

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR “RMAD”

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL DE:
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA (“REG”)

Processo nº.: 0038443-51.2019.8.19.0001

REFERENTE A:
MAIO DE 2019

APRESENTAÇÃO

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2019.

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro,

Em cumprimento aos termos do art. 22, inciso II, alínea “c”, da Lei 11.101/05, a Lemos & Boaventura Administradores e Peritos Judiciais Ltda. (“Lemos & Boaventura”), Administradora Judicial (“A.J.”) nomeada no processo de Recuperação Judicial de REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (“REG” ou “Recuperanda”), neste ato representada por seu Sócio JOÃO MANOEL LEMOS DO NASCIMENTO, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu **Relatório Mensal de Atividades do Devedor (RMAD)**, referente ao mês de **MAIO de 2019**.

Este relatório tem a finalidade de dar continuidade ao protocolo de transparência dos atos praticados pela Administração da Recuperanda, principalmente com vistas ao acompanhamento das curvas de tendências das fontes geradoras de caixa e, também das fontes de saída. Nossas avaliações contemplaram as análises dos eventos financeiros e patrimoniais incorridos e visam dar ao Juízo ciência sobre as operações relevantes efetuadas pela Recuperanda.

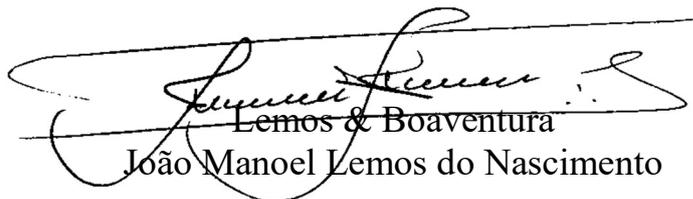
As informações apresentadas baseiam-se, sobretudo, em dados e elementos apresentados pela Recuperanda em suas demonstrações financeiras, em apresentações de resultado pela administração da Recuperanda disponibilizadas diretamente ao Administrador Judicial e nas indagações feitas pela A.J. aos Administradores da Recuperanda.

Dessa forma, o objetivo deste relatório é informar Vossa Excelência sobre a situação financeira atual da Recuperanda, sobre o andamento dos empreendimentos e do processo de Recuperação Judicial, sendo que os próximos relatórios de atividades trarão mais informações relevantes para suportar o processo em andamento. A A.J. informa que as informações constantes neste Relatório foram fornecidas pelas Recuperandas até o dia 05 de

junho de 2019.

Apreciamos a oportunidade de assessorar Vossa Excelência neste processo. Caso necessite de maiores esclarecimentos acerca das informações contidas no relatório ou outras informações adicionais, teremos prazer em estender nossos trabalhos, se necessário.

Atenciosamente,


Lemos & Boaventura
João Manoel Lemos do Nascimento

RELATÓRIO EXECUTIVO

Apresentação	02
Notas Relevantes	05
Base para Elaboração do RMAD	06
Análise Econômica e Financeira	06
Fluxo de Caixa	07
Balanço Patrimonial	09
Demonstração dos Resultados	09
Índices de Líquidos e Endividamento	11
Evolução Processual	12
Conclusão	12
Anexos	
Anexo I - Contrato de Compra e Venda (Unid. Habitacional)	

1 NOTAS RELEVANTES

Diante da apresentação de contas do mês de maio de 2019 da Recuperanda, esta Administradora Judicial, em cumprimento as suas obrigações estabelecidas na Lei 11.101/05, majoritariamente em relação ao art. 22, inciso II, alínea “c”, apresenta este relatório que contempla todas as análises de dados, documentos e informações prestadas pela recuperanda (art. 52, inciso IV, Lei 11.101/05).

Verificamos a movimentação da receita declarada em relação as entradas efetivas de caixa e, também, com “o contas a receber”. Neste cenário, importante destacar atenção para entrada de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), em 21 de maio, referente ao contrato de compra venda da unidade 57, do Residencial Portal das Palmeiras, no Distrito de Cabo Frio.

O contrato de compra foi celebrado em 17 de junho de 2015, tendo como promitente vendedora a C4 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa incorporada pela REG EMPREENDIMENTOS e, como promitente compradora a Sra. MÁRCIA NUNES PEDREIRA.

Conforme consta no Capítulo III do contrato de compra e venda supracitado, o valor da última parcela referente a entrega das chaves estava representado pela quantia total de R\$ 99.500,00 (noventa e nove mil e quinhentos reais). Assim, importante destacar que o desconto concedido para quitação teve como premissas fundamentais o prazo incorrido para entrega efetiva das chaves, a não liberação de empréstimos para o comprador em função da situação da Personalidade Jurídica e, acima de tudo, em função da necessidade de geração da caixa para suportar os custos do processo recuperacional e para reestruturação do Fluxo de Caixa da Recuperanda.

Em relação aos empregados, verificamos que foram desligados quatro colaboradores vinculados a operação da academia, sendo três recepcionistas e uma preparadora física. Todos com processo de demissão homologados no sindicato. Em contrapartida, foram admitidas duas novas recepcionistas de forma a preservar o atendimento e boa fluidez das operações.

Verificamos a análise do capital, dívida líquida, disponibilidade operacional e resultado operacional. Também verificamos o balancete contábil mensal, demonstração não auditada por Auditoria Independente e nem por esta A.J.

2 BASE PARA ELABORAÇÃO DO “RMAD”

Os pontos de partida das análises deste RMAD foram, substancialmente: (i) demonstrações financeiras do mês de maio de 2019 (Não auditadas); (ii) apresentações gerenciais fornecidas pela administração; e (iii) informações obtidas a partir de interações com a administração da REG.

A administração tem envidado esforços em atender as solicitações realizadas pela A.J. Inclusive, os dossiês que compõe cada crédito estão sendo compostos e estarão, tão logo, a disposição para consulta dos credores.

Reiteramos que as incertezas significativas e os assuntos já relacionados no primeiro Relatório Mensal de Atividades do Devedor, não nos possibilitam concluir como, quando e por quais valores, os ativos serão realizados e os passivos serão pagos. Eventos significativos futuros, poderão gerar impacto importante nas operações da recuperanda. Esses impactos podem afetar de maneira significativa a forma e os valores que esses ativos serão realizados e esses passivos serão pagos. Também não podemos concluir como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da recuperanda, com potencial considerável de escalabilidade mediante aporte de recursos financeiros no fluxo de caixa ou se por meio de venda de parte dos ativos.

3 ANÁLISE ECONÔMICA E FINACEIRA

A análise dos demonstrativos financeiros e contábeis da sociedade é de interesse dos credores e demais personagens que se relacionam com o processo recuperacional, pois através desta apreciação é possível obter informações importantes e diretivas sobre a situação econômica e financeira da

Recuperanda. Adicionalmente, proporcionam uma visão ampla da situação da sociedade levando em conta os aspectos operacionais e patrimoniais.

Por meio da análise dos demonstrativos contábeis, transformamos os dados extraídos em índices, estabelecendo parâmetros de comparação com períodos anteriores para melhor compreensão. Os resultados de tais análises seguem evidenciados a seguir.

3.1 FLUXO DE CAIXA

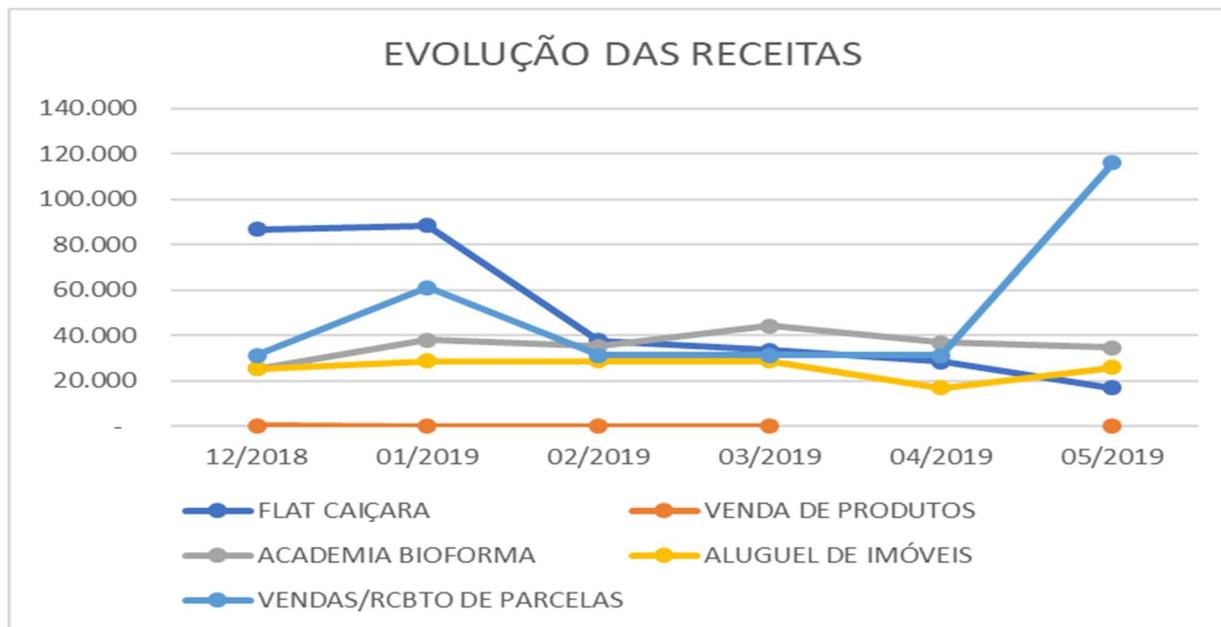
Conforme demonstrado no primeiro RMAD, analisamos o fluxo de caixa da recuperanda referente ao período de 01 de dezembro de 2018 a 30 de abril de 2019, consolidando com as análises realizadas nos saldos do mês de maio de 2019.

Verificamos que as fontes geradoras de caixa são as mesas apresentadas no primeiro RMAD, considerando apenas a movimentação atípica ocorrida e relacionada a entrega de imóvel vendido em 2015, conforme já descrito acima.

O fluxo e caixa consolidado pode ser analisado na tabela evidenciada a seguir:

GRUPO DE CONTAS		12/2018	01/2019	02/2019	03/2019	04/2019	05/2019
RECEITAS	FLAT CAIÇARA	86.696	88.464	37.715	33.511	28.439	16.807,39
	VENDA DE PRODUTOS	422	-	-	-	-	-
	ACADEMIA BIOFORMA	25.374	38.077	35.281	44.237	36.898	34.536,00
	ALUGUEL DE IMÓVEIS	25.300	28.800	28.800	28.800	16.900	26.000,00
	VENDAS/RCBTO DE PARCELAS	31.167	61.167	31.167	31.167	31.167	116.166,67
TOTAL RECEITA.....:		168.959	216.508	132.963	137.714	113.403	193.510,06
DESPESAS	Água/Luz/Tel/Net	20.022	21.461	10.453	10.955	26.505	16.116,01
	Juros /comissões	4.372	7.690	5.690	2.504	3.262	1.407,22
	Equipamentos	6.002	6.284	8.931	3.355	4.924	9.288,28
	Fornecedores	3.961	8.742	5.466	5.727	3.203	2.660,91
	Disp. c/ funcionário/Empreit.	33.254	35.532	35.727	38.115	29.961	27.743,78
	Prest serv./empreiteiros	4.000	5.000	6.500	6.500	4.880	3.200,00
	pro labore	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000,00
	Honorários			9.385	9.385	9.385	20.047,00
	Impostos e Taxas	16.971	12.337	13.380	13.682	13.449	13.410,26
TOTAL DESPESAS.....:		103.581	112.045	110.532	105.224	110.569	108.873,46
RESULTADO DO PERÍODO.:		65.377	104.462	22.431	32.490	2.835	84.636,60

A seguir ilustração gráfica das curvas de receita:



Conforme demonstrado no gráfico de Evolução das Receitas, a curva de sazonalidade do faturamento relacionado ao FLAT CAIÇARA foi impactada negativamente pelo período de baixa temporada da região, representando uma redução de 41% (quarenta e um por cento) do faturamento de maio de 2019 em relação a abril do mesmo ano.

Por fim, em relação ao FLAT CAIÇARA, a administração da REG EMPREENDIMIENTOS tem boas expectativas de faturamento em relação aos meses de Junho e Julho de 2019, considerando o período em que a região de Cabo Frio recebe uma quantidade considerável de turistas.

Em relação ao faturamento da ACADEMIA, percebe-se que o mês de maio encerrou na média do exercício, computando apenas uma redução de 6,5 % (seis vírgula cinco por cento) em relação ao faturamento de abril.

No que tange as receitas com LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, percebemos um comportamento linear no fluxo de caixa, estando representadas as variações dos totais recebidos em cada mês pelas inadimplências computadas em cada período e recebidas em períodos subsequentes.

Sobre as parcelas mensais de receita de VENDA DE BENS

IMÓVEIS, importante consignar que o crescimento vertiginoso dessa fonte geradora de caixa no mês de maio se deu exclusivamente a conclusão da venda da unidade nº 57, do Condomínio Residencial Portal das Palmeiras, contrato de compra e venda celebrado em 17 de junho de 2015, conforme anexo I.

3.2 BALANÇO PATRIMONIAL

Considerando o informado no primeiro RMAD, onde relatamos que o apresentado tratava-se de uma avaliação preliminar das demonstrações contábeis da recuperanda, em relação ao Balanço Patrimonial, informamos que esta Administradora Judicial solicitou a Administração da REG EMPREENDIMENTOS que sejam conciliados todos os eventos contábeis inerentes ao processo de incorporação das NOVE SOCIEDADES, que operacionalizou em evento societário que antecedeu ao pedido de Recuperação Judicial.

Dentre os saldos que deverão ser incorporados ao balancete contábil findo em 30 de junho de 2019, elencamos os exemplos a seguir:

- 1) Saldos consolidados das disponibilidades de caixa;
- 2) Saldos consolidados dos estoques imobiliários;
- 3) Saldos consolidados dos créditos tributários, por ventura existentes; e,
- 4) Saldos consolidados dos passivos fiscais, já conhecidos por esta A.J., conforme documentos fornecidos pela Administração da REG EMPREENDIMENTOS.

Os passivos fiscais descritos no item 4, supra, referem-se aos parcelamentos fiscais das sociedades MHE EMP.E PARTICIPAÇÕES LTDA e SEGMENTO INST.E MANUTENÇÃO LTDA, ambas incorporadas pela REG EMPREENDIMENTOS.

3.3 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Analisamos as Demonstrações dos Resultados Mensais da

Recuperanda referente ao período que compreende os meses de dezembro de 2018 a abril de 2019, consolidados com os resultados apurados em maio de 2019. Em nossas análises verificamos que o resultado líquido, do mês de maio representou aproximados R\$ 84 mil reais e que o saldo líquido de caixa foi transferido para conta de Aplicação Financeira, conforme transferência eletrônica bancária realizada em 30 de maio de 2019.

Os valores lançados à título de pró-labore não possuem variação em relação aos valores informados no primeiro RMAD, representando a quantia total de R\$ 5.000 (cinco mil reais) para cada um dos três sócios e, as despesas com honorários, referem-se ao pagamento mensal da assessoria contratada para o processo de Recuperação Judicial a que está submetida a recuperanda e, no mês de maio, adicionados ao pagamento de R\$ 10.662,00 (dez mil, seiscentos e sessenta e dois reais), líquidos de impostos, em favor desta A.J.

