

# Índice

## Dados da Empresa

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
|-----------------------|---|

## DFs Individuais

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 2 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 4 |
| Demonstração do Resultado                        | 5 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 7 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 8 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019   | 10 |
| DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018   | 11 |
| DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017   | 12 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 13 |

## DFs Consolidadas

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 14 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 16 |
| Demonstração do Resultado                        | 18 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 20 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 21 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019   | 23 |
| DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018   | 24 |
| DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017   | 25 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 26 |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho | 28 |
|-----------------------------------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 43 |
|--------------------|----|

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais | 79 |
|-------------------------------------------------------------|----|

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes | 80 |
|-------------------------------------------------------|----|

## Pareceres e Declarações

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva            | 82 |
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 85 |

## Índice

---

|                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente |
|--------------------------------------------------------------------|

---

|    |
|----|
| 86 |
|----|

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

| <b>Número de Ações<br/>(Mil)</b> | <b>Último Exercício Social<br/>31/12/2019</b> |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Do Capital Integralizado</b>  |                                               |
| <b>Ordinárias</b>                | 2.422.153                                     |
| <b>Preferenciais</b>             | 0                                             |
| <b>Total</b>                     | 2.422.153                                     |
| <b>Em Tesouraria</b>             |                                               |
| <b>Ordinárias</b>                | 0                                             |
| <b>Preferenciais</b>             | 0                                             |
| <b>Total</b>                     | 0                                             |

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                                         | 160.592                                | 169.464                                   | 184.906                                       |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                                    | 28.596                                 | 25.781                                    | 29.267                                        |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 13                                     | 37                                        | 5                                             |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                                              | 21.279                                 | 9.693                                     | 10.208                                        |
| 1.01.02.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 21.279                                 | 9.693                                     | 10.208                                        |
| 1.01.02.01.03          | Aplicações financeiras                                              | 21.279                                 | 9.693                                     | 10.208                                        |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                                    | 6.441                                  | 14.149                                    | 17.005                                        |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber                                             | 6.441                                  | 14.149                                    | 17.005                                        |
| 1.01.03.02.01          | Mútuos a Receber - Partes Relacionadas                              | 0                                      | 325                                       | 4                                             |
| 1.01.03.02.02          | Contas a Receber de Terceiros                                       | 182                                    | 0                                         | 0                                             |
| 1.01.03.02.03          | Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas                  | 6.254                                  | 13.254                                    | 16.749                                        |
| 1.01.03.02.04          | Dividendos a Receber de Controladas                                 | 5                                      | 23                                        | 0                                             |
| 1.01.03.02.05          | Valores a Receber - Partes Relacionadas                             | 0                                      | 547                                       | 252                                           |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                                           | 863                                    | 1.902                                     | 2.049                                         |
| 1.01.08.03             | Outros                                                              | 863                                    | 1.902                                     | 2.049                                         |
| 1.01.08.03.01          | Impostos e Contribuições a Compensar                                | 767                                    | 1.845                                     | 1.816                                         |
| 1.01.08.03.02          | Outros Ativos                                                       | 96                                     | 57                                        | 233                                           |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                                                | 131.996                                | 143.683                                   | 155.639                                       |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 78.002                                 | 77.170                                    | 85.367                                        |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                                                    | 510                                    | 0                                         | 5.800                                         |
| 1.02.01.04.02          | Outras Contas a Receber                                             | 510                                    | 0                                         | 5.800                                         |
| 1.02.01.05             | Estoques                                                            | 76.564                                 | 76.552                                    | 76.492                                        |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas                                    | 928                                    | 618                                       | 3.052                                         |
| 1.02.01.09.02          | Créditos com Controladas                                            | 928                                    | 618                                       | 3.052                                         |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes                                       | 0                                      | 0                                         | 23                                            |
| 1.02.01.10.03          | Outros Ativos                                                       | 0                                      | 0                                         | 23                                            |
| 1.02.02                | Investimentos                                                       | 53.968                                 | 66.471                                    | 70.051                                        |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                                           | 53.968                                 | 66.471                                    | 70.051                                        |

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta           | Último Exercício<br>31/12/2019 | Penúltimo Exercício<br>31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício<br>31/12/2017 |
|-----------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| 1.02.02.01.02   | Participações em Controladas | 53.968                         | 66.471                            | 70.051                                |
| 1.02.03         | Imobilizado                  | 26                             | 41                                | 214                                   |
| 1.02.03.01      | Imobilizado em Operação      | 26                             | 41                                | 214                                   |
| 1.02.04         | Intangível                   | 0                              | 1                                 | 7                                     |
| 1.02.04.01      | Intangíveis                  | 0                              | 1                                 | 7                                     |

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                           | 160.592                                | 169.464                                   | 184.906                                       |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 1.100                                  | 1.328                                     | 320                                           |
| 2.01.02                | Fornecedores                                            | 700                                    | 187                                       | 231                                           |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                                  | 700                                    | 187                                       | 231                                           |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                      | 98                                     | 108                                       | 89                                            |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                             | 98                                     | 108                                       | 89                                            |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar          | 73                                     | 108                                       | 89                                            |
| 2.01.03.01.02          | Impostos e Contribuições Diferidos                      | 25                                     | 0                                         | 0                                             |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 0                                      | 1.033                                     | 0                                             |
| 2.01.05.01             | Passivos com Partes Relacionadas                        | 0                                      | 1.033                                     | 0                                             |
| 2.01.05.01.02          | Débitos com Controladas                                 | 0                                      | 1.033                                     | 0                                             |
| 2.01.06                | Provisões                                               | 302                                    | 0                                         | 0                                             |
| 2.01.06.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 302                                    | 0                                         | 0                                             |
| 2.01.06.01.04          | Provisões Cíveis                                        | 302                                    | 0                                         | 0                                             |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 1.815                                  | 1.118                                     | 315                                           |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 1.815                                  | 1.118                                     | 315                                           |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 1.815                                  | 1.118                                     | 315                                           |
| 2.02.02.02.03          | Outros Passivos                                         | 1.815                                  | 1.118                                     | 315                                           |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                      | 157.677                                | 167.018                                   | 184.271                                       |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 166.991                                | 184.244                                   | 188.734                                       |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                             | -9.341                                 | -17.253                                   | -4.490                                        |
| 2.03.08                | Outros Resultados Abrangentes                           | 27                                     | 27                                        | 27                                            |
| 2.03.08.01             | Outros Resultados Abrangentes                           | 27                                     | 27                                        | 27                                            |

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -10.139                                             | -14.504                                                | -6.077                                                     |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | 0                                                   | -83                                                    | -345                                                       |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -4.973                                              | -4.718                                                 | -4.509                                                     |
| 3.04.02.01             | Despesas de Pessoal                                    | -1.819                                              | -1.523                                                 | -1.628                                                     |
| 3.04.02.02             | Honorário de Diretoria e Conselho de Administração     | -1.391                                              | -1.338                                                 | -1.189                                                     |
| 3.04.02.03             | Outras Despesas Administrativas                        | -1.119                                              | -1.262                                                 | -1.586                                                     |
| 3.04.02.04             | Gratificação a Adfiminstradores                        | -644                                                | -595                                                   | -106                                                       |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | -1.243                                              | -1                                                     | 141                                                        |
| 3.04.04.04             | Outras Receitas Operacionais                           | -1.243                                              | -1                                                     | 141                                                        |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                           | 2.227                                               | -129                                                   | -331                                                       |
| 3.04.05.01             | Depesas Tributárias                                    | -40                                                 | -92                                                    | -56                                                        |
| 3.04.05.02             | Depreciação e Amortização                              | -15                                                 | -74                                                    | -127                                                       |
| 3.04.05.04             | Participação de Empregados no Lucro                    | -130                                                | -149                                                   | -159                                                       |
| 3.04.05.07             | Perdas na Alienação de Investimentos                   | 2.714                                               | 186                                                    | 11                                                         |
| 3.04.05.09             | (Constituição) / Reversão de Provisões Operacionais    | -302                                                | 0                                                      | 0                                                          |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | -6.150                                              | -9.573                                                 | -1.033                                                     |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -10.139                                             | -14.504                                                | -6.077                                                     |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | 798                                                 | -1.201                                                 | 1.587                                                      |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 798                                                 | 745                                                    | 1.587                                                      |
| 3.06.01.01             | Aplicações Financeiras                                 | 688                                                 | 479                                                    | 1.071                                                      |
| 3.06.01.02             | Operações de Mútuo                                     | 0                                                   | 0                                                      | 440                                                        |
| 3.06.01.04             | Outros                                                 | 110                                                 | 266                                                    | 76                                                         |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | 0                                                   | -1.946                                                 | 0                                                          |
| 3.06.02.05             | Outros                                                 | 0                                                   | -1.946                                                 | 0                                                          |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | -9.341                                              | -15.705                                                | -4.490                                                     |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | -9.341                                              | -15.705                                                | -4.490                                                     |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                              | -9.341                                              | -15.705                                                | -4.490                                                     |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |                                                     |                                                        |                                                            |

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta     | Último Exercício<br>01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2017 à 31/12/2017 |
|-----------------|------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 3.99.01         | Lucro Básico por Ação  |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.01.01      | ON                     | -3,86                                       | -0,32                                          | -0,09                                              |
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.02.01      | ON                     | -3,86                                       | -0,32                                          | -0,09                                              |



DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta              | Último Exercício<br>01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2017 à 31/12/2017 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 4.01            | Lucro Líquido do Período        | -9.341                                      | -15.705                                        | -4.490                                             |
| 4.03            | Resultado Abrangente do Período | -9.341                                      | -15.705                                        | -4.490                                             |

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                                   | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                                       | -4.111                                              | -3.392                                                 | -3.985                                                     |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                                  | -4.395                                              | -4.015                                                 | -3.381                                                     |
| 6.01.01.01             | Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social            | -9.341                                              | -15.705                                                | -4.490                                                     |
| 6.01.01.03             | Resultado de Equivalência Patrimonial                                       | 6.150                                               | 9.573                                                  | 1.033                                                      |
| 6.01.01.05             | Descontos concedidos                                                        | 0                                                   | 1.946                                                  | 0                                                          |
| 6.01.01.06             | Depreciações e Amortizações do Imobilizado e Intangível                     | 15                                                  | 171                                                    | 519                                                        |
| 6.01.01.07             | Juros Incorridos sobre Mútuos                                               | 0                                                   | 0                                                      | -440                                                       |
| 6.01.01.11             | (Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos                             | -2.714                                              | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.01.13             | Outras Receitas / Despesas Operacionais                                     | 1.193                                               | 0                                                      | -3                                                         |
| 6.01.01.14             | (Reversão) / Constituição de Provisão para Contingências                    | 302                                                 | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                             | 284                                                 | 623                                                    | -604                                                       |
| 6.01.02.01             | Contas a Receber de Terceiros                                               | 0                                                   | 0                                                      | 37                                                         |
| 6.01.02.03             | Imóveis a Comercializar                                                     | -12                                                 | -60                                                    | 0                                                          |
| 6.01.02.05             | Impostos e Contribuições a Compensar                                        | -115                                                | -29                                                    | 155                                                        |
| 6.01.02.07             | Outros Ativos                                                               | -39                                                 | -1                                                     | -192                                                       |
| 6.01.02.08             | Contas a Pagar                                                              | 23                                                  | -44                                                    | -322                                                       |
| 6.01.02.09             | Provisões Tributárias                                                       | -35                                                 | 19                                                     | -30                                                        |
| 6.01.02.15             | Valores a Receber - Partes Relacionadas                                     | 547                                                 | -295                                                   | -252                                                       |
| 6.01.02.16             | Contas a Pagar – Partes relacionadas                                        | -575                                                | 1.033                                                  | 0                                                          |
| 6.01.02.17             | Adiantamento de Clientes                                                    | 490                                                 | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                                    | 15.768                                              | -992                                                   | 3.239                                                      |
| 6.02.01                | Dividendos a Receber de Controladas                                         | 5.614                                               | 120                                                    | 556                                                        |
| 6.02.02                | Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas | -329                                                | -862                                                   | -3.179                                                     |
| 6.02.03                | (Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível                             | 0                                                   | 8                                                      | -1                                                         |
| 6.02.04                | (Aquisição) / Baixa de Investimentos                                        | 4.333                                               | -6.573                                                 | -200                                                       |
| 6.02.05                | Redução de Capital                                                          | 6.150                                               | 6.315                                                  | 6.063                                                      |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                                   | -95                                                 | 3.901                                                  | 199                                                        |
| 6.03.08                | Mutuos a receber - Partes Relacionadas                                      | -95                                                 | 3.901                                                  | 199                                                        |

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                        | Último Exercício<br>01/01/2019 à 31/12/2019 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2018 à 31/12/2018 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2017 à 31/12/2017 |
|-----------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 6.05            | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | 11.562                                      | -483                                           | -547                                               |
| 6.05.01         | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes     | 9.730                                       | 10.213                                         | 10.760                                             |
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes       | 21.292                                      | 9.730                                          | 10.213                                             |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                          | 184.244                             | 0                                                                   | 0                        | -17.253                               | 27                                   | 167.018                   |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                         | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                                | 184.244                             | 0                                                                   | 0                        | -17.253                               | 27                                   | 167.018                   |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                      | -17.253                             | 0                                                                   | 0                        | 17.253                                | 0                                    | 0                         |
| 5.04.08                | Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados | -17.253                             | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                               | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -9.341                                | 0                                    | -9.341                    |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                 | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -9.341                                | 0                                    | -9.341                    |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                  | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                                            | 166.991                             | 0                                                                   | 0                        | -9.341                                | 27                                   | 157.677                   |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | SalDOS Iniciais                                          | 188.734                             | 0                                                                   | 0                        | -4.490                                | 27                                   | 184.271                   |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                         | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -1.548                                | 0                                    | -1.548                    |
| 5.02.20                | Adoção inicial CPC 48 / IFRS 9 - Perdas esperadas        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -1.548                                | 0                                    | -1.548                    |
| 5.03                   | SalDOS Iniciais Ajustados                                | 188.734                             | 0                                                                   | 0                        | -6.038                                | 27                                   | 182.723                   |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                      | -4.490                              | 0                                                                   | 0                        | 4.490                                 | 0                                    | 0                         |
| 5.04.11                | Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados | -4.490                              | 0                                                                   | 0                        | 4.490                                 | 0                                    | 0                         |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                               | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -15.705                               | 0                                    | -15.705                   |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                 | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -15.705                               | 0                                    | -15.705                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                  | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | SalDOS Finais                                            | 184.244                             | 0                                                                   | 0                        | -17.253                               | 27                                   | 167.018                   |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                           | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                     | 235.725                             | 312                                                                 | 0                        | -47.303                               | 27                                   | 188.761                   |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                    | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                           | 235.725                             | 312                                                                 | 0                        | -47.303                               | 27                                   | 188.761                   |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                 | -46.991                             | -312                                                                | 0                        | 47.303                                | 0                                    | 0                         |
| 5.04.08                | Redução de capital por absorção de prejuízo         | -47.303                             | 0                                                                   | 0                        | 47.303                                | 0                                    | 0                         |
| 5.04.09                | Aumento de Capital com Reserva de Opções Outorgadas | 312                                 | -312                                                                | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -4.490                                | 0                                    | -4.490                    |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -4.490                                | 0                                    | -4.490                    |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido             | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                                       | 188.734                             | 0                                                                   | 0                        | -4.490                                | 27                                   | 184.271                   |

