161	(3.039)	-105,3%	4.848	-97%
% Margem Bruta	46,4%	-10,8%	57,2 p.p.	91,5%	-45,1 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	164	(3.010)	-105,4%	4.851	-97%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	47,2%	-10,7%	58 p.p.	91,6%	-44,4 p.p.
EBITDA(1)	(770)	(5.411)	85,8%	3.159	124%
% Margem EBITDA	-222%	-19%	-203 p.p.	60%	-282 p.p.
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes Minoritários	(307)	(6.167)	95,0%	(896)	66%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-88,5%	-22,0%	-66 p.p.	-16,9%	-72 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(307)	(6.063)	94,9%	(931)	67%
% Margem Líquida	-88%	-22%	-66 p.p.	-18%	-71 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(0,13)	(2,50)	94,9%	(0,38)	67,0%
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	56.814	27.155	109,2%	61.231	-7,2%
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	132.373	161.492	-18,0%	157.677	-16,0%

Operacional (R\$ Mil)	1T20	1T19	$\Delta 1T/1T$	4T19	$\Delta 1T/4T$
Vendas Contratadas Totais	160	1.377	-88,4%	240	-33,3%
Vendas Contratadas %CR2	160	1.311	-87,8%	240	-33,3%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2)	26,5%	50,4%	-24 p.p.	35,1%	-8,6 p.p.
Unidades Vendidas	1	7	-85,7%	3	-66,7%

## Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

1T20

### 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>

## Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

1T20

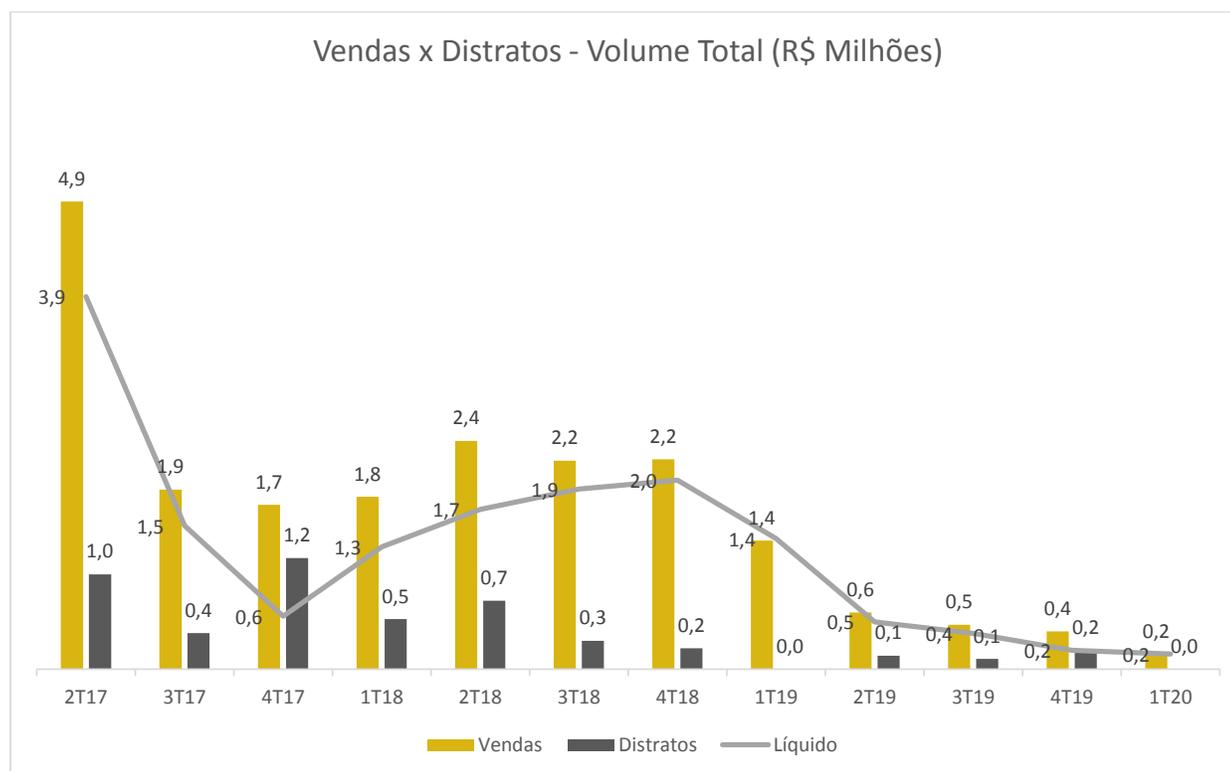
### VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos no 1T20 foram de R\$ 160 mil, apresentando uma redução de 1,2 milhão em relação ao 1T19.

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.



## Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

1T20

### ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

Fechamos o 1T20 com R\$ 5,1 milhões de estoque a valor de mercado, um aumento de 268% em relação ao 1T19 e mantendo o mesmo patamar do 4T19 (R\$ 5,0 milhões).

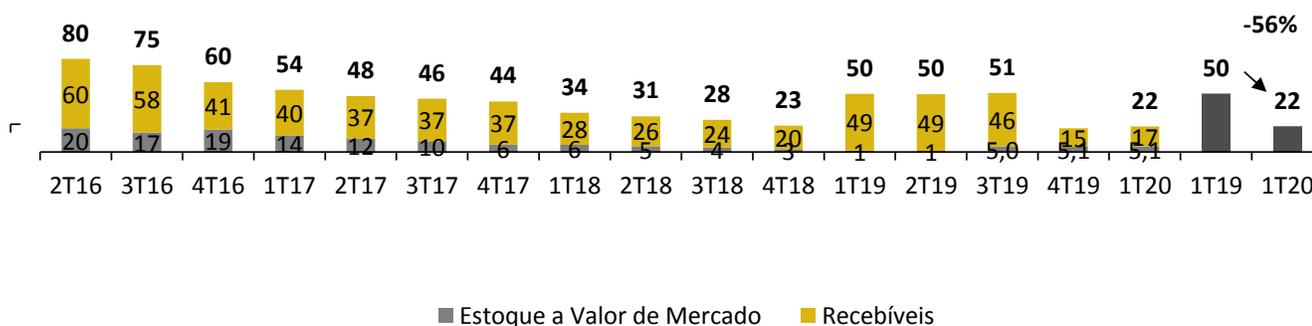
No terceiro trimestre de 2019 a Companhia assinou a extinção de condomínio do empreendimento Link Office & Mall, do qual detinha uma permuta financeira de 40%, recebendo em dação de pagamento 18 unidades que passaram a incorporar o estoque da Companhia, representando a maior parte do estoque disponível atualmente e gerando o aumento em relação ao 1T19.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) encerraram o trimestre em R\$ 17 milhões, apresentando uma redução de 65% em relação ao 1T19.

