

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T18

Rio de Janeiro, 25 de março de 2019 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2018 (4T18). 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 4T18

- Caixa positivo em R\$ 28.034 mil;
- Dívida Corporativa zerada;
- Redução dos estoques em 60% em comparação ao 4T17;
- Aumento de 356% das Vendas Líquidas em comparação ao 4T17;
- Geração positiva de Caixa R\$ 4.276 mil;
- Evento subsequente: aprovação da Due Dilligence para venda do Terreno do Parque das Águas por R\$ 31,0 milhões, atualmente em fase de escrituração.

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 4T18

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Felipe Shalders

Diretor Presidente, de RI e Técnico

Contato:

Tel: +55 (21) 3031-4600 / 3095-4600
ri@cr2.com.br

Teleconferência Português 26 de março de 2019

16h00 (horário de Brasília)
15h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 11 2188-0155
Código: CR2

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

Site: ri.cr2.com.br

Teleconferência Inglês 26 de março de 2019

17h00 (horário de Brasília)
16h00 (horário de Nova York)

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

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

Site: ri.cr2.com.br

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	4T18	4T17	$\Delta 4T/4T$	3T18	$\Delta 4T/3T$
Receita Operacional Líquida	2.089	5.496	-62,0%	795	162,8%
Lucro Bruto	710	2.389	-70,3%	(740)	-196%
% Margem Bruta	34,0%	43,5%	-9,5 p.p.	-93,0%	127,0 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	724	2.417	-70,1%	(685)	-206%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	34,6%	44,0%	-9 p.p.	-86,2%	120,8 p.p.
EBITDA(1)	(6.998)	940	844,4%	(2.849)	-146%
% Margem EBITDA	-335%	17%	-352 p.p.	-358%	23 p.p.
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes Minoritários	(10.332)	1.303	892,9%	(2.719)	-280%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-494,6%	23,7%	-518 p.p.	-342,0%	-153 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(5.727)	1.290	544,0%	(2.996)	-91%
% Margem Líquida	-274%	23%	-297 p.p.	-377%	103 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(2,36)	0,03	7982,0%	(0,06)	-3841,0%
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	28.034	24.204	15,8%	23.758	18,0%
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	167.546	197.789	-15,3%	183.652	-8,8%

Operacional (R\$ Mil)	4T18	4T17	$\Delta 4T/4T$	3T18	$\Delta 4T/3T$
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	1.993	460	333,3%	1.930	3,3%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	2.141	533	301,6%	1.753	22,1%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	47,8%	8,8%	39 p.p.	35,1%	12,7 p.p.
Unidades Vendidas	10	2	400,0%	10	0,0%

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

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

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

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
VENDAS CONTRATADAS	5
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	6
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	9
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	9
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	10
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS	10
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	11
ANEXO I – DRE.....	12
ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL	13
<u>GLOSSÁRIO</u>	<u>14</u>
<u>AVISOS LEGAIS</u>	<u>14</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES</u>	<u>14</u>

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O encerramento do ano de 2018 foi marcado pelo desfecho no processo eleitoral e pela melhora nos ambientes macro e microeconômicos. A possibilidade de aprovação da reforma da previdência, essencial para a retomada do crescimento econômico do Brasil, trouxe a recuperação da confiança dos agentes econômicos e do mercado financeiro doméstico.

Pelo lado operacional, tivemos duas conquistas relevantes ao longo de 2018. A primeira diz respeito ao estoque de imóveis da Companhia, que foi praticamente liquidado em 2018, restando meros R\$ 2,5 milhões em unidades disponíveis. A segunda foi a celebração de um acordo estratégico, visando o encerramento de dois processos judiciais, pelo qual restou ajustado que a CR2 receberá o valor total de R\$ 8,6 milhões até o dia 10/09/2019, dos quais R\$ 6,4 milhões já foram recebidos (parte em espécie e parte mediante o recebimento de ações/quotas de subsidiárias da Companhia que pertenciam a terceiros).

E já nos primeiros meses de 2019, demos outro passo importante, com a aprovação, pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, da documentação do terreno “Parque das Águas”, o que permitirá a conclusão da venda da referida área pelo valor de R\$ 31 milhões, conforme fato relevante divulgado em 15/02/2019.