A seguir evidenciamos a demonstração dos resultados dos meses contemplados na análise:

CONTAS DO RESULTADO	Jan19	AV%	AH%	Fev19	AV%	AH%	Mar19	AV%	AH%	Abr19	AV%	AH%	Mai19	AV%	AH%
Receita Bruta	216.507,61	100%	128%	132.962,59	100%	61%	137.714,30	100%	104%	113.403	100%	85%	193.510	100%	141%
Aluguel de Imóveis	28.800	13%	114%	28.800	22%	100%	28.800	21%	100%	16.900	9%	59%	26.000	13%	90%
Academia	38.077	18%	150%	35.281	27%	93%	44.237	32%	125%	36.898	19%	105%	34.536	18%	78%
Flat Caiçara	88.464	41%	102%	37.715	28%	43%	33.511	24%	89%	28.439	15%	75%	16.807	9%	50%
Venda de Produtos	-	0%	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	-	0%	0%
Parcelas Imobiliárias	61.167	28%	196%	31.167	23%	51%	31.167	23%	100%	31.167	16%	100%	116.167	60%	373%
Impostos e Deduções s/Vendas	- 12.337,00	-6%	136%	- 13.380,00	-10%	108%	- 13.682,00	-10%	102%	- 13.449	-7%	101%	- 13.410	-7%	98%
Simples Nacional	- 12.337	-6%	136%	- 13.380	-10%	108%	- 13.682	-10%	102%	- 13.449	-7%	101%	- 13.410	-7%	98%
Receita Líquida	204.170,61	94%	128%	119.582,59	90%	59%	124.032,30	90%	104%	99.955	52%	84%	180.100	93%	145%
Custo Mercadoria Vendida	- 7.690,14	-4%	176%	- 5.690,30	-4%	74%	- 2.504,26	-2%	44%	- 3.262	-2%	57%	- 1.407	-1%	56%
Comissões s/Vendas	- 7.690	-4%	176%	- 5.690	-4%	74%	- 2.504	-2%	44%	- 3.262	-2%	57%	- 1.407	-1%	56%
Lucro Bruto	196.480,47	91%	126%	113.892,29	86%	58%	121.528,04	88%	107%	96.693	50%	85%	178.693	92%	147%
Despesas Operacionais	- 92.018,30	-43%	102%	- 91.461,36	-69%	99%	- 89.037,86	-65%	97%	- 93.858	-49%	103%	- 94.056	-49%	106%
Administrativas	- 32.745	-15%	109%	- 25.884	-19%	79%	- 20.811	-15%	80%	- 31.429	-16%	121%	- 25.404	-13%	122%
Pessoal	- 35.532	-16%	107%	- 35.727	-27%	101%	- 38.115	-28%	107%	- 29.961	-15%	84%	- 27.744	-14%	73%
Serviços de Terceiros	- 8.742	-4%	221%	- 5.466	-4%	63%	- 5.727	-4%	105%	- 8.083	-4%	148%	- 5.861	-3%	102%
Pro-Labore	- 15.000	-7%	100%	- 15.000	-11%	100%	- 15.000	-11%	100%	- 15.000	-8%	100%	- 15.000	-8%	100%
Honorários	-	0%	0%	- 9.385	-7%	0%	- 9.385	-7%	100%	- 9.385	-5%	100%	- 20.047	-10%	214%
Tributárias	0	0%	0%	0	0%	600%	0	0%	-38%	-	0%	0%	-	0%	0%
EBITDA	104.462	48%	160%	22.431	17%	21%	32.490	24%	145%	2.835	1%	13%	84.637	44%	260%
Lucro Líquido	104.462,17	48%	160%	22.430,93	17%	21%	32.490,18	24%	145%	2.835	1%	13%	84.637	44%	260%

3.4 ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

Por meio da análise dos demonstrativos contábeis da recuperanda, é possível transformar os dados em índices econômicos e financeiros, sendo o mais relevante saber interpretar o significado dos valores apurados em cada índice calculado, para assim, a recuperanda e a A.J. possam tomar as melhores decisões que cada situação exigir.

Considerando que não ocorreram eventos patrimoniais significativos ou materiais no mês de maio, a representatividade dos índices econômico e financeiros não sofreu alterações significativas que justifiquem a elaboração de um painel demonstrativo.

Assim, mesmo com a realização da venda da unidade imobiliária descrita no presente RMAD, o fluxo de caixa da recuperanda ainda está “estrangulado” em relação as dívidas de médio e longo prazo. Permanece a visão que o resultado do índice de Capital Circulante Líquido já evidencia que não existe folga líquida dos Ativos de Curto Prazo com os Passivos da mesma natureza. Resumidamente, as dívidas de curto prazo da recuperanda são superiores aos ativos de curto prazo.

Mediante as análises contábeis realizadas por esta Administração Judicial, solicitamos a reclassificação de determinadas dívidas registradas no passivo circulante para o passivo não circulante, além dos registros contábeis relacionados ao processo de incorporação das sociedades pela REG Empreendimentos, o que impactará significativamente nos índices que serão apresentados no RMAD referente ao mês corrente, o mês de junho de 2019.

Após as reclassificações contábeis solicitadas, os índices para análise da situação de liquidez da sociedade em relação as operações de curto prazo apresentarão como resultado os indicadores relacionados aos eventos patrimoniais, as receitas e dívidas correntes.

4 EVOLUÇÃO PROCESSUAL

Em relação a evolução do Rito relacionado ao processo de Recuperação Judicial da REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, apresentamos a seguir a ilustração gráfica da evolução processual, inclusive já relacionando os prazos estimados para o tempestivo cumprimento dos atos futuros e normatizados, como segue:

18/02/2019	Pedido de Recuperação Judicial
19/02/2019	Deferimento do Processamento
25/03/2019	Publicação da Decisão
02/04/2019	Public. do Edital (art. 52 §1º)
17/04/2019	Fim do prazo p/ apresentação de habilitações e divergências
24/04/2019	Apresentação do Plano de Recuperação Judicial
07/06/2019	Publicação da Relação de Credores (Art. 7, §2º)
17/06/2019	Prazo final para impugnação judicial contra a Relação de Credores (art. 8)
07/07/2019	Prazo final para objeções ao Plano de RJ (art. 55)
01/07/2019	Publicação do Edital de Convocação para AGC
06/07/2019	2ª Convocação da AGC e continuações para AGC
	Aprovação do Plano de Recuperação em AGC
	Homologação do Plano de Recuperação

5 CONCLUSÃO

Ao longo do dos meses de janeiro a maio de 2019, de acordo com as informações financeiras fornecidas pela REG EMPREENDIMENTOS, é possível destacar as seguintes ações e resultados alcançados:

- (i) Preservação do faturamento das unidades de negócios;
- (ii) Conclusão da venda de unidade imobiliária;

- (iii) Injeção no fluxo de caixa com os recursos captados com o evento financeiro relacionado no tópico “ii”; e,
- (iv) Sugestões de ajuste dos saldos contábeis relacionados aos eventos da Incorporação realizada pela REG EMPREENDIMENTOS.

Em conformidade aos procedimentos que entendemos como necessários para o melhor acompanhamento das operações da recuperanda, aplicamos um questionário à Administração com objetivo de certificar determinados aspectos e o referido pode ser verificado no Anexo II, do presente relatório.

Rio de Janeiro, 09 de maio de 2019.



JOAO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648
Administrador Judicial



GUILHERME JOSÉ FREIRE BOAVENTURA
CRC ES 013.701/O-3
CNPJ 4.913

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR “RMAD”

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL DE:
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA (“REG”)

Processo nº.: 0038443-51.2019.8.19.0001

REFERENTE A:
JUNHO DE 2019

APRESENTAÇÃO

Rio de Janeiro, 10 de julho de 2019.

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro,

Em cumprimento aos termos do art. 22, inciso II, alínea “c”, da Lei 11.101/05, a Lemos & Boaventura Administradores e Peritos Judiciais Ltda. (“Lemos & Boaventura”), Administradora Judicial (“A.J.”) nomeada no processo de Recuperação Judicial de REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (“REG” ou “Recuperanda”), neste ato representada por seu Sócio JOÃO MANOEL LEMOS DO NASCIMENTO, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu **Relatório Mensal de Atividades do Devedor (RMAD)**, referente ao mês de **JUNHO de 2019**.

Este relatório tem a finalidade de dar continuidade ao protocolo de transparência dos atos praticados pela Administração da Recuperanda, principalmente com vistas ao acompanhamento das curvas de tendências das fontes geradoras de caixa e, também das fontes de saída. Nossas avaliações contemplaram as análises dos eventos financeiros e patrimoniais incorridos e visam dar ao Juízo ciência sobre as operações relevantes efetuadas pela Recuperanda.

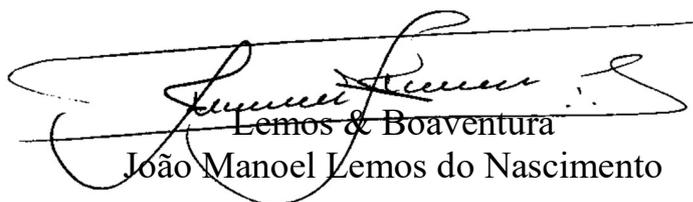
As informações apresentadas baseiam-se, sobretudo, em dados e elementos apresentados pela Recuperanda em suas demonstrações financeiras, em apresentações de resultado pela administração da Recuperanda disponibilizadas diretamente ao Administrador Judicial e nas indagações feitas pela A.J. aos Administradores da Recuperanda.

Dessa forma, o objetivo deste relatório é informar Vossa Excelência sobre a situação financeira atual da Recuperanda, sobre o andamento dos empreendimentos e do processo de Recuperação Judicial, sendo que os próximos relatórios de atividades terão como objetivo trazer todas as informações relevantes inerentes ao processo recuperacional. A A.J. informa que as informações constantes neste Relatório foram fornecidas pela Recuperanda

até o dia 09 de julho de 2019.

Apreciamos a oportunidade de assessorar Vossa Excelência neste processo. Caso necessite de maiores esclarecimentos acerca das informações contidas no relatório ou outras informações adicionais, teremos prazer em estender nossos trabalhos, se necessário.

Atenciosamente,


Lemos & Boaventura
João Manoel Lemos do Nascimento

RELATÓRIO EXECUTIVO

Apresentação	02
Notas Relevantes	05
Base para Elaboração do RMAD	06
Análise Econômica e Financeira	06
Fluxo de Caixa	07
Balanço Patrimonial	09
Demonstração dos Resultados	09
Índices de Líquides e Endividamento	11
Evolução Processual	12
Conclusão	12
Anexos	
Anexo I - Contrato de Compra e Venda (Unid. Habitacional)	

1 NOTAS RELEVANTES

Diante da apresentação de contas do mês de junho de 2019 da Recuperanda, esta Administradora Judicial, em cumprimento as suas obrigações estabelecidas na Lei 11.101/05, majoritariamente em relação ao art. 22, inciso II, alínea “c”, apresenta este relatório que contempla todas as análises de dados, documentos e informações prestadas pela recuperanda (art. 52, inciso IV, Lei 11.101/05).

Verificamos a movimentação da receita declarada em relação as entradas efetivas de caixa e, também, com “o contas a receber”. Neste cenário, consideramos a necessidade de destacar a linearidade do fluxo de recebimentos em relação aos períodos predecessores, com exceção ao mês de maio, quando evidenciamos a venda de uma unidade imobiliária.

Verificamos a análise do capital, dívida líquida, disponibilidade operacional e resultado operacional. Também verificamos o balancete contábil mensal, demonstração não auditada por Auditoria Independente e nem por esta A.J.

Sobre as análises relacionadas a disponibilidade de capital e resultado operacional, importante destacar que o resultado auferido no mês de junho representou um déficit de R\$ 27.276 (Vinte e sete mil duzentos e setenta e seis reais). Neste contexto, chamamos atenção para os dispêndios realizados com fornecedores representados por um crescimento de mais de 900% (novecentos pontos percentuais) em relação ao mês de maio.

Importante considerar que os pagamentos supra referem-se, majoritariamente, as reformas do Ed. Dom Felipe, cuja fachada está se deteriorando, inclusive com prejuízos materiais causados a terceiros. Diante de tal fato, a Administração da Recuperanda adotou as medidas preventivas cabíveis com o objetivo de mitigar eventuais riscos de dano material causado pelo desprendimento de partes da fachada do Edifício. O escopo do projeto de manutenção contratado pode ser verificado na Cláusula 1ª, do Contrato de Prestação de Serviços celebrado com VIVAOBRA – CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS ESPECIAIS (Anexo I).

2 BASE PARA ELABORAÇÃO DO “RMAD”

Os pontos de partida das análises deste RMAD foram, substancialmente: (i) demonstrações financeiras do mês de junho de 2019 (Não auditadas); (ii) apresentações gerenciais fornecidas pela administração; e (iii) informações obtidas a partir de interações com a administração da REG.

A administração continua envidando os melhores esforços em atender as solicitações realizadas pela A.J.

Reiteramos que as incertezas significativas e os assuntos já relacionados nos Relatórios Mensais de Atividades do Devedor predecessores ao presente, não nos possibilitam concluir como, quando e por quais valores, os ativos serão realizados e os passivos serão pagos. Eventos significativos futuros, poderão gerar impacto importante nas operações da recuperanda. Esses impactos podem afetar de maneira significativa a forma e os valores que esses ativos serão realizados e esses passivos serão pagos.

3 ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Como já informado nos relatórios anteriores, a análise dos demonstrativos financeiros e contábeis da sociedade é de interesse dos credores e demais personagens que se relacionam com o processo recuperacional, pois através desta apreciação é possível obter informações importantes e diretivas sobre a situação econômica e financeira da Recuperanda. Adicionalmente, proporcionam uma visão ampla da situação da sociedade levando em conta os aspectos operacionais e patrimoniais.

Por meio da análise dos demonstrativos contábeis, transformamos os dados extraídos em índices, estabelecendo parâmetros de comparação com períodos anteriores para melhor compreensão. Os resultados de tais análises seguem evidenciados a seguir.

