

## CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T19

Rio de Janeiro, 27 de março de 2020 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2019 (4T19). 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 4T19

- Caixa positivo em R\$ 61.231 mil;
- Dívida Corporativa zerada;
- Geração Positiva de Caixa de R\$ 34.208 mil no trimestre;
- Evento Subsequente: Saída voluntária do Novo Mercado, migrando para o segmento básico de listagem; aprovação de Reduções de Capital com Restituição à Acionistas totalizando R\$ 35 milhões, no valor de R\$ 14,45 por ação.

### TELECONFERÊNCIAS DOS RESULTADOS DO 4T19

#### 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 30 de março de 2020

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 30 de março de 2020

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)	4T19	4T18	$\Delta 4T/4T$	3T19	$\Delta 4T/3T$
Receita Operacional Líquida	5.296	2.089	153,5%	378	1301,1%
Lucro Bruto	4.848	710	582,8%	(16)	-30400%
% Margem Bruta	91,5%	-93,0%	184,5 p.p.	-4,2%	95,8 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	4.851	724	570,1%	(15)	-32530%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	91,6%	-86,2%	178 p.p.	-4,0%	95,6 p.p.
EBITDA(1)	3.159	(6.998)	145,1%	(1.895)	267%
% Margem EBITDA	60%	-358%	418 p.p.	-501%	561 p.p.
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes Minoritários	(896)	(10.332)	91,3%	(1.327)	32%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-16,9%	-342,0%	325 p.p.	-351,1%	334 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(931)	(5.727)	83,7%	(1.758)	47%
% Margem Líquida	-18%	-377%	359 p.p.	-465%	448 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(0,38)	(2,36)	83,7%	(0,73)	47,0%
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	61.231	28.034	118,4%	27.023	126,6%
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	157.677	167.546	-5,9%	158.573	-0,6%

Operacional (R\$ Mil)	4T19	4T18	$\Delta 4T/4T$	3T19	$\Delta 4T/3T$
Vendas Contratadas Totais	240	1.993	-88,0%	378	-36,4%
Vendas Contratadas %CR2	240	2.141	-88,8%	465	-48,4%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2)	35,1%	47,8%	-13 p.p.	59,2%	-24,1 p.p.
Unidades Vendidas	3	10	-70,0%	3	0,0%

**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

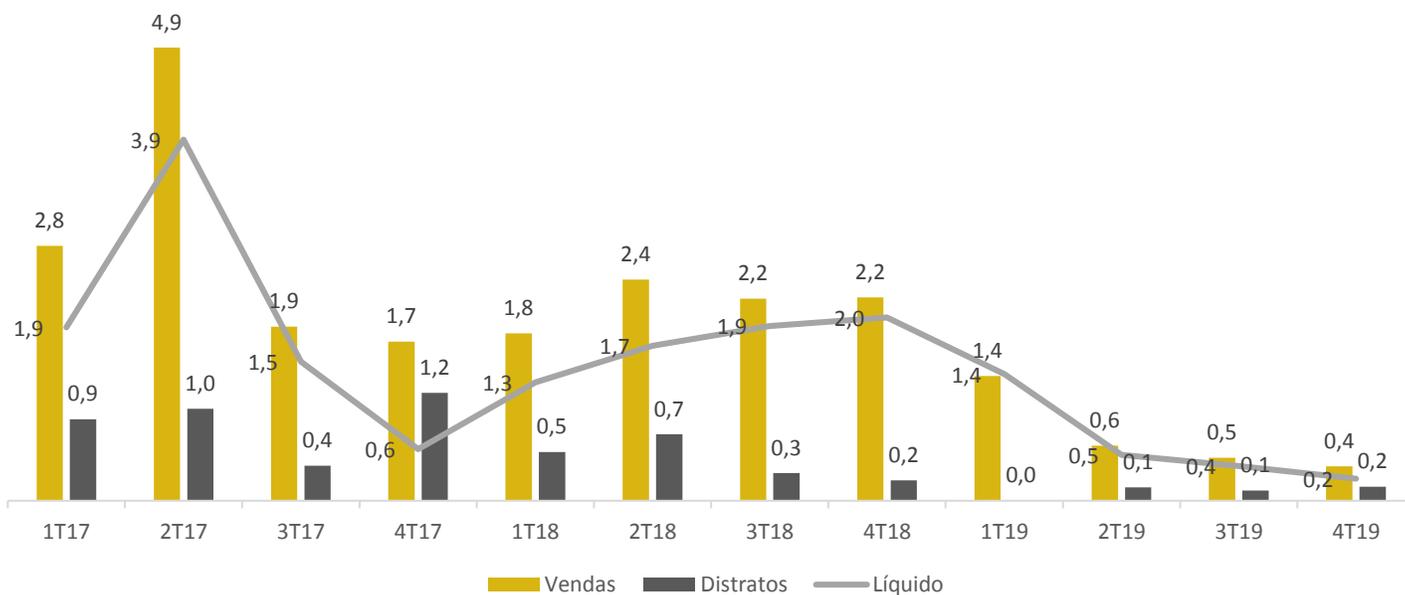
As vendas contratadas líquidas de distratos no 4T19 foram de R\$ 200 mil, apresentando uma redução de 1,8 milhão em relação ao 4T18.

