

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T19

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2019 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2019 (3T19). 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 3T19

- Caixa positivo em R\$ 27.023 mil;
- Dívida Corporativa zerada;
- Geração Positiva de Caixa de R\$ 1.117 no trimestre
- Extinção Parcial de Condomínio – Link Office Mall & Stay
- Evento Subsequente: quitação da obrigação de fazer mediante entrega da fração detida nos imóveis em Campo Grande

TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 3T19

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 14 de novembro de 2019

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

Tel.: +55 11 2188-0155
Código: CR2

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

Site: ri.cr2.com.br

Teleconferência Inglês 14 de novembro de 2019

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

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

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

Site: ri.cr2.com.br

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	3T19	3T18	$\Delta 3T/3T$	2T19	$\Delta 3T/2T$
Receita Operacional Líquida	378	795	-52,5%	83	355,4%
Lucro Bruto	(16)	(740)	-97,8%	(499)	-97%
% Margem Bruta	-4,2%	-93,0%	88,8 p.p.	-600,6%	596,4 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	(15)	(685)	-97,8%	(495)	-97%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	-4,0%	-86,2%	82 p.p.	-596,3%	592,3 p.p.
EBITDA(1)	(1.895)	(2.849)	33,5%	(1.508)	-26%
% Margem EBITDA	-501%	-358%	-143 p.p.	-1816%	1315 p.p.
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes Minoritários	(1.327)	(2.719)	51,2%	(1.055)	-26%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-351,1%	-342,0%	-9 p.p.	-1271,1%	920 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(1.758)	(2.996)	41,3%	(1.057)	-66%
% Margem Líquida	-465%	-377%	-88 p.p.	-1273%	808 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(0,73)	(0,06)	-1109,7%	(0,44)	-66,3%
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	27.023	23.758	13,7%	25.906	4,3%
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	158.573	183.652	-13,7%	160.435	-1,2%

Operacional (R\$ Mil)	3T19	3T18	$\Delta 3T/3T$	2T19	$\Delta 3T/2T$
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	224	1.930	-88,4%	474	-52,8%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	311	1.753	-82,3%	454	-31,5%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	49,3%	35,1%	14 p.p.	38,6%	10,7 p.p.
Unidades Vendidas	3	10	-70,0%	4	-25,0%