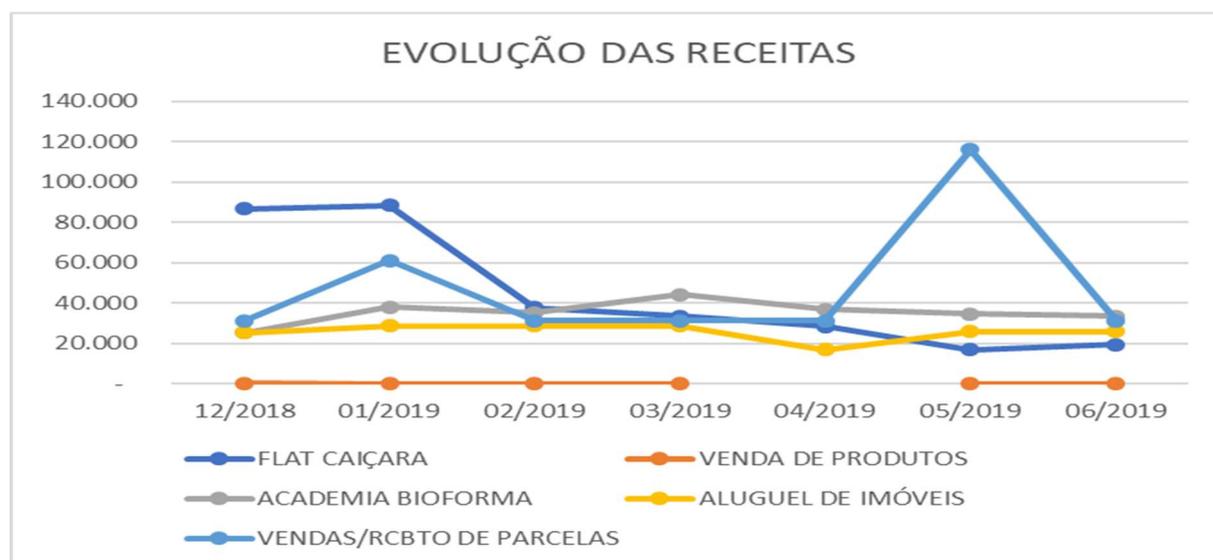
3.1 FLUXO DE CAIXA

Conforme demonstrado nos RMAD anteriores, analisamos o fluxo de caixa da recuperanda referente ao período de 01 de dezembro de 2018 a 31 de maio de 2019, consolidando com as análises realizadas nos saldos do mês de junho de 2019.

Verificamos que as fontes geradoras de caixa são as mesas apresentadas no primeiro RMAD. O fluxo e caixa consolidado pode ser analisado na tabela evidenciada a seguir:

GRUPO DE CONTAS		12/2018	01/2019	02/2019	03/2019	04/2019	05/2019	06/2019
RECEITAS	FLAT CAIÇARA	86.696	88.464	37.715	33.511	28.439	16.807	19.511
	VENDA DE PRODUTOS	422	-	-	-	-	-	-
	ACADEMIA BIOFORMA	25.374	38.077	35.281	44.237	36.898	34.536	33.428
	ALUGUEL DE IMÓVEIS	25.300	28.800	28.800	28.800	16.900	26.000	25.852
	VENDAS/RCBTO DE PARCELAS	31.167	61.167	31.167	31.167	31.167	116.167	31.167
TOTAL RECEITA.....:		168.959	216.508	132.963	137.714	113.403	193.510	109.957
DESPESAS	Água/Luz/Tel/Net	20.022	21.461	10.453	10.955	26.505	16.116	14.673
	Juros /comissões	4.372	7.690	5.690	2.504	3.262	1.407	1.042
	Equipamentos	6.002	6.284	8.931	3.355	4.924	9.288	9.339
	Fornecedores	3.961	8.742	5.466	5.727	3.203	2.661	24.264
	Desp. c/ funcionário/Empreit.	33.254	35.532	35.727	38.115	29.961	27.744	26.088
	Prest serv./empreiteiros	4.000	5.000	6.500	6.500	4.880	3.200	3.200
	pro labore	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
	Honorários			9.385	9.385	9.385	20.047	20.047
	Impostos e Taxas	16.971	12.337	13.380	13.682	13.449	13.410	23.580
TOTAL DESPESAS.....:		103.581	112.045	110.532	105.224	110.569	108.873	137.233
RESULTADO DO PERÍODO.:		65.377	104.462	22.431	32.490	2.835	84.636,60	- 27.276

A seguir ilustração gráfica das curvas de receita:



Conforme demonstrado no gráfico de Evolução das Receitas, a curva de sazonalidade do faturamento relacionado ao FLAT CAIÇARA já esboçou uma reação positiva, conforme descrito no RMAD referente ao mês de maio, onde a administração da REG EMPREENDIMENTOS esboçou suas expectativas de faturamento em relação aos meses de Junho e Julho de 2019, considerando o período em que a região de Cabo Frio recebe uma quantidade considerável de turistas.

Em relação ao faturamento da ACADEMIA, percebe-se que o mês de maio encerrou na média do exercício, computando apenas uma redução de 3,2 % (três vírgula dois por cento) em relação ao faturamento de maio.

No que tange as receitas com LOCAÇÃO DE IMÓVEIS, percebemos um comportamento linear no fluxo de caixa, estando representadas as variações dos totais recebidos em cada mês pelas inadimplências computadas em cada período e recebidas em períodos subsequentes.

Sobre as parcelas mensais de receita de VENDA DE BENS IMÓVEIS, a tabela e gráfico, evidenciados acima, evidenciam que esta fonte geradora de caixa se manteve dentro da média mensal projetada e realizada.

3.2 BALANÇO PATRIMONIAL

Considerando o informado no primeiro RMAD, onde relatamos que o apresentado tratava-se de uma avaliação preliminar das demonstrações contábeis da recuperanda, em relação ao Balanço Patrimonial, informamos que esta Administradora Judicial solicitou a Administração da REG EMPREENDIMENTOS que sejam conciliados todos os eventos contábeis inerentes ao processo de incorporação das NOVE SOCIEDADES, que operacionalizou em evento societário que antecedeu ao pedido de Recuperação Judicial.

Dentre os saldos que deverão ser incorporados ao balancete contábil findo em 30 de junho de 2019, elencamos os exemplos a seguir:

- 1) Saldos consolidados das disponibilidades de caixa;
- 2) Saldos consolidados dos estoques imobiliários;
- 3) Saldos consolidados dos créditos tributários, por ventura existentes; e,
- 4) Saldos consolidados dos passivos fiscais, já conhecidos por esta A.J., conforme documentos fornecidos pela Administração da REG EMPREENDIMENTOS.

Os passivos fiscais descritos no item 4, supra, referem-se aos parcelamentos fiscais das sociedades MHE EMP.E PARTICIPAÇÕES LTDA e SEGMENTO INST.E MANUTENÇÃO LTDA, ambas incorporadas pela REG EMPREENDIMENTOS.

3.3 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Analisamos as Demonstrações dos Resultados Mensais da Recuperanda referente ao período que compreende os meses de dezembro de 2018 a maio de 2019, consolidados com os resultados apurados em junho de 2019. Em nossas análises verificamos que o resultado líquido do mês de junho representou, aproximados, R\$ 27 mil reais de resultado negativo em função da necessidade de investimento na reforma do Ed. Dom Felipe, conforme já descrito acima.

Os valores lançados à título de pró-labore não possuem variação em relação aos valores informados no primeiro RMAD, representando a quantia total de R\$ 5.000 (cinco mil reais) para cada um dos três sócios e, as despesas com honorários, referem-se ao pagamento mensal da assessoria jurídica contratada para o processo de Recuperação Judicial a que está submetida a recuperanda e, no mês de junho, assim como no mês de maio, adicionados ao pagamento de R\$ 10.662,00 (dez mil, seiscentos e sessenta e dois reais), líquidos de impostos, em favor desta A.J. Estes depositados em Juízo até que a proposta de honorários seja efetivamente homologada.

A seguir evidenciamos a demonstração dos resultados dos meses contemplados na análise:

CONTAS DO RESULTADO	Jan19	AV%	AH%	Fev19	AV%	AH%	Mar19	AV%	AH%	Abr19	AV%	AH%	Mai19	AV%	AH%	Jun19	AV%	AH%
Receita Bruta	216.508	100%	128%	132.963	100%	61%	137.714	100%	104%	113.403	100%	85%	193.510	100%	146%	109.957	100%	80%
Aluguel de Imóveis	28.800	13%	114%	28.800	22%	100%	28.800	21%	100%	16.900	15%	59%	26.000	24%	90%	19.511	18%	68%
Academia	38.077	18%	150%	35.281	27%	93%	44.237	32%	125%	36.898	34%	105%	34.536	31%	98%	-	0%	0%
Flat Caçara	88.464	41%	102%	37.715	28%	43%	33.511	24%	89%	28.439	26%	75%	16.807	15%	45%	33.428	30%	100%
Venda de Produtos	-	0%	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	25.852	24%	0%
Parcelas Imobiliárias	61.167	28%	196%	31.167	23%	51%	31.167	23%	100%	31.167	28%	100%	116.167	106%	373%	31.167	28%	100%
Impostos e Deduções s/Vendas	- 12.337	-6%	136%	- 13.380	-10%	108%	- 13.682	-10%	102%	- 13.449	-12%	101%	- 13.410	-12%	100%	- 23.580	-21%	172%
Simples Nacional	- 12.337	-6%	136%	- 13.380	-10%	108%	- 13.682	-10%	102%	- 13.449	-12%	101%	- 13.410	-12%	100%	- 23.580	-21%	172%
Receita Líquida	204.171	94%	128%	119.583	90%	59%	124.032	90%	104%	99.955	91%	84%	180.100	164%	151%	86.377	79%	70%
Custo Mercadoria Vendida	- 7.690	-4%	176%	- 5.690	-4%	74%	- 2.504	-2%	44%	- 3.262	-3%	57%	- 1.407	-1%	25%	- 1.042	-1%	42%
Comissões s/Vendas	- 7.690	-4%	176%	- 5.690	-4%	74%	- 2.504	-2%	44%	- 3.262	-3%	57%	- 1.407	-1%	25%	- 1.042	-1%	42%
Lucro Bruto	196.480	91%	126%	113.892	86%	58%	121.528	88%	107%	96.693	88%	85%	178.693	163%	157%	85.335	78%	70%
Despesas Operacionais	- 92.018	-43%	102%	- 91.461	-69%	99%	- 89.038	-65%	97%	- 93.858	-85%	103%	- 94.056	-86%	103%	-112.611	-102%	126%
Administrativas	- 32.745	-15%	109%	- 25.884	-19%	79%	- 20.811	-15%	80%	- 31.429	-29%	121%	- 25.404	-23%	98%	- 24.012	-22%	115%
Pessoal	- 35.532	-16%	107%	- 35.727	-27%	101%	- 38.115	-28%	107%	- 29.961	-27%	84%	- 27.744	-25%	78%	- 26.088	-24%	68%
Serviços de Terceiros	- 8.742	-4%	221%	- 5.466	-4%	63%	- 5.727	-4%	105%	- 8.083	-7%	148%	- 5.861	-5%	107%	- 27.464	-25%	480%
Pro-Labore	- 15.000	-7%	100%	- 15.000	-11%	100%	- 15.000	-11%	100%	- 15.000	-14%	100%	- 15.000	-14%	100%	- 15.000	-14%	100%
Honorários	-	0%	0%	- 9.385	-7%	0%	- 9.385	-7%	100%	- 9.385	-9%	100%	- 20.047	-18%	214%	- 20.047	-18%	214%
Tributárias	0	0%	0%	0	0%	600%	- 0	0%	-38%	-	0%	0%	-	0%	0%	-	0%	0%
EBITDA	104.462	48%	160%	22.431	17%	21%	32.490	24%	145%	2.835	3%	13%	84.637	77%	377%	- 27.276	-25%	-84%
Lucro Líquido	104.462	48%	160%	22.431	17%	21%	32.490	24%	145%	2.835	3%	13%	84.637	77%	377%	- 27.276	-25%	-84%

3.4 ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

Por meio da análise dos demonstrativos contábeis da recuperanda, é possível transformar os dados em índices econômicos e financeiros, sendo o mais relevante saber interpretar o significado dos valores apurados em cada índice calculado, para que assim, a recuperanda e a A.J. possam tomar as melhores decisões que cada situação exigir.

Considerando que não ocorreram eventos patrimoniais significativos ou materiais no mês de junho, a representatividade dos índices econômico e financeiros não sofreu alterações significativas que justifiquem a elaboração de um painel demonstrativo.

Assim, mesmo com a realização da venda da unidade imobiliária descrita no RMAD de maio e em especial atenção a necessidade da Recuperanda honrar com a manutenção descrita no Ed. Dom Felipe o fluxo de caixa da recuperanda continua “estrangulado” em relação as dívidas de médio e longo prazo. Permanece a visão que o resultado do índice de Capital Circulante Líquido já evidencia que não existe folga líquida dos Ativos de Curto Prazo com os Passivos da mesma natureza. Resumidamente, as dívidas de curto prazo da recuperanda são superiores aos ativos de curto prazo.

Mediante as análises contábeis realizadas por esta Administração Judicial, solicitamos a reclassificação de determinadas dívidas registradas no passivo circulante para o passivo não circulante, além dos registros contábeis relacionados ao processo de incorporação das sociedades pela REG Empreendimentos, o que impactará significativamente nos índices que serão apresentados no RMAD referente ao mês corrente, o mês de julho de 2019.

Sobre o supramencionado, importante ressaltar que os ajustes solicitados pela A.J. ainda não foram totalmente efetivados. Certo que estarão representados nos Relatórios Mensais que serão submetidos a avaliação deste Juízo nos meses subsequentes.

Após as reclassificações contábeis solicitadas, os índices para análise da situação de liquidez da sociedade em relação as operações de curto prazo apresentarão como resultado os indicadores relacionados aos eventos patrimoniais, as receitas e dívidas correntes.

4 EVOLUÇÃO PROCESSUAL

Em relação a evolução do Rito relacionado ao processo de Recuperação Judicial da REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, apresentamos a seguir a ilustração gráfica da evolução processual, inclusive já relacionando os prazos estimados para o tempestivo cumprimento dos atos futuros e normatizados, como segue:

18/02/2019	Pedido de Recuperação Judicial
19/02/2019	Deferimento do Processamento
25/03/2019	Publicação da Decisão
02/04/2019	Public. do Edital (art. 52 §1º)
17/04/2019	Fim do prazo p/ apresentação de habilitações e divergências
24/04/2019	Apresentação do Plano de Recuperação Judicial
07/06/2019	Publicação da Relação de Credores (Art. 7, §2º)
17/06/2019	Prazo final para impugnação judicial contra a Relação de Credores (art. 8)
07/07/2019	Prazo final para objeções ao Plano de RJ (art. 55)
19/07/2019	Publicação do Edital de Convocação para AGC

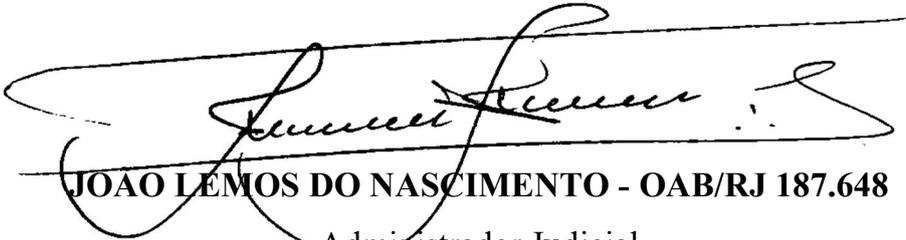
5 CONCLUSÃO

Ao longo dos meses de janeiro a maio de 2019, de acordo com as informações financeiras fornecidas pela REG EMPREENDIMENTOS, é possível destacar as seguintes ações e resultados alcançados:

- (i) Preservação do faturamento das unidades de negócios;
- (ii) Necessidade de investimentos em reformas do Ed. Dom Felipe; e,
- (iii) Publicação da segunda relação de credores.

Em conformidade aos procedimentos que entendemos como necessários para o melhor acompanhamento das operações da recuperanda, aplicamos um questionário à Administração com objetivo de certificar determinados aspectos e o referido pode ser verificado no Anexo II, do presente relatório.