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 7.01                   | Receitas                                         | 2.361                                               | 186                                                    | 152                                                        |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 2.663                                               | 186                                                    | 152                                                        |
| 7.01.04                | Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa | -302                                                | 0                                                      | 0                                                          |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -2.263                                              | -1.208                                                 | -1.844                                                     |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -2.098                                              | -1.000                                                 | -1.387                                                     |
| 7.02.04                | Outros                                           | -165                                                | -208                                                   | -457                                                       |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | 98                                                  | -1.022                                                 | -1.692                                                     |
| 7.04                   | Retenções                                        | -15                                                 | -74                                                    | -127                                                       |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -15                                                 | -74                                                    | -127                                                       |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 83                                                  | -1.096                                                 | -1.819                                                     |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | -5.352                                              | -8.828                                                 | 554                                                        |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | -6.150                                              | -9.573                                                 | -1.033                                                     |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 798                                                 | 745                                                    | 1.587                                                      |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | -5.269                                              | -9.924                                                 | -1.265                                                     |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | -5.269                                              | -9.924                                                 | -1.265                                                     |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 3.405                                               | 3.047                                                  | 2.650                                                      |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 2.925                                               | 2.727                                                  | 2.223                                                      |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 252                                                 | 275                                                    | 286                                                        |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.                                         | 228                                                 | 45                                                     | 141                                                        |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 619                                                 | 650                                                    | 486                                                        |
| 7.08.02.01             | Federais                                         | 619                                                 | 637                                                    | 478                                                        |
| 7.08.02.02             | Estaduais                                        | 0                                                   | 1                                                      | 0                                                          |
| 7.08.02.03             | Municipais                                       | 0                                                   | 12                                                     | 8                                                          |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 48                                                  | 2.084                                                  | 89                                                         |
| 7.08.03.01             | Juros                                            | 0                                                   | 1.946                                                  | 0                                                          |
| 7.08.03.02             | Aluguéis                                         | 48                                                  | 138                                                    | 89                                                         |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | -9.341                                              | -15.705                                                | -4.490                                                     |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | -9.341                                              | -15.705                                                | -4.490                                                     |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                           | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                                                         | 173.489                                | 187.281                                   | 221.893                                       |
| 1.01                   | Ativo Circulante                                                    | 71.888                                 | 82.272                                    | 89.677                                        |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 280                                    | 614                                       | 253                                           |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras                                              | 60.951                                 | 27.420                                    | 23.951                                        |
| 1.01.02.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 60.951                                 | 27.420                                    | 23.951                                        |
| 1.01.02.01.03          | Aplicações Financeiras                                              | 60.951                                 | 27.420                                    | 23.951                                        |
| 1.01.03                | Contas a Receber                                                    | 2.982                                  | 9.451                                     | 15.107                                        |
| 1.01.03.01             | Clientes                                                            | 2.672                                  | 7.632                                     | 13.238                                        |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber                                             | 310                                    | 1.819                                     | 1.869                                         |
| 1.01.03.02.01          | Mútuos a Receber - Partes Relacionadas                              | 0                                      | 335                                       | 4                                             |
| 1.01.03.02.02          | Contas a Receber de Terceiros                                       | 310                                    | 1.483                                     | 1.825                                         |
| 1.01.03.02.03          | Adiantamentos                                                       | 0                                      | 1                                         | 40                                            |
| 1.01.04                | Estoques                                                            | 5.426                                  | 38.929                                    | 42.369                                        |
| 1.01.04.01             | Imovéis a Comercializar                                             | 5.426                                  | 38.929                                    | 42.369                                        |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes                                           | 2.249                                  | 5.858                                     | 7.997                                         |
| 1.01.08.03             | Outros                                                              | 2.249                                  | 5.858                                     | 7.997                                         |
| 1.01.08.03.02          | Impostos e Contribuições a Compensar                                | 791                                    | 1.865                                     | 1.838                                         |
| 1.01.08.03.04          | Outros Ativos                                                       | 1.458                                  | 3.993                                     | 6.159                                         |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                                                | 101.601                                | 105.009                                   | 132.216                                       |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 98.582                                 | 101.974                                   | 128.924                                       |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                                                    | 13.846                                 | 14.765                                    | 26.630                                        |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                                                            | 13.336                                 | 12.814                                    | 24.235                                        |
| 1.02.01.04.02          | Outras Contas a Receber                                             | 510                                    | 1.951                                     | 2.395                                         |
| 1.02.01.05             | Estoques                                                            | 79.896                                 | 82.172                                    | 81.875                                        |
| 1.02.01.05.01          | Imóveis a Comercializar                                             | 79.896                                 | 82.172                                    | 81.875                                        |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas                                    | 0                                      | 0                                         | 5.800                                         |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes                                       | 4.840                                  | 5.037                                     | 14.619                                        |
| 1.02.01.10.03          | Outros Ativos                                                       | 4.840                                  | 5.037                                     | 14.451                                        |



**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                       | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.02.01.10.04          | Outros Valores a Receber de Partes Relacionadas | 0                                      | 0                                         | 168                                           |
| 1.02.02                | Investimentos                                   | 2.993                                  | 2.993                                     | 3.071                                         |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                       | 0                                      | 0                                         | 78                                            |
| 1.02.02.01.01          | Participações em Coligadas                      | 0                                      | 0                                         | 78                                            |
| 1.02.02.02             | Propriedades para Investimento                  | 2.993                                  | 2.993                                     | 2.993                                         |
| 1.02.03                | Imobilizado                                     | 26                                     | 41                                        | 214                                           |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                         | 26                                     | 41                                        | 214                                           |
| 1.02.04                | Intangível                                      | 0                                      | 1                                         | 7                                             |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                                     | 0                                      | 1                                         | 7                                             |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                           | 173.489                                | 187.281                                   | 221.893                                       |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 7.626                                  | 7.421                                     | 10.849                                        |
| 2.01.02                | Fornecedores                                            | 2.819                                  | 4.786                                     | 4.148                                         |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                                  | 2.819                                  | 4.786                                     | 4.148                                         |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                      | 158                                    | 443                                       | 689                                           |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                             | 158                                    | 443                                       | 689                                           |
| 2.01.03.01.02          | Impostos e Contribuições Diferidos                      | 158                                    | 443                                       | 689                                           |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 665                                    | 275                                       | 2.746                                         |
| 2.01.05.02             | Outros                                                  | 665                                    | 275                                       | 2.746                                         |
| 2.01.05.02.01          | Dividendos e JCP a Pagar                                | 0                                      | 205                                       | 0                                             |
| 2.01.05.02.04          | Adiantamento de Clientes                                | 602                                    | 4                                         | 60                                            |
| 2.01.05.02.05          | Obrigações por Aquisições de Imóveis                    | 0                                      | 0                                         | 79                                            |
| 2.01.05.02.06          | Redução de Capital                                      | 25                                     | 25                                        | 2.565                                         |
| 2.01.05.02.07          | Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários          | 38                                     | 41                                        | 42                                            |
| 2.01.06                | Provisões                                               | 3.984                                  | 1.917                                     | 3.266                                         |
| 2.01.06.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 3.984                                  | 688                                       | 2.000                                         |
| 2.01.06.01.01          | Provisões Fiscais                                       | 3.249                                  | 0                                         | 0                                             |
| 2.01.06.01.04          | Provisões Cíveis                                        | 735                                    | 688                                       | 2.000                                         |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                                        | 0                                      | 1.229                                     | 1.266                                         |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 8.186                                  | 12.314                                    | 13.255                                        |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 1.097                                  | 4.703                                     | 4.690                                         |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 1.097                                  | 4.703                                     | 4.690                                         |
| 2.02.02.02.02          | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital             | 0                                      | 3                                         | 2                                             |
| 2.02.02.02.04          | Obrigações por Aquisição de Imóveis                     | 0                                      | 4.627                                     | 4.585                                         |
| 2.02.02.02.05          | Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários          | 47                                     | 73                                        | 103                                           |
| 2.02.02.02.06          | Contas a Pagar - Terceiros                              | 1.044                                  | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.02.02.07          | Outros passivos                                         | 6                                      | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 791                                    | 743                                       | 1.260                                         |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 791                                    | 743                                       | 1.260                                         |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 6.298                                  | 6.868                                     | 7.305                                         |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 6.298                                  | 6.868                                     | 7.305                                         |
| 2.02.04.01.04          | Provisões Cíveis                                        | 6.298                                  | 6.868                                     | 7.305                                         |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                          | 157.677                                | 167.546                                   | 197.789                                       |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 166.991                                | 184.244                                   | 188.734                                       |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                             | -9.341                                 | -17.253                                   | -4.490                                        |
| 2.03.08                | Outros Resultados Abrangentes                           | 27                                     | 27                                        | 27                                            |
| 2.03.08.01             | Outros Resultados Abrangentes                           | 27                                     | 27                                        | 27                                            |
| 2.03.09                | Participação dos Acionistas Não Controladores           | 0                                      | 528                                       | 13.518                                        |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 33.763                                              | 5.281                                                  | 11.488                                                     |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -32.469                                             | -5.160                                                 | -8.249                                                     |
| 3.03                   | Resultado Bruto                                        | 1.294                                               | 121                                                    | 3.239                                                      |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -7.467                                              | -18.580                                                | -11.313                                                    |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | -239                                                | -313                                                   | -931                                                       |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -8.666                                              | -10.313                                                | -11.514                                                    |
| 3.04.02.01             | Despesas de Pessoal                                    | -1.881                                              | -1.791                                                 | -2.343                                                     |
| 3.04.02.02             | Honorário de Diretoria e Conselho de Administração     | -1.440                                              | -1.493                                                 | -1.479                                                     |
| 3.04.02.03             | Outras Despesas Administrativas                        | -4.701                                              | -6.391                                                 | -7.546                                                     |
| 3.04.02.04             | Gratificação a Administradores                         | -644                                                | -638                                                   | -146                                                       |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | 862                                                 | 1.688                                                  | 794                                                        |
| 3.04.04.04             | Outras Receitas Operacionais                           | 862                                                 | 1.688                                                  | 794                                                        |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                           | 576                                                 | -9.634                                                 | 345                                                        |
| 3.04.05.01             | Despesas Tributárias                                   | -137                                                | -159                                                   | -192                                                       |
| 3.04.05.02             | Depreciação e Amortização                              | -15                                                 | -91                                                    | -174                                                       |
| 3.04.05.04             | Participação de Empregados no Lucro                    | -130                                                | -149                                                   | -159                                                       |
| 3.04.05.05             | Reversão / Constituição de Provisões Operacionais      | 2.647                                               | -9.285                                                 | 636                                                        |
| 3.04.05.08             | Ganhos/(Perdas) na Alienação de Investimentos          | 476                                                 | 1.964                                                  | 11                                                         |
| 3.04.05.09             | Outras Despesas Operacionais                           | -2.265                                              | -1.914                                                 | 0                                                          |
| 3.04.05.10             | Resultados do Período - Empresas Extintas              | 0                                                   | 0                                                      | 223                                                        |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 0                                                   | -8                                                     | -7                                                         |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -6.173                                              | -18.459                                                | -8.074                                                     |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | -2.396                                              | -3.139                                                 | 4.355                                                      |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 2.084                                               | 4.635                                                  | 4.844                                                      |
| 3.06.01.01             | Aplicações Financeiras                                 | 1.495                                               | 1.399                                                  | 1.787                                                      |
| 3.06.01.02             | Operações de Mútuo                                     | 0                                                   | 0                                                      | 440                                                        |
| 3.06.01.03             | Confissão de Dívida                                    | 5                                                   | 1.800                                                  | 105                                                        |
| 3.06.01.04             | Outros                                                 | 584                                                 | 1.436                                                  | 2.512                                                      |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                            | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                 | -4.480                                              | -7.774                                                 | -489                                                       |
| 3.06.02.03             | Cessão de Direito de Crédito                         | -4.353                                              | -2                                                     | -92                                                        |
| 3.06.02.07             | Acordos extrajudiciais                               | 0                                                   | -320                                                   | -329                                                       |
| 3.06.02.08             | Outros                                               | -127                                                | -7.452                                                 | -68                                                        |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro           | -8.569                                              | -21.598                                                | -3.719                                                     |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -1.344                                              | -393                                                   | -1.007                                                     |
| 3.08.01                | Corrente                                             | -1.453                                              | -683                                                   | -1.200                                                     |
| 3.08.02                | Diferido                                             | 109                                                 | 290                                                    | 193                                                        |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas          | -9.913                                              | -21.991                                                | -4.726                                                     |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                | -9.913                                              | -21.991                                                | -4.726                                                     |
| 3.11.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora           | -9.341                                              | -15.705                                                | -4.490                                                     |
| 3.11.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores                 | -572                                                | -6.286                                                 | -236                                                       |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01                   | Lucro Líquido Consolidado do Período        | -9.913                                              | -21.991                                                | -4.726                                                     |
| 4.03                   | Resultado Abrangente Consolidado do Período | -9.913                                              | -21.991                                                | -4.726                                                     |
| 4.03.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | -9.341                                              | -15.705                                                | -4.490                                                     |
| 4.03.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores        | -572                                                | -6.286                                                 | -236                                                       |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                            | 33.794                                              | 10.776                                                 | 8.735                                                      |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                       | -9.943                                              | -4.002                                                 | -4.442                                                     |
| 6.01.01.01             | Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social | -8.569                                              | -21.598                                                | -3.719                                                     |
| 6.01.01.02             | Depreciações e Amortizações                                      | 15                                                  | 171                                                    | 698                                                        |
| 6.01.01.04             | Resultado de equivalência patrimonial                            | 0                                                   | 8                                                      | 7                                                          |
| 6.01.01.05             | Descontos concedidos                                             | 0                                                   | 11.307                                                 | 0                                                          |
| 6.01.01.06             | Impostos diferidos                                               | -128                                                | -395                                                   | -436                                                       |
| 6.01.01.08             | Cessão de Direito de Crédito                                     | 4.353                                               | 2                                                      | 92                                                         |
| 6.01.01.10             | Juros Incorridos sobre Mútuos                                    | 0                                                   | 0                                                      | -440                                                       |
| 6.01.01.12             | (Reversão) / Constituição de Provisão para Contingências         | -523                                                | -1.749                                                 | -1.098                                                     |
| 6.01.01.13             | (Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais              | -2.124                                              | 7.026                                                  | 462                                                        |
| 6.01.01.15             | (Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos                  | -4.660                                              | 1.226                                                  | 0                                                          |
| 6.01.01.16             | Outras Despesas / (Receitas) Operacionais                        | 1.193                                               | 0                                                      | -8                                                         |
| 6.01.01.17             | Outras Despesas / (Receitas) Administrativas                     | 500                                                 | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                                  | 43.737                                              | 14.778                                                 | 13.177                                                     |
| 6.01.02.01             | Clientes por Incorporação de Venda de Imóveis                    | 4.823                                               | 5.742                                                  | 3.045                                                      |
| 6.01.02.02             | Contas a Receber de Terceiros                                    | 327                                                 | 2.985                                                  | 6.604                                                      |
| 6.01.02.03             | Imóveis a Comercializar                                          | 35.779                                              | 3.143                                                  | 6.248                                                      |
| 6.01.02.04             | Adiantamentos                                                    | 1                                                   | 39                                                     | -6                                                         |
| 6.01.02.07             | Impostos e Contribuições a Compensar                             | -119                                                | -27                                                    | 153                                                        |
| 6.01.02.09             | Outros Ativos                                                    | 2.249                                               | 3.086                                                  | -1.787                                                     |
| 6.01.02.10             | Contas a Pagar                                                   | -1.017                                              | 638                                                    | -1.137                                                     |
| 6.01.02.11             | Provisões Tributárias                                            | 1.159                                               | 0                                                      | 874                                                        |
| 6.01.02.12             | Adiantamento de Clientes                                         | 1.088                                               | -56                                                    | -65                                                        |
| 6.01.02.13             | Obrigações por Aquisição de Imóveis                              | 33                                                  | -37                                                    | -76                                                        |
| 6.01.02.14             | Imposto de Renda e Contribuição Pagos                            | -592                                                | -735                                                   | -676                                                       |
| 6.01.02.19             | Outros                                                           | 6                                                   | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                         | -396                                                | 1.608                                                  | -223                                                       |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.02.03                | Baixa de Imobilizado e Intangível                | 0                                                   | 8                                                      | 0                                                          |
| 6.02.04                | (Aquisição) / Baixa de Investimentos             | -396                                                | 1.600                                                  | 0                                                          |
| 6.02.07                | Resultados do Período - Empresas Extintas        | 0                                                   | 0                                                      | -223                                                       |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento        | -201                                                | -8.554                                                 | -1.518                                                     |
| 6.03.03                | Cessão de Créditos Imobiliários                  | -31                                                 | -33                                                    | -848                                                       |
| 6.03.06                | Juros sobre Capital Próprio e Dividendos a Pagar | -205                                                | 205                                                    | -323                                                       |
| 6.03.07                | Redução de Capital                               | 0                                                   | -320                                                   | -200                                                       |
| 6.03.08                | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital      | -4                                                  | 1                                                      | 2                                                          |
| 6.03.12                | Participações de Não Controladres                | 39                                                  | -8.405                                                 | -522                                                       |
| 6.03.13                | Mútuos a Receber - Partes Relacionadas           | 0                                                   | -2                                                     | 199                                                        |
| 6.03.14                | Valores Cauçionados                              | 0                                                   | 0                                                      | 174                                                        |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes        | 33.197                                              | 3.830                                                  | 6.994                                                      |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes            | 28.034                                              | 24.204                                                 | 17.210                                                     |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes              | 61.231                                              | 28.034                                                 | 24.204                                                     |