(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

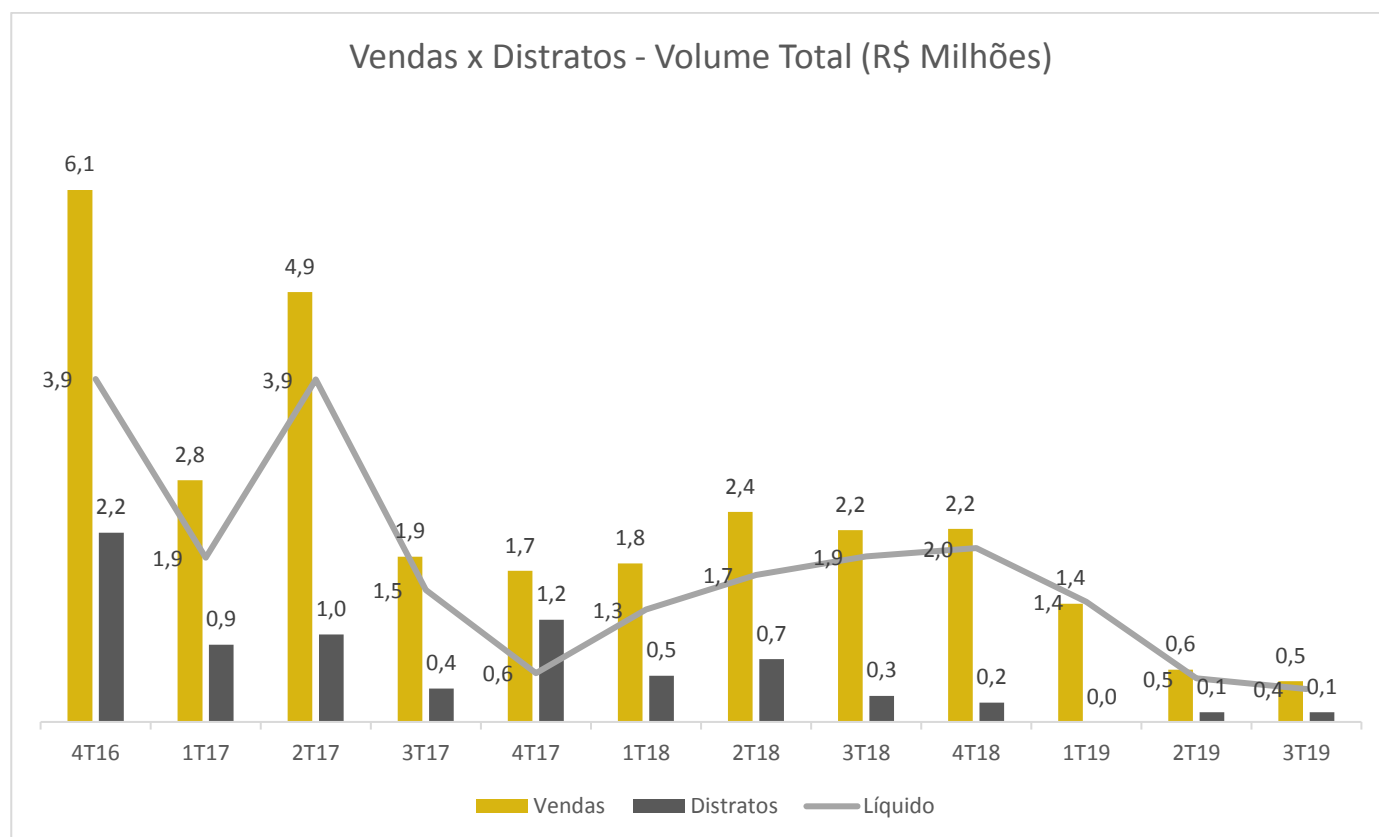
VENDAS CONTRATADAS	4
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	5
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	8
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	8
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	9
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS	9
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	10
ANEXO I – DRE.....	11
ANEXO II – 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 3T19 foram de R\$ 400 mil, apresentando uma redução de 80% em relação ao 3T18.

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.



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

Fechamos o 3T19 com R\$ 4,9 milhões de estoque a valor de mercado, um aumento de 22% em relação ao 3T18 e de 344% em relação ao 2T19 (R\$ 1,1 milhão).

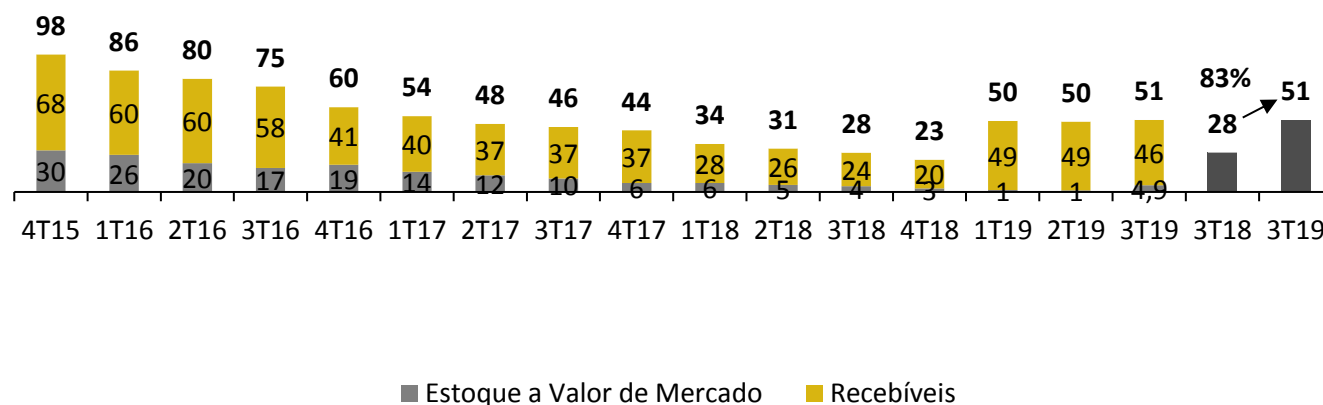
No trimestre a Companhia assinou a extinção de condomínio do empreendimento Link Office & Mall, do qual detinha uma permuta financeira de 40%, recebendo em dação de pagamento 18 unidades que passaram a incorporar o estoque da Companhia.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) encerraram o trimestre em R\$ 46 milhões, apresentando um aumento de 93% em relação ao 3T18, resultado impactado principalmente pelos recebíveis decorrentes da venda do terreno do Parque das Águas.