Rio de Janeiro, 11 de junho de 2019.



JOAO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648
Administrador Judicial



GUILHERME JOSÉ FREIRE BOAVENTURA
CRC ES 013.701/O-3
CNPJ 4.913

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO**

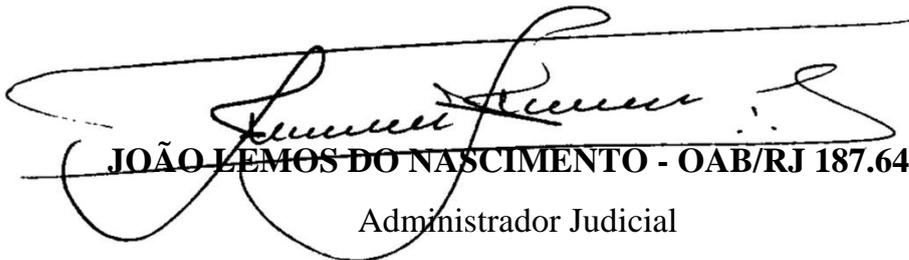
Distribuição por dependência ao Processo n.º 0038443-51.2019.8.19.0001

Administração Judicial de
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O **ADMINISTRADOR JUDICIAL** (Escritório Lemos & Boaventura), neste ato representada por **JOÃO MANOEL LEMOS DO NASCIMENTO**, nomeado e devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente e nos termos do Artigo 22, inciso II, alínea “c”, da Lei n.º 11.101/2005, dar início ao procedimento de **PRESTACÃO DE CONTAS MENSAL**, por meio da apresentação do RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR do (“RMAD”) de Administração da Recuperação Judicial, nos termos a seguir:

Termos em que,
pede deferimento.

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2019.


JOÃO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648
Administrador Judicial

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR “RMAD”

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL DE:
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA (“REG”)

Processo n.º: 0038443-51.2019.8.19.0001

REFERENTE A:
SETEMBRO DE 2019

APRESENTAÇÃO

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2019.

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro,

Em atenção à r. decisão de fls. 259/260, a Lemos & Boaventura Administradores e Peritos Judiciais Ltda. (“Lemos & Boaventura”), Administrador Judicial (“A.J.”) nomeada no processo de Recuperação Judicial de REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (“REG” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu Relatório Mensal de Atividades do Devedor (RMAD).

Este relatório tem a finalidade de constatar a situação atual da Recuperanda, principalmente com vistas ao entendimento do impacto decorrente da distribuição do pedido de recuperação nas operações da Recuperanda. Nossas avaliações contemplaram as análises dos demonstrativos financeiros do período mensal findo de setembro de 2019.

Avaliamos os demonstrativos financeiros referentes ao período supra e, desta forma, neste RMAD constam, portanto, informações contábeis, financeiras, econômicas, operacionais, majoritariamente referentes a competência de setembro de 2019, da Recuperanda, bem como as informações obtidas diretamente nas visitas realizadas em empreendimentos da REG.

As informações apresentadas baseiam-se, sobretudo, em dados e elementos apresentados pela Recuperanda nas demonstrações financeiras consolidadas da REG, em apresentações de resultado pela administração da Recuperanda disponibilizadas diretamente ao Administrador Judicial, em elementos apresentados pela Recuperanda no processo junto com a petição inicial, nas visitas físicas feitas pela A.J. em empreendimentos da REG e em seu escritório administrativo e em interações com tal administração, bem como material obtido a partir dessas interações.

As informações individuais da Recuperanda, preparadas em períodos

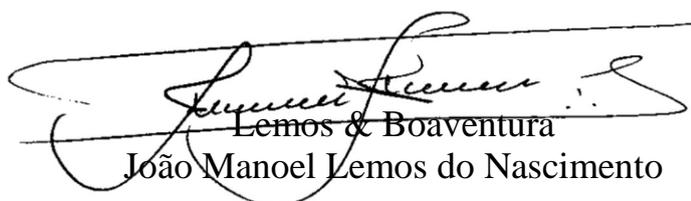
mensais, trimestrais ou anuais, não são submetidos a auditoria independente e nem auditados pela A.J.

O trabalho como A.J. visa dar ao Juízo ciência sobre as operações relevantes efetuadas pelas Recuperandas, através de procedimentos analíticos e discussões com a administração REG. A Recuperanda é responsável por tais informações.

Dessa forma, o objetivo deste relatório é informar Vossa Excelência sobre a situação financeira atual da Recuperanda, sobre o andamento dos empreendimentos e do processo de Recuperação Judicial, sendo que os próximos relatórios de atividades trarão, além das atualizações necessárias, mais informações relevantes para suportar o processo em andamento. A A.J. informa que as informações constantes neste Relatório foram fornecidas pelas Recuperandas até a presente data.

Apreciamos a oportunidade de assessorar Vossa Excelência neste processo. Caso necessite de maiores esclarecimentos acerca das informações contidas no relatório ou outras informações adicionais, teremos prazer em estender nossos trabalhos se necessário.

Atenciosamente,


Lemos & Boaventura
João Manoel Lemos do Nascimento

RELATÓRIO EXECUTIVO

Apresentação	02
Sumário Executivo	05
Causas do Pedido de Recuperação Judicial	07
Ativos postos à Disposição	07
Evolução Processual	09
Bases para Elaboração	10
Análise Econômica e Financeira	11
Fluxo de Caixa	11
Balanço Patrimonial	13
Demonstração dos Resultados	14
Índices de Líquides e Endividamento	15
Conclusão	16

1 SUMÁRIO EXECUTIVO

Atuando desde o ano de 1969 nos segmentos de Construção Civil, Hotelaria, Locações, Engenharia e Arquitetura, negócios que, consolidados compunham o Grupo REG, teve suas principais obras realizadas na Cidade do Rio de Janeiro, de Itaboraí e Região dos Lagos (Cabo Frio, Araruama, Búzios e São Pedro da Aldeia).

Ao longo da sua trajetória, foram construídos e entregues, mais de mil unidades habitacionais onde destacam-se casas e apartamentos de elevado padrão de engenharia e construção em diversas cidades do Brasil. Considerando algumas das principais obras a seguir: (i) Aeroportos Internacional Tom Jobim (“Galeão”), Santos Dumont no Rio de Janeiro e Santos Dumont (INFRAERO) em Teresina – PI; (ii) Agências do Banco do Estado do Rio de Janeiro - BANERJ na Alfândega, Ricardo de Albuquerque e Del Castilho no Rio de Janeiro e a Agência São Luiz do Maranhão em Maranhão – MA; (iii) Agências da Caixa Econômica Federal – CEF em Ricardo de Albuquerque e Avenida Brasil no Rio de Janeiro e na Avenida Assunção em Cabo Frio; e (iv) Agências Banco do Estado do Espírito Santo – BANESTES S.A. em Linhares e Cachoeira de Itapemirim no estado do Espírito Santo.

Durante mais de 50 (cinquenta) anos construiu e entregou mais de 1.00 (um mil) unidades habitacionais e chegou a gerar 600 postos de trabalho, sendo mais de 60% (sessenta por cento) destes postos de trabalhos destinados a empregados diretos.

Além da crise econômica que assola o País nos últimos anos que culminou na redução da capacidade financeira da população e somada a escassez de crédito, a recuperanda também sofreu severamente os impactos relacionados tanto a supervalorização criada pelo COMPERJ, fator que condicionou a escassez de mão de obra qualificada e não aumento considerável do custo de contratação de pessoal, como com a ruptura do ciclo de investimentos no projeto em função, principalmente, da redução drástica do custo do barril de petróleo ocorrida em 2014.

Para melhor ilustrar, segundo o Instituto Ludwig, no decorrer do ano de 2013 finalizou-se um ciclo de expansão econômica em que o governo promoveu desoneração em vários setores da economia e facilitou o acesso ao crédito para determinados setores. Logo em seguida, em 2014 teve início uma

crise econômica no país, gerando desemprego e diminuição da renda familiar. Diante disto, conforme a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, percebe-se os impactos no setor da construção civil, sofrendo forte pressão devido à redução do poder aquisitivo das famílias, resultando no adiamento de reformas, o aumento das taxas de juros para o financiamento de imóveis e redução do limite de crédito do programa MINHA CASA MINHA VIDA, dificultando a aquisição da casa própria. Pressão essa que provoca o encolhimento do respectivo setor, com paralização de obras e redução da demanda por produtos e serviços.

Dentro deste cenário, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desde 2013 o Produto Interno Bruto da construção civil vem desacelerando, apresentando naquele ano um crescimento de 3% e em 2014, um crescimento quase nulo, ficando em 0,1%. Já em 2015, o PIB da construção civil teve um crescimento negativo, fechando o ano em menos 3,8%. Em 2016 as previsões continuavam desfavoráveis, pois a economia continuou em recessão, sendo agravada pela crise política, que dificultou a recuperação da economia do país nos anos subsequentes.

Considerando que a requerente enfrenta uma grave crise financeira, motivo que consideraram o apoio da Justiça para superar as dificuldades atuais e retomar, em curto prazo de tempo, sua capacidade financeira e de geração de emprego e renda.

Para dar maior celeridade ao processo recuperacional a administração do Grupo decidiu operacionalizar uma engenharia societária, incorporando as 09 (nove) sociedades relacionadas a seguir pela REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. As sociedades incorporadas foram:

- ✓ REG Engenharia Ltda,
- ✓ C 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.,
- ✓ CASULO Empreendimentos Imobiliários Ltda.,
- ✓ FEG Engenharia Ltda.,
- ✓ BRIC Empreendimentos e Participações Ltda.,
- ✓ XIAN Importação e Exportação Ltda.,
- ✓ SEGMENTO Instalações e Manutenção Ltda ME.,
- ✓ NEW LIFE Construções e Participações Ltda.,
- ✓ MHE Empreendimentos e Participações Ltda ME.

Assim, após contextualização sobre o breve histórico empresarial da

RECUPERANDA, relacionamos a seguir os principais aspectos observados no processo de Administração Judicial, todos relacionados aos andamentos do processo, ativos dispostos para o processo recuperacional e as análises preliminares dos demonstrativos financeiros e contábeis desta. Adicionalmente, apresentaremos um painel com os indicadores financeiros e as devidas interpretações.

1.1 CAUSAS DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Considerando que a recuperanda enfrenta um severa crise financeira nos últimos três anos, em função, principalmente, da crise econômica que assola o País nos últimos anos, da redução da capacidade de compra da população, do desaquecimento do mercado imobiliário, da escassez de crédito no mercado (financiamento) e, por fim, a paralisação das obras do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ da Petrobrás a partir do ano de 2014.

Em relação aos efeitos causados pelo COMPERJ, importante contextualizar sobre sua instituição, em 2006, quando Itaboraí recebeu um dos maiores empreendimentos industriais do mundo, tornando a região como uma das maiores fontes de geração de do País. Assim como o benefício de sua implementação, vieram a supervalorização da mão de obra e consequente escassez de profissionais qualificados para alocação nos projetos da Recuperanda.

O principal aspecto relacionado a decisão da Administração pelo Processo de Recuperação Judicial refere-se ao impacto negativo causado no Fluxo de Caixa, ocasionado pelo congelamento das vendas de unidades imobiliárias nos últimos 3 (três) anos. Este relacionado diretamente as restrições financeiras vinculadas ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica da REG.

2 ATIVOS DA SOCIEDADE A DISPOSIÇÃO

Em processos de recuperação judicial, é sempre de profundo interesse das partes o conhecimento acerca da relação de ativos os quais a sociedade possui, visto que são importantes indicadores de sua capacidade de recuperação

e de honrar compromissos. As tabelas a seguir listam os ativos da sociedade de maneira resumida e segregados em: (i) Imóveis; (ii) Veículos; e, (iii) Outros ativos. As informações podem ser encontradas de maneira mais detalhada no plano de recuperação apresentado pela mesma e, em relação aos imóveis, também no presente Relatório Mensal de Atividades do Devedor.

A seguir apresentamos a relação dos IMÓVEIS postos à disposição do processo de Recuperacional, são eles:

1. Relação IMÓVEIS Disponíveis						
REF#	IMÓVEIS	LOCAL	UNIDADES	QTDE	VALOR UNIT.	VALOR
1	RESIDENCIAL DOM FELIPE I	ARARUAMA	APARTAMENTOS	12	R\$581.020,83	R\$ 6.972.250,00
2	RESIDENCIAL MARINA	CABO FRIO	APARTAMENTOS	5	R\$950.000,00	R\$ 4.750.000,00
3	RESIDENCIAL PORTAL DAS PALMEIRAS	CABO FRIO	UN. HABITACIONAIS	8	R\$250.000,00	R\$ 2.000.000,00
4	TERRENO	BÚZIOS	ÁREA	1	R\$7.115.000,00	R\$ 7.115.000,00
5	VILLAGE LUAR DEBÚZIOS	BÚZIOS	LOTES	2	R\$250.000,00	R\$ 500.000,00
6	TERRENO RUA MIGUEL ÂNGELO	RIO DE JANEIRO	ÁREA	1	R\$5.108.000,00	R\$ 5.108.000,00
7	TERRENO AV. ASSUMPÇÃO	CABO FRIO	ÁREA	1	R\$6.972.000,00	R\$ 6.972.000,00
8	LOJAS/ SALAS - RUA INGLATERRA	CABO FRIO	LOJAS E SALAS	32	R\$142.500,00	R\$ 4.560.000,00
9	TERRENO RUA ARY PARREIRAS	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$1.755.000,00	R\$ 1.755.000,00
10	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.640.000,00	R\$ 8.640.000,00
11	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.640.000,00	R\$ 8.640.000,00
12	RESIDENCIAL SAN PIETRO	S. PEDRODALDEIA	APARTAMENTOS	1	R\$3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
13	TERRENO SÍTIO TALISMÁ	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.212.500,00	R\$ 8.212.500,00
14	GALPÃO	ITABORAÍ	GALPÃO	1	R\$1.157.500,00	R\$ 1.157.500,00
15	LOTE 79/A2	ITABORAÍ	LOTE	1	R\$3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
16	TERRENO RUA ARIZIO GOMES BATISTA	CABO FRIO	PAVIMENTOS	1	R\$2.500.000,00	R\$ 2.500.000,00
17	APARTAMENTO DO SÓCIO	RIO DE JANEIRO	APTO - SÓCIO	1	R\$1.500.000,00	R\$ 1.500.000,00
TOTAL APURADO.:						R\$ 76.382.250,00

Sobre os ativos imobilizados relacionados na tabela supra, importante formalizar as condições relacionadas a valoração dos seguintes imóveis:

- ✓ **Ref# 9** – Refere-se a uma área de 702 m² e com projeto já aprovado para construção de 35 apartamentos;
- ✓ **Ref# 10** - Refere-se a uma área de 2.880 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos;
- ✓ **Ref# 11** - Refere-se a uma área de 2.880 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos;
- ✓ **Ref# 12** - Refere-se a uma área de 752 m², com 50% do projeto já executado para construção de 24 apartamentos; e,
- ✓ **Ref# 13** - Refere-se a uma área de 3.285 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos.

