

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T19

Rio de Janeiro, 14 de maio de 2019 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2019 (1T19). 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 1T19

- Caixa positivo em R\$ 27.155 mil;
- Dívida Corporativa zerada;
- Redução dos estoques em 78% em comparação ao 1T18;
- Aumento de 76% dos Recebíveis em comparação ao 1T18.

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 1T19

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 21 de maio 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 21 de maio 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)	1T19	1T18	$\Delta 1T/1T$	4T18	$\Delta 1T/4T$
Receita Operacional Líquida	28.006	929	2914,6%	2.089	1240,6%
Lucro Bruto	(3.039)	(106)	2766,5%	710	-528%
% Margem Bruta	-10,8%	11,4%	-22,2 p.p.	34,0%	-44,8 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	(3.010)	(97)	3003,4%	724	-516%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	-10,7%	-10,4%	0 p.p.	34,6%	-45,3 p.p.
EBITDA(1)	(5.411)	(6.182)	12,5%	(6.998)	23%
% Margem EBITDA	-19%	-665%	646 p.p.	-335%	316 p.p.
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes Minoritários	(6.167)	(5.532)	-11,5%	(10.332)	40%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-22,0%	-595,5%	573 p.p.	-494,6%	473 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(6.063)	(7.344)	17,4%	(5.727)	-6%
% Margem Líquida	-22%	-791%	769 p.p.	-274%	253 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(2,50)	(0,15)	-1568,8%	(2,36)	-5,9%
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	27.155	23.808	14,1%	28.034	-3,1%
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	161.492	188.447	-14,3%	167.546	-3,6%

Operacional (R\$ Mil)	1T19	1T18	$\Delta 1T/1T$	4T18	$\Delta 1T/4T$
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	1.377	1.290	6,7%	1.993	-30,9%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	1.311	1.236	6,1%	2.141	-38,8%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	50,4%	18,9%	32 p.p.	47,8%	2,6 p.p.
Unidades Vendidas	7	5	40,0%	10	-30,0%

(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

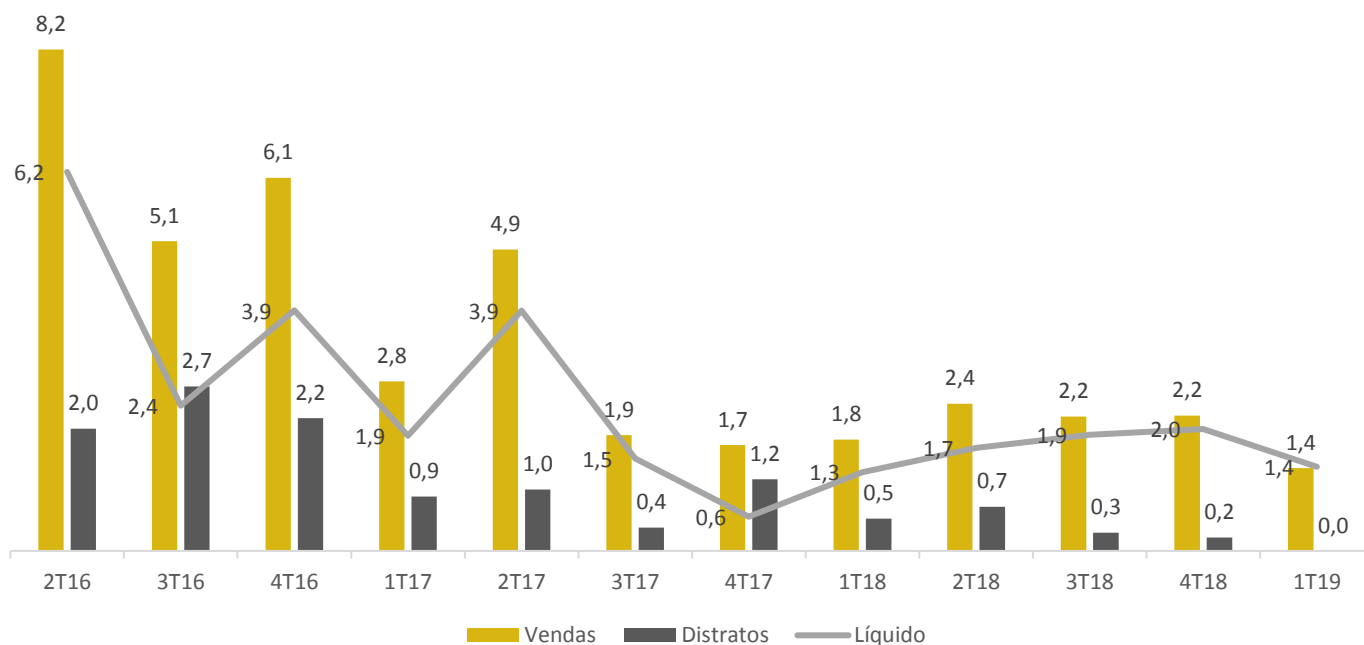
VENDAS CONTRATADAS	4
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	5
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	8
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	8
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	9
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS	9
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	10
ANEXO I – DRE.....	11
ANEXO II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