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, impactando sensivelmente na comparação com o 1T19

O valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 1T19 sofreu uma redução de 56%.

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



## Comentário do Desempenho



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

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%).

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)											
SPEs	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	%(1T20)
Jardim Paradiso	696	1.166	1.046	818	580	123	114	0	124	124	2%
Jardim Paradiso 1-A	230	463	237	123	123	123	0	0	124	124	2%
Jardim Paradiso 1-B	465	703	809	695	456	0	114	0	0	0	0%
Parque das Águas	1.824	1.960	1.462	616	155	0	0	0	0	0	0%
Green	475	456	456	456	0	0	0	0	0	0	0%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	499	475	475	475	0	0	0	0	0	0	0%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	1.160	725	725	580	580	725	725	145	145	145	3%
SP 1	428	143	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 2	143	143	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 3	162	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Mirante Bonsucesso	124	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	850	450	450	450	450	0	0	0	0	0	0%
HC Felicitá	257	238	238	209	209	0	0	0	0	0	0%
Splendor Valqueire I	219	219	219	219	551	551	219	219	219	219	4%
Link Office Mall & Stay	0	0	0	0	0	0	0	4.660	4.660	4.660	91%
<b>Total:</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>5.148</b>	<b>100%</b>

## Comentário do Desempenho



Ao final do 1T20, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 17 milhões, sendo R\$ 15 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 1T20 estava zerado.

(R\$ Mil)	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20
Clientes por Incorporação e Ve	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	18.176
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(128)	(125)	(125)	(142)	(145)	(60)	(397)	(486)	(37)	(4)	(459)	(648)	(540)	(602)	(1.093)
<b>TOTAL Recebíveis de Clientes</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>	<b>17.083</b>
Contas a Receber por Repasse	9.950	6.642	5.436	5.413	2.549	847	2.030	1.260	983	675	362	766	0	128	0
Confissão de Dívida de Adquirir	1.599	965	733	705	567	465	126	29	8	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL Recebíveis</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>	<b>17.083</b>

SPEs	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	Indexadores
SPE 23 (Link)	27.513	27.642	27.981	20.529	20.473	20.482	17.781	17.481	17.397	13.736	13.430	15.022	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	609	604	699	303	8	8	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	2.898	2.857	2.400	2.286	2.158	1.465	1.470	29.986	30.595	31.516	1.543	1.484	IGP-M +12% a.a.
Campinho	701	707	689	519	549	254	350	222	0	251	0	158	IGP-M
SP 1	750	749	2.474	1.640	793	126	227	249	220	217	215	181	IGP-M
Acqua Park 1	91	90	88	87	44	44	80	0	0	0	0	40	IGP-M
Acqua Park 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	126	126	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Itamaraty	146	0	146	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	227	227	3	148	150	1	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Park	161	161	161	161	81	81	148	0	0	0	0	141	IGP-M
Manauá	0	0	2.074	1.296	519	0	0	0	0	0	0	0	INCC-DI
Residências Premium	536	455	0	0	0	0	0	384	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicittá	208	209	210	211	0	0	0	142	133	122	0	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	421	420	421	549	349	349	216	219	216	219	219	237	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	494	494	621	518	391	351	399	378	367	219	0	0	IGP-M +12% a.a.
<b>Total:</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>	<b>17.083</b>	-

## Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

1T20

### BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

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

No último 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	3.121	10	100%
<b>Total</b>			<b>79.685</b>	<b>25</b>	

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

No 1T20, a Receita Líquida foi de R\$ 347 mil, comparado a R\$ 28.006 mil no 1T19 no qual houve a finalização da venda do terreno do Parque das Águas.

No 1T20 a companhia apresentou Lucro Bruto ex-Juros SFH de R\$ 161 mil, comparado a um prejuízo de R\$ 3.039 mil no 1T19.

(R\$ Mil)	1T20	1T19	Δ1T/1T	4T19	Δ1T/4T
Receita Líquida	347	28.006	-99%	5.296	-93%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>161</b>	<b>(3.039)</b>	<b>-105%</b>	<b>4.848</b>	<b>-97%</b>
Margem Bruta	46,4%	-10,8%	57,2 p.p.	91,5%	-45,1 p.p.
Impactos Juros SFH	0,8 p.p.	0,1 p.p.	74,2 p.p.	0,1 p.p.	77,7 p.p.
<b>Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)</b>	<b>164</b>	<b>(3.010)</b>	<b>-105%</b>	<b>4.851</b>	<b>-97%</b>
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	47,2%	-10,7%	57,9 p.p.	91,6%	-44,4 p.p.

## Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

1T20

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

O G&A foi de R\$ 2,0 milhões neste trimestre, apresentando uma redução de 4% em relação ao 1T19 (R\$ 2,1 milhões).