**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                          | 184.244                             | 0                                                                   | 0                        | -17.253                               | 27                                   | 167.018                   | 528                                       | 167.546                               |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                         | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                                | 184.244                             | 0                                                                   | 0                        | -17.253                               | 27                                   | 167.018                   | 528                                       | 167.546                               |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                      | -17.253                             | 0                                                                   | 0                        | 17.253                                | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.04.08                | Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados | -17.253                             | 0                                                                   | 0                        | 17.253                                | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                               | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -9.341                                | 0                                    | -9.341                    | -528                                      | -9.869                                |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                 | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -9.341                                | 0                                    | -9.341                    | -572                                      | -9.913                                |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes                            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 44                                        | 44                                    |
| 5.05.02.06             | Participação de Não Controladores                        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 44                                        | 0                                     |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                  | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                                            | 166.991                             | 0                                                                   | 0                        | -9.341                                | 27                                   | 157.677                   | 0                                         | 157.677                               |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                          | 188.734                             | 0                                                                   | 0                        | -4.490                                | 27                                   | 184.271                   | 13.518                                    | 197.789                               |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                         | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -1.548                                | 0                                    | -1.548                    | -449                                      | -1.997                                |
| 5.02.01                | Adoção inicial CPC 48 / IFRS 9 - Perdas esperadas        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -1.548                                | 0                                    | -1.548                    | -449                                      | -1.997                                |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                                | 188.734                             | 0                                                                   | 0                        | -6.038                                | 27                                   | 182.723                   | 13.069                                    | 195.792                               |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                      | -4.490                              | 0                                                                   | 0                        | 4.490                                 | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.04.11                | Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados | -4.490                              | 0                                                                   | 0                        | 4.490                                 | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                               | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -15.705                               | 0                                    | -15.705                   | -12.541                                   | -28.246                               |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                 | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -15.705                               | 0                                    | -15.705                   | -6.286                                    | -21.991                               |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes                            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -6.255                                    | -6.255                                |
| 5.05.02.06             | Participação de Não Controladores                        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -6.255                                    | -6.255                                |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                  | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                                            | 184.244                             | 0                                                                   | 0                        | -17.253                               | 27                                   | 167.018                   | 528                                       | 167.546                               |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                           | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                     | 235.725                             | 312                                                                 | 0                        | -47.303                               | 27                                   | 188.761                   | 14.242                                    | 203.003                               |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores                    | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados                           | 235.725                             | 312                                                                 | 0                        | -47.303                               | 27                                   | 188.761                   | 14.242                                    | 203.003                               |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                 | -46.991                             | -312                                                                | 0                        | 47.303                                | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.04.08                | Redução de capital por absorção de prejuízo         | -47.303                             | 0                                                                   | 0                        | 47.303                                | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.04.09                | Aumento de Capital com Reserva de Opções Outorgadas | 312                                 | -312                                                                | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -4.490                                | 0                                    | -4.490                    | -724                                      | -5.214                                |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -4.490                                | 0                                    | -4.490                    | -236                                      | -4.726                                |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes                       | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -488                                      | -488                                  |
| 5.05.02.06             | Participação de Não Controladores                   | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -488                                      | -488                                  |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido             | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                                       | 188.734                             | 0                                                                   | 0                        | -4.490                                | 27                                   | 184.271                   | 13.518                                    | 197.789                               |

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 7.01                   | Receitas                                         | 41.005                                              | -608                                                   | 13.976                                                     |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 34.926                                              | 5.299                                                  | 12.312                                                     |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 3.432                                               | 3.378                                                  | 1.028                                                      |
| 7.01.04                | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa  | 2.647                                               | -9.285                                                 | 636                                                        |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -41.817                                             | -13.953                                                | -16.937                                                    |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -32.469                                             | -5.161                                                 | -8.249                                                     |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -5.880                                              | -8.266                                                 | -7.633                                                     |
| 7.02.04                | Outros                                           | -3.468                                              | -526                                                   | -1.055                                                     |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | -812                                                | -14.561                                                | -2.961                                                     |
| 7.04                   | Retenções                                        | -15                                                 | -91                                                    | -174                                                       |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -15                                                 | -91                                                    | -174                                                       |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -827                                                | -14.652                                                | -3.135                                                     |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 2.084                                               | 4.627                                                  | 4.837                                                      |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 0                                                   | -8                                                     | -7                                                         |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 2.084                                               | 4.635                                                  | 4.844                                                      |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 1.257                                               | -10.025                                                | 1.702                                                      |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 1.257                                               | -10.025                                                | 1.702                                                      |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 3.507                                               | 3.439                                                  | 3.527                                                      |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 2.974                                               | 3.057                                                  | 2.974                                                      |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 305                                                 | 312                                                    | 388                                                        |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.                                         | 228                                                 | 70                                                     | 165                                                        |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 3.232                                               | 1.197                                                  | 2.622                                                      |
| 7.08.02.01             | Federais                                         | 3.153                                               | 1.131                                                  | 2.498                                                      |
| 7.08.02.02             | Estaduais                                        | 2                                                   | 2                                                      | 17                                                         |
| 7.08.02.03             | Municipais                                       | 77                                                  | 64                                                     | 107                                                        |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 4.431                                               | 7.330                                                  | 279                                                        |
| 7.08.03.01             | Juros                                            | 4.398                                               | 7.454                                                  | 160                                                        |
| 7.08.03.02             | Aluguéis                                         | -49                                                 | -124                                                   | 119                                                        |

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                  | <b>Último Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2018 à 31/12/2018</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2017 à 31/12/2017</b> |
|------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 7.08.03.03             | Outras                                     | 82                                                  | 0                                                      | 0                                                          |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios           | -9.913                                              | -21.991                                                | -4.726                                                     |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período       | -9.341                                              | -15.705                                                | -4.490                                                     |
| 7.08.04.04             | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | -572                                                | -6.286                                                 | -236                                                       |



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T19

## 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 202016h00 (horário de Brasília)  
14h00 (horário de Nova York)Tel.: +55 11 2188-0155  
Código: CR2Replay: +55 11 2188-0400  
Código do Replay: CR2Site: [ri.cr2.com.br](http://ri.cr2.com.br)Teleconferência Inglês  
30 de março de 202017h00 (horário de Brasília)  
15h00 (horário de Nova York)Tel.: +55 11 2188-0155/1 646 843 6054  
Código: CR2Replay: +55 11 2188-0400  
Código do Replay: CR2Site: [ri.cr2.com.br](http://ri.cr2.com.br)



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T19

## 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%           |

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

EARNINGS RELEASE

**4T19****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        |
| <br>                                                          |           |
| ANEXO I – DRE.....                                            | 11        |
| ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL .....                          | 12        |
| <br>                                                          |           |
| <u>GLOSSÁRIO .....</u>                                        | <u>13</u> |
| <br>                                                          |           |
| <u>AVISOS LEGAIS .....</u>                                    | <u>15</u> |
| <br>                                                          |           |
| <u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES .....</u>       | <u>13</u> |





## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T19

## VENDAS CONTRATADAS

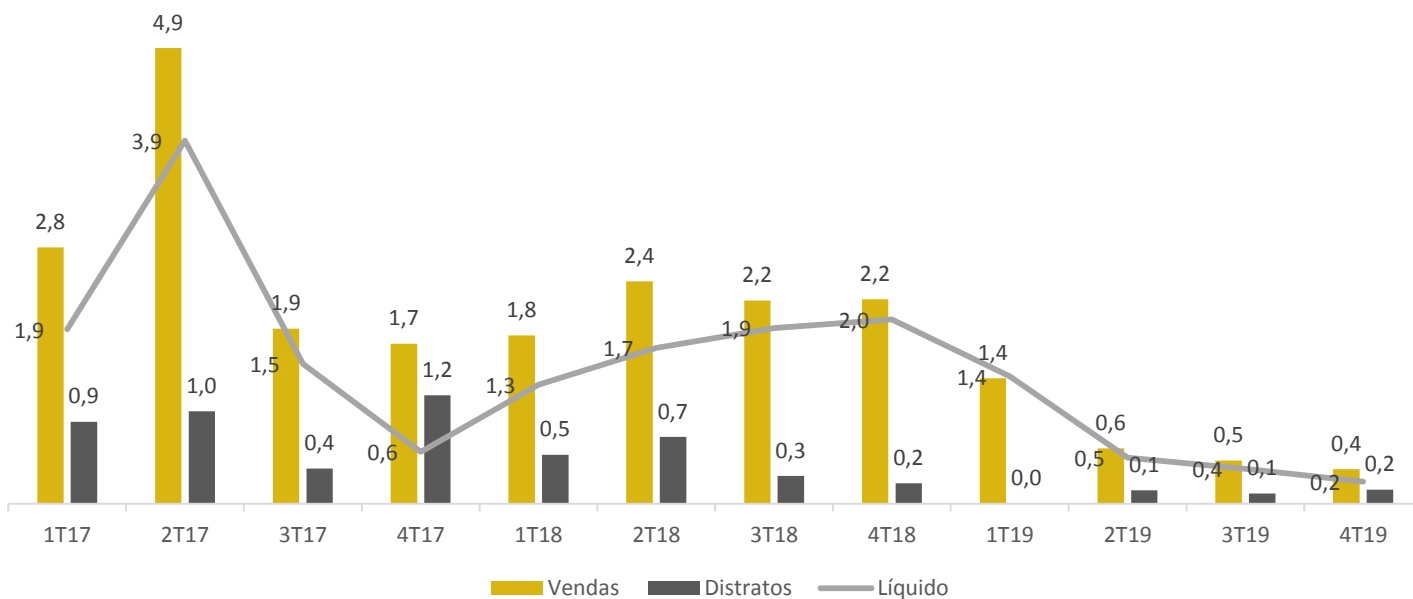
As vendas contratadas líquidas de distratos no 4T19 foram de R\$ 200 mil, apresentando uma redução de 1,8 milhão em relação ao 4T18.

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)





## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T19

## 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).

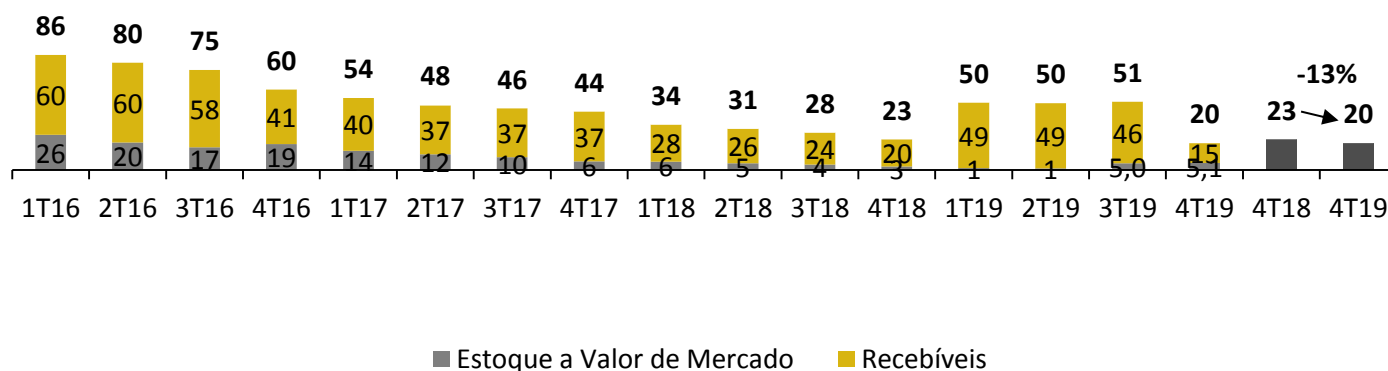
No último trimestre a Companhia assinou a extinção de condomínio do empreendimento Link Office & Mall, do qual detinha uma permuta financeira de 40%, recebendo em dação de pagamento 18 unidades que passaram a incorporar o estoque da Companhia, representando a maior parte do estoque disponível atualmente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





## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T19

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> |



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T19

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\$ 125 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 Adquire      | 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> | -                      |

# Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T19

## 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<br>R\$(Mil) | Book/m <sup>2</sup><br>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.      |



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T19

## DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&amp;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%.

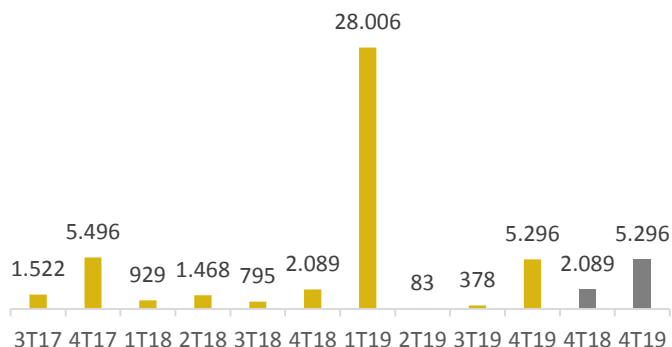
| (R\$ Mil)                      | 1T17  | 2T17  | 3T17  | 4T17  | 1T18  | 2T18  | 3T18  | 4T18  | 1T19  | 2T19  | 3T19  | 4T19  | 4T19/4T18 |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| <b>G&amp;A Consolidado</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

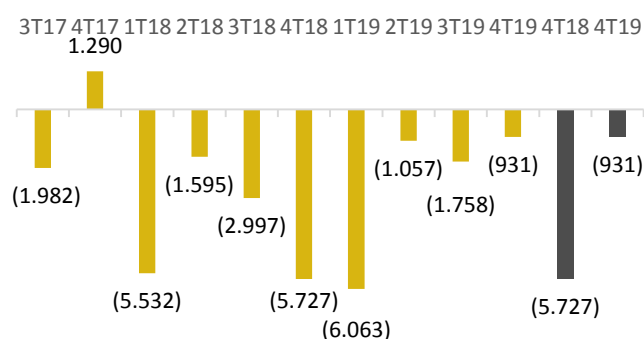
No 4T19 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 931 mil, comparado a R\$ 5.727 mil de prejuízo no 4T18.

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)





## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T19

## 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         |
| Variação dos Ativos                                               | 1.044        | 2.100        | 4.164      | 7.660         | 3.063          | 597            | 7.394        | 32.006        |
| 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)         |
| Variação dos Passivos                                             | 762          | (26)         | (280)      | 89            | 515            | 1.138          | (330)        | (54)          |
| <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)         |
| Caixa líquido das atividades de Financiamento                     | 0            | 0            | 4          | 1.604         | 396            | (792)          | 0            | 0             |
| 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)                                                        | (8)          | (12)         | (5)        | (8)           | (3)            | (15)           | (7)          | (6)           |
| 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             |
| Atividades de Financiamento com Acionistas                        | 0            | (402)        | (400)      | (7.719)       | (91)           | (1)            | 0            | (78)          |
| 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> |



## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T19

## 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> |
| Margem Bruta                                                         | 91,5%          | 34,0%           | 58 p.p.      | -4,2%          | 95,7 p.p.      |
| Margem Bruta (Ex-Juros SFH)                                          | 91,6%          | 34,6%           | 57 p.p.      | -4,0%          | 95,6 p.p.      |
| <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>       |
| Margem Líquida antes de Minoritários                                 | -16,9%         | -494,6%         | 478 p.p.     | -351,1%        | 334,2 p.p.     |
| 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>       |
| Margem Líquida após Minoritários                                     | -17,6%         | -274,2%         | 257 p.p.     | -465,1%        | 447,5 p.p.     |
| 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> |





## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T19

## 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> |

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

EARNINGS RELEASE

4T19

**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

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

EARNINGS RELEASE

4T19

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.

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**

EARNINGS RELEASE

**4T19****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.

**Notas Explicativas**

# Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e de 2018

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CR2 ou Companhia”), com sede na Av. Pastor Martin Luther King Jr., nº 126, Bloco 9, sala 308 – Torre 1, Del Castilho, Rio de Janeiro, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – BM&FBOVESPA com o código de negociação CRDE3.