Como vêm sendo divulgado ao longo dos últimos anos, em face a um cenário econômico que começava a apresentar sinais de deterioração, o qual veio a se aprofundar sensivelmente e ainda hoje apresenta um cenário bastante difícil ao setor da construção civil, a Companhia passou a focar seus esforços na monetização dos ativos.

Dessa forma a Companhia passou a focar seus esforços principalmente na venda das unidades em estoque, conseguindo bastante sucesso ao longo dos últimos anos, reduzindo trimestre a trimestre o estoque disponível para venda.

No entanto, a redução dos estoques impacta diretamente o volume de vendas, implicando na redução apresentada nesse trimestre.

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



## ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

Fechamos o 4T19 com R\$ 5,1 milhões de estoque a valor de mercado, um aumento de 70% em relação ao 4T18 e mantendo o mesmo patamar do 3T19 (R\$ 5,0 milhões).

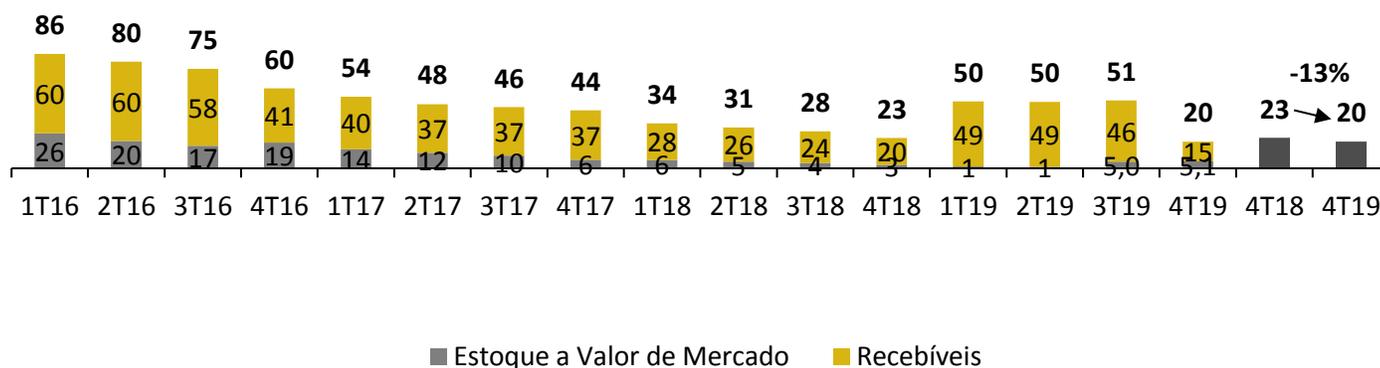
No último trimestre a Companhia assinou a extinção de condomínio do empreendimento Link Office & Mall, do qual detinha uma permuta financeira de 40%, recebendo em dação de pagamento 18 unidades que passaram a incorporar o estoque da Companhia, representando a maior parte do estoque disponível atualmente e gerando o aumento em relação ao 4T18.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) encerraram o trimestre em R\$ 15 milhões, apresentando uma redução de 13% em relação ao 4T18.

Em dezembro de 2019 a Companhia finalizou a negociação de adiantamento dos recebíveis decorrentes da venda do terreno do Parque das Águas, informado no 1T19, resultando na redução de 67% em relação ao 3T19

O valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 4T18 sofreu uma redução de 13%.