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos no 1T19 foram de R\$ 1,4 milhão, apresentando um aumento de 7% em relação ao 1T18.

As vendas do 1T19 se distribuíram entre o Parque das Águas, Jardim Paradiso, Villagio do Campo, Felicittá e Residências Premium, com a maior parte do volume financeiro (61%) concentrado nos empreendimentos Residências Premium, cujo Ticket médio é maior em comparação aos demais empreendimentos, e Jardim Paradiso com o maior número de unidades vendidas no trimestre e ticket médio menor.

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



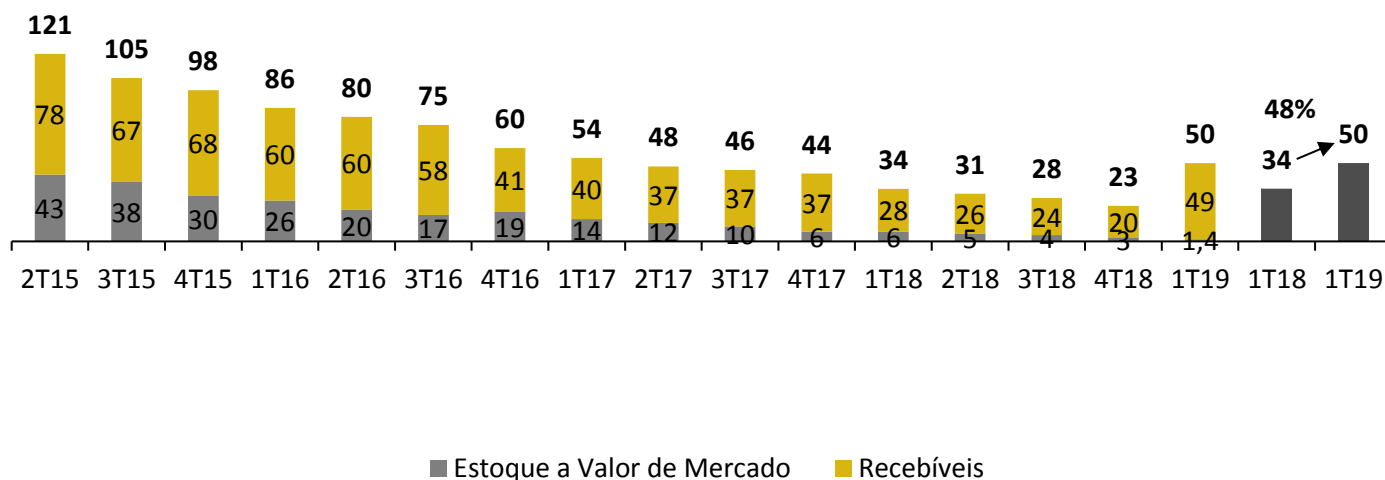
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

Fechamos o 1T19 com R\$ 1,4 milhão de estoque a valor de mercado, uma redução de 78% em relação ao 1T18 e de 45% em relação ao 4T18.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) aumentaram para em R\$ 49 milhões neste trimestre, apresentando um aumento de 76% em relação ao 1T18, alavancado principalmente pela venda do terreno do Parque das Águas.

O valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 1T18 sofreu um aumento 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 Campinho com 52% (R\$ 725 mil) do valor dos Estoques, o Splendor Valqueire I, representando atualmente 39% do valor dos Estoque (R\$ 551 mil).

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)										
SPEs	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	%(1T19)
Jardim Paradiso	2.355	2.933	2.471	696	1.166	1.046	818	580	123	9%
Jardim Paradiso 1-A	250	356	356	230	463	237	123	123	123	9%
Jardim Paradiso 1-B	2.105	2.577	2.115	465	703	809	695	456	0	0%
Parque das Águas	6.893	4.762	3.761	1.824	1.960	1.462	616	155	0	0%
Green	0	0	0	475	456	456	456	0	0	0%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	1.293	690	500	499	475	475	475	0	0	0%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	1.800	1.350	1.052	1.160	725	725	580	580	725	52%
SP 1	165	165	165	428	143	0	0	0	0	0%
Aqua Park 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 2	165	165	165	143	143	0	0	0	0	0%
Aqua Park 3	0	0	0	162	0	0	0	0	0	0%
Top Life Itamaraty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Mirante Bonsucesso	0	0	0	124	0	0	0	0	0	0%
Top Life Park	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	430	430	430	850	450	450	450	450	0	0%
HC Felicitá	595	595	300	257	238	238	209	209	0	0%
Barra Allegro	575	575	575	0	428	0	0	0	0	0%
Splendor Valqueire I	320	320	320	219	219	219	219	551	551	39%
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:	14.426	11.819	9.574	6.406	6.258	5.070	3.822	2.525	1.399	100%

Ao final do 1T19, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 49,4 milhões, sendo R\$ 28,5 milhões referentes à venda do terreno Parque das Águas e R\$ 17,4 milhões referentes ao Link, projeto em que somos permutantes e cujo habite-se foi expedido no 2T14.

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 1T19 foi de R\$ R\$ 362 mil. O saldo das Confissões de Dívidas foi zerado.

(R\$ Mil)	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	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	49.518
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(1.019)	(1.031)	(140)	(116)	(120)	(128)	(125)	(125)	(142)	(145)	(60)	(397)	(486)	(37)	(4)	(459)
TOTAL Recebíveis de Clientes	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	49.059
Contas a Receber por Repasse	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	362
Confissão de Dívida de Adquirentes	3.024	3.030	2.965	2.723	2.236	1.599	965	733	705	567	465	126	29	8	0	0
TOTAL Recebíveis	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	49.421

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

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

O principal terreno em nosso land bank é o Cidade Paradiso, representando 86% do atual book value da Companhia.

Conforme divulgado no último trimestre, 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%
Diamond	Campo Grande (RJ)	Comercial/Média	7.207	1.803	80%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.441	9	100%
Total			89.200	27	

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 1T19, a Receita Líquida foi de R\$ 28.006 mil, comparado a R\$ 929 mil no 1T18.

No 1T19 a companhia apresentou Prejuízo Bruto ex-Juros SFH de R\$ 3.010 mil, comparado a um prejuízo de R\$ 97 mil no 1T18.

(R\$ Mil)	1T19	1T18	Δ1T/1T	4T18	Δ1T/4T
Receita Líquida	28.006	929	2915%	2.089	1241%
Lucro Bruto	(3.039)	(106)	2767%	710	-528%
Margem Bruta	-10,8%	11,4%	-22,2 p.p.	34,0%	-44,8 p.p.
Impactos Juros SFH	0,1 p.p.	-21,8 p.p.	2190,1 p.p.	0,6 p.p.	-53,6 p.p.
Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)	(3.010)	(97)	3003%	724	-516%
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	-10,7%	-10,4%	-0,3 p.p.	34,6%	-45,3 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

O G&A foi de R\$ 2,128 milhões neste trimestre, em linha com o apresentado no 1T18 (R\$ 2,130 milhões).