A Companhia e suas controladas têm como objeto social a aquisição de imóveis de qualquer natureza para venda, desenvolvimento, investimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda das unidades, realizadas por meio de terceiros, podendo, ainda, participar em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada.

A Companhia e suas controladas seguem de forma acelerada o processo de monetização de ativos e de racionalização das suas despesas administrativas. Com isso, pretende prover cada vez mais liquidez, mantendo o foco contínuo na geração de caixa, mediante a liquidação do estoque e dos terrenos e da resolução de vendas com baixa conversibilidade em caixa.

Durante o ano de 2019, a Companhia iniciou um processo de revisão do seu modelo de negócios, uma vez que não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no exercício. A Companhia continua avaliando oportunidades que estejam em linha com o esse modelo e apesar dos prejuízos recorrentes mantém seus níveis de caixa e endividamento equilibrados para continuar exercendo normalmente suas atividades operacionais.

## 2. Políticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas (“demonstrações contábeis”), da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com as Normas Internacionais de Contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC.

## Notas Explicativas

### 2.2. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real (R\$). Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

### 2.3. Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação “OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras” no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC).

### 2.4. Bases de consolidação e segregação patrimonial

#### a) Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

| Razão social                                  | % – Participação e forma de consolidação |          |            |          |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------|------------|----------|
|                                               | 31/12/2019                               |          | 31/12/2018 |          |
|                                               | %                                        | Forma    | %          | Forma    |
| Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)  | -                                        | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.              | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.            | 100,00%                                  | Integral | 100,00%    | Integral |
| CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (b)     | -                                        | Integral | 80,00%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.              | 90,00%                                   | Integral | 90,00%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.              | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.               | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda. (a)              | -                                        | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.           | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. (c)         | -                                        | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.         | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.           | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.              | 99,99%                                   | Integral | 99,99%     | Integral |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b) | -                                        | Integral | 80,00%     | Integral |

- (a) Em 19/11/2019 a CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. incorporou a Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a CR2 HC Empreendimentos Ltda. conforme protocolo e justificação de incorporação.

## Notas Explicativas

- (b) Em 25/10/2019 foram assinados os distratos sociais da CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. e a CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.
- (c) Em 20/12/2019 foram alienadas a totalidade das cotas da CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. pelo valor de R\$ 4.680, com um efeito positivo no resultado na rubrica “Ganhos na alienação de bens e investimentos” de R\$ 2.602 na controladora e no consolidado.

A consolidação foi elaborada de acordo com o IAS 27/ CPC 36 (R3) “Demonstrações consolidadas”, e inclui as demonstrações contábeis das controladas nas quais a Companhia é titular de direito, como sócio que lhe assegure, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores e das sociedades coligadas nas quais a investidora tem influência significativa.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações: (i) dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas; (ii) das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas; (iii) dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas e (iv) destaque das participações dos acionistas não controladores no patrimônio líquido.

### b) Segregação patrimonial

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPE). As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia apresenta a seguir, os ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2019:

|                                                                                  |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação | 70.668        |
| Total do ativo consolidado                                                       | 173.489       |
| <b>% – Participação</b>                                                          | <b>40,73%</b> |

A Companhia possui 02 SPEs que fizeram a opção ao RET - “Regime Especial de Tributação”, sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação, conforme segue:

| SPE                                                | Empreendimento                   | Ativo –<br>Empreendimento | Ativo –<br>Consolidado | % sobre o<br>ativo –<br>Consolidado |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33) | Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19) | 43.811                    | 173.489                | 25,25%                              |
| CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.                         | Link Office Mall & Stay          | 19.461                    | 173.489                | 11,22%                              |
| <b>Total</b>                                       |                                  | <b>63.272</b>             | <b>-</b>               | <b>36,47%</b>                       |

## Notas Explicativas

### 2.5. Principais práticas contábeis

#### a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia e suas controladas consideram equivalente de caixa, uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

#### b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.4.m. A Administração considera que as contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis, dotadas de garantia real dos imóveis por ela financiados, não ensejam perdas potenciais, pois são representados substancialmente por imóveis concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário.

As receitas financeiras decorrentes dos encargos são classificadas como receita de imóveis vendidos durante a execução da construção das unidades e, após a entrega das chaves (Habite-se), uma vez que o estatuto social prevê o financiamento dos adquirentes dos imóveis, conforme determinações previstas na Orientação OCPC 01.

#### c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

#### d) Classificação e mensuração dos ativos financeiros

Conforme o CPC 48 / IFRS 9, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados ("VJORA") – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; ou valor justo por meio de resultado ("VJR"). A classificação dos ativos financeiros segundo o CPC 48 / IFRS 9 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:



## Notas Explicativas

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- ✓ seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- ✓ seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes (“ORA”). Esta escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou VJORA, conforme descrito acima, são classificados como VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requerimentos para ser mensurado ao custo amortizado ou como VJORA como VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria (opção de valor justo disponível no CPC 48 / IFRS 9).

**Ativos financeiros mensurados a VJR** - Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

**Ativos financeiros a custo amortizado** - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no de reconhecimento é reconhecido no resultado. Instrumentos de dívida ao VJORA - Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivo, ganhos e perdas cambiais e perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidos no resultado.

A Companhia avaliou a classificação e mensuração dos ativos financeiros e de acordo com o seu modelo de gerenciamento de ativos financeiros, concluiu que a classificação para a maioria das aplicações financeiras é a mensurada a valor justo por meio do resultado.

### e) Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa

A Companhia e suas controladas avaliam as perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa para as contas a receber de clientes, levando em consideração, no reconhecimento inicial, a expectativa de perdas para os próximos 12 meses quando da deterioração ou melhora da qualidade de crédito dos clientes.

## Notas Explicativas

O CPC 48/ IFRS 9 substitui o modelo de “perda incorrida” do CPC 38 / IAS 39 por um modelo de perda de crédito esperada. O novo modelo de perda por redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ativos contratuais e instrumentos de dívida mensurados a VJORA, mas não se aplica aos investimentos em instrumentos patrimoniais (ações) ou ativos financeiros mensurados a VJR de acordo com o CPC 48 / IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 / IAS 39.

De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, as provisões para perdas são mensuradas em uma das seguintes bases:

**Perdas de crédito esperadas para 12 meses (modelo geral):** estas são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data do balanço, e subsequentemente, caso haja uma deterioração do risco de crédito, para a vida inteira do instrumento;

**Perdas de crédito esperadas para a vida inteira (modelo simplificado):** estas são perdas de crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência ao longo da vida esperada de um instrumento financeiro.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia considera informações razoáveis e suportáveis que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia, na avaliação de crédito e considerando informações de projeções.

**Mensuração de perdas de crédito esperadas** - Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos a Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro. Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito - Em cada data de apresentação, a Companhia avalia se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados a VJORA tem indícios de perda no seu valor recuperável. Um ativo financeiro possui “indícios de perda por redução ao valor recuperável” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuro estimados do ativo financeiro.

As perdas por redução ao valor recuperável relacionadas às contas a receber de clientes e outros recebíveis, incluindo ativos contratuais, são apresentadas separadamente na demonstração do resultado.

### f) Imóveis a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos acrescidos dos custos incorridos de construção, dos juros sobre empréstimos e outros custos diretamente relacionados aos

## Notas Explicativas

projetos em construção e concluídos, cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de aquisição, bem como os custos incorridos para o desenvolvimento do terreno, que não supera o valor justo.

Os terrenos adquiridos por meio da permuta destes por unidades a serem construídas foram contabilizados com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, tendo como contrapartida o passivo de adiantamento de clientes.

Quando das vendas das unidades, os custos são baixados dessa conta em contrapartida à conta “Custos operacionais – custo de incorporação e venda de imóveis”.

### **g) Investimentos**

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Com base neste método, o custo do investimento na controlada é adicionado ou reduzido pelos aumentos ou diminuições ocorridas no patrimônio líquido dessas investidas, na proporção da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é reconhecida na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

Quando há acordo de acionistas ou quotistas, a Companhia apura a equivalência patrimonial de seus investimentos considerando o percentual definido no acordo, e não pelo percentual de sua participação societária.

Os demais investimentos estão avaliados pelo custo histórico deduzido de provisão para perdas, quando aplicável.

### **h) Imobilizado**

Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do período, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11, e leva em consideração o prazo estimado de vida útil dos bens.

As despesas com estande de vendas e apartamento-modelo são registradas no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil, quando esta for superior a 12 meses.

### **i) Intangível**

Representado por gastos com direito de uso de softwares. A amortização ocorre pelo método linear pelos prazos de vigência das licenças de uso, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados.

### **j) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “*impairment*”)**

A Administração da Companhia e de suas controladas revisam anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias

## Notas Explicativas

econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

### k) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e de suas controladas, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

### l) Reconhecimento de receita

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. Em 22 de dezembro de 2016, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu o CPC 47, equivalente ao IFRS 15.

A Comissão de Valores mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/Nº 1/2018, informando que o OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo em seu processo de emissão suspenso por decisão do CPC em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre o reconhecimento de receita, a fim de analisar e concluir sobre as possíveis alterações no OCPC 04. Em 13 de março de 2018 o IFRS IC concluiu a sua análise sobre o reconhecimento de receita e, em seu entendimento as entidades de incorporação imobiliária brasileira devem reconhecer a receita em um único momento (entrega das chaves), e não mais ao longo da construção.

A CVM concluiu a análise do IFRIC IC em 03 de julho de 2018 e destacou que a aplicação do reconhecimento da receita ao longo da construção pode ser adotada pelas Entidades de incorporação imobiliária desde que estas tenham controles internos adequados que possibilitem realizar a avaliação individualizada por contrato para determinar se as alterações introduzidas pelo CPC 47 foram alcançadas em sua plenitude.

Diante dessa possibilidade, a Companhia continua adotando a forma de reconhecimento de receitas ao longo da construção, entendendo que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas (item 35.c do CPC 47) são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração e controles internos adequados. Mediante isso, a apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária é feita pelo método do percentual de conclusão da obra (Percentage of completion - POC).

## Notas Explicativas

### Unidades distratadas

Com relação às unidades distratadas, depois de esgotadas todas as possibilidades de recebimento das parcelas vencidas e não pagas do promitente comprador, a Administração da Companhia adota as medidas administrativas e judiciais cabíveis, culminando com a rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas.

As unidades distratadas são reintegradas ao estoque da Companhia pelo valor de custo, em contrapartida do contas a receber e resultado do exercício.

Quando o promitente comprador não consegue obter financiamento bancário e, conseqüentemente, não reúne condições para a Companhia financiá-lo diretamente, essa unidade é também distratada e contabilizada como informado acima.

### m) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
- **obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia e suas controladas questionaram a inconstitucionalidade de tributos.

### n) Tributação

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78 milhões, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de

## Notas Explicativas

Tributação (RET). Esta opção é irretratável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao Imposto de Renda, a Contribuição Social, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS), são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

Em 28 de dezembro de 2012, a Presidência da República sancionou a Medida Provisória nº 601, com força de lei, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Esta medida provisória entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013, e expirou em 03 de setembro de 2013. Em 19 de julho de 2013, a Presidência da República sancionou a Lei nº 12.844, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

Esta lei entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 04 de setembro de 2013. Em consequência, a Lei nº 10.931/2004 passou a vigorar com as seguintes alterações: para cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação (RET), a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 1% (um por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida, para imóveis residenciais de valor comercial até R\$ 100 mil, e pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida para imóveis residenciais de valor comercial acima de R\$ 100 mil.

Especificamente, para a atividade imobiliária, são reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas reconhecidas para fins fiscais, apuradas pelo regime de caixa, e as receitas reconhecidas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, apuradas pelo regime de competência.

A Companhia e suas controladas apresentam os impostos diferidos segregados entre circulante e não circulante, dada a característica de vínculo da tributação com os saldos a receber, que se encontram segregados entre circulante e não circulante e que melhor representa a expectativa de saída de recursos para pagamento de tributos diferidos da Companhia e de suas controladas.

### **o) Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis.

### **p) Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que

## Notas Explicativas

aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo CPC.

### q) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A apresentação da demonstração do valor adicionado (DVA) é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, aplicáveis às companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

### r) Participação nos lucros de empregados e administradores

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Adicionalmente, os estatutos sociais da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores.

O pagamento de bônus é baseado em meta de resultados anuais, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

### s) Resultado por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado, por meio do resultado do período, atribuível aos acionistas da Companhia e à média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. Atualmente não há diferença entre o cálculo do resultado básico e diluído por ação.

### t) Dividendos e juros sobre o capital próprio

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o exercício contábil a que se referem às demonstrações contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

Para fins societários e contábeis, os juros sobre o capital próprio são demonstrados como destinação do resultado diretamente no patrimônio líquido. Para fins tributários, são tratados como despesas financeiras, reduzindo a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social.

## Notas Explicativas

### u) Informações por segmento

A principal receita da atividade da Companhia e de suas controladas vem da incorporação e venda de imóveis pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), nos quais são desenvolvidos os empreendimentos. Estas atividades são desenvolvidas em uma única unidade de negócio e constitui um segmento operacional, que é avaliado pelos seus gestores para tomada de decisão.

### 2.6. Mudanças em políticas contábeis

Nas políticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2019:

- CPC 06(R2)/IFRS 16 - Arrendamentos (aplicação iniciada a partir de 1 de janeiro de 2019) – A norma remove a distinção entre arrendamento operacional e financeiro e requer o reconhecimento de um ativo (o direito de utilizar o item arrendado) e um passivo financeiro relacionado com o pagamento de aluguéis.
- ICPC 22/IFRIC 23 – Incerteza sobre o tratamento de tributos sobre o lucro - Essa interpretação explica como reconhecer e mensurar ativos e passivos sobre lucros correntes e diferidos, no caso em que há incerteza sobre o tratamento de um imposto onde as posições fiscais ainda não foram aceitas pelas autoridades tributárias.
- Aprimoramentos do ciclo 2015 a 2017 – IFRS 3 (CPC 15 – Combinação de negócios – R1), IFRS 11 (CPC 19 – Negócios em conjunto – R2), IAS 12 (CPC 32 – Tributos sobre o lucro) e IAS 23 (CPC 20 – custos dos empréstimos – R1).

Os pronunciamentos que começaram a vigorar em 1º de janeiro de 2019 não causaram impactos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas.

Nas políticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2020:

- CPC 00 (R2) – Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro (aplicável a partir de 1 de janeiro de 2020) – A revisão da norma estabelece alterações no CPC 00 (R1) com destaque para: o objetivo do relatório financeiro; definições de ativo, passivo, patrimônio líquido, receitas e despesas; critérios para a inclusão de ativos e passivos nas demonstrações contábeis (reconhecimento) e orientação sobre quando removê-los (desreconhecimento); bases de mensuração e orientação sobre quando usá-las e conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação.
- IAS 1 /CPC 26 e IAS 8/ CPC 23 – Modifica à definição de “material”, esclarecendo aspectos da aplicação da materialidade nas informações divulgadas.
- IFRS 3 / CPC 15 – Definição de negócio - Esta alteração constitui uma revisão da definição de “negócio” para efeitos de contabilização de concentrações de atividades empresariais.
- Revisão de pronunciamentos técnicos nº 14 - Estabelece alterações em diversos pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas.



## Notas Explicativas

- Revisão de pronunciamentos técnicos nº 15 - Alterações dos pronunciamentos técnicos em decorrência da definição do termo "Reforma da Taxa de Juros de Referência", quanto à contabilização de Hedge.
- IFRS 17 /CPC 50 – Contratos de seguro - A IFRS 17 substitui a IFRS 4/CPC11 – Contratos de seguro. O objetivo da alteração é assegurar que uma entidade forneça informações relevantes que representem de forma fidedigna a essência desses contratos, por meio de um modelo de contabilidade consistente.