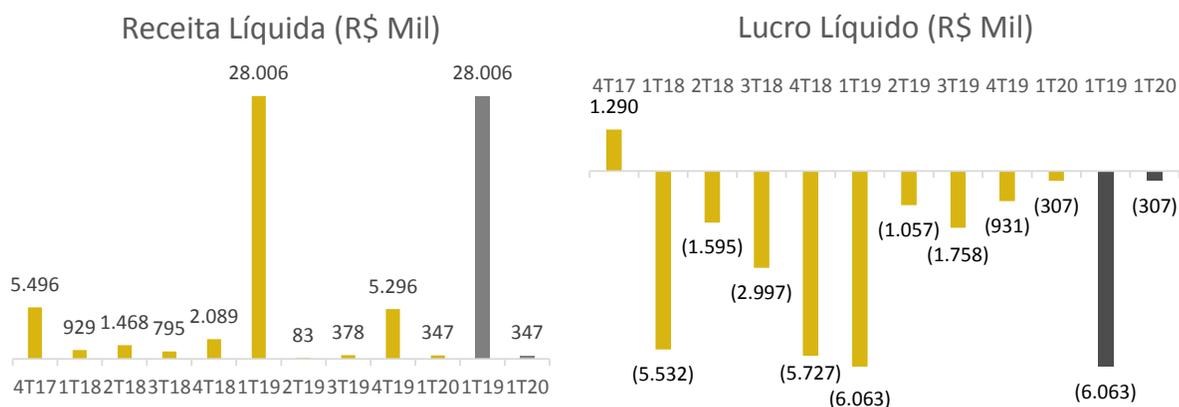
Em comparação ao 4T19 o G&A da companhia apresentou um aumento de 7%, sendo impactado pelo aumento das despesas de pessoal.

(R\$ Mil)	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	1T20/1T19
<b>G&amp;A Consolidado</b>	2.996	2.897	2.578	2.130	2.742	3.021	2.419	2.128	2.184	2.453	1.902	2.036	-4%
Desp. Pessoal	695	1.241	1.012	1.090	728	1.317	786	1.163	758	1.436	608	1.143	-2%
Aluguel/Condomínio (Sede)	30	30	28	26	23	58	43	6	7	44	-9	32	433%
Condomínio das Unidades (SPEs)	164	289	92	115	135	425	25	19	-10	8	40	34	81%
Vendas	9	111	3	6	1	2	-1	0	-3	-3	-2	0	-
Estoque	156	179	89	109	134	423	26	19	-7	10	42	34	81%
Desp. Judiciais	1.468	1.011	1.076	511	1.490	716	1.105	486	1.068	570	903	501	3%
Outros	639	325	370	388	366	505	460	454	361	396	359	326	-28%

### RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

No 1T20 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 307 mil, comparado a R\$ 6.063 mil de prejuízo no 1T19.

A receita líquida foi de R\$ 347 mil no 1T20, comparado a R\$ 28.006 mil no 1T19.



## Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

1T20

## DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período negativa em R\$ 4.417 mil comparado a uma geração negativa de R\$ 879 mil no 1T19, representando uma redução de R\$ 3,5 milhões.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.427)	(2.674)	(10.081)	(5.061)	(1.095)	(1.579)	(834)	(187)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	(364)	(639)	13.161	437	(960)	(4.231)	3.380	(1.867)
Variação dos Ativos	2.100	4.164	7.660	3.063	597	7.394	32.006	(158)
Clientes por incorporação e venda de imóveis	2.109	3.014	(1.205)	(28.182)	727	6.853	25.425	(242)
Contas a receber de terceiros	916	328	2.800	374	(389)	815	(473)	118
Imóveis a comercializar	754	910	1.202	30.610	84	(2.227)	7.312	43
Outros	(1.679)	(88)	4.863	261	175	1.953	(258)	(77)
Variação dos Passivos	(26)	(280)	89	515	1.138	(330)	(54)	(1.163)
<b>Caixa Líquido Proveniente das Operações</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>	<b>(3.375)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(89)	0	(430)	(135)	(121)	(130)	(206)	(1.037)
Caixa líquido das atividades de Financiamento	0	4	1.604	396	(792)	0	0	0
Dívida	0	0	0	0	0	0	0	0
CRI (Link)	(12)	(5)	(8)	(3)	(15)	(7)	(6)	(5)
Cessão de créditos imobiliários	(12)	(5)	(8)	(3)	(15)	(7)	(6)	(5)
Valores caucionados em garantia do CRI	0	0	0	0	0	0	0	0
Atividades de Financiamento com Acionistas	(402)	(400)	(7.719)	(91)	(1)	0	(78)	0
Participações de não controladores	(2)	(399)	(8.004)	114	(1)	0	(74)	0
Outros	(400)	(1)	285	(205)	0	0	(4)	0
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</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>	<b>(4.417)</b>

## Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

1T20

## Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	1T20	1T19	Δ1T/1T	4T19	Δ1T/4T
<b>Receita Operacional Bruta</b>					
Impostos incidentes sobre vendas					
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>347</b>	<b>28.006</b>	<b>-99%</b>	<b>5.296</b>	<b>-93%</b>
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(183)	31.045	-101%	(445)	-59%
Juros SFH	(3)	(28)	-90%	(3)	-15%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>161</b>	<b>(3.039)</b>	<b>-105%</b>	<b>4.848</b>	<b>-97%</b>
Margem Bruta	46,4%	-10,8%	57 p.p.	91,5%	-45,1 p.p.
Margem Bruta (Ex-Juros SFH)	47,2%	-10,7%	58 p.p.	91,6%	-44,4 p.p.
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais:</b>					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(2.036)	(2.128)	-4%	(1.902)	7%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(817)	(37)	2108%	(15)	5347%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Depreciação e Amortização	(2)	(6)	-67%	(3)	-33%
Despesas Tributárias	(26)	(19)	37%	(62)	-58%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	2.013	(134)	-1602%	(493)	-
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(707)</b>	<b>(5.363)</b>	<b>-87%</b>	<b>2.373</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Financeiro</b>					
Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0%	0	0
Resultado Financeiro	588	384	53%	(3.952)	-115%
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro</b>	<b>(119)</b>	<b>(4.979)</b>	<b>-98%</b>	<b>(1.579)</b>	<b>-</b>
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	0	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	(68)	(83)	-	0	-
Provisão para IR e Contribuição Social	(120)	(1.105)	-89%	(98)	22%
<b>Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários</b>	<b>(307)</b>	<b>(6.167)</b>	<b>-95%</b>	<b>(896)</b>	<b>-</b>
Margem Líquida antes de Minoritários	-88,5%	-22,0%	-66 p.p.	-16,9%	-71,6 p.p.
Participação de Minoritários	0	104	-100%	(35)	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	0	-	-	4.254,00	-
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) do Período</b>	<b>(307)</b>	<b>(6.063)</b>	<b>-95%</b>	<b>(931)</b>	<b>-</b>
Margem Líquida após Minoritários	-88,5%	-21,6%	-67 p.p.	-17,6%	-70,9 p.p.
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	2.422	2.422		2.422	
<b>Lucro Básico por Ação (R\$)</b>	<b>(0,13)</b>	<b>(2,50)</b>	<b>-95%</b>	<b>(0,38)</b>	<b>-67%</b>