Em comparação ao 2T19 os Recebíveis de Clientes sofreram uma redução de 5% impactado pela operação de extinção de condomínio do empreendimento Link Office & Mall.

O valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 3T18 sofreu um aumento de 83%.

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.

Após a operação de extinção do condomínio do empreendimento Link Office & Mall os estoques sofreram um aumento de 375%, encerrando o trimestre em R\$ 5.024 mil.

O Link Office & Mall passou a ser o empreendimento com a maior participação nos estoques (93%), sendo o restante composto pelo Splendor Valqueire (4%) e o Campinho (3%).

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)											
SPEs	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	%(3T19)
Jardim Paradiso	2.933	2.471	696	1.166	1.046	818	580	123	114	0	0%
Jardim Paradiso 1-A	356	356	230	463	237	123	123	123	0	0	0%
Jardim Paradiso 1-B	2.577	2.115	465	703	809	695	456	0	114	0	0%
Parque das Águas	4.762	3.761	1.824	1.960	1.462	616	155	0	0	0	0%
Green	0	0	475	456	456	456	0	0	0	0	0%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	690	500	499	475	475	475	0	0	0	0	0%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	1.350	1.052	1.160	725	725	580	580	725	725	145	3%
SP 1	165	165	428	143	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 2	165	165	143	143	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 3	0	0	162	0	0	0	0	0	0	0	0%
Top Life Itamaraty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Mirante Bonsucesso	0	0	124	0	0	0	0	0	0	0	0%
Top Life Park	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	430	430	850	450	450	450	450	0	0	0	0%
HC Felicitá	595	300	257	238	238	209	209	0	0	0	0%
Barra Allegro	575	575	0	428	0	0	0	0	0	0	0%
Splendor Valqueire I	320	320	219	219	219	219	551	551	219	219	4%
Splendore Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendore Valqueire III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Link Office Mall & Stay	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.660	93%
CIMOL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Total:	11.819	9.574	6.406	6.258	5.070	3.822	2.525	1.399	1.058	5.024	100%

Ao final do 3T19, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 46,3 milhões, sendo R\$ 31,5 milhões no Parque das Águas, sendo a maior parte desse valor referente à venda do terreno ocorrida no 1T19, e R\$ 13,7 milhões referentes ao Link, cuja redução ocorreu em função da extinção de condomínio citada acima.

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 3T19 ficou zerado, bem como o saldo das Confissões de Dívidas.

(R\$ Mil)	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	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	46.819
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(1.031)	(140)	(116)	(120)	(128)	(125)	(125)	(142)	(145)	(60)	(397)	(486)	(37)	(4)	(459)	(648)	(540)
TOTAL Recebíveis de Clientes	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	48.927	46.279
Contas a Receber por Repasse	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	0
Confissão de Dívida de Adquirentes	3.030	2.965	2.723	2.236	1.599	965	733	705	567	465	126	29	8	0	0	0	0
TOTAL Recebíveis	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	49.693	46.279