### 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 estoques encerraram o trimestre em R\$ 5.148 mil, divididos em apenas 4 empreendimentos. O Link Office & Mall é o empreendimento com a maior participação nos estoques (91%), sendo o restante composto pelo Splendor Valqueire (4%), o Campinho (3%) e o Jardim Paradiso (2%).

SPEs	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	%(4T19)
Jardim Paradiso	2.471	696	1.166	1.046	818	580	123	114	0	124	2%
Jardim Paradiso 1-A	356	230	463	237	123	123	123	0	0	124	2%
Jardim Paradiso 1-B	2.115	465	703	809	695	456	0	114	0	0	0%
Parque das Águas	3.761	1.824	1.960	1.462	616	155	0	0	0	0	0%
Green	0	475	456	456	456	0	0	0	0	0	0%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	500	499	475	475	475	0	0	0	0	0	0%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	1.052	1.160	725	725	580	580	725	725	145	145	3%
SP 1	165	428	143	0	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	143	143	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 3	0	162	0	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	124	0	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	850	450	450	450	450	0	0	0	0	0%
HC Felicitá	300	257	238	238	209	209	0	0	0	0	0%
Barra Allegro	575	0	428	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendor Valqueire I	320	219	219	219	219	551	551	219	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	4.660	4.660	91%
CIMOL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
<b>Total:</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>5.024</b>	<b>5.148</b>	<b>100%</b>

Ao final do 4T19, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 15 milhões, sendo R\$ 13 milhões referentes ao Link.

O Contas a Receber por Repasse é constituído no momento do repasse, sendo transformado em caixa de acordo com o registro dos contratos no cartório de registro de imóveis e seu saldo no final do 4T19 era de R\$ 128 mil.

(R\$ Mil)	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Clientes por Incorporação e Ve	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	16.008
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(120)	(128)	(125)	(125)	(142)	(145)	(60)	(397)	(486)	(37)	(4)	(459)	(648)	(540)	(602)
<b>TOTAL Recebíveis de Clientes</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>	<b>46.279</b>	<b>15.406</b>
Contas a Receber por Repasse	13.240	9.950	6.642	5.436	5.413	2.549	847	2.030	1.260	983	675	362	766	0	128
Confissão de Dívida de Adquirir	2.236	1.599	965	733	705	567	465	126	29	8	0	0	0	0	0
<b>TOTAL Recebíveis</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>	<b>46.279</b>	<b>15.535</b>

SPEs	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	Indexadores
SPE 23 (Link)	27.403	27.513	27.642	27.981	20.529	20.473	20.482	17.781	17.481	17.397	13.736	13.430	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	1.485	609	604	699	303	8	8	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	3.809	2.898	2.857	2.400	2.286	2.158	1.465	1.470	29.986	30.595	31.516	1.543	IGP-M +12% a.a.
Campinho	436	701	707	689	519	549	254	350	222	0	251	0	IGP-M
SP 1	1.426	750	749	2.474	1.640	793	126	227	249	220	217	215	IGP-M
Acqua Park 1	108	91	90	88	87	44	44	80	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 2	351	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	304	126	126	1	1	1	1	0	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Itamaraty	146	146	0	146	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	355	227	227	3	148	150	1	0	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Park	161	161	161	161	161	81	81	148	0	0	0	0	IGP-M
Manauá	0	0	0	2.074	1.296	519	0	0	0	0	0	0	INCC-DI
Residências Premium	719	536	455	0	0	0	0	0	384	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicittá	207	208	209	210	211	0	0	0	142	133	122	0	IGP-M +12% a.a.
Barra Allegro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	420	421	420	421	549	349	349	216	219	216	219	219	IGP-M +12% a.a.
Splendore Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>IGP-M +12% a.a.</b>
Splendore Valqueire III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	494	494	494	621	518	391	351	399	378	367	219	0	IGP-M +12% a.a.
<b>Total:</b>	<b>39.518</b>	<b>36.666</b>	<b>36.631</b>	<b>37.413</b>	<b>27.805</b>	<b>25.934</b>	<b>23.936</b>	<b>20.442</b>	<b>49.059</b>	<b>48.927</b>	<b>46.279</b>	<b>15.406</b>	-

**BANCO DE TERRENOS – LAND BANK**

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

Conforme divulgado na última divulgação de resultados a Companhia efetuou a quitação da obrigação de fazer mediante entrega da fração detida nos imóveis em Campo Grande, restando agora no land bank da Companhia somente os terrenos Cidade Paradiso e Santa Cecília.

