

## CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 2T19

Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2019 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do segundo trimestre de 2019 (2T19). 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 2T19

- Conclusão da venda do terreno do Parque das Águas após assinatura da escritura definitiva do terreno;
- Caixa positivo em R\$ 25.906 mil;
- Dívida Corporativa zerada;

### TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 2T19

#### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

##### Felipe Shalders

Diretor Presidente, de RI e Técnico

##### Contato:

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

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

#### Teleconferência Português 14 de agosto 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](http://ri.cr2.com.br)

#### Teleconferência Inglês 14 de agosto 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](http://ri.cr2.com.br)

## DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	2T19	2T18	$\Delta 2T/2T$	1T19	$\Delta 2T/1T$
Receita Operacional Líquida	83	1.468	-94,3%	28.006	-99,7%
Lucro Bruto	(499)	257	-294,0%	(3.039)	-84%
% Margem Bruta	-600,6%	17,5%	-618,1 p.p.	-10,8%	-589,8 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	(495)	311	-259,0%	(3.010)	-84%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	-596,3%	21,2%	-617 p.p.	-10,7%	-585,5 p.p.
EBITDA(1)	(1.508)	(2.092)	27,9%	(5.411)	72%
% Margem EBITDA	-1816%	-143%	-1674 p.p.	-19%	-1797 p.p.
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes Minoritários	(1.055)	(1.595)	33,9%	(6.167)	83%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-1271,1%	-108,7%	-1162 p.p.	-22,0%	-1249 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(1.057)	(1.450)	27,1%	(6.063)	83%
% Margem Líquida	-1273%	-99%	-1175 p.p.	-22%	-1252 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(0,44)	(0,03)	-1225,4%	(2,55)	82,9%
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	25.906	23.588	9,8%	27.155	-4,6%
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido Consolidado	160.435	186.770	-14,1%	161.492	-0,7%

Operacional (R\$ Mil)	2T19	2T18	$\Delta 2T/2T$	1T19	$\Delta 2T/1T$
Vendas Contratadas Totais <sup>(2)</sup>	474	1.686	-71,9%	1.377	-65,6%
Vendas Contratadas %CR2 <sup>(2)</sup>	454	1.345	-66,2%	1.311	-65,4%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) <sup>(3)</sup>	38,6%	23,8%	15 p.p.	50,4%	-11,9 p.p.
Unidades Vendidas	4	9	-55,6%	7	-42,9%

(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>

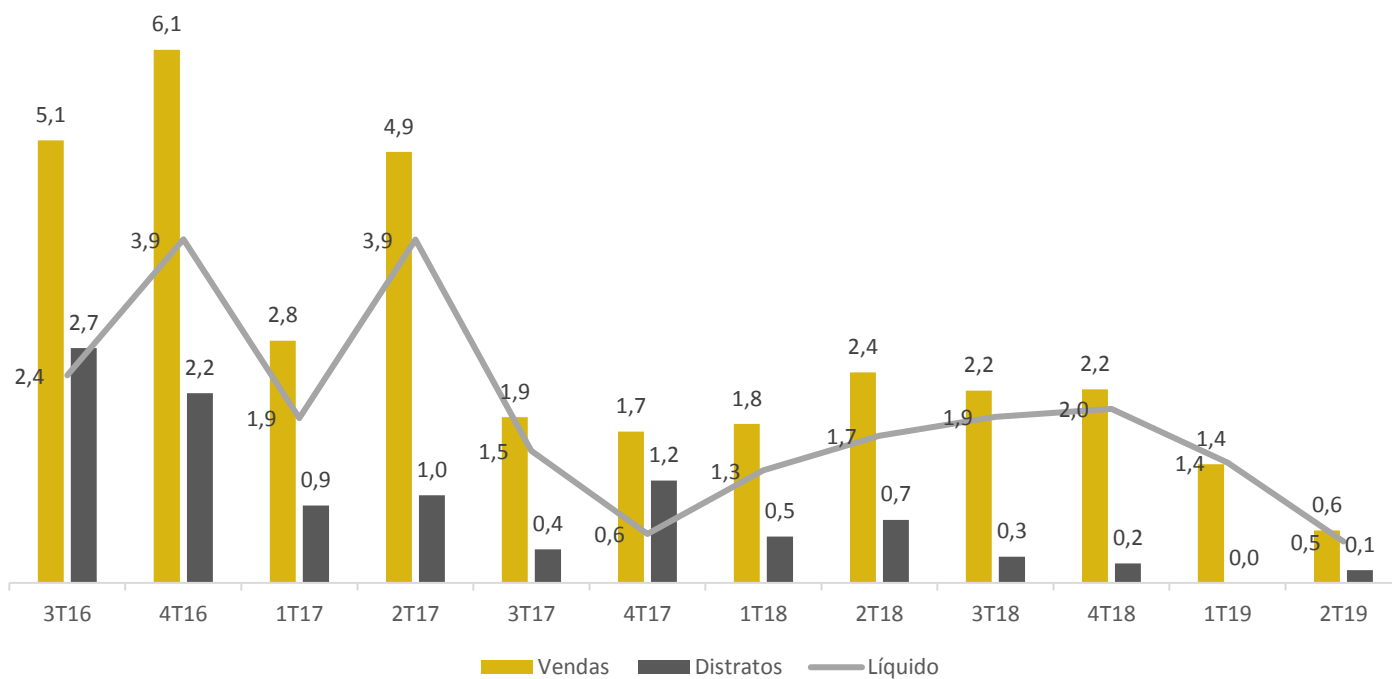
## VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos no 2T19 foram de R\$ 500 mil, apresentando uma redução de 71% em relação ao 2T18.