Assim, iniciamos 2019 com a confiança de que a equipe da CR2 está preparada para seguir buscando liquidez para os nossos acionistas, mantendo o foco contínuo na geração de caixa, mediante a liquidação do estoque de unidades e dos terrenos do nosso *land bank*.

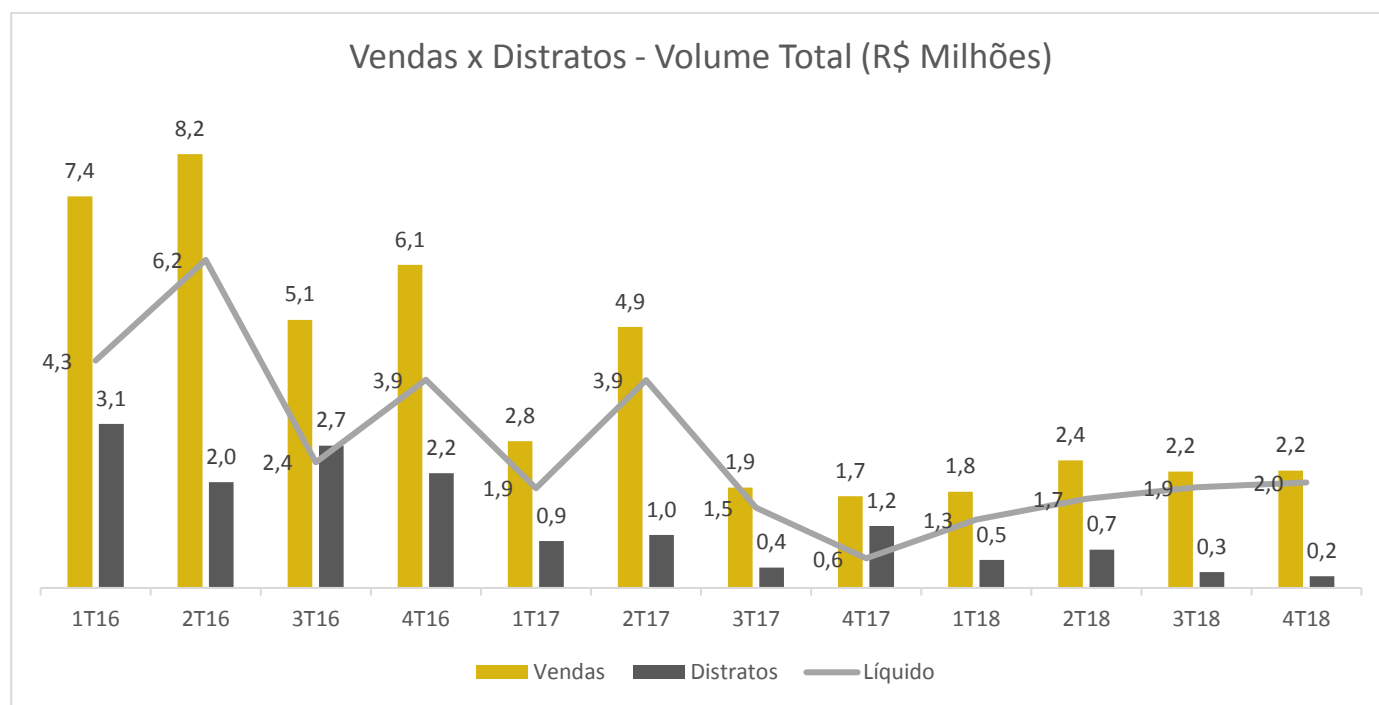
Agradecemos a confiança no trabalho.

Felipe Shalders
Diretor Presidente, Técnico e de Relações com Investidores

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos no 4T18 foram de R\$ 2,0 milhões, apresentando um aumento de 356% em relação ao 4T17.

As vendas do 4T18 se distribuíram entre o Parque das Águas, Jardim Paradiso e Villagio do Campo, com a maior parte do volume financeiro (67%) concentrado no empreendimento Parque das Águas, cujo Ticket médio é maior em comparação aos demais empreendimentos.