Em comparação ao 4T18 o G&A da companhia apresentou uma redução de 12%, sendo impactado pela redução das despesas de condomínio das unidades de 86%, bem como a redução de 56% nas despesas judiciais.

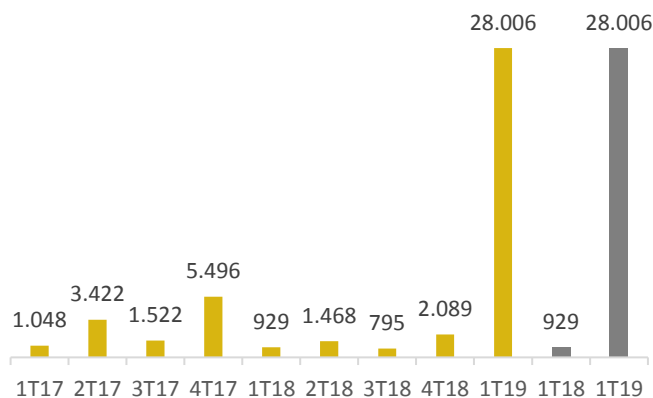
(R\$ Mil)	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	1T19/1T18
G&A Consolidado	3.218	3.394	3.129	3.042	2.996	2.897	2.578	2.130	2.742	3.021	2.419	2.128	0%
Desp. Pessoal	1.052	1.307	963	1.019	695	1.241	1.012	1.090	728	1.317	786	1.163	7%
Aluguel/Condomínio (Sede)	45	27	30	30	30	30	28	26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

RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

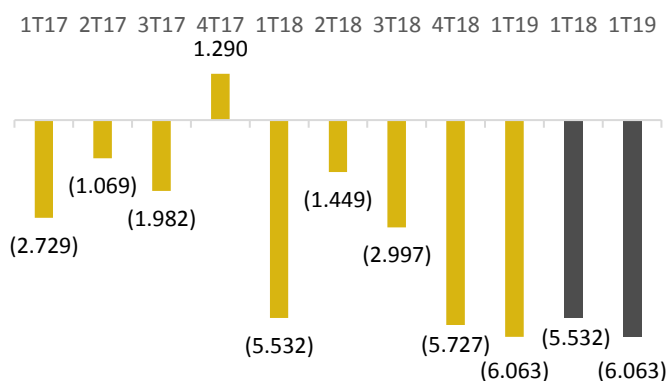
No 1T19 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 6.063 mil, comparado a R\$ 5.532 mil de prejuízo no 1T18.

A receita líquida foi de R\$ 28.006 mil no 1T19, comparado a R\$ 929 mil no 1T18, impactado fortemente pela venda do terreno do Parque das Águas.

Receita Líquida (R\$ Mil)



Lucro Líquido (R\$ Mil)



DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período negativa em R\$ 879 mil comparado a uma geração negativa em R\$ 396 em 1T18.