EBITIDA (R\$ Mil)	1T20	1T19	Δ1T/1T	4T19	Δ1T/4T
Lucro Líquido	(307)	(6.063)	-95%	(931)	-67%
Participação dos Minoritários	0	(104)	-100%	35	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	120	1.105	-89%	98	22%
Depreciação e Amortização	2	6	-67%	3	-33,3%
Resultado Financeiro	(588)	(384)	53%	3.952	-114,9%
Juros SFH	3	119	-98%	3	-15,3%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
<b>EBITIDA</b>	<b>(770)</b>	<b>(5.321)</b>	<b>-86%</b>	<b>3.160</b>	<b>-</b>
<b>%Margem EBITIDA</b>	<b>-222,0%</b>	<b>-19,0%</b>	<b>-203 p.p.</b>	<b>59,7%</b>	<b>-282 p.p.</b>

## Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

1T20

## Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	1T20	4T19
<b>Ativo Circulante</b>		
Caixa e Equivalentes de Caixa	56.814	61.231
Aplicações Financeiras Caucionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	17.053	2.672
Contas a Receber de Terceiros	185	310
Imóveis a Comercializar	5.351	5.426
Impostos e Contribuições a Compensar	788	791
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	0	0
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	1.444	1.458
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>81.635</b>	<b>71.888</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.123	13.336
Contas a receber de Terceiros	519	510
Imóveis a Comercializar	79.928	79.896
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0
Outros ativos	4.940	4.840
Investimentos	2.993	2.993
Imobilizado	24	26
Diferido	0	0
Intangível	0	0
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>89.527</b>	<b>101.601</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>171.162</b>	<b>173.489</b>

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	1T20	4T19
<b>Passivo Circulante</b>		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	604	602
Obrigação por Aquisição de Imóveis	0	0
Em Caixa	0	0
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	996	158
Provisões Tributárias	1.147	3.249
Provisões para Contingências	735	735
Contas a Pagar - Terceiros	2.791	2.819
Cessão de Créditos Imobiliários	35	38
Dividendos a Pagar	0	0
Redução de Capital	25.022	25
Outros Passivos	6	6
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>31.330</b>	<b>7.626</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	66	791
Provisões para Contingências	6.298	6.298
Cessão de Créditos Imobiliários	45	47
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	0	0
Obrigação de Construir	0	0
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>7.459</b>	<b>8.186</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		
Capital Social	141.994	166.991
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(9.648)	(9.341)
Outros resultados abrangentes	27	27
<b>Patrimônio Líquido Controladora</b>	<b>132.373</b>	<b>157.677</b>
Participações Minoritárias	0	0
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>171.162</b>	<b>173.489</b>

## Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

1T20

### 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

## Comentário do Desempenho



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.

## Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

1T20

### 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

14

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, para o período findo em 31 de março de 2020.

(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. Em 2020, 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.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou emergência de saúde global em função da pandemia do novo Coronavírus, causador da COVID-19. Esta declaração desencadeou uma série de decisões por governos e sociedades públicas e privadas para conter o avanço do vírus. Dentre as decisões, destacam-se aquelas relacionadas às restrições de mobilidade, distanciamento social, fechamento de fronteiras locais e internacionais entre outras.

Devido ao plano de negócios da Companhia iniciado a alguns anos de desalavancagem e readequação operacional de seus negócios, a Companhia possui um baixo número de estoque disponível para comercialização e como consequência as vendas do primeiro trimestre foram baixas. Dessa forma, não houve impactos significativos no 1º trimestre de 2020 decorrentes exclusivamente da COVID-19. Vide na Nota explicativa 29.3, informações sobre os eventos subsequentes decorrentes da Pandemia.

## Notas Explicativas

15

### 2. Políticas contábeis

#### 2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) – Demonstrações Intermediárias e a IAS 34 – Interim Financial Board – IASB, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis(CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), sobre o reconhecimento das receitas ao longo do tempo.

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 informações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (para a controladora) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM (para a controladora e consolidado). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na Nota Explicativa 2.5.L, em linha com o Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração da Companhia autorizou a conclusão da preparação destas informações contábeis intermediárias (informações trimestrais) em 16 de junho de 2020.

## Notas Explicativas

16

### 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			
	31/03/2020		31/12/2019	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	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 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	99,99%	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

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 março de 2020:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	69.268
Total do ativo consolidado	171.162
<b>% – Participação</b>	<b>40,47%</b>

## Notas Explicativas

17

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)	43.813	171.162	25,60%
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	21.440	171.162	12,53%
<b>Total</b>		<b>65.253</b>	<b>-</b>	<b>38,12%</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 2.5.L. 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

## Notas Explicativas

18

(“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.