A seguir apresentamos a relação dos VEÍCULOS postos à disposição do processo Recuperacional, são eles:

2. Relação VEÍCULOS Disponíveis					
REF#	TIPO	VEÍCULOS	ANO	RENAVAM	VALOR
1	UTILITÁRIO	HONDA CIVIC BRANCO	2013	492155089	R\$ 50.000,00
2	UTILITÁRIO	HONDA CIVIC DOURADO	2004	828921911	R\$ 25.000,00
3	UTILITÁRIO	LANCER PRETO	2013	508409977	R\$ 50.000,00
4	UTILITÁRIO	BUGRE	2001	769096220	R\$ 20.000,00
5	MOTOCICLETA	MOTO HONDA CG 125	2011	277655323	R\$ 2.500,00
6	UTILITÁRIO	HYUNDAI HR BRANCO	2014	1011617568	R\$ 40.000,00
7	UTILITÁRIO	HYUNDAI HR BRANCO	2008	983149038	R\$ 25.000,00
8	MOTOCICLETA	SUZUKI BURGMAN 125	2008	165708697	R\$ 3.000,00
TOTAL APURADO.:					R\$ 215.500,00

A recuperanda ainda incluiu no rol dos créditos eventuais recebíveis oriundos de Ações Judiciais cujo montante apurado gira em torno de R\$ 1.657.000 (um milhão, seiscentos e cinquenta e sete reais).

Assim, diante do exposto, nos resta concluir que a avaliação total dos ATIVOS postos à disposição do processo RECUPERACIONAL da REG EMPREENDIMENTOS, perfaz a quantia total de, conforme avaliações primárias, **R\$ 78.254.750,00 (setenta e oito milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais).**

3 EVOLUÇÃO PROCESSUAL

Em relação a evolução do Rito relacionado ao processo de Recuperação Judicial da REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, apresentamos a seguir a ilustração gráfica da evolução processual, inclusive já relacionando os prazos estimados para o tempestivo cumprimento dos atos futuros e normatizados, como segue:

18/02/2019	Pedido de Recuperação Judicial
19/02/2019	Deferimento do Processamento
25/03/2019	Publicação da Decisão
02/04/2019	Publicação do Edital (art. 52, § 1º)

17/04/2019	Fim do prazo para apresentação de habilitações e divergências
24/04/2019	Apresentação do Plano de Recuperação Judicial
13/06/2019	Publicação da Relação de Credores (art. 7º, § 2º)
13/06/2019	Publicação do Aviso de Recebimento do PRJ (art. 53, § único)
23/06/2019	Prazo final para impugnação judicial contra a relação de credores (art. 8º)
23/07/2019	Prazo final para objeções ao PRJ (art. 55)
	Publicação do edital para convocação da AGC
	2ª convocação da AGC e continuação da AGC

4 BASE PARA ELABORAÇÃO

Os pontos de partida das análises deste RMA foram, substancialmente: (i) demonstrações financeiras de setembro de 2019; (ii) apresentações gerenciais fornecidas pela administração; e (iii) informações obtidas a partir de interações com a administração da REG.

A administração tem envidado esforços em atender as solicitações realizadas pela A.J. Contudo, até emissão deste RMA, certos documentos seguem em processo de adequação, oriundos das conciliações que estão sendo executadas para serem apresentados a A.J. que espera analisá-los apresentando comentários nos próximos RMA's.

Comentários importantes sobre as informações financeiras abordadas neste relatório: (i) As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da REG EMPREENDIMENTOS não são auditadas por um Auditor Independente.

As incertezas significativas e os assuntos supramencionados, não nos possibilitam concluir como, quando e por quais valores, os ativos serão realizados e os passivos serão pagos. Eventos significativos futuros, poderão gerar impacto importante nas operações da recuperanda. Esses impactos podem afetar de maneira significativa a forma e os valores que esses ativos serão realizados e esses passivos serão pagos. Também não podemos concluir como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da recuperanda, com potencial considerável de escalabilidade mediante aporte de recursos financeiros no fluxo de caixa ou se por meio de venda de parte dos ativos.

5 ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Para iniciar o trabalho de acompanhamento econômico e financeiro da RECUPERANDA, após buscar entendimento sobre as estratégias até então adotadas pela sociedade com o objetivo de reduzir os custos e otimizar as receitas, solicitamos os demonstrativos de fluxo de caixa e os demonstrativos contábeis mensais.

A análise dos demonstrativos financeiros e contábeis da sociedade é de interesse dos credores e demais personagens que se relacionam com o processo recuperacional, pois através desta apreciação é possível obter informações importantes e diretivas sobre a situação econômica e financeira da Recuperanda. Adicionalmente, proporcionam uma visão ampla da situação da sociedade levando em conta os aspectos operacionais e patrimoniais.

Por meio da análise dos demonstrativos contábeis, transformamos os dados extraídos em índices, estabelecendo parâmetros de comparação com períodos anteriores para melhor compreensão. Os resultados de tais análises seguem evidenciados a seguir.

5.1 FLUXO DE CAIXA

Analisamos o fluxo de caixa da RECUPERANDA referente ao período de julho a setembro de 2019.

Verificamos que as fontes geradoras de caixa, atualmente, são:

- (i) Mensalidades da ACADEMIA BIOFORMA, em Cabo Frio-RJ;
- (ii) Diárias de hospedagem do FLAT CAIÇARA, em Cabo Frio-RJ;
- (iii) Mensalidades de aluguel de imóveis comerciais, em Cabo Frio-RJ; e,
- (iv) Mensalidades de parcelas dos imóveis vendidos e “em construção”.

O fluxo e caixa consolidado pode ser analisado na tabela evidenciada a seguir:

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

Considerando que o presente relatório é uma avaliação preliminar, os saldos apresentados poderão sofrer alterações em função das conciliações contábeis que estão sendo realizadas, inclusive do processo que contempla a incorporação das NOVE sociedades pela REG EMPREENDIMENTOS.

A seguir, evidenciamos os balancetes sintéticos mensais da recuperanda, referente ao período de setembro de 2019, como segue:

CONTAS DO ATIVO	Ago/19	Set/19
Caixa	2.111	2.332
Bancos	25.877	16.728
Aplicações Financeiras	-	107.107
Total do Ativo Circulante	27.988	126.167
Realizável a Longo Prazo	28.024	-
Investimentos	3.354.069	3.354.069
Imobilizado	14.852.780	14.852.780
Total do Ativo Não Circulante	18.234.873	18.206.849
Ativo Total	18.262.860	18.333.016

CONTAS DO PASSIVO	Ago/19	Set/19
Fornecedores	25.245.801	25.232.258
Demandas Judiciais	423.046	382.642
Empréstimos Bancários	15.836.282	16.005.332
Obrigações Trabalhistas	934.116	936.071
Obrigações Fiscais	1.836	2.143
Total do Passivo Circulante	42.441.081	42.558.446
Outras Contas a Pagar	162.936	162.936
Total do Passivo Não Circulante	162.936	162.936
Capital Social	4.050.000	4.050.000
Prejuízos Acumulados	-28.301.664	-28.301.664
Lucros (Prejuízos) do Exercício	-89.493	-136.702
Total do Patrimônio Líquido	-24.341.157	-24.388.366
Passivo Total	18.262.860	18.333.016

Importante considerar que está em curso o processo de conciliação dos saldos das contas contábeis patrimoniais (Ativo e Passivo), para que sejam apresentados de forma individual e, também, para que estejam dispostas as composições de cada saldo demonstrado no Balanço Patrimonial da recuperanda.

5.3 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Analizamos as Demonstrações dos Resultados Mensais da Recuperanda referente ao período de setembro de 2019. Em nossas análises verificamos que a Recuperanda inferiu um aumento de 15% em sua Receita Bruta, porém com o aumento de seus custos, observa-se uma piora em sua eficiência operacional (Lucro Bruto) no período vigente.

Com o aumento de seus custos e pouca variação em suas despesas, a Recuperanda obteve um Prejuízo no mês de Setembro de R\$ 47.209, este maior que o do mês passado.

Vale destacar também o aumento de mais 800% em sua conta de Serviços de Terceiros, apresentando um saldo negativo de 11.042, contra 1.207, também negativo, no mês de Agosto.

A seguir evidenciamos a demonstração dos resultados dos meses contemplados na análise:

CONTAS DO RESULTADO	<u>Agol19</u>	<u>AV%</u>	<u>Set19</u>	<u>AV%</u>	<u>ΔH%</u>
Receita Operacional Bruta	30.334	-	34.883	-	15%
Impostos e Deduções s/Vendas	(2.886)	-	(2.143)	-	-25%
Receita Líquida	27.448	100%	32.740	100%	19%
Custo Mercadoria Vendida	(36.694)	-134%	(59.389)	-181%	62%
Lucro Bruto	(9.246)	-34%	(26.650)	-81%	188%
Despesas Operacionais	(21.834)	-80%	(21.620)	-66%	-1%
Administrativas	(16.367)	-60%	(7.925)	-24%	-52%
Serviços de Terceiros	(1.207)	-4%	(11.042)	-34%	814%
Pro-Labore	(1.798)	-7%	(998)	-3%	-44%
Tributárias	(2.461)	-9%	(1.655)	-5%	-33%
EBITDA	(31.080)	-113%	(48.270)	-147%	55%
Resultado Líquido Financeiro	738	3%	1.061	3%	44%
Lucro Líquido	(30.342)	-111%	(47.209)	-144%	56%

5.4 ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

Frente a um mercado altamente competitivo em que vivencia a maior crise econômica dos últimos tempos, e que vem assombrando os empresários no qual buscam seus negócios competitivos e rentáveis para preservar atuação, a análise da capacidade de pagamento, da rentabilidade e do endividamento tornam-se essenciais para sobrevivência e planejamento das ações futuras. Adicionalmente, a gestão com indicadores tem como objetivo principal a interpretação dos saldos financeiros e contábeis como subsídio a tomada de decisão.

Assim, por meio da análise dos demonstrativos contábeis da recuperanda, é possível transformar os dados em índices econômicos e financeiros, sendo o mais relevante saber interpretar o significado dos valores apurados em cada índice calculado, para assim, a recuperanda e a A.J. possam tomar as melhores decisões que cada situação exigir.

Após análises dos demonstrativos contábeis, os resultados obtidos com a apuração dos índices financeiros estão demonstrados a seguir:

ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO	Set 19
Capital Circulante Líquido	(42.432.278)
Índice de Liquidez Corrente	0,30%
Índice de Liquidez Seca	0,30%
Índice de Liquidez Geral	42,91%
Índice de Endividamento	233,03%

Após apresentação do quadro de indicadores, torna-se evidente que o fluxo de caixa da recuperanda está “estrangulado”. Visão que o resultado do índice de Capital Circulante Líquido já evidencia que não existe folga líquida dos Ativos de Curto Prazo com os Passivos da mesma natureza. Resumidamente, as dívidas de curto prazo da recuperanda são superiores aos ativos totais (curto prazo e longo prazo).

Em relação aos índices de Liquidez, importante que o resultado das apurações seja sempre um fator maior do que 1 (um), uma vez que estes índices se relacionam a capacidade de pagamento da recuperanda. Assim, quanto mais próximo de um, maior o risco da recuperanda não pagar suas dívidas com suas

próprias operações e este fato foi um dos aspectos determinantes para o pedido de Recuperação Judicial proposto pela REG EMPREENDIMENTOS.

Os resultados apresentados na linha de índice de endividamento evidenciam que o compromisso com terceiros é superior a capacidade de pagamento da recuperanda com Capital Próprio. Entretanto, importante observar o valor total do Patrimônio disponibilizado pela recuperanda para alcançar o êxito no Plano de Recuperação apresentado.

6 CONCLUSÃO

Ao longo do mês de setembro de 2019, de acordo com as informações financeiras fornecidas pela REG EMPREENDIMENTOS, é possível destacar as seguintes ações e resultados alcançados:

- (i) Melhora em sua Liquidez Corrente, pelo aumento de Ativo Circulante;
- (ii) Alto endividamento financeiro;
- (iii) Crescimento de 15% em sua Receita Bruta e piora em seu Resultado em relação ao mês anterior; e,
- (iv) Redução Brusca de parcelas de imóveis vendidos no mês de setembro.

Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2019.

JOÃO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648

Administrador Judicial

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO**

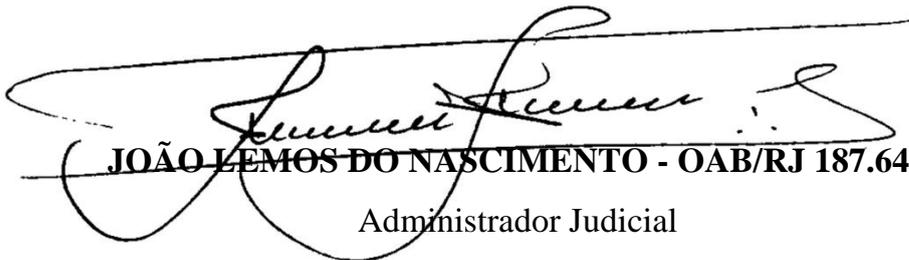
Distribuição por dependência ao Processo n.º 0038443-51.2019.8.19.0001

Administração Judicial de
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O **ADMINISTRADOR JUDICIAL** (Escritório Lemos & Boaventura), neste ato representada por **JOÃO MANOEL LEMOS DO NASCIMENTO**, nomeado e devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente e nos termos do Artigo 22, inciso II, alínea “c”, da Lei n.º 11.101/2005, dar início ao procedimento de **PRESTACÃO DE CONTAS MENSAL**, por meio da apresentação do RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR do (“RMAD”) de Administração da Recuperação Judicial, nos termos a seguir:

Termos em que,
pede deferimento.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2019


JOÃO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648
Administrador Judicial

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR “RMAD”

**ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL DE:
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA (“REG”)**

Processo nº.: 0038443-51.2019.8.19.0001

**REFERENTE A:
OUTUBRO DE 2019**

APRESENTAÇÃO

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2019.

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro,

Em atenção à r. decisão de fls. 259/260, a Lemos & Boaventura Administradores e Peritos Judiciais Ltda. (“Lemos & Boaventura”), Administrador Judicial (“A.J.”) nomeada no processo de Recuperação Judicial de REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (“REG” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu Relatório Mensal de Atividades do Devedor (RMAD).

Este relatório tem a finalidade de constatar a situação atual da Recuperanda, principalmente com vistas ao entendimento do impacto decorrente da distribuição do pedido de recuperação nas operações da Recuperanda. Nossas avaliações contemplaram as análises dos demonstrativos financeiros do período mensal findo de outubro de 2019.

Avaliamos os demonstrativos financeiros referentes ao período supra e, desta forma, neste RMAD constam, portanto, informações contábeis, financeiras, econômicas, operacionais, majoritariamente referentes a competência de outubro de 2019, da Recuperanda, bem como as informações obtidas diretamente nas visitas realizadas em empreendimentos da REG.

As informações apresentadas baseiam-se, sobretudo, em dados e elementos apresentados pela Recuperanda nas demonstrações financeiras consolidadas da REG, em apresentações de resultado pela administração da Recuperanda disponibilizadas diretamente ao Administrador Judicial, em elementos apresentados pela Recuperanda no processo junto com a petição inicial, nas visitas físicas feitas pela A.J. em empreendimentos da REG e em seu escritório administrativo e em interações com tal administração, bem como material obtido a partir dessas interações.