No trimestre a Companhia alienou a totalidade das cotas da SPE a qual estava associada a posse de parte do terreno Sta Cecília – Madureira, tendo sido efetuada a baixa no estoque do valor da fração equivalente do terreno.

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value R\$(Mil)	Book/m <sup>2</sup> R\$(Mil)	%CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.564	29	100%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	3.100	10	100%
<b>Total</b>			<b>79.665</b>	<b>25</b>	

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

No 4T19, a Receita Líquida foi de R\$ 5.296 mil, comparado a R\$ 2.089 mil no 4T18.

No 4T19 a companhia apresentou Lucro Bruto ex-Juros SFH de R\$ 4.851 mil, comparado a R\$ 724 mil no 4T18.

(R\$ Mil)	4T19	4T18	Δ4T/4T	3T19	Δ4T/3T
Receita Líquida	5.296	2.089	154%	378	1301%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>4.848</b>	<b>710</b>	<b>583%</b>	<b>(16)</b>	<b>-30400%</b>
Margem Bruta	91,5%	-93,0%	184,5 p.p.	-4,2%	95,8 p.p.
Impactos Juros SFH	0,1 p.p.	6,8 p.p.	-673,5 p.p.	0,3 p.p.	-21,0 p.p.
<b>Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)</b>	<b>4.851</b>	<b>724</b>	<b>570%</b>	<b>(15)</b>	<b>-32530%</b>
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	91,6%	-86,2%	177,8 p.p.	-4,0%	95,6 p.p.

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

O G&A foi de R\$ 1,9 milhão neste trimestre, apresentando uma redução de 21% em relação ao 4T18 (R\$ 2,4 milhões).

Em comparação ao 3T19 o G&A da companhia apresentou uma redução de 22%, sendo impactado pela redução das despesas de pessoal 58%.

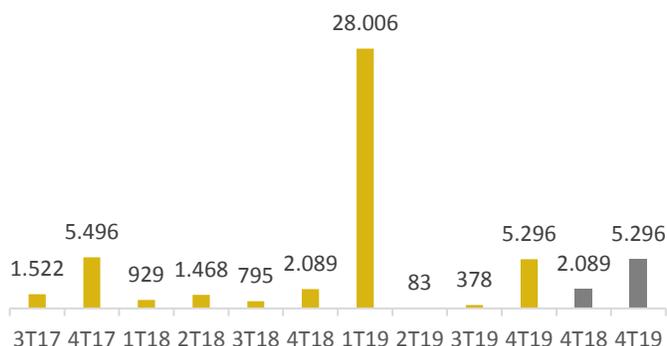
(R\$ Mil)	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	4T19/4T18
<b>G&amp;A Consolidado</b>	3.042	2.996	2.897	2.578	2.130	2.742	3.021	2.419	2.128	2.184	2.453	1.902	-21%
Desp. Pessoal	1.019	695	1.241	1.012	1.090	728	1.317	786	1.163	758	1.436	608	-23%
Aluguel/Condomínio (Sede)	30	30	30	28	26	23	58	43	6	7	44	-9	-121%
Condomínio das Unidades (SPEs)	314	164	289	92	115	135	425	25	19	-10	8	40	63%
Vendas	14	9	111	3	6	1	2	-1	0	-3	-3	-2	84%
Estoque	300	156	179	89	109	134	423	26	19	-7	10	42	64%
Desp. Judiciais	1.061	1.468	1.011	1.076	511	1.490	716	1.105	486	1.068	570	903	-18%
Outros	618	639	325	370	388	366	505	460	454	361	396	359	-22%

**RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS**

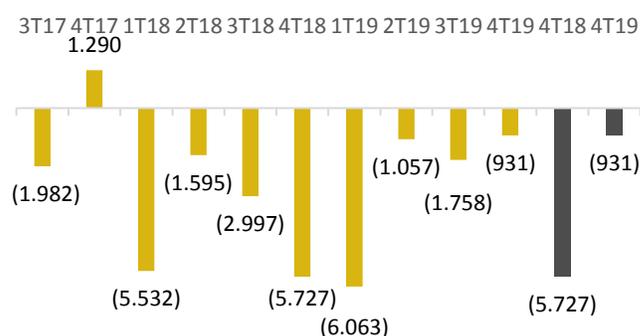
No 4T19 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 931 mil, comparado a R\$ 5.727 mil de prejuízo no 4T18.