Há alguns anos, em face de um cenário econômico que já apresentava indícios de um processo de deterioração, a Companhia passou a adotar a estratégia de concentrar seus esforços na monetização de seus ativos. Dessa forma, um dos principais focos do esforço passou a ser a venda das unidades em estoque.

Nesse processo, a redução cada vez maior dos estoques impacta diretamente no volume de vendas. Há também um impacto no volume de distratos, que hoje representam uma base residual composta por unidades cujo processo de distrato é mais difícil e acaba ocorrendo de forma mais lenta.

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

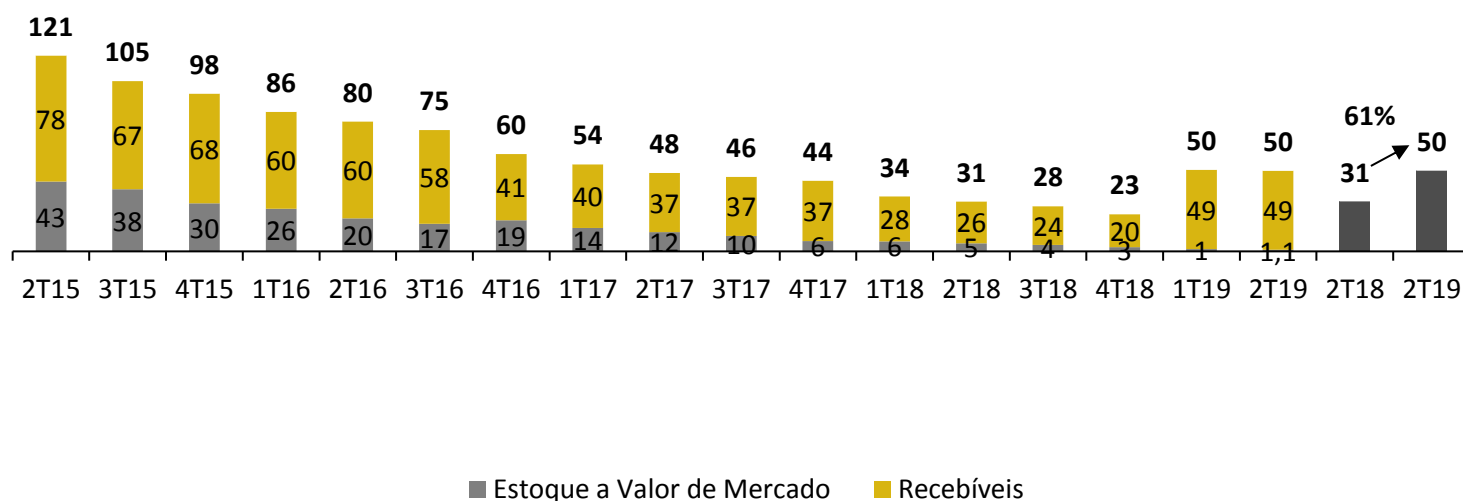


**ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS**

Fechamos o 2T19 com R\$ 1,1 milhão de estoque a valor de mercado, uma redução de 78% em relação ao 2T18 e de 24% em relação ao 1T19 (R\$ 1,3 milhão).

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) se mantiveram em R\$ 49 milhões neste trimestre, apresentando um aumento de 88% em relação ao 2T18, resultado impactado principalmente pelos recebíveis decorrentes da venda do terreno do Parque das Águas.

O valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 2T18 sofreu um aumento de 61%.

**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.

Atualmente a companhia possui unidades em estoque em apenas 3 empreendimentos, com a maior participação no Campinho, que representa 69% (R\$ 725 mil) do valor dos Estoques.

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)											
SPEs	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	%(2T19)
Jardim Paradiso	2.355	2.933	2.471	696	1.166	1.046	818	580	123	114	11%
Jardim Paradiso 1-A	250	356	356	230	463	237	123	123	123	0	0%
Jardim Paradiso 1-B	2.105	2.577	2.115	465	703	809	695	456	0	114	11%
Parque das Águas	6.893	4.762	3.761	1.824	1.960	1.462	616	155	0	0	0%
Green	0	0	0	475	456	456	456	0	0	0	0%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	1.293	690	500	499	475	475	475	0	0	0	0%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	1.800	1.350	1.052	1.160	725	725	580	580	725	725	69%
SP 1	165	165	165	428	143	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 2	165	165	165	143	143	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 3	0	0	0	162	0	0	0	0	0	0	0%
Top Life Itamaraty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Mirante Bonsucesso	0	0	0	124	0	0	0	0	0	0	0%
Top Life Park	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	430	430	430	850	450	450	450	450	0	0	0%
HC Felicitá	595	595	300	257	238	238	209	209	0	0	0%
Barra Allegro	575	575	575	0	428	0	0	0	0	0	0%
Splendor Valqueire I	320	320	320	219	219	219	219	551	551	219	21%
Splendore Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendore Valqueire III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
CIMOL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
<b>Total:</b>	<b>14.426</b>	<b>11.819</b>	<b>9.574</b>	<b>6.406</b>	<b>6.258</b>	<b>5.070</b>	<b>3.822</b>	<b>2.525</b>	<b>1.399</b>	<b>1.058</b>	<b>100%</b>

Ao final do 2T19, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 48,9 milhões, sendo R\$ 29,2 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 2T19 foi de R\$ R\$ 766 mil. O saldo das Confissões de Dívidas continua zerado.

(R\$ Mil)	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
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	49.575
Receitas a Apropriar	0	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)	(648)
<b>TOTAL Recebíveis de Clientes</b>	<b>78.172</b>	<b>67.006</b>	<b>67.585</b>	<b>60.427</b>	<b>59.727</b>	<b>57.919</b>	<b>40.805</b>	<b>39.518</b>	<b>36.666</b>	<b>36.631</b>	<b>37.413</b>	<b>27.805</b>	<b>25.934</b>	<b>23.936</b>	<b>20.442</b>	<b>49.059</b>	<b>48.927</b>
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	766
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	0
<b>TOTAL Recebíveis</b>	<b>102.276</b>	<b>87.099</b>	<b>76.818</b>	<b>77.518</b>	<b>75.203</b>	<b>69.468</b>	<b>48.412</b>	<b>45.687</b>	<b>42.785</b>	<b>39.746</b>	<b>38.725</b>	<b>29.961</b>	<b>27.223</b>	<b>24.927</b>	<b>21.118</b>	<b>49.421</b>	<b>49.693</b>

SPEs	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	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	17.397	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	0	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	6.193	6.164	4.783	4.149	3.809	2.898	2.857	2.400	2.286	2.158	1.465	1.470	29.986	30.595	IGP-M +12% a.a.
Green	4.277	4.139	3.887	3.107	3.119	2.536	2.494	1.919	1.250	1.213	902	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Campinho	983	726	436	436	436	701	707	689	519	549	254	350	222	0	IGP-M
SP 1	1.612	1.307	1.307	1.453	1.426	750	749	2.474	1.640	793	126	227	249	220	IGP-M
Acqua Park 1	87	306	292	113	108	91	90	88	87	44	44	80	0	0	IGP-M
Acqua Park 2	142	142	142	351	351	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	555	276	126	126	304	126	126	1	1	1	1	0	0	0	IGP-M
Top Life Itamaraty	461	211	370	211	146	146	0	146	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	205	210	216	491	355	227	227	3	148	150	1	0	0	0	IGP-M
Top Life Park	161	161	161	161	161	161	161	161	161	81	81	148	0	0	IGP-M
Manauá	0	0	0	0	0	0	0	2.074	1.296	519	0	0	0	0	INCC-DI
Residências Premium	432	439	446	449	719	536	455	0	0	0	0	0	384	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicitá	667	693	436	205	207	208	209	210	211	0	0	0	142	133	IGP-M +12% a.a.
Barra Allegro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	411	414	569	419	420	421	420	421	549	349	349	216	219	216	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire III	0	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	367	IGP-M +12% a.a.
<b>Total:</b>	<b>60.427</b>	<b>59.727</b>	<b>57.919</b>	<b>40.805</b>	<b>39.518</b>	<b>36.666</b>	<b>36.631</b>	<b>37.413</b>	<b>27.805</b>	<b>25.934</b>	<b>23.936</b>	<b>20.442</b>	<b>49.059</b>	<b>48.927</b>	-