As informações individuais da Recuperanda, preparadas em períodos

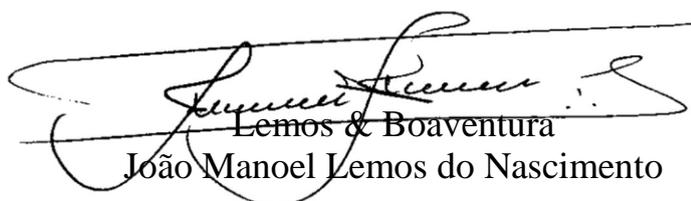
mensais, trimestrais ou anuais, não são submetidos a auditoria independente e nem auditados pela A.J.

O trabalho como A.J. visa dar ao Juízo ciência sobre as operações relevantes efetuadas pelas Recuperandas, através de procedimentos analíticos e discussões com a administração REG. A Recuperanda é responsável por tais informações.

Dessa forma, o objetivo deste relatório é informar Vossa Excelência sobre a situação financeira atual da Recuperanda, sobre o andamento dos empreendimentos e do processo de Recuperação Judicial, sendo que os próximos relatórios de atividades trarão, além das atualizações necessárias, mais informações relevantes para suportar o processo em andamento. A A.J. informa que as informações constantes neste Relatório foram fornecidas pelas Recuperandas até a presente data.

Apreciamos a oportunidade de assessorar Vossa Excelência neste processo. Caso necessite de maiores esclarecimentos acerca das informações contidas no relatório ou outras informações adicionais, teremos prazer em estender nossos trabalhos se necessário.

Atenciosamente,


Lemos & Boaventura
João Manoel Lemos do Nascimento

RELATÓRIO EXECUTIVO

Apresentação	02
Sumário Executivo	05
Causas do Pedido de Recuperação Judicial	07
Ativos postos à Disposição	07
Evolução Processual	10
Bases para Elaboração	11
Análise Econômica e Financeira	11
Análise Econômica e Financeira	11
Fluxo de Caixa	12
Balanço Patrimonial	14
Demonstração dos Resultados	15
Índices de Liquidez e Endividamento	16
Conclusão	17

1 SUMÁRIO EXECUTIVO

Atuando desde o ano de 1969 nos segmentos de Construção Civil, Hotelaria, Locações, Engenharia e Arquitetura, negócios que, consolidados compunham o Grupo REG, teve suas principais obras realizadas na Cidade do Rio de Janeiro, de Itaboraí e Região dos Lagos (Cabo Frio, Araruama, Búzios e São Pedro da Aldeia).

Ao longo da sua trajetória, foram construídos e entregues, mais de mil unidades habitacionais onde destacam-se casas e apartamentos de elevado padrão de engenharia e construção em diversas cidades do Brasil. Considerando algumas das principais obras a seguir: (i) Aeroportos Internacional Tom Jobim (“Galeão”), Santos Dumont no Rio de Janeiro e Santos Dumont (INFRAERO) em Teresina – PI; (ii) Agências do Banco do Estado do Rio de Janeiro - BANERJ na Alfândega, Ricardo de Albuquerque e Del Castilho no Rio de Janeiro e a Agência São Luiz do Maranhão em Maranhão – MA; (iii) Agências da Caixa Econômica Federal – CEF em Ricardo de Albuquerque e Avenida Brasil no Rio de Janeiro e na Avenida Assunção em Cabo Frio; e (iv) Agências Banco do Estado do Espírito Santo – BANESTES S.A. em Linhares e Cachoeira de Itapemirim no estado do Espírito Santo.

Durante mais de 50 (cinquenta) anos construiu e entregou mais de 1.00 (um mil) unidades habitacionais e chegou a gerar 600 postos de trabalho, sendo mais de 60% (sessenta por cento) destes postos de trabalhos destinados a empregados diretos.

Além da crise econômica que assola o País nos últimos anos que culminou na redução da capacidade financeira da população e somada a escassez de crédito, a recuperanda também sofreu severamente os impactos relacionados tanto a supervalorização criada pelo COMPERJ, fator que condicionou a escassez de mão de obra qualificada e não aumento considerável do custo de contratação de pessoal, como com a ruptura do ciclo de investimentos no projeto em função, principalmente, da redução drástica do custo do barril de petróleo ocorrida em 2014.

Para melhor ilustrar, segundo o Instituto Ludwig, no decorrer do ano de 2013 finalizou-se um ciclo de expansão econômica em que o governo promoveu desoneração em vários setores da economia e facilitou o acesso ao crédito para determinados setores. Logo em seguida, em 2014 teve início uma

crise econômica no país, gerando desemprego e diminuição da renda familiar. Diante disto, conforme a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, percebe-se os impactos no setor da construção civil, sofrendo forte pressão devido à redução do poder aquisitivo das famílias, resultando no adiamento de reformas, o aumento das taxas de juros para o financiamento de imóveis e redução do limite de crédito do programa MINHA CASA MINHA VIDA, dificultando a aquisição da casa própria. Pressão essa que provoca o encolhimento do respectivo setor, com paralização de obras e redução da demanda por produtos e serviços.

Dentro deste cenário, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desde 2013 o Produto Interno Bruto da construção civil vem desacelerando, apresentando naquele ano um crescimento de 3% e em 2014, um crescimento quase nulo, ficando em 0,1%. Já em 2015, o PIB da construção civil teve um crescimento negativo, fechando o ano em menos 3,8%. Em 2016 as previsões continuavam desfavoráveis, pois a economia continuou em recessão, sendo agravada pela crise política, que dificultou a recuperação da economia do país nos anos subsequentes.

Considerando que a requerente enfrenta uma grave crise financeira, motivo que consideraram o apoio da Justiça para superar as dificuldades atuais e retomar, em curto prazo de tempo, sua capacidade financeira e de geração de emprego e renda.

Para dar maior celeridade ao processo recuperacional a administração do Grupo decidiu operacionalizar uma engenharia societária, incorporando as 09 (nove) sociedades relacionadas a seguir pela REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. As sociedades incorporadas foram:

- ✓ REG Engenharia Ltda,
- ✓ C 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.,
- ✓ CASULO Empreendimentos Imobiliários Ltda.,
- ✓ FEG Engenharia Ltda.,
- ✓ BRIC Empreendimentos e Participações Ltda.,
- ✓ XIAN Importação e Exportação Ltda.,
- ✓ SEGMENTO Instalações e Manutenção Ltda ME.,
- ✓ NEW LIFE Construções e Participações Ltda.,
- ✓ MHE Empreendimentos e Participações Ltda ME.

Assim, após contextualização sobre o breve histórico empresarial da

RECUPERANDA, relacionamos a seguir os principais aspectos observados no processo de Administração Judicial, todos relacionados aos andamentos do processo, ativos dispostos para o processo recuperacional e as análises preliminares dos demonstrativos financeiros e contábeis desta. Adicionalmente, apresentaremos um painel com os indicadores financeiros e as devidas interpretações.

1.1 CAUSAS DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Considerando que a recuperanda enfrenta um severa crise financeira nos últimos três anos, em função, principalmente, da crise econômica que assola o País nos últimos anos, da redução da capacidade de compra da população, do desaquecimento do mercado imobiliário, da escassez de crédito no mercado (financiamento) e, por fim, a paralisação das obras do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ da Petrobrás a partir do ano de 2014.

Em relação aos efeitos causados pelo COMPERJ, importante contextualizar sobre sua instituição, em 2006, quando Itaboraí recebeu um dos maiores empreendimentos industriais do mundo, tornando a região como uma das maiores fontes de geração de do País. Assim como o benefício de sua implementação, vieram a supervalorização da mão de obra e conseqüente escassez de profissionais qualificados para alocação nos projetos da Recuperanda.

O principal aspecto relacionado a decisão da Administração pelo Processo de Recuperação Judicial refere-se ao impacto negativo causado no Fluxo de Caixa, ocasionado pelo congelamento das vendas de unidades imobiliárias nos últimos 3 (três) anos. Este relacionado diretamente as restrições financeiras vinculadas ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica da REG.

2 ATIVOS DA SOCIEDADE A DISPOSIÇÃO

Em processos de recuperação judicial, é sempre de profundo interesse das partes o conhecimento acerca da relação de ativos os quais a sociedade possui, visto que são importantes indicadores de sua capacidade de recuperação

e de honrar compromissos. As tabelas a seguir listam os ativos da sociedade de maneira resumida e segregados em: (i) Imóveis; (ii) Veículos; e, (iii) Outros ativos. As informações podem ser encontradas de maneira mais detalhada no plano de recuperação apresentado pela mesma e, em relação aos imóveis, também no presente Relatório Mensal de Atividades do Devedor.

A seguir apresentamos a relação dos IMÓVEIS postos à disposição do processo de Recuperacional, são eles:

1. Relação IMÓVEIS Disponíveis						
REF#	IMÓVEIS	LOCAL	UNIDADES	QTDE	VALOR UNIT.	VALOR
1	RESIDENCIAL DOM FELIPE I	ARARUAMA	APARTAMENTOS	12	R\$581.020,83	R\$ 6.972.250,00
2	RESIDENCIAL MARINA	CABO FRIO	APARTAMENTOS	5	R\$950.000,00	R\$ 4.750.000,00
3	RESIDENCIAL PORTAL DAS PALMEIRAS	CABO FRIO	UN. HABITACIONAIS	8	R\$250.000,00	R\$ 2.000.000,00
4	TERRENO	BÚZIOS	ÁREA	1	R\$7.115.000,00	R\$ 7.115.000,00
5	VILLAGE LUAR DEBÚZIOS	BÚZIOS	LOTES	2	R\$250.000,00	R\$ 500.000,00
6	TERRENO RUA MIGUEL ÂNGELO	RIO DE JANEIRO	ÁREA	1	R\$5.108.000,00	R\$ 5.108.000,00
7	TERRENO AV. ASSUMPÇÃO	CABO FRIO	ÁREA	1	R\$6.972.000,00	R\$ 6.972.000,00
8	LOJAS/ SALAS - RUA INGLATERRA	CABO FRIO	LOJAS E SALAS	32	R\$142.500,00	R\$ 4.560.000,00
9	TERRENO RUA ARY PARREIRAS	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$1.755.000,00	R\$ 1.755.000,00
10	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.640.000,00	R\$ 8.640.000,00
11	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.640.000,00	R\$ 8.640.000,00
12	RESIDENCIAL SAN PIETRO	S. PEDRODALDEIA	APARTAMENTOS	1	R\$3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
13	TERRENO SÍTIO TALISMÁ	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.212.500,00	R\$ 8.212.500,00
14	GALPÃO	ITABORAÍ	GALPÃO	1	R\$1.157.500,00	R\$ 1.157.500,00
15	LOTE 79/A2	ITABORAÍ	LOTE	1	R\$3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
16	TERRENO RUA ARIZIO GOMES BATISTA	CABO FRIO	PAVIMENTOS	1	R\$2.500.000,00	R\$ 2.500.000,00
17	APARTAMENTO DO SÓCIO	RIO DE JANEIRO	APTO - SÓCIO	1	R\$1.500.000,00	R\$ 1.500.000,00
TOTAL APURADO.:						R\$ 76.382.250,00

Sobre os ativos imobilizados relacionados na tabela supra, importante formalizar as condições relacionadas a valoração dos seguintes imóveis:

- ✓ **Ref# 9** – Refere-se a uma área de 702 m² e com projeto já aprovado para construção de 35 apartamentos;
- ✓ **Ref# 10** - Refere-se a uma área de 2.880 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos;
- ✓ **Ref# 11** - Refere-se a uma área de 2.880 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos;
- ✓ **Ref# 12** - Refere-se a uma área de 752 m², com 50% do projeto já executado para construção de 24 apartamentos; e,
- ✓ **Ref# 13** - Refere-se a uma área de 3.285 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos.

A seguir apresentamos a relação dos VEÍCULOS postos à disposição do processo Recuperacional, são eles:

2. Relação VEÍCULOS Disponíveis					
REF#	TIPO	VEÍCULOS	ANO	RENAVAM	VALOR
1	UTILITÁRIO	HONDA CIVIC BRANCO	2013	492155089	R\$ 50.000,00
2	UTILITÁRIO	HONDA CIVIC DOURADO	2004	828921911	R\$ 25.000,00
3	UTILITÁRIO	LANCER PRETO	2013	508409977	R\$ 50.000,00
4	UTILITÁRIO	BUGRE	2001	769096220	R\$ 20.000,00
5	MOTOCICLETA	MOTO HONDA CG 125	2011	277655323	R\$ 2.500,00
6	UTILITÁRIO	HYUNDAI HR BRANCO	2014	1011617568	R\$ 40.000,00
7	UTILITÁRIO	HYUNDAI HR BRANCO	2008	983149038	R\$ 25.000,00
8	MOTOCICLETA	SUZUKI BURGMAN 125	2008	165708697	R\$ 3.000,00
TOTAL APURADO.:					R\$ 215.500,00

A recuperanda ainda incluiu no rol dos créditos eventuais recebíveis oriundos de Ações Judiciais cujo montante apurado gira em torno de R\$ 1.657.000 (um milhão, seiscentos e cinquenta e sete reais).

Assim, diante do exposto, nos resta concluir que a avaliação total dos ATIVOS postos à disposição do processo RECUPERACIONAL da REG EMPREENDIMENTOS, perfaz a quantia total de, conforme avaliações primárias, **R\$ 78.254.750,00 (setenta e oito milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais).**

3 EVOLUÇÃO PROCESSUAL

Em relação a evolução do Rito relacionado ao processo de Recuperação Judicial da REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, apresentamos a seguir a ilustração gráfica da evolução processual, inclusive já relacionando os prazos estimados para o tempestivo cumprimento dos atos futuros e normatizados, como segue:

18/02/2019	Pedido de Recuperação Judicial
19/02/2019	Deferimento do Processamento
25/03/2019	Publicação da Decisão
02/04/2019	Publicação do Edital (art. 52, § 1º)
17/04/2019	Fim do prazo para apresentação de habilitações e divergências
24/04/2019	Apresentação do Plano de Recuperação Judicial
13/06/2019	Publicação da Relação de Credores (art. 7º, § 2º)
13/06/2019	Publicação do Aviso de Recebimento do PRJ (art. 53, § único)
23/06/2019	Prazo final para impugnação judicial contra a relação de credores (art. 8º)
23/07/2019	Prazo final para objeções ao PRJ (art. 55)
	Publicação do edital para convocação da AGC
	2ª convocação da AGC e continuação da AGC

4 BASE PARA ELABORAÇÃO

Os pontos de partida das análises deste RMA foram, substancialmente: (i) demonstrações financeiras de outubro de 2019; (ii) apresentações gerenciais fornecidas pela administração; e (iii) informações obtidas a partir de interações com a administração da REG.

A administração tem envidado esforços em atender as solicitações realizadas pela A.J. Contudo, até emissão deste RMA, certos documentos seguem em processo de adequação, oriundos das conciliações que estão sendo executadas para serem apresentados a A.J. que espera analisá-los apresentando comentários nos próximos RMA's.

Comentários importantes sobre as informações financeiras abordadas neste relatório: (i) As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da REG EMPREENDIMENTOS não são auditadas por um Auditor Independente.