## Notas Explicativas

19

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

## Notas Explicativas

20

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.

## Notas Explicativas

21

### 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 IFRS 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.

## Notas Explicativas

22

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.

## Notas Explicativas

23

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 irretroativa. 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.

## Notas Explicativas

24

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

## Notas Explicativas

25

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 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.

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

Nas políticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2021:

- IFRS 17 /CPC 50 – Contratos de seguro (aplicável a partir de 1 de janeiro de 2021) - A IFRS 17 substitui a IFRS 4/CPC11 – Contratos de seguro. O objetivo da alteração é assegurar que

## Notas Explicativas

26

uma entidade forneça informações relevantes que representem de forma fidedigna a essência desses contratos, por meio de um modelo de contabilidade consistente.

A Companhia não adotou antecipadamente essa nova norma e na sua avaliação, não espera impactos relevantes sobre suas demonstrações contábeis.

### 2.6.1. Novas normas e pronunciamentos ainda não adotados

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

## 3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	19	13	130	280
Aplicações financeiras (i)	20.349	21.279	56.684	60.951
<b>Total</b>	<b>20.368</b>	<b>21.292</b>	<b>56.814</b>	<b>61.231</b>

- (i) Correspondem a Certificado de depósito bancário (CDB's) e operações compromissadas remuneradas pela taxa média de 75% a 99,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) nos períodos findos em 31 de março de 2020 (taxa média de 75% a 99,25% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

## 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	
	31/03/2020	31/12/2019
Unidades concluídas e terrenos (a)	34.056	33.817
Ajuste a valor presente (AVP)	(16)	(19)
Provisão para risco de crédito (a)	(15.864)	(17.790)
<b>Total</b>	<b>18.176</b>	<b>16.008</b>
Circulante	17.053	2.672
<b>Não circulante</b>	<b>1.123</b>	<b>13.336</b>

- (a) Provisão de risco de crédito

A Companhia e suas controladas revisaram os valores a receber por venda de imóveis na adoção do IFRS 9, a partir de 1º de janeiro de 2018, e constituiu uma provisão para risco dos créditos oriundos de promessas de compra e venda, que somava R\$ 17.790 em 31 de dezembro de 2019. No período findo em 31 de março de 2020, houve reversões na provisão de risco de crédito no valor de R\$ 1.926, totalizando R\$ 15.864, conforme demonstrado abaixo:

**Notas Explicativas**

27

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
<b>Saldos no início do período:</b>	<b>(17.790)</b>	<b>(24.332)</b>
Adições	-	(3)
Baixas	-	1.805
Reversão	1.926	4.740
<b>Saldos no final do período:</b>	<b>(15.864)</b>	<b>(17.790)</b>

**Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento**

Descrição	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
<b>Vencidos</b>		
Vencidos até 30 dias	76	76
Vencidos de 31 a 120 dias	209	257
Vencidos há mais de 120 dias	5.437	5.269
<b>Total</b>	<b>5.722</b>	<b>5.602</b>
<b>A vencer</b>		
2020 (i)	25.397	1.428
2021	1.681	8.493
2022	850	13.014
A partir de 2023	406	5.280
<b>Total</b>	<b>28.334</b>	<b>28.215</b>
<b>Total de vencidos e a vencer</b>	<b>34.056</b>	<b>33.817</b>

(i) A Companhia efetuou a dissolução do consórcio do empreendimento Link e o recebimento dos valores a receber foram efetivados pelo recebimento de unidades remanescentes em estoque. Para maiores detalhes vide nota 29.2.

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

Em 31 de março de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, 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.

## Notas Explicativas

28

### 6. Imóveis a comercializar

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

Empresa		31/03/2020		31/12/2019	Empreendimento
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	(a)	89	(a)	89	Splendore Valqueire I
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	105	(a)	105	Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	33	(a)	33	Jardim Paradiso 27
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a)	275	(a)	350	Villaggio do Campo
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	16	(a)	16	Parque das Águas I - B
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	174	(a)	174	Parque das Águas I - A
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	(c)	4.660	(c)	4.660	Link Office Mall & Stay - 100% CR2
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(b)	242	(b)	231	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 28 e 29
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(b)	3.121	(b)	3.100	Santa Cecília - Madureira
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b)	76.564	(b)	76.564	Cidade Paradiso
<b>Total</b>		<b>85.279</b>		<b>85.322</b>	

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Unidades concluídas	-	-	5.351	5.426
Estoque de terrenos	76.564	76.564	79.928	79.896
<b>Total</b>	<b>76.564</b>	<b>76.552</b>	<b>85.279</b>	<b>85.322</b>
Circulante	-	-	5.351	5.426
Não circulante	76.564	76.564	79.928	79.896

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. Na revisão realizada para o fechamento das demonstrações contábeis anuais de 31 de dezembro de 2019, não foram identificados indicativos de impairment para o terreno “Cidade Paradiso” e as premissas se mantêm até a data de aprovação dessas informações contábeis intermediárias. Em relação as unidades concluídas em estoque, o valor de venda estipulado pela Administração da Companhia é superior ao valor de construção e/ou recebido em distrato.

## Notas Explicativas

29

### 7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Valores a receber por repasse (a)	-	-	-	128
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	2.333	2.335
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.333)	(2.335)
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)	(2.759)
Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)	751	746	751	746
(-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)	(47)	(54)	(47)	(54)
<b>Total</b>	<b>704</b>	<b>692</b>	<b>704</b>	<b>820</b>
Circulante	185	182	185	310
<b>Não circulante</b>	<b>519</b>	<b>510</b>	<b>519</b>	<b>510</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	31/03/2020	31/12/2019
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	128
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>128</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 período findo em 31 de março de 2020, a Administração da Companhia e de 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:

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>(2.335)</b>	<b>(2.482)</b>
Adições	-	(12)
Reversões e baixas	2	159
<b>Saldos em 31 de março de 2020</b>	<b>(2.333)</b>	<b>(2.335)</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.