**BANCO DE TERRENOS – LAND BANK**

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

O terreno Parque das Águas foi vendido pelo valor de R\$ 31 milhões de reais e teve sua escritura definitiva assinada nesse trimestre, finalizando o processo de venda do terreno.

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

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

No 2T19, a Receita Líquida foi de R\$ 83 mil, comparado a R\$ 1.468 mil no 2T18.

No 2T19 a companhia apresentou Prejuízo Bruto ex-Juros SFH de R\$ 495 mil, comparado a um lucro de R\$ 311 mil no 2T18.

(R\$ Mil)	2T19	2T18	Δ2T/2T	1T19	Δ2T/1T
Receita Líquida	83	1.468	-94%	28.006	-100%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(499)</b>	<b>257</b>	<b>-294%</b>	<b>(3.039)</b>	<b>-84%</b>
Margem Bruta	-600,6%	17,5%	-618,1 p.p.	-10,8%	-589,8 p.p.
Impactos Juros SFH	4,3 p.p.	3,7 p.p.	64,4 p.p.	0,1 p.p.	424,3 p.p.
<b>Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)</b>	<b>(495)</b>	<b>311</b>	<b>-259%</b>	<b>(3.010)</b>	<b>-84%</b>
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	-596,3%	21,2%	-617,5 p.p.	-10,7%	-585,5 p.p.



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

O G&A foi de R\$ 2,184 milhões neste trimestre, apresentando uma redução de 20% em relação ao 2T18 (R\$ 2,742 milhões).

Em comparação ao 1T19 o G&A da companhia apresentou um aumento de 3%, sendo impactado pelo aumento das despesas judiciais, que apresentaram um aumento de 120%. Vale destacar que o segundo trimestre normalmente apresenta um aumento, no entanto, esse é um item que tender a variar a cada trimestre devido aos custos e prazos relacionados a cada processo.

Os valores das despesas com condomínios aparecem com valor negativo em função da reversão de valores provisionados no valor de R\$ 20 mil reais aproximadamente.

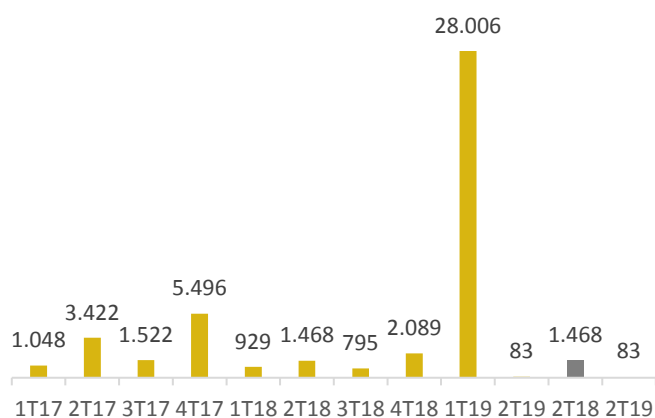
(R\$ Mil)	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	2T19/2T18
<b>G&amp;A Consolidado</b>	3.394	3.129	3.042	2.996	2.897	2.578	2.130	2.742	3.021	2.419	2.128	2.184	-20%
Desp. Pessoal	1.307	963	1.019	695	1.241	1.012	1.090	728	1.317	786	1.163	758	4%
Aluguel/Condomínio (Sede)	27	30	30	30	30	28	26	23	58	43	6	7	-70%
Condomínio das Unidades (SPEs)	310	427	314	164	289	92	115	135	425	25	19	-10	-108%
Vendas	8	85	14	9	111	3	6	1	2	-1	0	-3	-449%
Estoque	302	342	300	156	179	89	109	134	423	26	19	-7	-105%
Desp. Judiciais	1.116	1.108	1.061	1.468	1.011	1.076	511	1.490	716	1.105	486	1.068	-28%
Outros	634	601	618	639	325	370	388	366	505	460	454	361	-1%

### RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

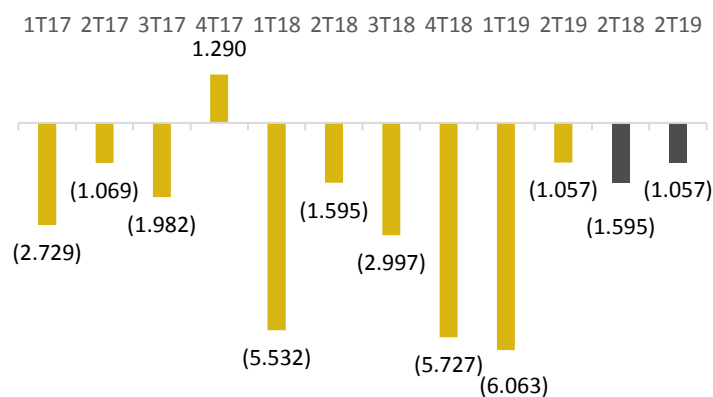
No 2T19 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 1.057 mil, comparado a R\$ 1.595 mil de prejuízo no 2T18.

A receita líquida foi de R\$ 83 mil no 2T19, comparado a R\$ 1.468 mil no 2T18.

Receita Líquida (R\$ Mil)



Lucro Líquido (R\$ Mil)



## DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período negativa em R\$ 1.249 mil comparado a uma geração negativa em R\$ 220 mil em 2T18.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.034)	2.309	(7.416)	(1.427)	(2.674)	(10.081)	(5.061)	(1.095)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	81	(1.167)	5.438	(364)	(639)	13.161	437	(960)
Variação dos Ativos	2.173	4.525	1.044	2.100	4.164	7.660	3.063	597
Clientes por incorporação e venda de imóveis	77	(697)	1.824	2.109	3.014	(1.205)	(28.182)	727
Contas a receber de terceiros	3.053	1.810	(1.059)	916	328	2.800	374	(389)
Imóveis a comercializar	658	2.728	277	754	910	1.202	30.610	84
Outros	(1.615)	684	2	(1.679)	(88)	4.863	261	175
Variação dos Passivos	(150)	(1.148)	762	(26)	(280)	89	515	1.138
<b>Caixa Líquido Proveniente das Operações</b>	<b>70</b>	<b>4.519</b>	<b>(172)</b>	<b>283</b>	<b>571</b>	<b>10.829</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(320)</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	0	(398)	(216)	(89)	0	(430)	(135)	(121)
Caixa Líquido das atividades de Financiamento	1	0	0	0	4	1.604	396	(792)
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)	(15)	(277)	(8)	(12)	(5)	(8)	(3)	(15)
Cessão de créditos imobiliários	(188)	(285)	(8)	(12)	(5)	(8)	(3)	(15)
Valores caucionados em garantia do CRI	173	8	0	0	0	0	0	0
Atividades de Financiamento com Acionistas	(2)	(645)	0	(402)	(400)	(7.719)	(91)	(1)
Participações de não controladores	(3)	(322)	0	(2)	(399)	(8.004)	114	(1)
Outros	1	(323)	0	(400)	(1)	285	(205)	0
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>54</b>	<b>3.199</b>	<b>(396)</b>	<b>(220)</b>	<b>170</b>	<b>4.276</b>	<b>(879)</b>	<b>(1.249)</b>

## Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	2T19	2T18	Δ2T/2T	1T19	Δ2T/1T
<b>Receita Operacional Bruta</b>					
Impostos incidentes sobre vendas					
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>83</b>	<b>1.468</b>	<b>-94%</b>	<b>28.006</b>	<b>-100%</b>
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(578)	(1.157)	-50%	(31.017)	-98%
Juros SFH	(4)	(54)	-93%	(28)	-87%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>(499)</b>	<b>257</b>	<b>-294%</b>	<b>(3.039)</b>	<b>-84%</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>-600,6%</i>	<i>17,5%</i>	<i>-618 p.p.</i>	<i>-10,8%</i>	<i>-589,8 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>-596,3%</i>	<i>21,2%</i>	<i>-617 p.p.</i>	<i>-10,7%</i>	<i>-585,5 p.p.</i>
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais:</b>					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(2.184)	(2.742)	-20%	(2.128)	3%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(22)	(58)	-62%	(37)	-41%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Depreciação e Amortização	(3)	(32)	-91%	(6)	-50%
Despesas Tributárias	(31)	(39)	-21%	(19)	63%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	1.222	435	-181%	(217)	-
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>(1.517)</b>	<b>(2.179)</b>	<b>-30%</b>	<b>(5.446)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Financeiro</b>					
Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0%	0	0
Resultado Financeiro	422	752	-44%	385	9%
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro</b>	<b>(1.095)</b>	<b>(1.427)</b>	<b>-23%</b>	<b>(5.061)</b>	<b>-</b>
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	0	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	0	0	-	(75)	-
Provisão para IR e Contribuição Social	38	(168)	-123%	(1.031)	-104%
<b>Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários</b>	<b>(1.055)</b>	<b>(1.449)</b>	<b>-27%</b>	<b>(6.063)</b>	<b>-</b>
<i>Margem Líquida antes de Minoritários</i>	<i>-1271,1%</i>	<i>-98,7%</i>	<i>-1172 p.p.</i>	<i>-18,3%</i>	<i>-1252,8 p.p.</i>
Participação de Minoritários	(2)	(146)	-101%	(104)	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) do Período</b>	<b>(1.057)</b>	<b>(1.595)</b>	<b>-34%</b>	<b>(6.167)</b>	<b>-</b>
<i>Margem Líquida após Minoritários</i>	<i>-1273,5%</i>	<i>-108,7%</i>	<i>-1165 p.p.</i>	<i>-18,3%</i>	<i>-1255,2 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	2.422	48.443		2.422	
<b>Lucro Básico por Ação (R\$)</b>	<b>(0,44)</b>	<b>(0,03)</b>	<b>1225%</b>	<b>(2,55)</b>	<b>-83%</b>

EBITIDA (R\$ Mil)	2T19	2T18	Δ2T/2T	1T19	Δ2T/1T
Lucro Líquido	(1.057)	(1.449)	-27%	(6.167)	-83%
Participação dos Minoritários	2	(146)	-101%	104	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	(38)	168	-123%	1.031	-104%
Depreciação e Amortização	3	33	-91%	6	-50,0%
Resultado Financeiro	(422)	(752)	-44%	(385)	9,5%
Juros SFH	4	54	-93%	27	-86,8%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
<b>EBITIDA</b>	<b>(1.508)</b>	<b>(2.092)</b>	<b>-28%</b>	<b>(5.384)</b>	<b>-</b>
<b>%Margem EBITIDA</b>	<b>-1816,8%</b>	<b>-142,5%</b>	<b>-1674 p.p.</b>	<b>-358,3%</b>	<b>-1459 p.p.</b>

## Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	2T19	1T19
<b>Ativo Circulante</b>		
Caixa e Equivalentes de Caixa	25.906	27.155
Aplicações Financeiras Caucionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	9.671	2.457
Contas a Receber de Terceiros	1.779	1.273
Imóveis a Comercializar	8.182	8.267
Impostos e Contribuições a Compensar	1.804	1.806
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	1	0
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	335	335
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	3.459	3.492
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>51.137</b>	<b>44.785</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	39.904	47.061
Contas a receber de Terceiros	1.746	1.848
Imóveis a Comercializar	82.225	82.224
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0
Outros ativos	5.034	5.175
Investimentos	2.993	2.993
Imobilizado	32	35
Diferido	0	0
Intangível	0	0
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>131.934</b>	<b>139.336</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>183.071</b>	<b>184.121</b>

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	2T19	1T19
<b>Passivo Circulante</b>		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	648	459
Obrigação por Aquisição de Imóveis	0	0
Em Caixa	0	0
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	611	187
Provisões Tributárias	1.139	1.174
Provisões para Contingências	688	688
Contas a Pagar - Terceiros	4.346	4.184
Cessão de Créditos Imobiliários	42	42
Dividendos a Pagar	0	0
Redução de Capital	25	25
Outros Passivos	0	0
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>7.499</b>	<b>6.759</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	0
IR e Contribuição Social Diferidos	2.520	3.249
Provisões para Contingências	6.868	6.868
Cessão de Créditos Imobiliários	55	69
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	3	3
Obrigação de Construir	4.647	4.636
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>15.137</b>	<b>15.869</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		
Capital Social	166.991	184.244
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(7.118)	(23.316)
Outros resultados abrangentes	27	27
<b>Patrimônio Líquido Controladora</b>	<b>159.900</b>	<b>160.955</b>
Participações Minoritárias	535	538
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>183.071</b>	<b>184.121</b>

**GLOSSÁRIO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VG** – Valor Geral de Vendas.

**VG 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.

**VG 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.