As incertezas significativas e os assuntos supramencionados, não nos possibilitam concluir como, quando e por quais valores, os ativos serão realizados e os passivos serão pagos. Eventos significativos futuros, poderão gerar impacto importante nas operações da recuperanda. Esses impactos podem afetar de maneira significativa a forma e os valores que esses ativos serão realizados e esses passivos serão pagos. Também não podemos concluir como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da recuperanda, com potencial considerável de escalabilidade mediante aporte de recursos financeiros no fluxo de caixa ou se por meio de venda de parte dos ativos.

5 ANÁLISE ECONÔMICA E FINACEIRA

Para iniciar o trabalho de acompanhamento econômico e financeiro da RECUPERANDA, após buscar entendimento sobre as estratégias até então adotadas pela sociedade com o objetivo de reduzir os custos e otimizar as receitas, solicitamos os demonstrativos de fluxo de caixa e os demonstrativos contábeis mensais.

A análise dos demonstrativos financeiros e contábeis da sociedade é de interesse dos credores e demais personagens que se relacionam com o processo recuperacional, pois através desta apreciação é possível obter informações importantes e diretas sobre a situação econômica e financeira da Recuperanda. Adicionalmente, proporcionam uma visão ampla da situação da sociedade levando em conta os aspectos operacionais e patrimoniais.

Por meio da análise dos demonstrativos contábeis, transformamos os dados extraídos em índices, estabelecendo parâmetros de comparação com períodos anteriores para melhor compreensão. Os resultados de tais análises seguem evidenciados a seguir.

5.1 FLUXO DE CAIXA

Analisamos o fluxo de caixa da RECUPERANDA referente ao período de julho a outubro de 2019.

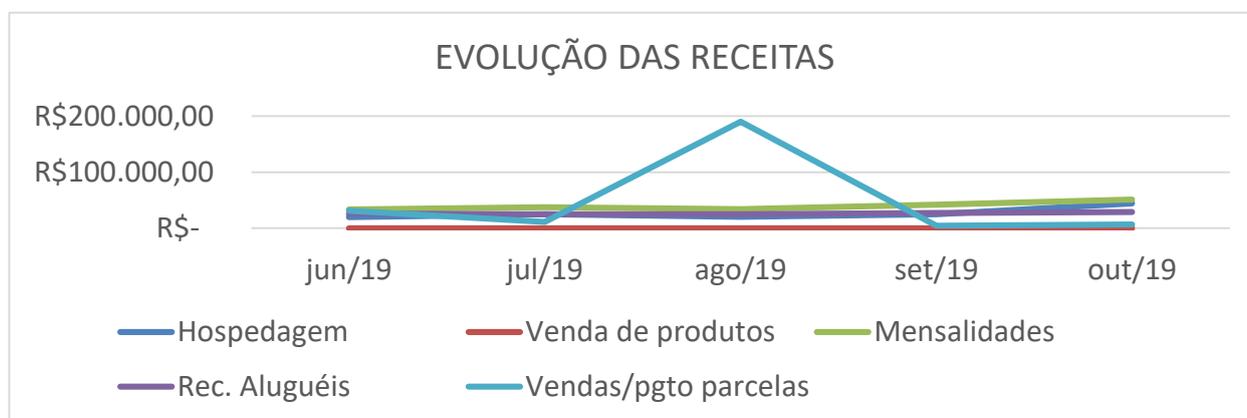
Verificamos que as fontes geradoras de caixa, atualmente, são:

- (i) Mensalidades da ACADEMIA BIOFORMA, em Cabo Frio-RJ;
- (ii) Diárias de hospedagem do FLAT CAIÇARA, em Cabo Frio-RJ;
- (iii) Mensalidades de aluguel de imóveis comerciais, em Cabo Frio-RJ; e,
- (iv) Mensalidades de parcelas dos imóveis vendidos e “em construção”.

O fluxo e caixa consolidado pode ser analisado na tabela evidenciada a seguir:

GRUPO DE CONTAS		07/2019	08/2019	09/2019	10/2019
RECEITAS	HOSPEDAGEM	24.868	20.367	24.908	44.068
	VENDA DE PRODUTOS	-	-	-	-
	MENSALIDADES	37.258	34.127	42.140	51.312
	ALUGUEL DE IMÓVEIS	25.000	25.000	27.300	28.660
	VENDAS/RCBTO DE PARCELAS	11.166	189.916	4.167	6.667
TOTAL RECEITA.....:		98.293	269.411	98.515	130.707
DESPESAS	Água/Luz/Tel/Net	13.605	14.335	14.620	14.800
	Juros /comissões	2.839	1.293	1.056	1.629
	Equipamentos	6.462	949	23.009	7.654
	Fornecedores	12.733	8.434	11.441	22.826
	Desp. c/ funcionário/Empreiteiros	27.691	27.230	27.605	33.523
	Prest serv./empreiteiros	10.440	5.587	3.900	7.646
	pro labore	15.000	15.000	15.000	15.000
	Honorários	9.385	9.385	9.385	9.385
	Impostos e Taxas	24.284	25.588	25.637	26.847
TOTAL DESPESAS.....:		122.441	107.803	131.652	139.310
SALDO FLUXO DE CAIXA		-24.148	161.608	-33.137	-8.604

A seguir ilustração gráfica das curvas de receita:



Conforme demonstrado no gráfico de Evolução das Receitas, a curva de sazonalidade da hospedagem teve um aumento no mês de outubro, auferindo R\$ 44.068, um crescimento de quase 20 mil reais. Ainda em relação as outras receitas, estas se mantiveram constantes nos meses analisados.

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

Considerando que o presente relatório é uma avaliação preliminar, os saldos apresentados poderão sofrer alterações em função das conciliações contábeis que estão sendo realizadas, inclusive do processo que contempla a incorporação das NOVE sociedades pela REG EMPREENDIMENTOS.

A seguir, evidenciamos os balancetes sintéticos mensais da recuperanda, referente ao período de outubro de 2019, como segue:

CONTAS DO ATIVO	Set/19	Out/19
Caixa	2.332	294
Bancos	16.728	(7.611)
Aplicações Financeiras	107.107	59.941
Total do Ativo Circulante	126.167	52.623
Realizável a Longo Prazo	-	-
Investimentos	3.354.069	3.354.069
Imobilizado	14.852.780	14.852.780
Total do Ativo Não Circulante	18.206.849	18.206.849
Ativo Total	18.333.016	18.259.472

CONTAS DO PASSIVO	Set/19	Out/19
Fornecedores	25.232.258	25.205.066
Demandas Judiciais	382.642	245.325
Empréstimos Bancários	16.005.332	16.005.332
Obrigações Trabalhistas	936.071	940.242
Obrigações Fiscais	2.143	3.807
Total do Passivo Circulante	42.558.446	42.399.772
Outras Contas a Pagar	162.936	162.936
Total do Passivo Não Circulante	162.936	162.936
Capital Social	4.050.000	4.050.000
Prejuízos Acumulados	-28.301.664	-28.301.664
Lucros (Prejuízos) do Exercício	-136.702	-51.572
Total do Patrimônio Líquido	-24.388.366	-24.303.236
Passivo Total	18.333.016	18.259.472

Importante considerar que está em curso o processo de conciliação dos saldos das contas contábeis patrimoniais (Ativo e Passivo), para que sejam apresentados de forma individual e, também, para que estejam dispostas as composições de cada saldo demonstrado no Balanço Patrimonial da recuperanda.

5.3 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Analizamos as Demonstrações dos Resultados Mensais da Recuperanda referente ao período de outubro de 2019. Em nossas análises verificamos que a Recuperanda apresentou um aumento de 6% em sua Receita Bruta, porém com o aumento de seus custos, observa-se uma piora em sua eficiência operacional (Lucro Bruto) no período vigente.

Com o aumento de seus custos e variação em suas despesas, a Recuperanda obteve um Prejuízo no mês de Outubro de R\$ 51.572, este maior que o do mês passado.

Vale destacar também o aumento de mais de 100% em sua conta de Despesa Financeira, gerando uma maior dependência de capital de terceiros e reduzindo seu Resultado Líquido Financeiro.

A seguir evidenciamos a demonstração dos resultados dos meses contemplados na análise:

CONTAS DO RESULTADO	Set19	AV%	Out19	AV%	AH%
Receita Operacional Bruta	34.883	-	37.106	-	6%
Impostos e Deduções s/Vendas	(2.143)	-	(2.577)	-	20%
Receita Líquida	32.740	100%	34.529	100%	5%
Custo Mercadoria Vendida	(59.389)	-181%	(63.215)	-183%	6%
Lucro Bruto	(26.650)	-81%	(28.686)	-83%	8%
Despesas Operacionais	(21.620)	-66%	(23.508)	-68%	9%
Administrativas	(7.925)	-24%	(10.477)	-30%	32%
Serviços de Terceiros	(11.042)	-34%	(10.998)	-32%	-0,4%
Pro-Labore	(998)	-3%	(998)	-3%	0%
Tributárias	(1.655)	-5%	(1.035)	-3%	-37%
EBITDA	(48.270)	-147%	(52.194)	-151%	8%
Resultado Líquido Financeiro	1.061	3%	622	2%	-41%
Lucro Líquido	(47.209)	-144%	(51.572)	-149%	9%

5.4 ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

Frente a um mercado altamente competitivo em que vivencia a maior crise econômica dos últimos tempos, e que vem assombrando os empresários no qual buscam seus negócios competitivos e rentáveis para preservar atuação, a análise da capacidade de pagamento, da rentabilidade e do endividamento tornam-se essenciais para sobrevivência e planejamento das ações futuras. Adicionalmente, a gestão com indicadores tem como objetivo principal a interpretação dos saldos financeiros e contábeis como subsídio a tomada de decisão.

Assim, por meio da análise dos demonstrativos contábeis da recuperanda, é possível transformar os dados em índices econômicos e financeiros, sendo o mais relevante saber interpretar o significado dos valores apurados em cada índice calculado, para assim, a recuperanda e a A.J. possam tomar as melhores decisões que cada situação exigir.

Após análises dos demonstrativos contábeis, os resultados obtidos com a apuração dos índices financeiros estão demonstrados a seguir:

ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO	Out 19
Capital Circulante Líquido	(42.347.149)
Índice de Liquidez Corrente	0,12%
Índice de Liquidez Seca	0,12%
Índice de Liquidez Geral	42,90%
Índice de Endividamento	233,10%

Após apresentação do quadro de indicadores, torna-se evidente que o fluxo de caixa da recuperanda está “estrangulado”. Visão que o resultado do índice de Capital Circulante Líquido já evidencia que não existe folga líquida dos Ativos de Curto Prazo com os Passivos da mesma natureza. Resumidamente, as dívidas de curto prazo da recuperanda são superiores aos ativos totais (curto prazo e longo prazo).

Em relação aos índices de Liquidez, importante que o resultado das apurações seja sempre um fator maior do que 1 (um), uma vez que estes índices se relacionam a capacidade de pagamento da recuperanda. Assim, quanto mais próximo de um, maior o risco da recuperanda não pagar suas dívidas com suas

próprias operações e este fato foi um dos aspectos determinantes para o pedido de Recuperação Judicial proposto pela REG EMPREENDIMENTOS.

Os resultados apresentados na linha de índice de endividamento evidenciam que o compromisso com terceiros é superior a capacidade de pagamento da recuperanda com Capital Próprio. Entretanto, importante observar o valor total do Patrimônio disponibilizado pela recuperanda para alcançar o êxito no Plano de Recuperação apresentado.

6 CONCLUSÃO

Ao longo do mês de Outubro de 2019, de acordo com as informações financeiras fornecidas pela REG EMPREENDIMENTOS, é possível destacar as seguintes ações e resultados alcançados:

- (i) Queda em sua Liquidez Corrente, pela redução do Ativo Circulante;
- (ii) Alto endividamento financeiro;
- (iii) Crescimento de 6% em sua Receita Bruta e piora em seu Resultado em relação ao mês anterior; e,
- (iv) Aumento expressivo em sua Hospedagem.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2019.

JOÃO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648

Administrador Judicial

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO**

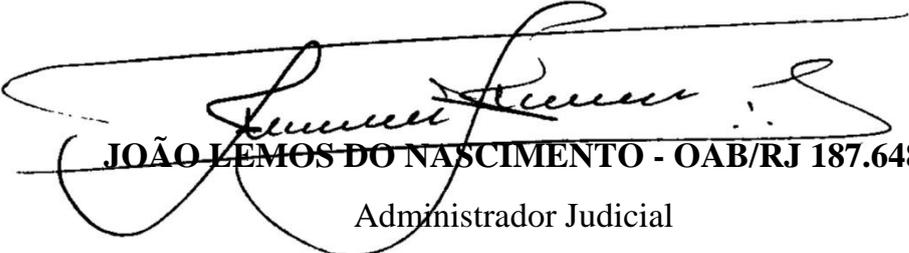
Distribuição por dependência ao Processo n.º 0038443-51.2019.8.19.0001

Administração Judicial de
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O **ADMINISTRADOR JUDICIAL** (Escritório Lemos & Boaventura), neste ato representada por **JOÃO MANOEL LEMOS DO NASCIMENTO**, nomeado e devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente e nos termos do Artigo 22, inciso II, alínea “c”, da Lei n.º 11.101/2005, dar início ao procedimento de **PRESTACÃO DE CONTAS MENSAL**, por meio da apresentação do RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR do (“RMAD”) de Administração da Recuperação Judicial, nos termos a seguir:

Termos em que,
pede deferimento.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2020


JOÃO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648
Administrador Judicial

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR “RMAD”

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL DE:
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA (“REG”)

Processo nº.: 0038443-51.2019.8.19.0001

REFERENTE A:
NOVEMBRO DE 2019

APRESENTAÇÃO

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2020.

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro,

Em atenção à r. decisão de fls. 259/260, a Lemos & Boaventura Administradores e Peritos Judiciais Ltda. (“Lemos & Boaventura”), Administrador Judicial (“A.J.”) nomeada no processo de Recuperação Judicial de REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (“REG” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu Relatório Mensal de Atividades do Devedor (RMAD).

Este relatório tem a finalidade de constatar a situação atual da Recuperanda, principalmente com vistas ao entendimento do impacto decorrente da distribuição do pedido de recuperação nas operações da Recuperanda. Nossas avaliações contemplaram as análises dos demonstrativos financeiros do período mensal findo de novembro de 2019.

Avaliamos os demonstrativos financeiros referentes ao período supra e, desta forma, neste RMAD constam, portanto, informações contábeis, financeiras, econômicas, operacionais, majoritariamente referentes a competência de novembro de 2019, da Recuperanda, bem como as informações obtidas diretamente nas visitas realizadas em empreendimentos da REG.

As informações apresentadas baseiam-se, sobretudo, em dados e elementos apresentados pela Recuperanda nas demonstrações financeiras consolidadas da REG, em apresentações de resultado pela administração da Recuperanda disponibilizadas diretamente ao Administrador Judicial, em elementos apresentados pela Recuperanda no processo junto com a petição inicial, nas visitas físicas feitas pela A.J. em empreendimentos da REG e em seu escritório administrativo e em interações com tal administração, bem como material obtido a partir dessas interações.