## Notas Explicativas

30

No período findo em 31 de março de 2020 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 contruir 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 período findo em 31 de março de 2020, foram apropriadas receitas financeiras no valor de R\$ 5 referente a atualização do contas a receber pelo INCC.

### 8. Operações com partes relacionadas

#### a) 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	31/03/2020	31/12/2019
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	900	900
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	28	28
<b>Total</b>	<b>928</b>	<b>928</b>

## Notas Explicativas

31

### b) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

#### Ativo – controladora

Descrição	31/03/2020	31/12/2019
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	100	729
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	4.500
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	800
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	225
<b>Total</b>	<b>5.625</b>	<b>6.254</b>

#### Passivo – consolidado

Descrição	31/03/2020	31/12/2019
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	24.997	-
<b>Total</b>	<b>25.022</b>	<b>25</b>

- (i) Redução de capital por excesso de capital conforme aprovada em assembleia geral extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 21 de janeiro de 2020 (vide nota 16.a).

## 9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (a)	-	-	3.917	3.917
Créditos por avais e fianças honradas (b)	-	-	342	342
Adiantamentos a fornecedores	-	-	81	71
Depósitos judiciais (c)	52	32	1.685	1.577
Seguros	35	50	35	50
Cotas do Grupo RCFA Fundo de Invest. Imob. (d)	-	-	10	10
Demais ativos	2	14	314	331
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>96</b>	<b>6.384</b>	<b>6.298</b>
Circulante	60	96	1.444	1.458
Não circulante	29	-	4.940	4.840

- (a) 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%). Em função do baixo volume de recebimentos e a correção monetária dos depósitos judiciais, o arredondamento em milhares de reais não sofre alterações.

## Notas Explicativas

32

- (b) 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.
- (c) Depósitos efetuados para garantia das demandas judiciais destacadas na nota explicativa nº 15.
- (d) 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	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Investimentos em controladas	55.190	53.968	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	2.993	2.993
<b>Total</b>	<b>55.190</b>	<b>53.968</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	Redução de capital	Aquisições (vendas)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
De 01/01/2019 a 31/12/2019	66.471	(297)	(2.059)	1.595	(5.592)	(6.150)	53.968
De 01/01/2020 a 31/03/2020	53.968	-	-	(29)	-	1.251	55.190

##### b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de março de 2020:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do período
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.315	28	3.287	-	1
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	918	2.632	(1.715)	72	32
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	9.174	2.112	7.062	(80)	(130)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	5.160	2.939	2.221	45	(197)
CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.	795	875	(80)	-	(4)
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	21.440	7.312	14.129	110	1.886
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	52	-	52	-	-
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	31.090	3.104	27.987	14	(346)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	691	238	452	-	8
<b>Total</b>	<b>72.635</b>	<b>19.240</b>	<b>53.395</b>	<b>161</b>	<b>1.250</b>

## Notas Explicativas

33

	Equivalência patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de investimentos em	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/12/2019
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	1	-	3.287	3.286
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (*)	32	(374)	-	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	-	(6)	-	-
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(922)	-	-
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	-	135	-	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(130)	(9)	7.062	7.193
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	-	0	-	-
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(197)	(132)	2.221	2.418
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda. (*)	(3)	107	-	-
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	-	(1)	-	-
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	1.886	(21)	14.129	12.243
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	-	(1)	52	52
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(346)	(3.197)	27.987	28.332
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	8	(7)	452	444
<b>Total</b>	<b>1.251</b>	<b>(4.428)</b>	<b>55.190</b>	<b>53.968</b>

(\*) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.715 de Passivo a descoberto) e da SPE 12 (R\$ 72 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	
		31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
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	-	(1.046)	(1.044)	(1.046)	(1.044)
<b>Total</b>		<b>24</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>26</b>

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de março de 2020.

	Saldo em 31/12/2019	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2020
<b>Controladora</b>			
Móveis e equipamentos de uso	26	(2)	24
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>(2)</b>	<b>24</b>
<b>Consolidado</b>			
Móveis e equipamentos de uso	26	(2)	24
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>(2)</b>	<b>24</b>

## Notas Explicativas

34

### 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>			
Benefitorias 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>			
Benefitorias 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>

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de março de 2020.

### 12. Cessão de créditos imobiliários

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Saldo da cessão	85	90
(-) Deságio a apropriar	(5)	(5)
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>85</b>
Circulante	35	38
Não circulante	45	47

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019
Em 2019	32	11
Em 2020	25	27
Em 2021	17	24
Após 2021	6	23
<b>Total</b>	<b>80</b>	<b>85</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 março de 2020 foi de R\$ 268,82 (duzentos e sessenta e oito reais e oitenta e dois centavos) e R\$ 1.778,77 (um mil, setecentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos) em 31 de dezembro de 2019.

## Notas Explicativas

35

### 13. Contas a pagar e Adiantamentos

#### a) Contas a pagar – terceiros

O contas a pagar – terceiros é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Taxa de Decoração (i)	-	-	598	596
Distratos a pagar	-	-	1.376	1.432
Despesas administrativas	172	121	215	135
Provisão para garantia (vide nota 15)	-	-	1.044	1.044
Sinal relativo a promessa de venda da CR2 Cabuçú (ii)	490	490	490	490
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	35	89	112	166
<b>Total</b>	<b>697</b>	<b>700</b>	<b>3.835</b>	<b>3.863</b>
Circulante	<b>697</b>	<b>700</b>	<b>2.791</b>	<b>2.819</b>
Não circulante	-	-	<b>1.044</b>	<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 março de 2020 de R\$ 598 (R\$ 596 em 31 de dezembro de 2019). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto. Vide maiores detalhes na nota 29.2.

(ii) Sinal relativo à promessa de venda assinada em 20 de dezembro de 2019, para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçú pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. a ser realizada até 19/12/2020.