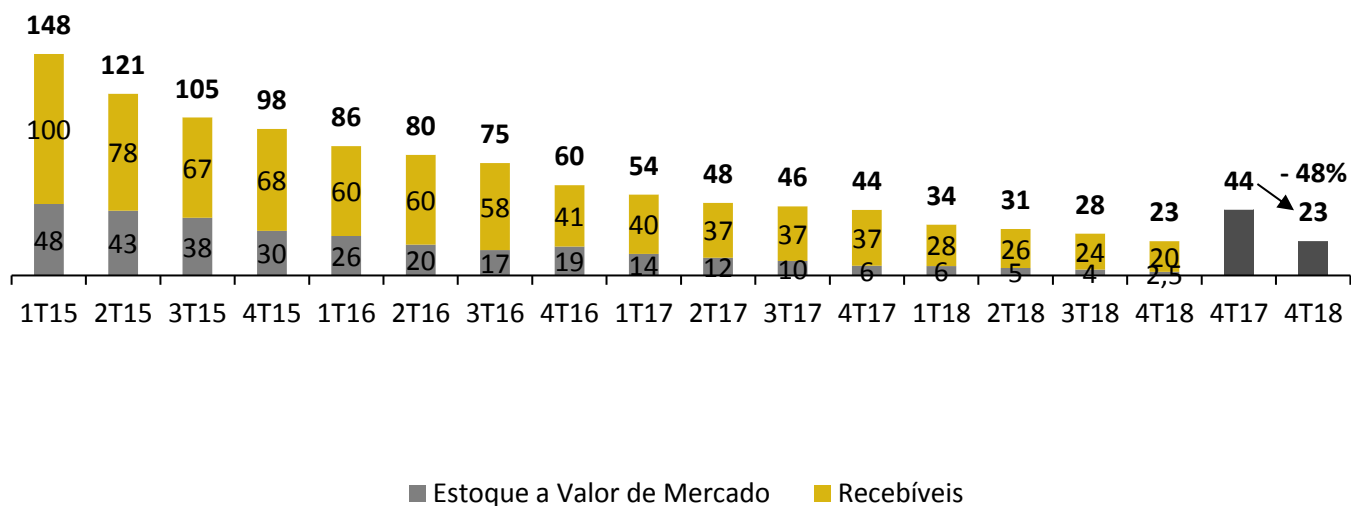


ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

Fechamos o 4T18 com R\$ 2,5 milhões de estoque a valor de mercado, uma redução de 60% em relação ao 4T17 e de 37% em relação ao 3T18.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) ficaram em R\$ 20 milhões neste trimestre, uma redução de 45% em relação ao 4T17. Ainda considerando o impacto das novas provisões para perdas nos recebíveis, de aproximadamente R\$ 7,5 milhões no 1T18.

O valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 4T17 sofreu uma redução de 48%.

Evolução - Recebíveis + Estoque (R\$ Milhões)


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 empreendimentos com maior participação nos estoques são o Jardim Paradiso com 23% (R\$ 580 mil) do valor dos Estoques, o Campinho, representando atualmente 23% do valor dos Estoque (R\$ 580 mil) e o Residências Premium com 18% (R\$ 450 mil - valor da última unidade disponível no empreendimento).

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)										
SPEs	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	%(4T18)
Jardim Paradiso	3.881	2.355	2.933	2.471	696	1.166	1.046	818	580	23%
Jardim Paradiso 1-A	948	250	356	356	230	463	237	123	123	5%
Jardim Paradiso 1-B	2.933	2.105	2.577	2.115	465	703	809	695	456	18%
Parque das Águas	8.955	6.893	4.762	3.761	1.824	1.960	1.462	616	155	6%
Green	0	0	0	0	475	456	456	456	0	0%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	1.993	1.293	690	500	499	475	475	475	0	0%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	2.100	1.800	1.350	1.052	1.160	725	725	580	580	23%
SP 1	165	165	165	165	428	143	0	0	0	0%
Aqua Park 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 2	165	165	165	165	143	143	0	0	0	0%
Aqua Park 3	0	0	0	0	162	0	0	0	0	0%
Top Life Itamaraty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Mirante Bonsucesso	0	0	0	0	124	0	0	0	0	0%
Top Life Park	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	730	430	430	430	850	450	450	450	450	18%
HC Felicitá	595	595	595	300	257	238	238	209	209	8%
Barra Allegro	575	575	575	575	0	428	0	0	0	0%
Splendor Valqueire I	320	320	320	320	219	219	219	219	551	22%
Splendore Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendore Valqueire III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
CIMOL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Total:	19.314	14.426	11.819	9.574	6.406	6.258	5.070	3.822	2.525	100%