A receita líquida foi de R\$ 5.296 mil no 4T19, comparado a R\$ 2.089 mil no 4T18.

Receita Líquida (R\$ Mil)



Lucro Líquido (R\$ Mil)



## DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período positiva em R\$ 34.208 mil comparado a uma geração positiva de R\$ 4.276 mil no 4T18, representando um aumento de 700%.

No fim do trimestre a Companhia celebrou um contrato de antecipação de créditos referentes à venda do Terreno do Parque das Águas, sendo o principal responsável pelo aumento na geração de caixa.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(7.416)	(1.427)	(2.674)	(10.081)	(5.061)	(1.095)	(1.579)	(834)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	5.438	(364)	(639)	13.161	437	(960)	(4.231)	3.380
<b>Variação dos Ativos</b>	<b>1.044</b>	<b>2.100</b>	<b>4.164</b>	<b>7.660</b>	<b>3.063</b>	<b>597</b>	<b>7.394</b>	<b>32.006</b>
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.824	2.109	3.014	(1.205)	(28.182)	727	6.853	25.425
Contas a receber de terceiros	(1.059)	916	328	2.800	374	(389)	815	(473)
Imóveis a comercializar	277	754	910	1.202	30.610	84	(2.227)	7.312
Outros	2	(1.679)	(88)	4.863	261	175	1.953	(258)
<b>Variação dos Passivos</b>	<b>762</b>	<b>(26)</b>	<b>(280)</b>	<b>89</b>	<b>515</b>	<b>1.138</b>	<b>(330)</b>	<b>(54)</b>
<b>Caixa Líquido Proveniente das Operações</b>	<b>(172)</b>	<b>283</b>	<b>571</b>	<b>10.829</b>	<b>(1.046)</b>	<b>(320)</b>	<b>1.254</b>	<b>34.498</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(216)	(89)	0	(430)	(135)	(121)	(130)	(206)
<b>Caixa líquido das atividades de Financiamento</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1.604</b>	<b>396</b>	<b>(792)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dívida</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Debêntures (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>CRI (Link)</b>	<b>(8)</b>	<b>(12)</b>	<b>(5)</b>	<b>(8)</b>	<b>(3)</b>	<b>(15)</b>	<b>(7)</b>	<b>(6)</b>
Cessão de créditos imobiliários	(8)	(12)	(5)	(8)	(3)	(15)	(7)	(6)
Valores caucionados em garantia do CRI	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Atividades de Financiamento com Acionistas</b>	<b>0</b>	<b>(402)</b>	<b>(400)</b>	<b>(7.719)</b>	<b>(91)</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>(78)</b>
Participações de não controladores	0	(2)	(399)	(8.004)	114	(1)	0	(74)
Outros	0	(400)	(1)	285	(205)	0	0	(4)
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(396)</b>	<b>(220)</b>	<b>170</b>	<b>4.276</b>	<b>(879)</b>	<b>(1.249)</b>	<b>1.117</b>	<b>34.208</b>

## Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	4T19	4T18	Δ4T/4T	3T19	Δ4T/3T
<b>Receita Operacional Bruta</b>					
Impostos incidentes sobre vendas					
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>5.296</b>	<b>2.089</b>	<b>154%</b>	<b>378</b>	<b>1301%</b>
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(445)	(1.366)	-67%	4.267	-110%
Juros SFH	(3)	14	-125%	(1)	245%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>4.848</b>	<b>709</b>	<b>584%</b>	<b>(16)</b>	<b>-30400%</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>91,5%</i>	<i>34,0%</i>	<i>58 p.p.</i>	<i>-4,2%</i>	<i>95,7 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>91,6%</i>	<i>34,6%</i>	<i>57 p.p.</i>	<i>-4,0%</i>	<i>95,6 p.p.</i>
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais:</b>					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(1.902)	(2.419)	-21%	(2.453)	-22%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(15)	41	-137%	(166)	-91%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Depreciação e Amortização	(3)	(5)	-40%	(3)	0%
Despesas Tributárias	(62)	(68)	-9%	(25)	148%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(493)	(3.415)	-86%	333	-
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro</b>	<b>2.373</b>	<b>(5.293)</b>	<b>-145%</b>	<b>(2.330)</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Financeiro</b>					
Juros sobre o Capital Próprio	0	(1.778)	0%	0	0
Resultado Financeiro	(3.952)	(3.064)	29%	751	-626%
<b>Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro</b>	<b>(1.579)</b>	<b>(10.082)</b>	<b>-84%</b>	<b>(1.579)</b>	<b>-</b>
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	0	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	0	0	-	(47)	-
Provisão para IR e Contribuição Social	(98)	(251)	-61%	(179)	-45%
<b>Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários</b>	<b>(896)</b>	<b>(10.333)</b>	<b>-91%</b>	<b>(1.327)</b>	<b>-</b>
<i>Margem Líquida antes de Minoritários</i>	<i>-16,9%</i>	<i>-494,6%</i>	<i>478 p.p.</i>	<i>-351,1%</i>	<i>334,2 p.p.</i>
Participação de Minoritários	(35)	4.605	-101%	(431)	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	4.254	-	-	-	-
<b>Lucro Líquido (Prejuízo) do Período</b>	<b>(931)</b>	<b>(5.728)</b>	<b>-84%</b>	<b>(1.758)</b>	<b>-</b>
<i>Margem Líquida após Minoritários</i>	<i>-17,6%</i>	<i>-274,2%</i>	<i>257 p.p.</i>	<i>-465,1%</i>	<i>447,5 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	2.422	48.443		2.422	
<b>Lucro Básico por Ação (R\$)</b>	<b>(0,38)</b>	<b>(0,12)</b>	<b>220%</b>	<b>(0,73)</b>	<b>-47%</b>

EBITIDA (R\$ Mil)	4T19	4T18	Δ4T/4T	3T19	Δ4T/3T
Lucro Líquido	(931)	(5.728)	-84%	(1.758)	-47%
Participação dos Minoritários	35	(4.605)	-101%	431	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	98	251	-61%	179	-45%
Depreciação e Amortização	3	5	-40%	3	0,0%
Resultado Financeiro	3.952	3.064	29%	(751)	-626,2%
Juros SFH	3	14	-75%	1	245,0%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
<b>EBITIDA</b>	<b>3.160</b>	<b>(6.998)</b>	<b>-145%</b>	<b>(1.895)</b>	<b>-</b>
<b>%Margem EBITIDA</b>	<b>59,7%</b>	<b>-335,0%</b>	<b>395 p.p.</b>	<b>-501,3%</b>	<b>561 p.p.</b>

## Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	4T19	3T19
<b>Ativo Circulante</b>		
Caixa e Equivalentes de Caixa	61.231	27.023
Aplicações Financeiras Cauionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	2.672	9.734
Contas a Receber de Terceiros	310	1.779
Imóveis a Comercializar	5.426	10.409
Impostos e Contribuições a Compensar	791	1.808
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	0	1
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	335
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	1.458	1.318
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>71.888</b>	<b>51.744</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	13.336	37.085
Contas a receber de Terceiros	510	1.643
Imóveis a Comercializar	79.896	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	4.840	5.218
Investimentos	2.993	2.993
Imobilizado	26	29
Diferido	0	0
Intangível	0	0
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>101.601</b>	<b>129.193</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>173.489</b>	<b>180.937</b>

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	4T19	3T19
<b>Passivo Circulante</b>		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	602	540
Obrigação por Aquisição de Imóveis	0	0
Em Caixa	0	4.660
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	158	966
Provisões Tributárias	3.249	1.259
Provisões para Contingências	735	2.290
Contas a Pagar - Terceiros	2.819	4.098
Cessão de Créditos Imobiliários	38	40
Dividendos a Pagar	0	0
Redução de Capital	25	25
Outros Passivos	6	0
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>7.626</b>	<b>9.218</b>
<b>Passivo não circulante</b>		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Mútuos a Pagar	0	0
SFH	0	0
Contas a Pagar - Terceiros	1.044	1.044
IR e Contribuição Social Diferidos	791	2.040
Provisões para Contingências	6.298	5.246
Cessão de Créditos Imobiliários	47	50
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	0	4
Obrigação de Construir	0	4.660
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>8.186</b>	<b>13.044</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		
Capital Social	166.991	166.991
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(9.341)	(8.445)
Outros resultados abrangentes	27	27
<b>Patrimônio Líquido Controladora</b>	<b>157.677</b>	<b>158.573</b>
Participações Minoritárias	0	102
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>173.489</b>	<b>180.937</b>

X'

**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.