A Companhia avaliou os reflexos destas normas e, no entanto, não espera impacto relevante sobre suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras:

|                            | Controladora  |              | Consolidado   |               |
|----------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|                            | 31/12/2019    | 31/12/2018   | 31/12/2019    | 31/12/2018    |
| Caixa e bancos             | 13            | 37           | 280           | 614           |
| Aplicações financeiras (i) | 21.279        | 9.693        | 60.951        | 27.420        |
| <b>Total</b>               | <b>21.292</b> | <b>9.730</b> | <b>61.231</b> | <b>28.034</b> |

- (i) Remuneradas pela taxa média de 75% a 99,25% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) nos períodos findos em 31 de dezembro de 2019 (taxa média de 70% a 99% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

### 4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

Representado pelo saldo das contas a receber de unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

|                                        | Consolidado   |               |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
|                                        | 31/12/2019    | 31/12/2018    |
| Unidades concluídas e terrenos (a) (c) | 33.817        | 44.808        |
| Ajuste a valor presente (AVP) (a)      | (19)          | (30)          |
| Provisão para risco de crédito (b)     | (17.790)      | (24.332)      |
| <b>Total</b>                           | <b>16.008</b> | <b>20.446</b> |
| Circulante                             | 2.672         | 7.632         |
| <b>Não circulante</b>                  | <b>13.336</b> | <b>12.814</b> |

- (a) Alienação de terreno – Parque das Águas – CR2 SPE 9

No 1º trimestre de 2019, a companhia finalizou a venda do terreno “Parque das Águas”, com 89.500,48m² situado em Alcântara, São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$ 31 milhões, a ser pago em parcelas, ao longo dos próximos 5 anos, conforme condições aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 05/05/2017. Nessa operação foram registrados R\$ 31.000 referente ao preço da venda, R\$ 2.998 de atualização monetária do preço pelo INCC (entre outubro de 2016 e março de 2019) e R\$ 5.115 de AVP (ajuste a valor presente) a taxa de 6,5% sobre o contas a receber pela venda do referido terreno.

## Notas Explicativas

Para a apuração da taxa utilizada no cálculo do valor presente a Companhia utilizou uma métrica conservadora, chegando a taxa média de desconto de 6,5%.

A Companhia celebrou junto ao Banco BBM S.A., em 19/12/2019, um Contrato de Cessão de crédito onde cedeu e transferiu integralmente os créditos referentes a venda do terreno “Parque das Águas”, cujo saldo na data era de R\$ 34.797. Pela transferência do crédito, a Companhia recebeu do Banco BBM o montante líquido de R\$ 30.446, já deduzidos encargos financeiros, comissões, tarifas, tributos incidentes sobre operações de cessão de crédito previstos em lei.

Com a cessão do crédito, ocorreram a reversão do saldo de AVP do Contas a receber pela venda do terreno no valor de R\$ 4.000 e o reconhecimento de despesa financeira no montante de R\$ 4.351, decorrente do desconto aplicado na cessão.

### (b) Provisão de risco de crédito

Companhia revisou os valores a receber por venda de imóveis e na adoção do IFRS 09, a partir de 1º de janeiro de 2018, os créditos oriundos de promessas de compra e venda de todas as empresas sofreram um incremento na provisão para risco de crédito de R\$ 9.180, somando R\$ 24.332 em 31 de dezembro de 2018. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve reversões e baixas na provisão de risco de crédito no valor de R\$ 6.545 e adição de R\$ 3, totalizando R\$ 17.790, conforme demonstrado abaixo:

|                                     | <b>Consolidado</b> |                   |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                     | <b>31/12/2019</b>  | <b>31/12/2018</b> |
| <b>Saldos no início do período:</b> | <b>(24.332)</b>    | <b>(15.152)</b>   |
| Adições                             | (3)                | (10.519)          |
| Baixas                              | 1.805              | -                 |
| Reversão                            | 4.740              | 1.339             |
| <b>Saldos no final do período:</b>  | <b>(17.790)</b>    | <b>(24.332)</b>   |

### (c) Extinção parcial de condomínio – Link Office, Mall e Stay

Em 17 de setembro de 2019, a CR2 SPE 23 celebrou escritura de extinção de condomínio com a HESA 98 (controlada pela Helbor S.A. ou “Helbor”) referente a 41 salas comerciais e 1 apartamento do empreendimento Link Office, Mall e Stay das quais detinham 40% e 60% respectivamente. Foram recebidos como dação em pagamento a CR2 SPE 23 o total de 18 unidades no valor de R\$ 4.660. Essa extinção provocou uma baixa do contas a receber de R\$ 6.465, uma baixa definitiva de R\$ 1.805 na PECLD e uma reversão de PECLD de R\$ 2.289.

O saldo a receber é atualizado pelo INCC durante o período de construção e, após a conclusão da obra pelo IGPM, acrescido de juros de 12% a.a., conforme contratos de compra e venda de imóveis firmados entre as partes. No cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber, é utilizada uma taxa de desconto de 4% a 7,5% ao ano em 31 de dezembro de 2019. Essas taxas correspondem a taxas reais, atreladas ao IPC-A, e possuem prazo equivalente aos correspondentes recebíveis, conforme demonstrado a seguir:

## Notas Explicativas

## Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento

| Descrição                           | Consolidado   |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
|                                     | 31/12/2019    | 31/12/2018    |
| <b>Vencidos</b>                     |               |               |
| Vencidos até 30 dias                | 76            | 131           |
| Vencidos de 31 a 120 dias           | 257           | 292           |
| Vencidos há mais de 120 dias        | 5.269         | 6.789         |
| <b>Total</b>                        | <b>5.602</b>  | <b>7.212</b>  |
| <b>A vencer</b>                     |               |               |
| 2019                                | -             | 10.111        |
| 2020                                | 1.428         | 20.906        |
| 2021                                | 8.493         | 5.368         |
| A partir de 2022                    | 18.294        | 1.211         |
| <b>Total</b>                        | <b>28.215</b> | <b>37.596</b> |
| <b>Total de vencidos e a vencer</b> | <b>33.817</b> | <b>44.808</b> |

## 5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

## 6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques de imóveis a comercializar (consolidado) está apresentada a seguir:

| Empresa                                   |     | 31/12/2019    |     | 31/12/2018     | Empreendimento                              |
|-------------------------------------------|-----|---------------|-----|----------------|---------------------------------------------|
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.       | (a) | 89            | (a) | 235            | Splendore Valqueire I                       |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. | (a) | -             | (a) | 59             | Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20) |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. | (a) | 105           | (a) | 392            | Jardim Paradiso II B e III (lotes 10 a 19)  |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. | (a) | 33            | (a) | 31             | Jardim Paradiso 27                          |
| CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.          | (a) | -             | (a) | 312            | Residências Premium                         |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda.              | (a) | -             | (a) | 122            | Felicittá                                   |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.        | (a) | 350           | (a) | 484            | Villaggio do Campo                          |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.           | (a) | 16            | (a) | 17             | Parque das Águas I - B                      |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.           | (a) | 174           | (a) | 274            | Parque das Águas I - A                      |
| CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.          | (d) | 4.660         | (d) | -              | Link Office Mall & Stay - 100% CR2          |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. | (b) | 231           | (b) | 221            | Jardim Paradiso 21, 22, 26, 28 e 29         |
| CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.         | (f) | -             | (b) | 2.055          | Santa Cecília - Madureira                   |
| CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda.     | (e) | -             | (b) | 2.187          | Diamonds Residencial                        |
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.          | (b) | 3.100         | (b) | 3.344          | Santa Cecília - Madureira                   |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. | (e) | -             | (b) | 5.021          | Diamonds Offices                            |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.           | (c) | -             | (b) | 29.795         | Parque das Águas 2, III, IV e V             |
| CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.     | (b) | 76.564        | (b) | 76.552         | Cidade Paradiso                             |
| <b>Total</b>                              |     | <b>85.322</b> |     | <b>121.101</b> |                                             |

- (a) Unidades concluídas.
- (b) Estoque de terrenos.
- (c) Alienado em 14 de fevereiro de 2019. Maiores detalhes descritos na nota explicativa 4.a.
- (d) Refere-se a 18 unidades recebidas em dação em pagamento a parte do contas a receber de 40% do empreendimento Link Office, Mall e Stay.

## Notas Explicativas

- (e) A permuta referente a esses empreendimentos foi desfeita e a obrigação de construir foi extinta. Vide nota 7.d.
- (f) A totalidade das cotas da sociedade foram alienadas em 20/12/2019. Vide nota 2.4.c.

A seguir, apresentamos o resumo entre unidades concluídas e terrenos:

|                     | Controladora  |               | Consolidado   |                |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                     | 31/12/2019    | 31/12/2018    | 31/12/2019    | 31/12/2018     |
| Unidades concluídas | -             | -             | 5.426         | 1.926          |
| Estoque de terrenos | 76.564        | 76.552        | 79.896        | 119.175        |
| <b>Total</b>        | <b>76.564</b> | <b>76.552</b> | <b>85.322</b> | <b>121.101</b> |
| Circulante          | -             | -             | 5.426         | 38.929         |
| Não circulante      | 76.564        | 76.552        | 79.896        | 82.172         |

Anualmente a Companhia realiza o teste do valor recuperável dos ativos, de acordo com o CPC 01, sobre os valores dos terrenos e unidades disponíveis. Para tal, solicitamos laudos de peritos independentes, tomando como base o valor estimado por esses profissionais para fins de liquidação forçada desses ativos, combinado com avaliações internas e preços médios praticados na região desses ativos, quando disponíveis. Além disso, levamos em consideração propostas de compra e venda realizadas por terceiros para aquisição de nossos ativos. Em 31 de dezembro de 2019 não foi constituída provisão para desvalorização do estoque.

## 7. Contas a receber de terceiros

|                                                                                                  | Controladora |            | Consolidado |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|--------------|
|                                                                                                  | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019  | 31/12/2018   |
| Valores a receber por repasse (a)                                                                | -            | -          | 128         | 675          |
| Empréstimos a adquirentes (b)                                                                    | -            | -          | 2.335       | 2.482        |
| (-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes (b)                                 | -            | -          | (2.335)     | (2.482)      |
| Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) (c) | -            | -          | 2.759       | 2.759        |
| (-) Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa – Confissão de dívida ISO (c)                   | -            | -          | (2.759)     | -            |
| Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)                                                          | 746          | -          | 746         | -            |
| (-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)                                               | (54)         | -          | (54)        | -            |
| <b>Total</b>                                                                                     | <b>692</b>   | <b>-</b>   | <b>820</b>  | <b>3.434</b> |
| Circulante                                                                                       | 182          | -          | 310         | 1.483        |
| <b>Não circulante</b>                                                                            | <b>510</b>   | <b>-</b>   | <b>510</b>  | <b>1.951</b> |

- (a) Representam o montante a receber de bancos, referente ao repasse (cessão de recebíveis) das unidades para financiamento imobiliário. Esses valores são compostos por:

| Descrição                                            | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.                   | 128        | 147        |
| CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda.                    | -          | 95         |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE – 33) | -          | 433        |
| <b>Total</b>                                         | <b>128</b> | <b>675</b> |

## Notas Explicativas

- (b) Representam o montante a receber dos clientes relativos ao complemento do valor do financiamento das unidades adquiridas. O montante individual é inferior a 10% do valor financiado. Os adquirentes que se enquadram nesta condição possuem cadastro previamente aprovado pela Companhia e pela instituição financeira responsável pelo financiamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Administração da Companhia e suas controladas reavaliaram o saldo do contas a receber para a aplicação inicial do CPC 48 e, baseado em indicador interno de avaliação de risco definido de acordo com a nova norma, constituiu perda para risco de créditos para cobertura de possíveis perdas na realização desses saldos, conforme segue:

|                                         | Consolidado    |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                         | 31/12/2019     | 31/12/2018     |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b> | <b>(2.482)</b> | <b>(4.715)</b> |
| Adições                                 | (12)           | (350)          |
| Reversões e baixas                      | 159            | 2.583          |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b> | <b>(2.335)</b> | <b>(2.482)</b> |

- (c) Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) em que foi firmado acordo extrajudicial onde restou acordado o pagamento da dívida em parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela variação do IGP-M ao final de cada ano. Ficou estabelecido, também, que em caso de inadimplência de rigorosamente todas as parcelas nos seus respectivos vencimentos, será concedido desconto na última prestação do fluxo de pagamento. Em caso de inadimplência de qualquer parcela, a dívida será considerada integralmente vencida e plenamente exigível.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o contrato encontra-se com parcelas inadimplentes e a Companhia e suas controladas ajuizaram ação com o objetivo de receber integralmente o saldo devedor, porém até o momento não foram encontrados bens ou recursos capazes de satisfazer o objeto da ação. Devido a isso, a CR2 São Paulo 1 constituiu uma provisão para perda no valor de R\$ 2.759.

- (d) A CR2 Empreendimentos Imobiliário S/A e Dilson Del Cima eram os únicos sócios das empresas CR2 Cesário de Melo e CR2 Chafi Chaia, as quais tinha uma obrigação de contruir um empreendimento no terreno localizado em Campo Grande, denominado Diamonds. Os sócios acordaram a liberação de uma linha de mútuos pela CR2 Empreendimentos S/A a fim de financiar futuros investimentos para execução dos projetos dessas empresas. Esses mútuos foram liberados à medida que se faziam necessários aportes nesses empreendimentos.

Em setembro de 2019, a dívida referente aos mútuos encontrava-se toda vencida. Em contrapartida, o projeto que seria desenvolvido, por uma série de fatores não foi adiante, restando uma obrigação de construir pela CR2 Chafi Chaia e CR2 Cesário de Melo. Resolveram as partes, por decisões comerciais, desfazer a permuta assumida no início da sociedade. Vide nota 13.

Como resultado disso, para quitar a obrigação de construir, a CR2 Chafi Chaia e a CR2 Cesário de Melo entregaram a fração do terreno a que tinham direito antes do início da permuta, restando-lhes a receber pela cessão dessas frações uma torna no valor de R\$ 395. Para essa obrigação, foi assinado um contrato de confissão de dívida, onde ficou definido, que esse saldo seria pago em 36 parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo INCC da FGV.

## Notas Explicativas

Além disso, foi firmada outra confissão de dívida, referente aos mútuos que estavam vencidos, onde restou decidido que o saldo de R\$ 420, seria pago com uma parcela de R\$ 74, quitada em 25 de outubro de 2019 e o valor remanescente em 36 parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo INCC da FGV com início 30 dias após a efetivação do registro da operação no Registro geral de imóveis.

Foi também reconhecido um AVP (ajuste a valor presente) no montante de R\$ 59, calculado a uma taxa de 4,5% a.a. No exercício findo em 31/12/2019 foram apropriadas receitas financeiras no valor de R\$ 5 referente a atualização do contas a receber pelo INCC.

### 8. Operações com partes relacionadas

#### a) Operações de mútuos (ativo)

Os saldos a receber representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e parceiros, e atualizados monetariamente. Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

|                                   | Taxas e<br>atualização<br>monetária | Controladora |            | Consolidado |            |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
|                                   |                                     | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019  | 31/12/2018 |
| <b>Parceiros</b>                  |                                     |              |            |             |            |
| Dilson Del Cima de A. Menezes (i) | CDI                                 | -            | 325        | -           | 325        |
|                                   | CDI+6,17%                           |              |            |             |            |
| RCFA Engenharia Ltda. (ii)        | a.a.                                | -            | -          | -           | 5.681      |
| (-) PECLD mútuo com a RCFA (ii)   |                                     | -            | -          | -           | (5.671)    |
| <b>Total – Circulante</b>         |                                     | -            | <b>325</b> | -           | <b>335</b> |

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

|              | Controladora |            | Consolidado |            |
|--------------|--------------|------------|-------------|------------|
|              | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019  | 31/12/2018 |
| Em 2020      | -            | 325        | -           | 335        |
| <b>Total</b> | -            | <b>325</b> | -           | <b>335</b> |

- (i) O saldo a receber foi objeto de um acordo onde o mutuário confessa e concorda com a dívida, sendo ela reclassificada para a linha de Contas a receber de terceiros por não mais se tratar de parte relacionada em razão da extinção da CR2 Chafia Chaia e da CR2 Cesário de Melo. Vide notas 7.d.
- (ii) A dívida referente ao mútuo foi incluída no plano de recuperação judicial da RCFA Engenharia Ltda. e a CR2 Empreendimentos S/A virou cotista do Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário. A CR2 conservadoramente estimou uma provisão para perda na dívida e manteve em seu ativo um valor líquido receber de R\$ 10, classificada na linha “Outros Ativos”. Nota 9.

#### b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital não possuem cláusulas de atualização ou de juros e são capitalizados, em média, em até 12 meses a partir de seu aporte. Eles estão assim compostos:

**Notas Explicativas****Ativo – controladora**

| Descrição                                 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. | -          | 18         |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.        | 900        | 600        |
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.          | 28         | -          |
| <b>Total</b>                              | <b>928</b> | <b>618</b> |

**Passivo – consolidado**

| Descrição                                 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. | -          | 3          |
| <b>Total</b>                              | <b>-</b>   | <b>3</b>   |

Referem-se a adiantamentos para futuro aumento de capital, efetuados pelos parceiros nas SPEs, os quais não são eliminados no momento da consolidação.