Ao final do 4T18, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 20,4 milhões, sendo R\$ 17,8 milhões referentes ao Link, projeto em que somos permutantes e cujo habite-se foi expedido no 2T14.

No 4T18 foram revistas as provisões para perda nos empreendimentos, gerando uma redução da casa R\$ 2,5 milhões nos recebíveis.

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 4T18 foi de R\$ R\$ 675 mil. O saldo das Confissões de Dívidas foi zerado.

(R\$ Mil)	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	100.932	79.191	68.037	67.725	60.543	59.847	58.047	40.930	39.643	36.809	36.776	37.473	28.202	26.420	23.973	20.446
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(998)	(1.019)	(1.031)	(140)	(116)	(120)	(128)	(125)	(125)	(142)	(145)	(60)	(397)	(486)	(37)	(4)
TOTAL Recebíveis de Clientes	99.934	78.172	67.006	67.585	60.427	59.727	57.919	40.805	39.518	36.666	36.631	37.413	27.805	25.934	23.936	20.442
Contas a Receber por Repasse	16.216	21.080	17.063	6.269	14.368	13.240	9.950	6.642	5.436	5.413	2.549	847	2.030	1.260	983	675
Confissão de Dívida de Adquirentes	2.942	3.024	3.030	2.965	2.723	2.236	1.599	965	733	705	567	465	126	29	8	0
TOTAL Recebíveis	119.092	102.276	87.099	76.818	77.518	75.203	69.468	48.412	45.687	42.785	39.746	38.725	29.961	27.223	24.927	21.118

SPEs	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	Indexadores
SPE 23 (Link)	40.454	41.273	42.344	42.817	28.049	27.403	27.513	27.642	27.981	20.529	20.473	20.482	17.781	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	11.326	4.084	3.008	2.744	2.045	1.485	609	604	699	303	8	8	0	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	6.248	6.193	6.164	4.783	4.149	3.809	2.898	2.857	2.400	2.286	2.158	1.465	1.470	IGP-M +12% a.a.
Green	4.597	4.277	4.139	3.887	3.107	3.119	2.536	2.494	1.919	1.250	1.213	902	0	IGP-M +12% a.a.
Campinho	981	983	726	436	436	436	701	707	689	519	549	254	350	IGP-M
SP 1	1.572	1.612	1.307	1.307	1.453	1.426	750	749	2.474	1.640	793	126	227	IGP-M
Acqua Park 1	87	87	306	292	113	108	91	90	88	87	44	44	80	IGP-M
Acqua Park 2	264	142	142	142	351	351	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	544	555	276	126	126	304	126	126	1	1	1	1	0	IGP-M
Top Life Itamaraty	316	461	211	370	211	146	146	0	146	0	0	0	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	199	205	210	216	491	355	227	227	3	148	150	1	0	IGP-M
Top Life Park	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	81	81	148	IGP-M
Manáú	0	0	0	0	0	0	0	0	2.074	1.296	519	0	0	INCC-DI
Residências Premium	578	432	439	446	449	719	536	455	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicitá	729	667	693	436	205	207	208	209	210	211	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Barra Allegro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	408	411	414	569	419	420	421	420	421	549	349	349	216	IGP-M +12% a.a.
Splendore Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendore Valqueire III	199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	494	494	494	494	494	494	494	494	621	518	391	351	399	IGP-M +12% a.a.
Total:	67.585	60.427	59.727	57.919	40.805	39.518	36.666	36.631	37.413	27.805	25.934	23.936	20.442	-

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

Os dois principais terrenos em nosso land bank são a Cidade Paradiso e o Parque das Águas, representando 89% do book value.