#### b) 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.

### 14. 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	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Contingências cíveis	302	302	6.986	6.686
Contingências trabalhistas	-	-	347	347
<b>Total</b>	<b>302</b>	<b>302</b>	<b>7.033</b>	<b>7.033</b>

## Notas Explicativas

36

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2018	31/03/2020	31/12/2019
2020	-	-	561	561
2021	302	302	333	333
Após 2021	-	-	6.139	6.139
<b>Total</b>	<b>302</b>	<b>302</b>	<b>7.033</b>	<b>7.033</b>
Circulante	302	302	735	735
Não circulante	-	-	6.298	6.298

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	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Contingências cíveis	228	228	5.972	5.972
<b>Total</b>	<b>228</b>	<b>228</b>	<b>5.972</b>	<b>5.972</b>

### 15. 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 13.a.

### 16. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de março de 2020 é de R\$ 141.994 (R\$ 166.991 em 31 de dezembro de 2019), representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal em 31 de março de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Em assembleia geral extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 21 de janeiro de 2020, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia por excesso de capital, 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 02 de março de 2020, foi realizada nova Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) da Companhia, onde os acionistas aprovaram nova redução do capital social da Companhia por

## Notas Explicativas

37

excesso de capital, 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. Apenas a redução do capital social da Companhia aprovada em 21 de janeiro de 2020 se tornou efetiva até o encerramento do trimestre em 31 de março de 2020 devido ao prazo de 60 (sessenta) dias da publicação.

### 17. 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	
	31/03/2020	31/03/2019
Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido (a)	246	29.996
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	169	(714)
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>415</b>	<b>29.282</b>
Tributos sobre vendas	(68)	(1.276)
<b>Receita líquida</b>	<b>347</b>	<b>28.006</b>
<b>Custo (b)</b>	<b>(186)</b>	<b>(31.045)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>161</b>	<b>(3.039)</b>

- (a) Vendas contratadas líquidas de distratos;
- (b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.
- (c) O prejuízo bruto no período findo em 31 de março de 2019 se deu em razão do reconhecimento do AVP sobre a venda do terreno Parque das Águas em fevereiro de 2019, causando um impacto negativo de R\$ 5.115 nas receitas por incorporação e venda de imóveis em controladas no lucro presumido.

## Notas Explicativas

38

### 18. Outras despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Indenizações judiciais	-	-	282	328
Condomínio de unidades concluídas	-	-	34	19
Consultoria jurídica	114	2	219	136
Emolumentos judiciais e cartorários	5	14	29	43
Auditoria externa	44	64	44	66
Processamento de dados	54	55	54	55
Manutenção e conservação	-	-	-	7
Serviços de vigilância e segurança	-	-	-	17
Publicações	68	41	70	42
Comunicações e telemarketing	2	4	2	4
Seguros	15	24	15	24
Água, energia e gás	3	4	3	5
Custódia de títulos e valores mobiliários	16	18	16	18
Repasse de clientes	-	-	-	8
Aluguéis	32	6	32	6
Tarifas e comissões	-	-	3	6
Transporte	-	-	1	12
Outros	41	143	89	168
<b>Total</b>	<b>394</b>	<b>375</b>	<b>893</b>	<b>964</b>

### 19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
<b>Receitas financeiras provenientes de:</b>	<b>215</b>	<b>161</b>	<b>588</b>	<b>426</b>
Aplicações financeiras	208	155	571	397
Confissão de dívida	-	-	1	2
Remuneração de Repasse a instituições financeiras	-	-	-	5
Outras receitas financeiras	7	6	16	22
<b>Despesas financeiras provenientes de:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41</b>
Acordos extrajudiciais	-	-	-	13
Outras despesas financeiras	-	-	-	28
<b>Total</b>	<b>215</b>	<b>161</b>	<b>588</b>	<b>385</b>

### 20. Provisões operacionais (consolidado)

	Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019
Reversão da PECLD do Contas a receber por incorporação de imóveis	1.926	890
Provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	2	61
<b>Total</b>	<b>1.928</b>	<b>951</b>

## Notas Explicativas

39

### 21. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/03/2019	31/03/2020	31/03/2019
Rendas de aluguéis (a)	-	-	25	20
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	52	47
Outras receitas operacionais	8	-	8	53
Baixa de créditos tributários não recuperáveis (d)	-	(161)	-	(161)
Provisão para despesas com imóveis após o habite-se (c)	-	-	-	(1.044)
<b>Total</b>	<b>8</b>	<b>(161)</b>	<b>85</b>	<b>(1.085)</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

### 22. Tributação

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

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de março de 2020 e de 2019:

##### 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	31/03/2020	31/03/2019
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	(307)	(6.063)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	(1.251)	4.756
Outros	448	-
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(1.110)	(1.307)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
<b>Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício</b>	<b>(377)</b>	<b>(444)</b>
Crédito tributário não contabilizado no exercício	377	444
<b>(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Notas Explicativas

40

### 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).

	31/03/2020			31/03/2019		
	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	246	20	30	29.996	2.400	3.600
Outras receitas	-	384	384	-	282	282
<b>Base de cálculo</b>	<b>-</b>	<b>404</b>	<b>414</b>	<b>-</b>	<b>2.682</b>	<b>3.882</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	-	(95)	(37)	-	(664)	(349)
Diferenças permanentes	-	66	18	-	(47)	(44)
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(29)	(19)	-	(711)	(393)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	-	(47)	(25)	-	(1)	(1)
<b>(=) Despesa com IRPJ e CSLL</b>	<b>-</b>	<b>(76)</b>	<b>(44)</b>	<b>-</b>	<b>(712)</b>	<b>(394)</b>

### 22.2. Provisões tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Impostos patrimônio de afetação	-	-	969	969
Tributos federais	3	2	50	2.174
Folha de pagamento	63	64	68	84
Tributos retidos de terceiros	8	7	60	22
<b>Total circulante</b>	<b>74</b>	<b>73</b>	<b>1.147</b>	<b>3.249</b>

### 22.3. 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 março de 2020 e 31 de dezembro de 2019, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
IRPJ	6	6	314	279
CSLL	4	4	177	158
PIS	3	3	102	91
COFINS	12	12	469	421
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>1.062</b>	<b>949</b>
Circulante	25	25	996	158
Não circulante	-	-	66	791

## Notas Explicativas

41

### 22.4. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Decorrentes de retenções na fonte	760	764	781	784
Outros impostos e contribuições a compensar	3	3	7	7
<b>Total circulante</b>	<b>763</b>	<b>767</b>	<b>788</b>	<b>791</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.