SPEs	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	Indexadores
SPE 23 (Link)	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	13.736	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	3.008	2.744	2.045	1.485	609	604	699	303	8	8	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	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	31.516	IGP-M +12% a.a.
Campinho	726	436	436	436	701	707	689	519	549	254	350	222	0	251	IGP-M
SP 1	1.307	1.307	1.453	1.426	750	749	2.474	1.640	793	126	227	249	220	217	IGP-M
Acqua Park 1	306	292	113	108	91	90	88	87	44	44	80	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 2	142	142	351	351	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	276	126	126	304	126	126	1	1	1	1	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Itamaraty	211	370	211	146	146	0	146	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	210	216	491	355	227	227	3	148	150	1	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Park	161	161	161	161	161	161	161	161	81	81	148	0	0	0	IGP-M
Manauá	0	0	0	0	0	0	2.074	1.296	519	0	0	0	0	0	INCC-DI
Residências Premium	439	446	449	719	536	455	0	0	0	0	0	384	0	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicitá	693	436	205	207	208	209	210	211	0	0	0	142	133	122	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	414	569	419	420	421	420	421	549	349	349	216	219	216	219	IGP-M +12% a.a.
Splendore Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendore 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	621	518	391	351	399	378	367	219	IGP-M +12% a.a.
Total:	59.727	57.919	40.805	39.518	36.666	36.631	37.413	27.805	25.934	23.936	20.442	49.059	48.927	46.279	-

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

O principal terreno em nosso land bank é o Cidade Paradiso, representando 87% do atual book value da Companhia.

Em função do evento subsequente de quitação da obrigação de fazer mediante entrega da fração detida nos imóveis em Campo Grande, foi constituída no trimestre uma provisão de perda de R\$ 2.149 sobre o estoque de terrenos, atendendo ao CPC 01. Assim, o valor total de estoque no trimestre foi de R\$ 87.049 mil.

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	7.205	1.802	80%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.442	9	100%
Total			89.198	27	

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 3T19, a Receita Líquida foi de R\$ 378 mil, comparado a R\$ 795 mil no 3T18.

No 3T19 a companhia apresentou Prejuízo Bruto ex-Juros SFH de R\$ 15 mil, comparado a prejuízo de R\$ 685 mil no 3T18.

(R\$ Mil)	3T19	3T18	Δ3T/3T	2T19	Δ3T/2T
Receita Líquida	378	795	-52%	83	355%
Lucro Bruto	(16)	(740)	-98%	(499)	-97%
Margem Bruta	-4,2%	-93,0%	88,8 p.p.	-600,6%	596,4 p.p.
Impactos Juros SFH	0,3 p.p.	6,8 p.p.	-652,5 p.p.	4,3 p.p.	-406,9 p.p.
Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)	(15)	(685)	-98%	(495)	-97%
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	-4,0%	-86,2%	82,2 p.p.	-596,3%	592,3 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

O G&A foi de R\$ 2,453 milhões neste trimestre, apresentando uma redução de 19% em relação ao 3T18 (R\$ 3,021 milhões).

Em comparação ao 2T19 o G&A da companhia apresentou um aumento de 12%, sendo impactado pelo aumento das despesas de pessoal, que apresentaram um aumento de 9%.

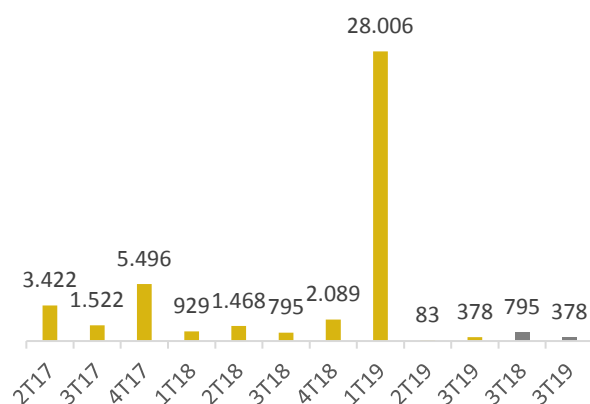
(R\$ Mil)	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	3T19/3T18
G&A Consolidado	3.042	2.996	2.897	2.578	2.130	2.742	3.021	2.419	2.128	2.184	2.453	-19%
Desp. Pessoal	1.019	695	1.241	1.012	1.090	728	1.317	786	1.163	758	1.436	9%
Aluguel/Condomínio (Sede)	30	30	30	28	26	23	58	43	6	7	44	-24%
Condomínio das Unidades (SPEs)	314	164	289	92	115	135	425	25	19	-10	8	-98%
Vendas	14	9	111	3	6	1	2	-1	0	-3	-3	-247%
Estoque	300	156	179	89	109	134	423	26	19	-7	10	-98%
Desp. Judiciais	1.061	1.468	1.011	1.076	511	1.490	716	1.105	486	1.068	570	-20%
Outros	618	639	325	370	388	366	505	460	454	361	396	-22%

RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

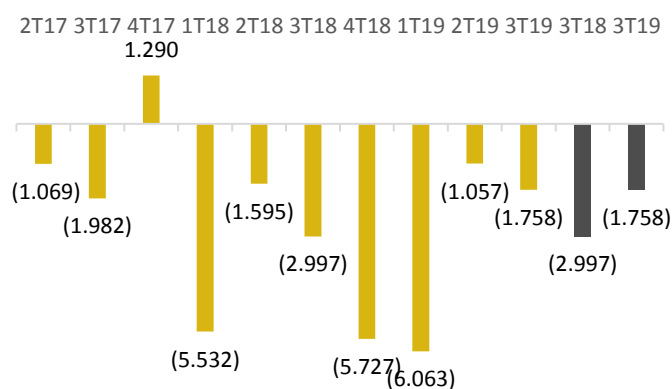
No 3T19 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 1.758 mil, comparado a R\$ 2.997 mil de prejuízo no 3T18.

A receita líquida foi de R\$ 378 mil no 3T19, comparado a R\$ 795 mil no 3T18.

Receita Líquida (R\$ Mil)



Lucro Líquido (R\$ Mil)



DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período positiva em R\$ 1.117 mil comparado a uma geração positiva de R\$ 170 mil no 3T18, representando um aumento de 557%.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
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)	(1.579)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	81	(1.167)	5.438	(364)	(639)	13.161	437	(960)	(4.231)
Variação dos Ativos	2.173	4.525	1.044	2.100	4.164	7.660	3.063	597	7.394
Clientes por incorporação e venda de imóveis	77	(697)	1.824	2.109	3.014	(1.205)	(28.182)	727	6.853
Contas a receber de terceiros	3.053	1.810	(1.059)	916	328	2.800	374	(389)	815
Imóveis a comercializar	658	2.728	277	754	910	1.202	30.610	84	(2.227)
Outros	(1.615)	684	2	(1.679)	(88)	4.863	261	175	1.953
Variação dos Passivos	(150)	(1.148)	762	(26)	(280)	89	515	1.138	(330)
Caixa Líquido Proveniente das Operações	70	4.519	(172)	283	571	10.829	(1.046)	(320)	1.254
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	0	(398)	(216)	(89)	0	(430)	(135)	(121)	(130)
Caixa líquido das atividades de Financiamento	1	0	0	0	4	1.604	396	(792)	0
Dívida	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Debêntures (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CRI (Link)	(15)	(277)	(8)	(12)	(5)	(8)	(3)	(15)	(7)
Cessão de créditos imobiliários	(188)	(285)	(8)	(12)	(5)	(8)	(3)	(15)	(7)
Valores caucionados em garantia do CRI	173	8	0	0	0	0	0	0	0
Atividades de Financiamento com Acionistas	(2)	(645)	0	(402)	(400)	(7.719)	(91)	(1)	0
Participações de não controladores	(3)	(322)	0	(2)	(399)	(8.004)	114	(1)	0
Outros	1	(323)	0	(400)	(1)	285	(205)	0	0
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	54	3.199	(396)	(220)	170	4.276	(879)	(1.249)	1.117

Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	3T19	3T18	$\Delta 3T/3T$	2T19	$\Delta 3T/2T$
Receita Operacional Bruta					
Impostos incidentes sobre vendas					
Receita Operacional Líquida	378	1.468	-74%	83	355%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	4.267	(1.157)	-469%	(578)	-838%
Juros SFH	(1)	(54)	-98%	(4)	-71%
Lucro Bruto	(16)	257	-106%	(499)	-97%
<i>Margem Bruta</i>	<i>-4,2%</i>	<i>17,5%</i>	<i>-22 p.p.</i>	<i>-600,6%</i>	<i>596,4 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>-4,0%</i>	<i>21,2%</i>	<i>-25 p.p.</i>	<i>-596,3%</i>	<i>592,3 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais:					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(2.453)	(2.742)	-11%	(2.184)	12%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(166)	(58)	186%	(22)	655%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Depreciação e Amortização	(3)	(32)	-91%	(3)	0%
Despesas Tributárias	(25)	(39)	-36%	(31)	-19%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	333	435	23%	1.222	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(2.330)	(2.179)	7%	(1.517)	-
Resultado Financeiro					
Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0%	0	0
Resultado Financeiro	751	752	0%	422	78%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(1.579)	(1.427)	11%	(1.095)	-
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	0	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	(47)	0	-	0	-
Provisão para IR e Contribuição Social	(179)	(168)	7%	38	-571%
Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(1.327)	(1.449)	-8%	(1.055)	-
<i>Margem Líquida antes de Minoritários</i>	<i>-351,1%</i>	<i>-98,7%</i>	<i>-252 p.p.</i>	<i>-1271,1%</i>	<i>920,0 p.p.</i>
Participação de Minoritários	(431)	(146)	-395%	(2)	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(1.758)	(1.595)	10%	(1.057)	-
<i>Margem Líquida após Minoritários</i>	<i>-465,1%</i>	<i>-108,7%</i>	<i>-356 p.p.</i>	<i>-1273,5%</i>	<i>808,4 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	2.422	48.443		2.422	
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,73)	(0,03)	2104%	(0,44)	66%

EBITIDA (R\$ Mil)	3T19	3T18	$\Delta 3T/3T$	2T19	$\Delta 3T/2T$
Lucro Líquido	(1.758)	(1.449)	21%	(1.057)	66%
Participação dos Minoritários	431	(146)	-395%	2	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	179	168	7%	(38)	-571%
Depreciação e Amortização	3	33	-91%	3	0,0%
Resultado Financeiro	(751)	(752)	0%	(422)	78,2%
Juros SFH	1	54	-98%	4	-71,2%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
EBITIDA	(1.895)	(2.092)	-9%	(1.508)	-
%Margem EBITIDA	-501,3%	-142,5%	-359 p.p.	-1816,8%	1315 p.p.

Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	3T19	2T19
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	27.023	25.906
Aplicações Financeiras Caucionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	9.734	9.671
Contas a Receber de Terceiros	1.116	1.779
Imóveis a Comercializar	10.409	8.182
Impostos e Contribuições a Compensar	1.808	1.804
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	1	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	1.318	3.459
Total do Ativo Circulante	51.744	51.137
Realizável a Longo Prazo		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	37.085	39.904
Contas a receber de Terceiros	1.643	1.746
Imóveis a Comercializar	82.225	82.225
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0
Outros ativos	5.218	5.034
Investimentos	2.993	2.993
Imobilizado	29	32
Diferido	0	0
Intangível	0	0
Total do ativo não circulante	129.193	131.934
Ativo Total	180.937	183.071

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	3T19	2T19
Passivo Circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	540	648
Obrigação por Aquisição de Imóveis	0	0
Em Caixa	4.660	0
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	966	611
Provisões Tributárias	1.259	1.139
Provisões para Contingências	2.290	688
Contas a Pagar - Terceiros	4.098	4.346
Cessão de Créditos Imobiliários	40	42
Dividendos a Pagar	0	0
Redução de Capital	25	25
Outros Passivos	0	0
Total do Passivo Circulante	9.218	7.499
Passivo não circulante		
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	2.040	2.520
Provisões para Contingências	5.246	6.868
Cessão de Créditos Imobiliários	50	55
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	4	3
Obrigação de Construir	4.660	4.647
Total do passivo não circulante	13.044	15.137
Patrimônio Líquido		
Capital Social	166.991	166.991
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(8.445)	(7.118)
Outros resultados abrangentes	27	27
Patrimônio Líquido Controladora	158.573	159.900
Participações Minoritárias	102	535
Total Patrimônio Líquido	0	0
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	180.937	183.071

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.