**c) Valores a receber**

Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

| Partes relacionadas              | Controladora |            |
|----------------------------------|--------------|------------|
|                                  | 31/12/2019   | 31/12/2018 |
| CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. | -            | 547        |
| <b>Total Circulante</b>          | <b>-</b>     | <b>547</b> |

| Vencimento | Controladora |            |
|------------|--------------|------------|
|            | 31/12/2019   | 31/12/2018 |
| Em 2019    | -            | 547        |

**d) Reduções de capital**

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

**Ativo – controladora**

| Descrição                                | 31/12/2019   | 31/12/2018    |
|------------------------------------------|--------------|---------------|
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.          | 729          | 7.100         |
| CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.         | 4.500        | 4.500         |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.       | 800          | 800           |
| Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. | -            | 629           |
| CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.        | 225          | 225           |
| <b>Total</b>                             | <b>6.254</b> | <b>13.254</b> |

**Passivo – consolidado**

| Descrição                         | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda. | 25         | 25         |
| <b>Total</b>                      | <b>25</b>  | <b>25</b>  |

## Notas Explicativas

## 9. Outros ativos

|                                                                | Controladora |            | Consolidado  |              |
|----------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                                                                | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019   | 31/12/2018   |
| Sentença arbitral – CR2 HC (Felicittá) (a) – nota 15.1         | -            | -          | -            | 2.200        |
| Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (b) | -            | -          | 3.917        | 3.887        |
| Créditos por avais e fianças honradas (c)                      | -            | -          | 342          | 342          |
| Adiantamentos a fornecedores                                   | -            | -          | 71           | 54           |
| Depósitos judiciais (d)                                        | 32           | 23         | 1.577        | 1.780        |
| Seguros                                                        | 50           | -          | 50           | -            |
| Cotas do Grupo RCFA Fundo de Invest. Imob. (e)                 | -            | -          | 10           | -            |
| Demais ativos                                                  | 14           | 34         | 331          | 767          |
| <b>Total</b>                                                   | <b>96</b>    | <b>57</b>  | <b>6.298</b> | <b>9.030</b> |
| Circulante                                                     | 96           | 57         | 1.458        | 3.993        |
| Não circulante                                                 | -            | -          | 4.840        | 5.037        |

- (a) Processo arbitral com sentença favorável a CR2 HC conforme descrito na nota explicativa nº 15.1.
- (b) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão – cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos – já concedida liminarmente –, a Companhia vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%).
- (c) Avais e fianças referentes a unidades da SPE 9 e Valqueire 1 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade dependendo do acordo com o adquirente.
- (d) Depósitos efetuados para garantia das demandas judiciais destacadas na nota explicativa nº 15.
- (e) Cotas do Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário referente a dívida de mútuos com a CR2 Jardim Paradiso, que foi incluída no plano de recuperação judicial da RCFA Engenharia Ltda.

## 10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

|                                 | Controladora  |               | Consolidado  |              |
|---------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                                 | 31/12/2019    | 31/12/2018    | 31/12/2019   | 31/12/2018   |
| Investimentos em controladas    | 53.968        | 66.471        | -            | -            |
| Propriedades para investimentos | -             | -             | 2.993        | 2.993        |
| <b>Total</b>                    | <b>53.968</b> | <b>66.471</b> | <b>2.993</b> | <b>2.993</b> |



## Notas Explicativas

**10.1. Investimentos em controladas e coligadas**

Os detalhes dos investimentos em sociedades controladas e coligadas estão a seguir apresentados:

**a) Movimentação dos investimentos**

| Período da movimentação    | Saldo inicial | Efeito adoção inicial CPC 48 | Aumento de capital | Redução de capital | Aquisições (vendas) | Outros | Dividendos | Resultado de equivalência | Saldo final |
|----------------------------|---------------|------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------|------------|---------------------------|-------------|
| De 01/01/2018 a 31/12/2018 | 70.051        | (1.548)                      | 3.128              | (600)              | 4.353               | 803    | (143)      | (9.573)                   | 66.471      |
| De 01/01/2019 a 31/12/2019 | 66.471        | -                            | -                  | (297)              | (2.059)             | 1.595  | (5.592)    | (6.150)                   | 53.968      |

**b) Dados dos investimentos**

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2019:

|                                           | Ativo         | Passivo       | Patrimônio líquido | Lucro bruto/ (prejuízo) | Resultado do exercício |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------------|------------------------|
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.          | 3.327         | 41            | 3.286              | (56)                    | (66)                   |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.        | 927           | 2.674         | (1.746)            | 158                     | (746)                  |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. | 9.289         | 2.097         | 7.192              | (111)                   | (246)                  |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.     | 5.359         | 2.941         | 2.418              | (26)                    | (2.935)                |
| CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.        | 798           | 874           | (76)               | 127                     | 55                     |
| CR2 Empreendimentos SPE - 23 Ltda.        | 19.461        | 7.219         | 12.243             | (2.668)                 | 2.589                  |
| CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.        | 52            | -             | 52                 | -                       | 2                      |
| CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.         | 34.148        | 5.815         | 28.332             | 4.199                   | (2.271)                |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.       | 677           | 232           | 444                | 167                     | 79                     |
| <b>Total</b>                              | <b>74.038</b> | <b>21.893</b> | <b>52.145</b>      | <b>1.790</b>            | <b>3.539</b>           |

|                                                    | Equivalência patrimonial (controladora) dos períodos findos em |                | Saldo de investimentos em |               |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|---------------|
|                                                    | 31/12/2019                                                     | 31/12/2018     | 31/12/2019                | 31/12/2018    |
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.                   | (66)                                                           | (3)            | 3.286                     | 3.351         |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (*)             | (746)                                                          | (1.285)        | -                         | -             |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.          | (1.181)                                                        | (36)           | -                         | 1.366         |
| Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | (934)                                                          | 1.158          | -                         | 2.450         |
| CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)              | 227                                                            | (4.980)        | -                         | 7.637         |
| CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33) | (246)                                                          | (654)          | 7.193                     | 7.438         |
| CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.                  | -                                                              | (3)            | -                         | 2.059         |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.              | (2.967)                                                        | (925)          | 2.418                     | 5.385         |
| CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda. (*)               | 49                                                             | (440)          | -                         | -             |
| CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)     | (685)                                                          | (6)            | -                         | 798           |
| CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.                   | 2.589                                                          | (2.966)        | 12.243                    | 9.655         |
| CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.                   | 2                                                              | (1)            | 52                        | 50            |
| CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.                    | (2.271)                                                        | 848            | 28.332                    | 25.917        |
| CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)        | 79                                                             | (110)          | 444                       | 365           |
| Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.      | -                                                              | (170)          | -                         | -             |
| <b>Total</b>                                       | <b>(6.150)</b>                                                 | <b>(9.573)</b> | <b>53.968</b>             | <b>66.471</b> |

(\*) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.746 de Passivo a descoberto) e da SPE 12 (R\$ 68 de Passivo a descoberto) está demonstrado no Passivo não circulante na rubrica "Outros passivos".

## Notas Explicativas

**10.2. Propriedades para investimentos (consolidado)**

Referem-se a imóveis não residenciais de propriedade da Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33), que foram alugados para terceiros, pelo prazo de 60 meses. Antes da referida locação, estes imóveis estavam no estoque, porém foram transferidos para a rubrica propriedades para investimentos a partir do início de vigência da locação contabilizados pelo valor justo.

**11. Imobilizado**

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas estão demonstrados nas tabelas a seguir:

|                                                            | % – Taxas de depreciação e amortização | Controladora |              | Consolidado  |              |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                            |                                        | 31/12/2019   | 31/12/2018   | 31/12/2019   | 31/12/2018   |
| Benfeitorias e sistema de segurança                        | 10%                                    | 11           | 11           | 11           | 11           |
| Móveis e equipamentos de uso                               | 10%                                    | 454          | 454          | 454          | 454          |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 20%                                    | 605          | 605          | 605          | 605          |
| <b>Subtotal</b>                                            |                                        | <b>1.070</b> | <b>1.070</b> | <b>1.070</b> | <b>1.070</b> |
| Depreciação e amortização acumulada                        | -                                      | (1.044)      | (1.029)      | (1.044)      | (1.029)      |
| <b>Total</b>                                               |                                        | <b>26</b>    | <b>41</b>    | <b>26</b>    | <b>41</b>    |

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

|                                                            | Saldo em 31/12/2018 | Depreciação e amortização | Saldo em 31/12/2019 |
|------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Controladora</b>                                        |                     |                           |                     |
| Benfeitorias e sistema de segurança                        | 2                   | (2)                       | -                   |
| Móveis e equipamentos de uso                               | 37                  | (11)                      | 26                  |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 2                   | (2)                       | -                   |
| <b>Total</b>                                               | <b>41</b>           | <b>(15)</b>               | <b>26</b>           |
| <b>Consolidado</b>                                         |                     |                           |                     |
| Benfeitorias e sistema de segurança                        | 2                   | (2)                       | -                   |
| Móveis e equipamentos de uso                               | 37                  | (11)                      | 26                  |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 2                   | (2)                       | -                   |
| <b>Total</b>                                               | <b>41</b>           | <b>(15)</b>               | <b>26</b>           |

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018

|                                                            | Saldo em 31/12/2017 | Baixas     | Depreciação e amortização | Saldo em 31/12/2018 |
|------------------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Controladora</b>                                        |                     |            |                           |                     |
| Benfeitorias e sistema de segurança                        | 53                  | -          | (51)                      | 2                   |
| Móveis e equipamentos de uso                               | 53                  | (3)        | (13)                      | 37                  |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 25                  | (1)        | (22)                      | 2                   |
| Estande de vendas e apartamento-modelo*                    | 83                  | -          | (83)                      | -                   |
| <b>Total</b>                                               | <b>214</b>          | <b>(4)</b> | <b>(169)</b>              | <b>41</b>           |
| <b>Consolidado</b>                                         |                     |            |                           |                     |
| Benfeitorias e sistema de segurança                        | 53                  | -          | (51)                      | 2                   |
| Móveis e equipamentos de uso                               | 53                  | (3)        | (13)                      | 37                  |
| Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação | 25                  | (1)        | (22)                      | 2                   |
| Estande de vendas e apartamento-modelo*                    | 83                  | -          | (83)                      | -                   |
| <b>Total</b>                                               | <b>214</b>          | <b>(4)</b> | <b>(169)</b>              | <b>41</b>           |

## Notas Explicativas

\*A rubrica “Depreciação e amortização” na DRE e DVA, é composta também pela amortização dos Intangíveis (R\$ 5 em 31 de dezembro de 2018) e as despesas de amortização de Estande de vendas e apartamento-modelo são classificadas na rubrica “Despesas com vendas”.

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de dezembro de 2019.

### 12. Cessão de créditos imobiliários

|                         | Consolidado |            |
|-------------------------|-------------|------------|
|                         | 31/12/2019  | 31/12/2018 |
| Saldo da cessão         | 90          | 121        |
| (-) Deságio a apropriar | (5)         | (7)        |
| <b>Total</b>            | <b>85</b>   | <b>114</b> |
| Circulante              | 38          | 41         |
| Não circulante          | 47          | 73         |

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

|              | Consolidado |            |
|--------------|-------------|------------|
|              | 31/12/2019  | 31/12/2018 |
| Em 2019      | 11          | 41         |
| Em 2020      | 27          | 26         |
| Em 2021      | 24          | 24         |
| Após 2021    | 23          | 23         |
| <b>Total</b> | <b>85</b>   | <b>114</b> |

O saldo referente à CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23) está representado por operação de venda de créditos imobiliários realizada com a securitizadora Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização em 21 de junho de 2013, com coobrigação por parte da cedente dos créditos (SPE-23). Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do contas a receber da SPE-23, e o valor da cessão foi registrado em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. O montante total dessa operação foi de R\$ 62.442 (atualizado até 30 de junho de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado será apropriado “pro rata temporis” na rubrica de “Despesas de cessão de créditos”, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, consequentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas. A despesa registrada nessa rubrica no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 1.778,77 (um mil, setecentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos) e R\$ 1.745,24 (um mil, setecentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos) em 31 de dezembro de 2018.

### 13. Obrigação por aquisição de imóveis

|                                               | Consolidado |              |
|-----------------------------------------------|-------------|--------------|
|                                               | 31/12/2019  | 31/12/2018   |
| CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (a)      | -           | 1.293        |
| CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (a) | -           | 3.334        |
| <b>Total</b>                                  | <b>-</b>    | <b>4.627</b> |
| Não circulante                                | -           | 4.627        |

## Notas Explicativas

(a) Estes valores referem-se à aquisição por meio de permuta física do terreno situado em Campo Grande (RJ) para o desenvolvimento dos projetos “Diamond Office” (CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.) e “Diamond Residence” (CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. – SPE-18).

Em 25 de outubro de 2019, a CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. e a CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (“CR2 Chafi Chaia, CR2 Cesário de Melo e em conjunto CR2”) deu em pagamento pela obrigação de construir futuras unidades imobiliárias nos imóveis constituídos pelos lotes 1 e 2 do PAL 47.949, localizados em Campo Grande/RJ, sua fração ideal detida nos respectivos imóveis em favor dos ex-proprietários. A transação gerou uma torna no valor de R\$ 395. Essa obrigação de fazer estava prevista na Escritura de Permuta anteriormente celebrada com os mesmos, consistindo na obrigação de entregar um percentual das unidades resultantes dos empreendimentos que a CR2 iria desenvolver nos aludidos imóveis. Em ato contínuo, as SPE’s CR2 Chafi Chaia e a CR2 Cesário de Melo foram dissolvidas, sendo que as obrigações de liquidação e os ativos líquidos são de responsabilidade da CR2 Empreendimentos S/A.

Essa operação causou um efeito negativo no resultado do consolidado de R\$ 2.238, na rubrica “Perdas na alienação de bens e investimentos”

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a receita proveniente de terrenos a incorporar pode ser estimada como segue:

|                                                                  | Consolidado |              |
|------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
|                                                                  | 31/12/2019  | 31/12/2018   |
| <b>Receitas e custos contratuais</b>                             |             |              |
| Receita bruta contratual                                         | -           | 7.137        |
| Receita bruta reconhecida – acumulada                            | -           | (1.739)      |
| <b>Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)</b> | -           | <b>5.398</b> |
| Custo orçado total – acumulado                                   | -           | 3.593        |
| Custo incorrido total – acumulado                                | -           | (823)        |
| <b>Custo a incorrer (não registrado) (b)</b>                     | -           | <b>2.770</b> |
| <b>Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)</b> | -           | <b>2.628</b> |

## 14. Contas a pagar e Adiantamentos

### a) Contas a pagar – terceiros

O contas a pagar – terceiros é composto como segue:

|                                                              | Controladora |            | Consolidado  |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                                                              | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019   | 31/12/2018   |
| Taxa de Decoração (i)                                        | -            | -          | 596          | 2.817        |
| Distratos a pagar                                            | -            | -          | 1.432        | 621          |
| Despesas administrativas                                     | 121          | 168        | 135          | 196          |
| Provisão para garantia (vide nota 16)                        | -            | -          | 1.044        | 1.044        |
| Sinal relativo a promessa de venda da CR2 Cabuçú (ii)        | 490          | -          | 490          | -            |
| Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços | 89           | 19         | 166          | 108          |
| <b>Total</b>                                                 | <b>700</b>   | <b>187</b> | <b>3.863</b> | <b>4.786</b> |
| Circulante                                                   | 700          | 187        | 2.819        | 4.786        |
| Não circulante                                               | -            | -          | 1.044        | -            |

**Notas Explicativas**

- (i) Refere-se a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de dezembro de 2019 de R\$ 601 (R\$ 2.817 em 31 de dezembro de 2018). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto.
- (ii) Sinal relativo a promessa de venda assinada em 20 de dezembro de 2019, para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçu pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A a ser realizada até 19/12/2020.