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

Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	1T19	1T18	$\Delta 1T/1T$	4T18	$\Delta 1T/4T$
Receita Operacional Bruta					
Impostos incidentes sobre vendas					
Receita Operacional Líquida	28.006	929	2915%	2.089	1241%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(31.045)	(1.026)	2926%	(1.366)	2173%
Juros SFH	(28)	(9)	214%	(14)	102%
Lucro Bruto	(3.039)	(106)	2767%	709	-529%
<i>Margem Bruta</i>	<i>-10,8%</i>	<i>-11,4%</i>	1 p.p.	<i>34,0%</i>	<i>-44,8 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>-10,7%</i>	<i>-10,4%</i>	0 p.p.	<i>34,0%</i>	<i>-44,7 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais:					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(2.128)	(2.130)	0%	(2.419)	-12%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(37)	(160)	-77%	(41)	-10%
Amortização de Estandes	0	(84)	-100%	0	-
Depreciação e Amortização	(6)	(35)	-83%	(5)	20%
Despesas Tributárias	(19)	(38)	-50%	(68)	-72%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(134)	(5.596)	98%	(3.415)	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(5.363)	(8.124)	-34%	(5.239)	-
Resultado Financeiro					
Juros sobre o Capital Próprio	0	-	0%	(1.778)	0
Resultado Financeiro	384	705	-45%	(3.064)	-113%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(4.979)	(7.419)	-33%	(10.082)	-
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	-	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	(83)	(56)	-	0	-
Provisão para IR e Contribuição Social	(1.105)	72	-1635%	(251)	340%
Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(6.167)	(5.532)	11%	(10.333)	-
<i>Margem Líquida antes de Minoritários</i>	<i>-22,0%</i>	<i>-595,5%</i>	573 p.p.	<i>-494,6%</i>	<i>472,6 p.p.</i>
Participação de Minoritários	104	(1.812)	-94%	4.605	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(6.063)	(7.344)	-17%	(5.728)	-
<i>Margem Líquida após Minoritários</i>	<i>-21,6%</i>	<i>-790,5%</i>	769 p.p.	<i>-274,2%</i>	<i>252,5 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	2.422	48.443		48.443	
Lucro Básico por Ação (R\$)	(2,50)	(0,06)	4072%	(0,12)	2017%

EBITIDA (R\$ Mil)	1T19	1T18	$\Delta 1T/1T$	4T18	$\Delta 1T/4T$
Lucro Líquido	(6.063)	(7.344)	-17%	(5.728)	6%
Participação dos Minoritários	(104)	1.812	-106%	(4.605)	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	1.105	(72)	-1635%	251	340%
Depreciação e Amortização	6	35	-83%	5	20,0%
Resultado Financeiro	(384)	(705)	-45%	3.064	-112,5%
Juros SFH	28	9	214%	14	109,1%
Amortização de Estandes	0	84	-100,0%	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
EBITIDA	(5.412)	(6.182)	-12%	(6.999)	-
%Margem EBITIDA	-19,3%	-665,4%	646 p.p.	-358,3%	339 p.p.

Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	1T19	4T18
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	27.155	28.034
Aplicações Financeiras Cauçionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	2.457	7.632
Contas a Receber de Terceiros	1.273	1.278
Imóveis a Comercializar	8.267	38.929
Impostos e Contribuições a Compensar	1.806	1.865
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	0	1
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	335	335
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	3.492	3.993
Total do Ativo Circulante	44.785	82.067
Realizável a Longo Prazo		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	47.061	12.814
Contas a receber de Terceiros	1.848	2.156
Imóveis a Comercializar	82.224	82.172
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0
Outros ativos	5.175	5.037
Investimentos	2.993	2.993
Imobilizado	35	41
Diferido	0	0
Intangível	0	1
Total do ativo não circulante	139.336	105.214
Ativo Total	184.121	187.281

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	1T19	4T18
Passivo Circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	459	4
Obrigação por Aquisição de Imóveis	0	0
Em Caixa	0	0
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	187	443
Provisões Tributárias	1.174	1.229
Provisões para Contingências	688	688
Contas a Pagar - Terceiros	4.184	4.786
Cessão de Créditos Imobiliários	42	41
Dividendos a Pagar	0	205
Redução de Capital	25	25
Outros Passivos	0	0
Total do Passivo Circulante	6.759	7.421
Passivo não circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Mútuos a Pagar	0	0
SFH	0	0
Contas a Pagar - Terceiros	1.044	0
IR e Contribuição Social Diferidos	3.249	743
Provisões para Contingências	6.868	6.868
Cessão de Créditos Imobiliários	69	73
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	3	3
Obrigação de Construir	4.636	4.627
Total do passivo não circulante	15.869	12.314
Patrimônio Líquido		
Capital Social	184.244	184.244
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(23.316)	(17.253)
Outros resultados abrangentes	27	27
Patrimônio Líquido Controladora	160.955	167.018
Participações Minoritárias	538	528
Total Patrimônio Líquido	0	0
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	184.121	187.281

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.

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.