Conforme fato relevante enviado ao mercado o Terreno Parque das Águas foi negociado pelo valor de R\$ 31 milhões de reais, e após aprovação da Due Dilligence por parte do comprador, está em fase de escrituração.

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value R\$(Mil)	Book/m ² R\$(Mil)	%CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.552	29	100%
Parque das Águas*	São Gonçalo (RJ)	Econômico	29.795	420	100%
Diamond	Campo Grande (RJ)	Comercial/Média	7.208	1.803	80%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.399	9	100%
Total			118.954	37	

* Terreno em fase de escrituração

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 4T18, a Receita Líquida foi de R\$ 2.089 mil, comparado a R\$ 5.496 mil no 4T17.

No 4T18 a companhia apresentou Lucro Bruto ex-Juros SFH de R\$ 724 mil, comparado a um lucro de R\$ 2.417 mil no 4T17.

(R\$ Mil)	4T18	4T17	4T/4T	3T18	4T/3T
Receita Líquida	2.089	5.496	-62%	795	163%
Lucro Bruto	710	2.389	-70%	(740)	-196%
Margem Bruta	34,0%	43,5%	-9,5 p.p.	-93,0%	127,0 p.p.
Impactos Juros SFH	0,7 p.p.	0,5 p.p.	18,3 p.p.	6,8 p.p.	-611,7 p.p.
Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)	724	2.417	-70%	(685)	-206%
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	34,6%	44,0%	-9,4 p.p.	-86,2%	120,8 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

O G&A foi de R\$ 2,4 milhões neste trimestre, apresentando uma redução nominal de 6% em relação ao 4T17 (R\$ 3,0 milhões).

Em comparação ao 3T18 o G&A da companhia apresentou uma redução de 20%, sendo impactado pela redução das despesas de condomínio das unidades de 94%, bem como a redução de 40% nas despesas com pessoal.

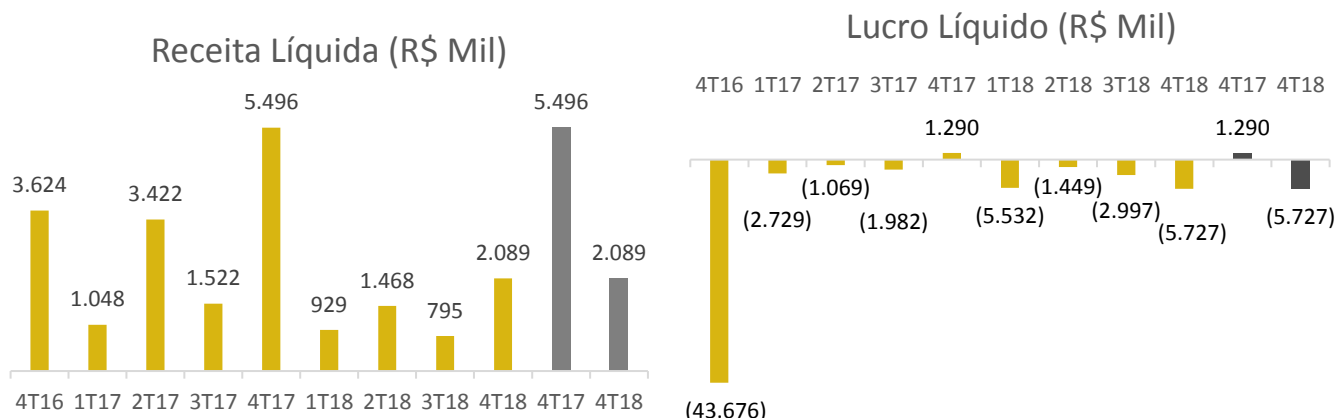
(R\$ Mil)	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	4T18/4T17
G&A Consolidado	3.503	3.218	3.394	3.129	3.042	2.996	2.897	2.578	2.130	2.742	3.021	2.419	-6%
Desp. Pessoal	1.544	1.052	1.307	963	1.019	695	1.241	1.012	1.090	728	1.317	786	-22%
Aluguel/Condomínio (Sede)	49	45	27	30	30	30	30	28	26	23	58	43	54%
Condomínio das Unidades (SPEs)	296	237	310	427	314	164	289	92	115	135	425	25	-73%
Vendas	-10	4	8	85	14	9	111	3	6	1	2	-1	-133%
Estoque	306	233	302	342	300	156	179	89	109	134	423	26	-71%
Desp. Judiciais	769	1.229	1.116	1.108	1.061	1.468	1.011	1.076	511	1.490	716	1.105	3%
Outros	845	655	634	601	618	639	325	370	388	366	505	460	24%

RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

No 4T18 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 5.727 mil, comparado a um lucro líquido de R\$ 1.290 mil no 4T17.

O resultado líquido da companhia no trimestre foi impactado principalmente pelos acordos firmados no fim do ano, sem gerar impactos negativos no caixa da Companhia. O processo arbitral do HC Felicitá gerou um impacto de R\$ 5,5 milhões na rubrica despesas financeiras enquanto o acordo firmado junto à Dominos gerou um impacto de R\$ 3,7 milhões na rubrica provisões operacionais.

A receita líquida foi de R\$ 2.089 mil no 4T18, comparado a R\$ 5.496 mil no 4T17, refletindo a redução expressiva nos estoques trimestre a trimestre.



DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período positiva em R\$ 4.276 mil. Um aumento de 2.415% na comparação com o 3T18.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.332)	(1.662)	(2.034)	2.309	(7.416)	(1.427)	(2.674)	(10.081)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	(223)	586	81	(1.167)	5.438	(364)	(639)	13.161
Variação dos Ativos	2.880	4.679	2.173	4.525	1.044	2.100	4.164	7.660
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.287	2.378	77	(697)	1.824	2.109	3.014	(1.205)
Contas a receber de terceiros	1.466	275	3.053	1.810	(1.059)	916	328	2.800
Imóveis a comercializar	550	2.312	658	2.728	277	754	910	1.202
Outros	(423)	(286)	(1.615)	684	2	(1.679)	(88)	4.863
Variação dos Passivos	897	(3)	(150)	(1.148)	762	(26)	(280)	89
Caixa Líquido Proveniente das Operações	1.222	3.600	70	4.519	(172)	283	571	10.829
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(304)	26	0	(398)	(216)	(89)	0	(430)
Caixa Líquido das atividades de Financiamento	0	(224)	1	0	0	0	4	1.604
Dívida	0	0	0	0	0	0	0	0
Debêntures (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0
CRI (Link)	(40)	(342)	(15)	(277)	(8)	(12)	(5)	(8)
Cessão de créditos imobiliários	(37)	(338)	(188)	(285)	(8)	(12)	(5)	(8)
Valores caucionados em garantia do CRI	(3)	(4)	173	8	0	0	0	0
Atividades de Financiamento com Acionistas	(199)	2	(2)	(645)	0	(402)	(400)	(7.719)
Participações de não controladores	(199)	2	(3)	(322)	0	(2)	(399)	(8.004)
Outros	0	0	1	(323)	0	(400)	(1)	285
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	679	3.062	54	3.199	(396)	(220)	170	4.276

Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	4T18	4T17	4T/4T	3T18	4T/3T
Receita Operacional Bruta					
Impostos incidentes sobre vendas					
Receita Operacional Líquida	2.089	5.496	-62%	795	163%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(1.366)	(8.221)	-83%	(1.481)	-8%
Juros SFH	(14)	(28)	-49%	(54)	-74%
Lucro Bruto	709	2.389	-70%	(740)	-196%
<i>Margem Bruta</i>	<i>34,0%</i>	<i>43,5%</i>	<i>-10 p.p.</i>	<i>-93,0%</i>	<i>127,0 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>34,6%</i>	<i>44,0%</i>	<i>-9 p.p.</i>	<i>-86,2%</i>	<i>120,8 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais:					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(2.419)	(2.578)	-6%	(3.021)	-20%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(41)	(27)	52%	(54)	-24%
Amortização de Estandes	0	(87)	-100%	0	-
Depreciação e Amortização	(5)	(36)	-86%	(18)	-72%
Despesas Tributárias	(68)	(69)	-1%	(14)	386%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(3.415)	1.217	381%	1.019	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(5.239)	787	-766%	(2.828)	-
Resultado Financeiro					
Juros sobre o Capital Próprio	(1.778)	-	0%	-	0
Resultado Financeiro	(3.064)	706	-534%	248	-1336%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(10.082)	1.493	-775%	(2.581)	-
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	0	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	0	0	-	(93)	-
Provisão para IR e Contribuição Social	(251)	(189)	33%	(46)	446%
Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(10.333)	1.303	-893%	(2.720)	-
<i>Margem Líquida antes de Minoritários</i>	<i>-494,6%</i>	<i>23,7%</i>	<i>-518 p.p.</i>	<i>-342,1%</i>	<i>-152,5 p.p.</i>
Participação de Minoritários	4.605	(13)	35319%	(277)	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(5.728)	1.290	-544%	(2.996)	-
<i>Margem Líquida após Minoritários</i>	<i>-274,2%</i>	<i>23,5%</i>	<i>-298 p.p.</i>	<i>-376,9%</i>	<i>102,7 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.443		48.443	
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,12)	0,03	-494%	(0,06)	97%

EBITIDA (R\$ Mil)	4T18	3T17	4T/4T	2T18	4T/3T
Lucro Líquido	(5.728)	1.290	-544%	(2.996)	91%
Participação dos Minoritários	(4.605)	13	-35519%	277	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	251	189	33%	46	446%
Depreciação e Amortização	5	36	-86%	18	-72,2%
Resultado Financeiro	3.064	(706)	-534%	(248)	-1335,7%
Juros SFH	14	28	-49%	54	-73,6%
Amortização de Estandes	0	87	-100,0%	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
EBITIDA	(6.998)	936	-848%	(2.849)	-
%Margem EBITIDA	-335,0%	17,0%	-352 p.p.	-358,3%	23 p.p.

Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	4T18	3T18
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	28.034	23.758
Aplicações Financeiras Caucionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	7.632	10.509
Contas a Receber de Terceiros	1.278	1.616
Imóveis a Comercializar	38.929	40.131
Impostos e Contribuições a Compensar	1.865	1.967
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	1	7
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	335	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	3.993	2.561
Total do Ativo Circulante	82.067	80.549
Realizável a Longo Prazo		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	12.814	13.464
Contas a receber de Terceiros	2.156	2.157
Imóveis a Comercializar	82.172	82.172
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	5.806
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	168
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0
Outros ativos	5.037	19.738
Investimentos	2.993	3.058
Imobilizado	41	45
Diferido	0	0
Intangível	1	1
Total do ativo não circulante	105.214	126.609
Ativo Total	187.281	207.158

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	4T18	3T18
Passivo Circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	4	37
Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	0
Em Caixa	0	81
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	443	453
Provisões Tributárias	1.229	1.227
Provisões para Contingências	688	2.000
Contas a Pagar - Terceiros	4.786	4.729
Cessão de Créditos Imobiliários	41	42
Dividendos a Pagar	205	2
Redução de Capital	25	2.245
Outros Passivos	0	103
Total do Passivo Circulante	7.421	10.919
Passivo não circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Mútuos a Pagar	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de Clientes	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	743	579
Provisões para Contingências	6.868	7.305
Cessão de Créditos Imobiliários	73	79
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	3	3
Obrigações de Construir	4.627	4.621
Total do passivo não circulante	12.314	12.587
Patrimônio Líquido		
Capital Social	184.244	184.244
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(17.253)	(11.526)
Outros resultados abrangentes	27	172.745
Patrimônio Líquido Controladora	167.018	172.745
Participações Minoritárias	528	10.907
Total Patrimônio Líquido	167.546	183.652
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	187.281	207.158

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65,0% desses depósitos no setor

imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de Vendas.

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.

AVISOS LEGAIS

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

Em atendimento às Instruções nºs 381 e 386 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela 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.