**b) Contas a pagar – partes relacionadas**

Valores a pagar a sociedades ligadas referente a cessão de créditos de confissão de dívida e de imóveis por parte dessas empresas a RCFA Engenharia Ltda. em favor da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A em negociação que envolveu a compra e venda de cotas da Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda. e da CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.

|                                          | Controladora |              |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                          | 31/12/2019   | 31/12/2018   |
| CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.    | -            | 78           |
| Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. | -            | 43           |
| CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.       | -            | 62           |
| CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.          | -            | 850          |
| <b>Total circulante</b>                  | <b>-</b>     | <b>1.033</b> |

**c) Adiantamentos de Clientes**

Referem se a valores pagos por clientes que estão em processo de migração para outras unidades ou estão com alguma pendência que não permitiu a baixa das parcelas do fluxo de pagamentos.

**15. Passivos contingentes (Consolidado)**

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, tributárias e aspectos cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

As contingências, classificadas como perda provável, estão apresentadas como segue:

|                            | Controladora |            | Consolidado  |              |
|----------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                            | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019   | 31/12/2018   |
| Contingências cíveis       | 302          | -          | 6.686        | 7.402        |
| Contingências trabalhistas | -            | -          | 347          | 154          |
| <b>Total</b>               | <b>302</b>   | <b>-</b>   | <b>7.033</b> | <b>7.556</b> |

## Notas Explicativas

Os desembolsos estão previstos como segue:

|                | Controladora |            | Consolidado  |              |
|----------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019   | 31/12/2018   |
| 2020           | -            | -          | 561          | 688          |
| 2021           | -            | -          | 333          | 1.608        |
| Após 2021      | 302          | -          | 6.139        | 5.260        |
| <b>Total</b>   | <b>302</b>   | <b>-</b>   | <b>7.033</b> | <b>7.556</b> |
| Circulante     | 302          | -          | 735          | 688          |
| Não circulante | -            | -          | 6.298        | 6.868        |

Diante da consolidação da jurisprudência em nossos tribunais quanto as ações por atraso nas obras, conservadoramente, revisamos a previsão de perda das ações de nossa carteira, bem como o valor envolvido, refletindo o montante que, de acordo com a expectativa de nossos advogados, será efetivamente desembolsado pela Companhia.

As contingências, classificadas como perda possível estão apresentadas como segue:

|                            | Controladora |            | Consolidado  |              |
|----------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                            | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019   | 31/12/2018   |
| Contingências cíveis       | 228          | -          | 5.972        | 4.000        |
| Contingências trabalhistas | -            | -          | -            | 259          |
| Outras                     | -            | -          | -            | 34           |
| <b>Total</b>               | <b>228</b>   | <b>-</b>   | <b>5.972</b> | <b>4.293</b> |

### 15.1. Procedimentos arbitrais

A CR2 HC Empreendimentos Ltda. (“Sociedade”), participou de um procedimento arbitral, referente ao empreendimento Felicittá, no qual foi discutido se o aumento nos custos e postergação do prazo da obra deveria ser imputado à construtora, conforme ajustado no contrato de construção celebrado, ou à incorporadora, que, segundo a construtora, teria realizado diversos aportes fora do prazo estabelecido ou em valor insuficiente. Após a conclusão da perícia realizada, foi proferida sentença favorável à Sociedade, por meio da qual a construtora restou condenada ao pagamento de todos valores que excederam o custo máximo fixado, bem como ao pagamento de quantia equivalente a 2% do VGV do empreendimento e, ainda, ao ressarcimento dos valores desembolsados pela incorporadora no âmbito das ações judiciais decorrentes do atraso nas obras.

Antes da conclusão da perícia de liquidação, foi registrado, na rubrica “Outros Ativos” (Nota 9), um crédito de R\$ 6.078, correspondente à parte líquida e certa da sentença. Após a conclusão da perícia, o crédito foi incrementado, atingindo o valor de R\$ 11.504, o qual foi objeto de execução judicial pela Sociedade. Ainda durante a liquidação da sentença, a construtora ingressou com ação judicial visando a sua anulação, tendo a referida ação sido julgada improcedente em primeira e segunda instância, restando ser julgados os recursos apresentados.

Em dezembro de 2018, as partes celebraram um acordo, visando o encerramento tanto da execução quanto da ação anulatória ajuizada pela construtora, pelo qual restou ajustado que a Sociedade receberia o valor total de R\$ 8.600 até o dia 10/09/2019. Em dezembro de 2018 foram pagos R\$ 6.400 (parte em espécie e parte mediante o recebimento de ações/quotas das subsidiárias CR2 Américas e CR2 Empreend. SPE-5 que pertenciam a terceiros) e o saldo remanescente foi quitado em setembro de 2019, no montante de R\$ 2.412, totalizando um recebimento de R\$ 8.812. O saldo registrado dessa dívida até a data do acordo era de R\$ 14.069, gerando uma despesa financeira no valor de R\$ 5.469 em 31 de dezembro de 2018.

## Notas Explicativas

### 16. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo prazo de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados nesses casos somam R\$ 1.044, vide nota 14.

### 17. Patrimônio líquido

#### a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 166.991 (R\$ 184.244 em 31 de dezembro de 2018), representados por 2.422.153 (48.443.062 em 31 de dezembro de 2018) ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

Em assembleia geral extraordinária realizada em 25 de junho de 2018, os acionistas presentes aprovaram a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, passando o Capital Social da Companhia a ser de R\$ 184.244, sem redução do número de ações, tendo em vista a aprovação da redução do Capital Social da Companhia na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2018 para a absorção de prejuízos acumulados.

As ações foram agrupadas na proporção de 20/1 conforme deliberação aprovada na Assembleia geral extraordinária sem alteração no capital social da Companhia.

Adicionalmente, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2019 pelos acionistas presentes a redução do Capital Social da Companhia, no montante de R\$ 17.253, sem alteração da quantidade de ações emitidas, para absorver o prejuízo acumulado no exercício de 2018 e o saldo de exercícios anteriores. A alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia refletindo essa redução de capital aprovada, aconteceu na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de junho de 2019, onde foi alterado o capital o social da Companhia passando a ser de R\$ 166.991.

#### b) Prejuízos acumulados

A Companhia possui prejuízos acumulados até 31 de dezembro de 2019 no montante de R\$ 9.341 (R\$ 17.253 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

### 18. Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis (Consolidado)

As receitas por incorporações e venda de imóveis e custo de incorporação e venda de imóveis estão assim compostas:

## Notas Explicativas

|                                                                        | Consolidado     |                |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                                        | 31/12/2019      | 31/12/2018     |
| Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido (a) | 37.219          | 6.463          |
| Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET    | (2.293)         | (1.170)        |
| <b>Receita operacional bruta</b>                                       | <b>34.926</b>   | <b>5.293</b>   |
| Tributos sobre vendas                                                  | (1.163)         | (12)           |
| <b>Receita líquida</b>                                                 | <b>33.763</b>   | <b>5.281</b>   |
| <b>Custo (b)</b>                                                       | <b>(32.469)</b> | <b>(5.160)</b> |
| <b>Lucro Bruto</b>                                                     | <b>1.294</b>    | <b>121</b>     |

(a) Vendas contratadas líquidas de distratos;

(b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.

## 19. Outras despesas administrativas

|                                           | Controladora |              | Consolidado  |              |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                           | 31/12/2019   | 31/12/2018   | 31/12/2019   | 31/12/2018   |
| Indenizações judiciais                    | -            | -            | 2.320        | 2.912        |
| Condomínio de unidades concluídas         | -            | -            | 56           | 700          |
| Consultoria jurídica                      | 30           | 232          | 573          | 887          |
| Emolumentos judiciais e cartorários       | 65           | 91           | 295          | 375          |
| Auditoria externa                         | 229          | 189          | 247          | 264          |
| Processamento de dados                    | 229          | 190          | 229          | 214          |
| Manutenção e conservação                  | -            | 23           | 14           | 66           |
| Serviços de vigilância e segurança        | -            | -            | 34           | 87           |
| Publicações                               | 55           | 58           | 66           | 86           |
| Comunicações e telemarketing              | 13           | 38           | 13           | 44           |
| Seguros                                   | 69           | 52           | 69           | 59           |
| Água, energia e gás                       | 15           | 26           | 17           | 82           |
| Custódia de títulos e valores mobiliários | 108          | 65           | 108          | 65           |
| Repasse de clientes                       | -            | 2            | 36           | 25           |
| Aluguéis                                  | 48           | 138          | 48           | 150          |
| Tarifas e comissões                       | 2            | 2            | 18           | 36           |
| Transporte                                | 5            | 2            | 33           | 62           |
| Honorários Periciais                      | -            | -            | 50           | -            |
| Outros                                    | 251          | 154          | 475          | 277          |
| <b>Total</b>                              | <b>1.119</b> | <b>1.262</b> | <b>4.701</b> | <b>6.391</b> |

## 20. Resultado financeiro

|                                                             | Controladora |                | Consolidado    |                |
|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                             | 31/12/2019   | 31/12/2018     | 31/12/2019     | 31/12/2018     |
| <b>Receitas financeiras provenientes de:</b>                | <b>798</b>   | <b>745</b>     | <b>2.084</b>   | <b>4.635</b>   |
| Aplicações financeiras                                      | 688          | 479            | 1.495          | 1.399          |
| Confissão de dívida                                         | -            | -              | 5              | 1.800          |
| Remuneração de Repasse a instituições financeiras           | -            | -              | 15             | 112            |
| Juros e correção sentença arbitral CR2 HC (Nota 15.1)       | -            | -              | -              | 818            |
| Outras receitas financeiras                                 | 110          | 266            | 569            | 506            |
| <b>Despesas financeiras provenientes de:</b>                | <b>-</b>     | <b>(1.946)</b> | <b>(4.480)</b> | <b>(7.774)</b> |
| Cessão de direitos de crédito                               | -            | -              | (4.353)        | (2)            |
| Acordos extrajudiciais                                      | -            | -              | (77)           | (320)          |
| Correção nas parcelas devolvidas em função de distratos     | -            | -              | -              | (37)           |
| Despesa financeira sentença arbitral CR2 HC (Nota 15.1) (a) | -            | -              | -              | (5.469)        |
| Outras despesas financeiras                                 | -            | (1.946)        | (50)           | (1.946)        |
| <b>Total</b>                                                | <b>798</b>   | <b>(1.201)</b> | <b>(2.396)</b> | <b>(3.139)</b> |

(a) Descontos concedidos



## Notas Explicativas

**21. Resultado na alienação de bens e investimentos**

|                                                      | Controladora |            | Consolidado |              |
|------------------------------------------------------|--------------|------------|-------------|--------------|
|                                                      | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019  | 31/12/2018   |
| Receita na alienação de cotas em sociedades (a)      | 2.602        | -          | 2.602       | -            |
| Despesa no desfazimento de permuta (b)               | -            | -          | (2.238)     | -            |
| Receita na operação de cessão de cotas RCFA (c)      | -            | -          | -           | 1.778        |
| Outras Receitas na alienação de bens e investimentos | 112          | 186        | 112         | 186          |
| <b>Total</b>                                         | <b>2.714</b> | <b>186</b> | <b>476</b>  | <b>1.964</b> |

- (a) Receita na alienação de cotas da CR2 Mogango (vide nota 2.4.a) (c))
- (b) Despesa no desfazimento da permuta das empresas CR2 Cesário de melo e CR2 Chafia Chaia (vide nota 13)
- (c) Receita na operação que envolveu a troca no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, entre a Companhia e suas controladas e a RCFA Engenharia, das cotas da Green 3000 e CR2 SPE 9 e a cessão de direito de créditos de confissão de dívida de empresas controladas.

**22. Provisões operacionais (consolidado)**

|                                                               | Controladora |            | Consolidado  |                |
|---------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------------|----------------|
|                                                               | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019   | 31/12/2018     |
| PECLD do Contas a receber por incorporação de imóveis         | -            | -          | 4.737        | (7.096)        |
| PECLD de Confissão de dívida de adquirentes                   | -            | -          | 147          | 2.131          |
| PECLD mútuo com a RCFA                                        | -            | -          | -            | (5.671)        |
| PECLD Confissão de dívida da ISO Engenharia. – vide nota 7.c. | -            | -          | (2.759)      | -              |
| Provisão para gastos em ações judiciais com perda provável    | (302)        | -          | 522          | 1.351          |
| <b>Total</b>                                                  | <b>(302)</b> | <b>-</b>   | <b>2.647</b> | <b>(9.285)</b> |

**23. Outras receitas (despesas) operacionais**

|                                                         | Controladora   |            | Consolidado    |              |
|---------------------------------------------------------|----------------|------------|----------------|--------------|
|                                                         | 31/12/2019     | 31/12/2018 | 31/12/2019     | 31/12/2018   |
| Rendas de aluguéis (a)                                  | -              | -          | 97             | 274          |
| Recuperação de custos imobiliários (b)                  | -              | -          | 565            | 884          |
| Outras receitas operacionais                            | -              | -          | 222            | 530          |
| Baixa de créditos tributários não recuperáveis (d)      | (1.192)        | -          | (1.192)        | -            |
| Provisão para despesas com imóveis após o habite-se (c) | -              | -          | (1.044)        | -            |
| Contas a receber com recuperação improvável             | -              | -          | -              | (326)        |
| Outras despesas operacionais                            | (51)           | (1)        | (51)           | (1.588)      |
| <b>Total</b>                                            | <b>(1.243)</b> | <b>(1)</b> | <b>(1.403)</b> | <b>(226)</b> |

- (a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais da CR2 Jardim Paradiso.
- (b) Recuperação de custos imobiliários em função do distrato de unidades.
- (c) Provisão para gastos de reparação de vícios estruturais de empreendimentos entregues.
- (d) Créditos que não puderam ser utilizados por indeferimento

## Notas Explicativas

## 24. Tributação

## 24.1. Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

## a) Imposto de renda e contribuição social – controladora

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real.

A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

| Descrição                                                          | 31/12/2019   | 31/12/2018     |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Resultado antes da tributação sobre o Lucro                        | (9.341)      | (15.705)       |
| Adições / exclusões legais                                         |              |                |
| Equivalência patrimonial                                           | 6.150        | 9.573          |
| Outros                                                             | 644          | 595            |
| Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais                | (2.547)      | (5.537)        |
| Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social       | 34%          | 34%            |
| <b>Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício</b> | <b>(866)</b> | <b>(1.883)</b> |
| Crédito tributário não contabilizado no exercício                  | (866)        | (1.883)        |
| <b>(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>      | <b>-</b>     | <b>-</b>       |

## b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

As controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro presumido e algumas também no Regime especial de tributação (RET).

|                                                                                                       | 31/12/2019    |                       |                           | 31/12/2018    |                       |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|
|                                                                                                       | Receita bruta | Imposto de renda – 8% | Contribuição social – 12% | Receita bruta | Imposto de renda – 8% | Contribuição social – 12% |
| Receitas de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido | 36.514        | 2.921                 | 4.382                     | 5.883         | 471                   | 706                       |
| Outras receitas                                                                                       | -             | 1.272                 | 1.272                     | -             | 3.753                 | 3.753                     |
| <b>Base de cálculo</b>                                                                                | <b>-</b>      | <b>4.193</b>          | <b>5.654</b>              | <b>-</b>      | <b>4.224</b>          | <b>4.459</b>              |
| Alíquotas                                                                                             | -             | 15%                   | 9%                        | -             | 15%                   | 9%                        |
| Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual                                           | -             | 10%                   | -                         | -             | 10%                   | -                         |
| Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido                                                   | -             | (1.024)               | (509)                     | -             | (1.032)               | (401)                     |
| Diferenças permanentes                                                                                | -             | 130                   | 28                        | -             | 703                   | 248                       |
| Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido                                          | -             | (895)                 | (481)                     | -             | (329)                 | (153)                     |
| Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET                                                          | -             | 22                    | 10                        | -             | 60                    | 29                        |
| <b>(=) Despesa com IRPJ e CSLL</b>                                                                    | <b>-</b>      | <b>(873)</b>          | <b>(471)</b>              | <b>-</b>      | <b>(269)</b>          | <b>(124)</b>              |

## Notas Explicativas

**24.2. Provisões tributárias**

|                                 | Controladora |            | Consolidado  |              |
|---------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                                 | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019   | 31/12/2018   |
| Impostos patrimônio de afetação | -            | -          | 969          | 952          |
| Tributos federais               | 2            | 14         | 2.174        | 158          |
| Folha de pagamento              | 64           | 89         | 84           | 89           |
| Tributos retidos de terceiros   | 7            | 5          | 22           | 30           |
| <b>Total circulante</b>         | <b>73</b>    | <b>108</b> | <b>3.249</b> | <b>1.229</b> |

**24.3. Impostos com recolhimento diferido**

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

|                | Controladora |            | Consolidado |              |
|----------------|--------------|------------|-------------|--------------|
|                | 31/12/2019   | 31/12/2018 | 31/12/2019  | 31/12/2018   |
| IRPJ           | 6            | -          | 279         | 349          |
| CSLL           | 4            | -          | 158         | 196          |
| PIS            | 3            | -          | 91          | 115          |
| COFINS         | 12           | -          | 421         | 526          |
| <b>Total</b>   | <b>25</b>    | <b>-</b>   | <b>949</b>  | <b>1.186</b> |
| Circulante     | 25           | -          | 158         | 443          |
| Não circulante | -            | -          | 791         | 743          |

**24.4. Impostos e contribuições a compensar**

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

|                                             | Controladora |              | Consolidado |              |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
|                                             | 31/12/2019   | 31/12/2018   | 31/12/2019  | 31/12/2018   |
| Decorrentes de retenções na fonte           | 764          | 1.844        | 784         | 1.844        |
| Decorrentes de títulos                      | -            | -            | -           | -            |
| Outros impostos e contribuições a compensar | 3            | 1            | 7           | 21           |
| <b>Total circulante</b>                     | <b>767</b>   | <b>1.845</b> | <b>791</b>  | <b>1.865</b> |

Em função da companhia estar apresentando prejuízos, a Administração vem realizando a solicitação da restituição do saldo retido de acordo com os prazos prescricionais da legislação vigente.