### 23. 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 março de 2020, no Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 308 (R\$ 380 em 31 de março de 2019), que está composto por:

	31/03/2020	31/03/2019
<b>Conselho de Administração</b>		
Remuneração-base	54	54
<b>Diretoria</b>		
Remuneração-base	254	326
<b>Total</b>	<b>308</b>	<b>380</b>

### 24. Resultado por ação

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
31/03/2020	(307)	2.422.153	(0,13)
31/03/2019	(6.063)	2.422.153	(2,50)

## Notas Explicativas

42

### 25. 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 março de 2020 e 31 de dezembro de 2019 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 29 de maio de 2020, indicavam o CDI estimado para 2020 em 2,25%, 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 31/03/2020	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\$ 20.349 (Nota nº 3)		458	343	229

## Notas Explicativas

43

### 26. Gerenciamento de risco

#### Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculam-se as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

#### 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.

### 27. Seguros

A Companhia e suas controladas mantêm 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.

## Notas Explicativas

44

### 28. Avais e garantias

Em 31 de março de 2020 e em 31 de dezembro de 2019, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas.

### 29. Eventos subsequentes

#### 29.1. Redução de capital e absorção de prejuízos acumulados

Em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 30 de abril de 2020, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia, no valor de R\$ 9.341, sem alteração da quantidade de ações emitidas, para absorção de prejuízos acumulados do exercício de 2019 e de exercícios anteriores.

Em 02 de maio de 2020, tornou-se efetiva a redução de capital aprovada em 02 de março de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) da Companhia, no montante de R\$ 10.003 (vide nota 16.a.).

#### 29.2. Extinção parcial de condomínio – Link Office, Mall e Stay

Em 03 de abril de 2020, a CR2 SPE 23 celebrou escritura de extinção de condomínio com a HESA 98 (controlada pela Helbor S.A. ou “Helbor”) referente a 44 lojas, 04 salas comerciais e 05 apartamentos 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 22 unidades no valor de R\$ 14.660, sem perdas além dos valores já provisionados na PECLD do contas a receber e com a reversão da provisão de Taxa de decoração a pagar (nota 13.a.) no montante de R\$ 389.

#### 29.3. Impactos do Novo Coronavírus (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 constantes sobre os impactos na saúde de seus colaboradores, em seus negócios e nos locais onde desenvolve suas atividades.

Em relação as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, do período findo em 31 de março de 2020, não foram grandes os impactos percebidos desde que as autoridades governamentais recomendaram o distanciamento social, e que listamos a seguir:

- a) Em relação aos estoques de unidades concluídas, nos meses de abril e maio de 2020, não realizamos a alienação de unidades, em parte impactado pela redução na circulação de pessoas, mas também pelo reduzido número de unidades livres e disponíveis para a venda.
- b) Em relação aos estoques de terrenos, nossa promessa de compra e venda (vide nota 13.a) continua em efeito suspensivo e não temos intenção de distrato da operação. Em relação ao estoque do terreno denominado “Cidade Paradiso”, o valor de venda constante no laudo de avaliação, para fins de teste ao valor recuperável do ativo (“impairment”), não apresentou oscilação em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

## Notas Explicativas

45

- c) Não temos passivos relevantes, exceto quanto as devoluções de capital já efetivadas e autorizadas em assembleia geral ordinária e extraordinária. Já realizamos o desembolso de R\$ 30.000 desde o encerramento das informações contábeis intermediárias e a data de aprovação de emissão realizada pela Administração da Companhia.
- d) Mantemos discussão permanente das contingências com terceiros e nossos assessores jurídicos não têm expectativa de pagamentos adicionais em relação aos valores já provisionados nas informações contábeis intermediárias.
- e) 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. Atualmente todos os nossos colaboradores estão trabalhando em home office e analisamos diariamente o posicionamento das autoridades competentes e especialistas para aprimorar nossas ações contingenciais.

Adicionalmente, 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.

Dessa forma, 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.

### **30. Data de aprovação das informações contábeis intermediárias**

A administração da Companhia autorizou a emissão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Companhia em 16 de junho de 2020, quanto aos documentos relativos ao período de três meses findo em 31 de março de 2020, 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 informações contábeis intermediárias, fica aprovada a divulgação dos referidos documentos.

\* \* \*

## **Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais**

### **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 31/03/2020</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>	2.422.153	100,00%	2.422.153	100,00%
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 31/03/2020</b>				
Companhia: CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.		Posição em 31/03/2020 (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%

\*Companhia aberta.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.  
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2020, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R1) - Demonstração intermediária e com a norma internacional "IAS 34 – Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board (IASB)", aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.1. e 2.3., as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, 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 a aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado ("DVA"), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na Norma NBC TG 09 – Demonstração do valor adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 16 de junho de 2020.

Ana Cristina Linhares Areosa

CT CRC RJ- 081.409/O-3

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC SP-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 187 - 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 informações trimestrais da Companhia para o período findo em 31 de março de 2020.

Rio de Janeiro, 16 de junho 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 187 - 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 informações trimestrais da Companhia para o período findo em 31 de março de 2020.

Rio de Janeiro, 16 de junho de 2020.

A Diretoria