**Notas Explicativas****25. Remuneração dos administradores e empregados**

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores e empregados o seguinte:

**a) Remuneração dos administradores (consolidado)**

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária e extraordinária, de 29 de abril de 2019, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000. A definição do montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores ocorrerá conforme determinação do Conselho de Administração, que aprovou a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 218 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 1.800 aos membros da Diretoria a partir de maio de 2019 até abril de 2020.

Até 31 de dezembro de 2019, no Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.440 (R\$ 1.493 em 31 de dezembro de 2018), que está composto por:

|                                  | 31/12/2019   | 31/12/2018   |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Conselho de Administração</b> |              |              |
| Remuneração-base                 | 217          | 218          |
| <b>Diretoria</b>                 |              |              |
| Remuneração-base                 | 1.223        | 1.275        |
| <b>Total</b>                     | <b>1.440</b> | <b>1.493</b> |

**26. Resultado por ação**

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) – aprovado pela Deliberação CVM nº 636 “Resultado por ação”, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

O cálculo básico de prejuízo por ação é feito por meio da divisão do prejuízo do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O prejuízo diluído por ação é calculado por meio da divisão do prejuízo do período atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais, diluídas em ações ordinárias.

As tabelas a seguir apresentam os dados de resultado e as ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação, sendo o seu resultado o mesmo pois não há nenhum programa de remuneração por ações em vigência.

|            | Prejuízo | Quantidade média ponderada de ações | Prejuízo por ação – básico e diluído |
|------------|----------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 31/12/2019 | (9.341)  | 2.422.153                           | (3,86)                               |
| 31/12/2018 | (15.705) | 48.443.062                          | (0,32)                               |

## Notas Explicativas

### 27. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas fazem a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

- **Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Títulos de Renda Fixa, e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente a CDI.

- **Concentração de risco de crédito**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam à Companhia e suas controladas a concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real do imóvel correspondente.

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2019 e de 2018 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

- **Análise de sensibilidade**

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira. A mediana da expectativa de mercado, conforme dados retirados no Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data-base de 13 de março de 2020, indicavam o CDI estimado para 2020 em 3,25%, enquanto a taxa média em 2019 foi de 5,9597%.

Adicionalmente, a Administração efetuou testes de sensibilidade para cenários adversos, deterioração das taxas em 25% ou 50% em relação ao cenário provável, para cada cenário e foram calculadas as receitas financeiras ou despesas financeiras não se levando em consideração a incidência de tributos. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

| Operações em 31/12/2019                         | Fator de risco   | Cenário provável | Cenário I – deterioração de 25% | Cenário II – deterioração de 50% |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>Ativos</b>                                   |                  |                  |                                 |                                  |
|                                                 | <b>Indexador</b> | <b>CDI</b>       |                                 |                                  |
| Aplicações financeiras - R\$ 21.279 (Nota nº 3) |                  | 798              | 598                             | 399                              |

## Notas Explicativas

### 28. Gerenciamento de risco

#### Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculam-se as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

#### Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Esta aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios etc.

#### Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: **(i)** do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; **(ii)** de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); **(iii)** das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; **(iv)** de documentação e riscos jurídicos e **(v)** do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

#### Risco de taxa de juros

A Companhia e suas controladas possuem exposição com relação às variações dos índices pós-fixados, que afetam a receita financeira decorrente das aplicações financeiras.

### 29. Seguros

A Companhia e suas controladas mantém apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha, cobrindo não somente os riscos para todos os seus imóveis durante sua construção, como também riscos decorrentes de eventos relacionados aos imóveis localizados próximos às suas obras. As apólices de seguro cobrem os riscos potenciais existentes desde o início das obras, como danos materiais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamento, raios, explosão de gás e eventuais erros de construção. Estas apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias usuais no local em que o imóvel estiver situado. A Companhia não mantém apólice de seguro alguma para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de perdas relevantes. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

## Notas Explicativas

### 30. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas.

### 31. Eventos subsequentes

#### 31.1. Redução de capital

Em assembleia geral extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 21 de janeiro de 2020, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia, no valor de R\$ 24.997, passando-o de R\$ 166.991 para R\$ 141.994, sem o cancelamento de ações, mediante restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, do valor de R\$ 10,32 (dez reais e trinta e dois centavos) por ação.

Em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) da Companhia realizada em 02 de março de 2020, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia, no montante de R\$ 10.003, passando-o de R\$ 141.994 para R\$ 131.991, sem o cancelamento de ações, mediante restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, do valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por ação.

A eficácia das Reduções de Capital está condicionada à publicação da ata das Assembleias e ao decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação das referidas atas, conforme estabelecido no art. 174, §2º, da Lei nº 6.404/76, sem que tenha sido apresentada, pelos credores quirografários, oposição a essa deliberação ou, se tiver havido oposição, mediante a prova do pagamento e/ou depósito judicial dos valores devidos a tais credores.

#### 31.2. Saída do Novo Mercado

Na mesma AGE realizada em 02 de março de 2020, os acionistas aprovaram a saída voluntária da Companhia do Novo Mercado, segmento de listagem especial da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), e migração para o segmento básico de negociação, sem a realização de Oferta Pública de Ações (“OPA”), conforme facultado pelo art. 44 do Regulamento do Novo Mercado e pelo art. 47 do Estatuto Social da Companhia (“Saída Voluntária do Novo Mercado”).

A saída voluntária do Novo Mercado e a migração para o segmento básico da B3, conforme já informado pela Companhia, tem por objetivo seguir a estratégia da administração de diminuição de custos e a simplificação da estrutura da Companhia, tornando-a compatível com as suas atividades. Serão mantidas, no entanto, as principais características inerentes ao segmento do Novo Mercado, tais como (i) capital social composto apenas por ações ordinárias; (ii) a previsão de tratamento igualitário entre acionista controlador e os demais acionistas da Companhia em caso de alienação, direta ou indireta, do controle societário; e (iii) a previsão de cláusula arbitral para a resolução de eventuais conflitos. Tendo em vista o deliberado na Assembleia, a administração da Companhia iniciará os trâmites necessários perante a B3 para conclusão da migração entre os segmentos de listagem mencionados anteriormente.

## Notas Explicativas

### 31.3. Impactos do Novo Coronavírus (COVID-19)

A Companhia vem monitorando diariamente os acontecimentos provenientes da disseminação no Brasil e no mundo do Novo Coronavírus (COVID-19) e faz avaliações sobre os impactos na saúde de seus colaboradores e em seus negócios.

Em relação as Demonstrações contábeis de 2019, conforme instrução constante no Ofício-circular/CVM/SMC/SEP/nº 02/2020 sobre os efeitos do COVID-19, nas demonstrações contábeis da Companhia referente ao exercício de 2019, foram poucos os impactos percebidos, a não ser pelo maior cuidado em manter suas unidades produtivas em funcionamento face o risco trazido pela propagação desse vírus.

Para o ano de 2020, a Companhia busca planos alternativos para manter suas operações em um nível razoável ao mesmo passo em que faz os esforços necessários para que seus colaboradores não sejam expostos a situações de risco. Devido ao plano iniciado a alguns anos de desalavancagem e readequação operacional de seus negócios, a Companhia possui um baixo número de estoque disponível para comercialização e acredita que não haverá impactos muito significativos no planejamento feito para esse ano.

Alguns pontos que podem ocorrer nesse período de disseminação do COVID-19, são:

- Atraso no pagamento por instituições financeiras de repasses de contratos de venda de unidades residenciais e comerciais;
- Atraso na prestação de serviço de alguns fornecedores que prestem serviços locais;
- Atraso/demora nos acordos e decisões judiciais relativos a ações nas quais a Companhia é parte ativa e passiva.

Seguimos monitorando os acontecimentos e trabalhando para minimizar os impactos na vida de nossos colaboradores e clientes e também nos negócios da Companhia e suas controladas, buscando minimizar os impactos em nossas operações.

### 32. Data de aprovação das demonstrações contábeis

O Conselho de Administração autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 19 de março de 2020, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, e face a não existência de outros eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do período em questão que possam alterar de forma significativa as demonstrações contábeis, fica aprovada a divulgação dos referidos documentos.

\* \* \*



## **Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais**

### **Comentário sobre o Comportamento das Projeções Empresariais**

Não aplicável

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

| <b>POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO</b><br><b>Posição em 31/12/2019</b> |                                                     |          |                                                |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------|----------|
| <b>Acionista</b>                                                                                                               | <b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)</b> | <b>%</b> | <b>Quantidade Total de Ações (Em Unidades)</b> | <b>%</b> |
| <b>Administradores</b>                                                                                                         |                                                     |          |                                                |          |
| Conselho de Administração                                                                                                      | 418.131                                             | 17,26%   | 418.131                                        | 17,26%   |
| Diretoria                                                                                                                      | 0                                                   | 0,00%    | 0                                              | 0,00%    |
|                                                                                                                                |                                                     |          |                                                |          |
| <b>Conselho Fiscal</b>                                                                                                         | 0                                                   | 0,00%    | 0                                              | 0,00%    |
|                                                                                                                                |                                                     |          |                                                |          |
| <b>Ações em Tesouraria</b>                                                                                                     | 0                                                   | 0,00%    | 0                                              | 0,00%    |
|                                                                                                                                |                                                     |          |                                                |          |
| <b>Outros Acionistas</b>                                                                                                       | 2.004.022                                           | 82,74%   | 2.004.022                                      | 82,74%   |
|                                                                                                                                |                                                     |          |                                                |          |
| <b>Total</b>                                                                                                                   | 2.422.153                                           | 100,00%  | 2.422.153                                      | 100,00%  |
|                                                                                                                                |                                                     |          |                                                |          |
| Ações em Circulação                                                                                                            | 2.004.022                                           | 82,79%   | 2.004.022                                      | 82,79%   |

\*A companhia não possui Conselho Fiscal instalado

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

| <b>POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA,<br/>ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA<br/>Posição em 31/12/2019</b> |                  |                                                 |            |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|------------|--------|
| Companhia: CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.                                                                                                                  |                  | Posição em 30/09/2019<br>(Em Unidades de Ações) |            |        |
| Acionista                                                                                                                                                         | Ações Ordinárias |                                                 | Total      |        |
|                                                                                                                                                                   | Quantidade       | %                                               | Quantidade | %      |
| ITAU UNIBANCO S/A*                                                                                                                                                | 475.611          | 19,64%                                          | 475.611    | 19,64% |
| SQUADRA INV GESTAO DE RECURSOS LTDA                                                                                                                               | 450.132          | 18,58%                                          | 450.132    | 18,58% |
| CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE                                                                                                                                     | 418.131          | 17,26%                                          | 418.131    | 17,26% |
| CLAUDIO COUTINHO MENDES                                                                                                                                           | 202.800          | 8,37%                                           | 202.800    | 8,37%  |
| THE BANK OF NEW YORK ADR DEPARTMENT**                                                                                                                             | 121.164          | 5,00%                                           | 121.164    | 5,00%  |

\*Companhia aberta.

\*\*Correspondentes a 30.491 ADR's, nos termos do Deposit Agreement firmado pela CR2 e pelo The Bank of New York Mellon, na qualidade de instituição depositária, efetivado pela Security and Exchange Commission, em 05/02/2009, e aprovado pela Comissão de Valores Mobiliários em 03/02/2009.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("CR2 ou Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Ênfase

Conforme descrito nas Notas Explicativas nos 2.3, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### Redução ao valor recuperável dos estoques

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme descrito na nota explicativa 6, a Companhia realiza testes anuais de redução ao valor recuperável dos imóveis e terrenos, considerando a liquidação imediata apurada em laudo realizado por peritos independentes. Esse tema foi, novamente, considerado como uma área crítica e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria durante 2019, tendo em vista que envolve julgamentos subjetivos da Administração no uso de premissas e estimativas como o valor médio de imóveis similares ao da Companhia.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Como parte de nossos procedimentos de auditoria, efetuamos a análise da política contábil e, com base em amostragem, selecionamos valores que estão registrados como imóveis concluídos e terrenos, realizando, os seguintes procedimentos: (a) leitura dos laudos de avaliação realizados por terceiros justificando o preço adotado; (b) comparamos o valor dos ativos com propostas firmes de compra e venda dos imóveis realizados por terceiros independentes e conhecedores do negócio e; (c) comparamos os preços utilizados com os valores médios de mercado praticados na região onde se encontra o respectivo ativo. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis individuais e consolidadas descritas nas Notas explicativas 2.4 j) e 6.

Com base na abordagem, nos procedimentos de auditoria executados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos como aceitáveis as premissas e metodologia utilizadas, bem como as divulgações efetuadas pela Administração, em sua avaliação e análises do teste de redução ao valor recuperável do ativo, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## Provisão de perdas esperadas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme descrito na Nota explicativa 4, a Companhia possui registrado nas demonstrações contábeis consolidadas, o valor de R\$ 33.798 mil (ativo circulante e não circulante) na rubrica "Contas a receber" e uma provisão para perdas esperadas no valor de R\$ 17.790 mil em 31 de dezembro de 2019. A provisão de perda esperada envolve a aplicação de metodologia e premissas desenvolvidas pela Administração que avaliam a situação financeira do devedor, os valores possíveis de recuperação e a realização de garantias. Tendo em vista que a constituição dessa provisão para perdas esperadas envolve julgamentos subjetivos que podem trazer impactos significativos na elaboração das demonstrações contábeis uma vez que na determinação das premissas utilizadas pela Administração da Companhia estão inseridas projeções específicas que apresentam um alto grau de incerteza, esse assunto foi, novamente, considerado como significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Como parte de nossos procedimentos de auditoria, efetuamos a análise da política contábil e, com base em amostragem do saldo de contas a receber, verificamos os procedimentos adotados na adoção do modelo de negócio aprovado pela Companhia na mensuração e constituição das perdas esperadas, sendo que também recalculamos os valores das respectivas perdas e comparamos os resultados reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2019. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis individuais e consolidadas descritas nas Notas explicativas 2.5 b) e 4.

Com base na abordagem, nos procedimentos de auditoria executados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos aceitáveis as premissas e metodologia utilizadas pela Administração na constituição da provisão para perdas esperadas e respectivas divulgações no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento

profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional;
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2020.

Ana Cristina Linhares Areosa  
CT CRC RJ 081.409/O-3

Grant Thornton Auditores Independentes  
CRC 2SP-025.583/O-1

**Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Para fins do artigo 25, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480/09, declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na AV. Pastor Martin Luther King Jr., 126, Bloco 9 - sala 817 - torre 3, Del Castilho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2020.

A Diretoria

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Para fins do artigo 25, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480/09, declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na AV. Pastor Martin Luther King Jr., 126, Bloco 9 - sala 817 - torre 3, Del Castilho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Rio de Janeiro, 27 de março de 2020.

A Diretoria