As informações individuais da Recuperanda, preparadas em períodos

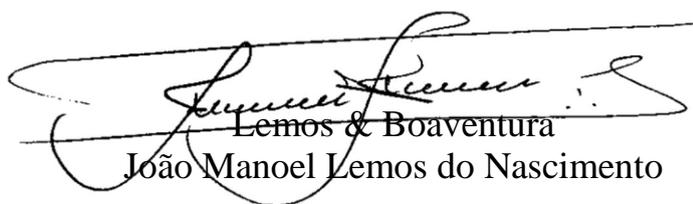
mensais, trimestrais ou anuais, não são submetidos a auditoria independente e nem auditados pela A.J.

O trabalho como A.J. visa dar ao Juízo ciência sobre as operações relevantes efetuadas pelas Recuperandas, através de procedimentos analíticos e discussões com a administração REG. A Recuperanda é responsável por tais informações.

Dessa forma, o objetivo deste relatório é informar Vossa Excelência sobre a situação financeira atual da Recuperanda, sobre o andamento dos empreendimentos e do processo de Recuperação Judicial, sendo que os próximos relatórios de atividades trarão, além das atualizações necessárias, mais informações relevantes para suportar o processo em andamento. A A.J. informa que as informações constantes neste Relatório foram fornecidas pelas Recuperandas até a presente data.

Apreciamos a oportunidade de assessorar Vossa Excelência neste processo. Caso necessite de maiores esclarecimentos acerca das informações contidas no relatório ou outras informações adicionais, teremos prazer em estender nossos trabalhos se necessário.

Atenciosamente,


Lemos & Boaventura
João Manoel Lemos do Nascimento

RELATÓRIO EXECUTIVO

Apresentação	02
Sumário Executivo	05
Causas do Pedido de Recuperação Judicial	07
Ativos postos à Disposição	07
Evolução Processual	10
Bases para Elaboração	12
Análise Econômica e Financeira	12
Fluxo de Caixa	13
Balanço Patrimonial	15
Demonstração dos Resultados	16
Índices de Líquides e Endividamento	17
Conclusão	18

1 SUMÁRIO EXECUTIVO

Atuando desde o ano de 1969 nos segmentos de Construção Civil, Hotelaria, Locações, Engenharia e Arquitetura, negócios que, consolidados compunham o Grupo REG, teve suas principais obras realizadas na Cidade do Rio de Janeiro, de Itaboraí e Região dos Lagos (Cabo Frio, Araruama, Búzios e São Pedro da Aldeia).

Ao longo da sua trajetória, foram construídos e entregues, mais de mil unidades habitacionais onde destacam-se casas e apartamentos de elevado padrão de engenharia e construção em diversas cidades do Brasil. Considerando algumas das principais obras a seguir: (i) Aeroportos Internacional Tom Jobim (“Galeão”), Santos Dumont no Rio de Janeiro e Santos Dumont (INFRAERO) em Teresina – PI; (ii) Agências do Banco do Estado do Rio de Janeiro - BANERJ na Alfândega, Ricardo de Albuquerque e Del Castilho no Rio de Janeiro e a Agência São Luiz do Maranhão em Maranhão – MA; (iii) Agências da Caixa Econômica Federal – CEF em Ricardo de Albuquerque e Avenida Brasil no Rio de Janeiro e na Avenida Assunção em Cabo Frio; e (iv) Agências Banco do Estado do Espírito Santo – BANESTES S.A. em Linhares e Cachoeira de Itapemirim no estado do Espírito Santo.

Durante mais de 50 (cinquenta) anos construiu e entregou mais de 1.00 (um mil) unidades habitacionais e chegou a gerar 600 postos de trabalho, sendo mais de 60% (sessenta por cento) destes postos de trabalhos destinados a empregados diretos.

Além da crise econômica que assola o País nos últimos anos que culminou na redução da capacidade financeira da população e somada a escassez de crédito, a recuperanda também sofreu severamente os impactos relacionados tanto a supervalorização criada pelo COMPERJ, fator que condicionou a escassez de mão de obra qualificada e não aumento considerável do custo de contratação de pessoal, como com a ruptura do ciclo de investimentos no projeto em função, principalmente, da redução drástica do custo do barril de petróleo ocorrida em 2014.

Para melhor ilustrar, segundo o Instituto Ludwig, no decorrer do ano de 2013 finalizou-se um ciclo de expansão econômica em que o governo promoveu desoneração em vários setores da economia e facilitou o acesso ao crédito para determinados setores. Logo em seguida, em 2014 teve início uma

crise econômica no país, gerando desemprego e diminuição da renda familiar. Diante disto, conforme a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, percebe-se os impactos no setor da construção civil, sofrendo forte pressão devido à redução do poder aquisitivo das famílias, resultando no adiamento de reformas, o aumento das taxas de juros para o financiamento de imóveis e redução do limite de crédito do programa MINHA CASA MINHA VIDA, dificultando a aquisição da casa própria. Pressão essa que provoca o encolhimento do respectivo setor, com paralização de obras e redução da demanda por produtos e serviços.

Dentro deste cenário, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desde 2013 o Produto Interno Bruto da construção civil vem desacelerando, apresentando naquele ano um crescimento de 3% e em 2014, um crescimento quase nulo, ficando em 0,1%. Já em 2015, o PIB da construção civil teve um crescimento negativo, fechando o ano em menos 3,8%. Em 2016 as previsões continuavam desfavoráveis, pois a economia continuou em recessão, sendo agravada pela crise política, que dificultou a recuperação da economia do país nos anos subsequentes.

Considerando que a requerente enfrenta uma grave crise financeira, motivo que consideraram o apoio da Justiça para superar as dificuldades atuais e retomar, em curto prazo de tempo, sua capacidade financeira e de geração de emprego e renda.

Para dar maior celeridade ao processo recuperacional a administração do Grupo decidiu operacionalizar uma engenharia societária, incorporando as 09 (nove) sociedades relacionadas a seguir pela REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. As sociedades incorporadas foram:

- ✓ REG Engenharia Ltda,
- ✓ C 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.,
- ✓ CASULO Empreendimentos Imobiliários Ltda.,
- ✓ FEG Engenharia Ltda.,
- ✓ BRIC Empreendimentos e Participações Ltda.,
- ✓ XIAN Importação e Exportação Ltda.,
- ✓ SEGMENTO Instalações e Manutenção Ltda ME.,
- ✓ NEW LIFE Construções e Participações Ltda.,
- ✓ MHE Empreendimentos e Participações Ltda ME.

Assim, após contextualização sobre o breve histórico empresarial da

RECUPERANDA, relacionamos a seguir os principais aspectos observados no processo de Administração Judicial, todos relacionados aos andamentos do processo, ativos dispostos para o processo recuperacional e as análises preliminares dos demonstrativos financeiros e contábeis desta. Adicionalmente, apresentaremos um painel com os indicadores financeiros e as devidas interpretações.

1.1 CAUSAS DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Considerando que a recuperanda enfrenta um severa crise financeira nos últimos três anos, em função, principalmente, da crise econômica que assola o País nos últimos anos, da redução da capacidade de compra da população, do desaquecimento do mercado imobiliário, da escassez de crédito no mercado (financiamento) e, por fim, a paralisação das obras do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ da Petrobrás a partir do ano de 2014.

Em relação aos efeitos causados pelo COMPERJ, importante contextualizar sobre sua instituição, em 2006, quando Itaboraí recebeu um dos maiores empreendimentos industriais do mundo, tornando a região como uma das maiores fontes de geração de do País. Assim como o benefício de sua implementação, vieram a supervalorização da mão de obra e consequente escassez de profissionais qualificados para alocação nos projetos da Recuperanda.

O principal aspecto relacionado a decisão da Administração pelo Processo de Recuperação Judicial refere-se ao impacto negativo causado no Fluxo de Caixa, ocasionado pelo congelamento das vendas de unidades imobiliárias nos últimos 3 (três) anos. Este relacionado diretamente as restrições financeiras vinculadas ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica da REG.

2 ATIVOS DA SOCIEDADE A DISPOSIÇÃO

Em processos de recuperação judicial, é sempre de profundo interesse das partes o conhecimento acerca da relação de ativos os quais a sociedade possui, visto que são importantes indicadores de sua capacidade de recuperação

e de honrar compromissos. As tabelas a seguir listam os ativos da sociedade de maneira resumida e segregados em: (i) Imóveis; (ii) Veículos; e, (iii) Outros ativos. As informações podem ser encontradas de maneira mais detalhada no plano de recuperação apresentado pela mesma e, em relação aos imóveis, também no presente Relatório Mensal de Atividades do Devedor.

A seguir apresentamos a relação dos IMÓVEIS postos à disposição do processo de Recuperacional, são eles:

1. Relação IMÓVEIS Disponíveis						
REF#	IMÓVEIS	LOCAL	UNIDADES	QTDE	VALOR UNIT.	VALOR
1	RESIDENCIAL DOM FELIPE I	ARARUAMA	APARTAMENTOS	12	R\$581.020,83	R\$ 6.972.250,00
2	RESIDENCIAL MARINA	CABO FRIO	APARTAMENTOS	5	R\$950.000,00	R\$ 4.750.000,00
3	RESIDENCIAL PORTAL DAS PALMEIRAS	CABO FRIO	UN. HABITACIONAIS	8	R\$250.000,00	R\$ 2.000.000,00
4	TERRENO	BÚZIOS	ÁREA	1	R\$7.115.000,00	R\$ 7.115.000,00
5	VILLAGE LUAR DEBÚZIOS	BÚZIOS	LOTES	2	R\$250.000,00	R\$ 500.000,00
6	TERRENO RUA MIGUEL ÂNGELO	RIO DE JANEIRO	ÁREA	1	R\$5.108.000,00	R\$ 5.108.000,00
7	TERRENO AV. ASSUMPÇÃO	CABO FRIO	ÁREA	1	R\$6.972.000,00	R\$ 6.972.000,00
8	LOJAS/ SALAS - RUA INGLATERRA	CABO FRIO	LOJAS E SALAS	32	R\$142.500,00	R\$ 4.560.000,00
9	TERRENO RUA ARY PARREIRAS	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$1.755.000,00	R\$ 1.755.000,00
10	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.640.000,00	R\$ 8.640.000,00
11	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.640.000,00	R\$ 8.640.000,00
12	RESIDENCIAL SAN PIETRO	S. PEDRODALDEIA	APARTAMENTOS	1	R\$3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
13	TERRENO SÍTIO TALISMÁ	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.212.500,00	R\$ 8.212.500,00
14	GALPÃO	ITABORAÍ	GALPÃO	1	R\$1.157.500,00	R\$ 1.157.500,00
15	LOTE 79/A2	ITABORAÍ	LOTE	1	R\$3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
16	TERRENO RUA ARIZIO GOMES BATISTA	CABO FRIO	PAVIMENTOS	1	R\$2.500.000,00	R\$ 2.500.000,00
17	APARTAMENTO DO SÓCIO	RIO DE JANEIRO	APTO - SÓCIO	1	R\$1.500.000,00	R\$ 1.500.000,00
TOTAL APURADO.:						R\$ 76.382.250,00

Sobre os ativos imobilizados relacionados na tabela supra, importante formalizar as condições relacionadas a valoração dos seguintes imóveis:

- ✓ **Ref# 9** – Refere-se a uma área de 702 m² e com projeto já aprovado para construção de 35 apartamentos;
- ✓ **Ref# 10** - Refere-se a uma área de 2.880 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos;
- ✓ **Ref# 11** - Refere-se a uma área de 2.880 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos;
- ✓ **Ref# 12** - Refere-se a uma área de 752 m², com 50% do projeto já executado para construção de 24 apartamentos; e,
- ✓ **Ref# 13** - Refere-se a uma área de 3.285 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos.

A seguir apresentamos a relação dos VEÍCULOS postos à disposição do processo Recuperacional, são eles:

2. Relação VEÍCULOS Disponíveis					
REF#	TIPO	VEÍCULOS	ANO	RENAVAM	VALOR
1	UTILITÁRIO	HONDA CIVIC BRANCO	2013	492155089	R\$ 50.000,00
2	UTILITÁRIO	HONDA CIVIC DOURADO	2004	828921911	R\$ 25.000,00
3	UTILITÁRIO	LANCER PRETO	2013	508409977	R\$ 50.000,00
4	UTILITÁRIO	BUGRE	2001	769096220	R\$ 20.000,00
5	MOTOCICLETA	MOTO HONDA CG 125	2011	277655323	R\$ 2.500,00
6	UTILITÁRIO	HYUNDAI HR BRANCO	2014	1011617568	R\$ 40.000,00
7	UTILITÁRIO	HYUNDAI HR BRANCO	2008	983149038	R\$ 25.000,00
8	MOTOCICLETA	SUZUKI BURGMAN 125	2008	165708697	R\$ 3.000,00
TOTAL APURADO.:					R\$ 215.500,00

A recuperanda ainda incluiu no rol dos créditos eventuais recebíveis oriundos de Ações Judiciais cujo montante apurado gira em torno de R\$ 1.657.000 (um milhão, seiscentos e cinquenta e sete reais).

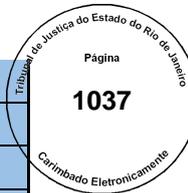
Assim, diante do exposto, nos resta concluir que a avaliação total dos ATIVOS postos à disposição do processo RECUPERACIONAL da REG EMPREENDIMENTOS, perfaz a quantia total de, conforme avaliações primárias, **R\$ 78.254.750,00 (setenta e oito milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais).**

3 EVOLUÇÃO PROCESSUAL

Em relação a evolução do Rito relacionado ao processo de Recuperação Judicial da REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, apresentamos a seguir a ilustração gráfica da evolução processual, inclusive já relacionando os prazos estimados para o tempestivo cumprimento dos atos futuros e normatizados, como segue:

18/02/2019	Pedido de Recuperação Judicial
19/02/2019	Deferimento do Processamento
25/03/2019	Publicação da Decisão
02/04/2019	Publicação do Edital (art. 52, § 1º)
17/04/2019	Fim do prazo para apresentação de habilitações e divergências
24/04/2019	Apresentação do Plano de Recuperação Judicial
13/06/2019	Publicação da Relação de Credores (art. 7º, § 2º)

13/06/2019	Publicação do Aviso de Recebimento do PRJ (art. 53, § único)
23/06/2019	Prazo final para impugnação judicial contra a relação de credores (art. 8º)
23/07/2019	Prazo final para objeções ao PRJ (art. 55)
	Publicação do edital para convocação da AGC
	2ª convocação da AGC e continuação da AGC



4 BASE PARA ELABORAÇÃO

Os pontos de partida das análises deste RMA foram, substancialmente: (i) demonstrações financeiras de novembro de 2019; (ii) apresentações gerenciais fornecidas pela administração; e (iii) informações obtidas a partir de interações com a administração da REG.

A administração tem envidado esforços em atender as solicitações realizadas pela A.J. Contudo, até emissão deste RMA, certos documentos seguem em processo de adequação, oriundos das conciliações que estão sendo executadas para serem apresentados a A.J. que espera analisá-los apresentando comentários nos próximos RMA's.

Comentários importantes sobre as informações financeiras abordadas neste relatório: (i) As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da REG EMPREENDIMENTOS não são auditadas por um Auditor Independente.

As incertezas significativas e os assuntos supramencionados, não nos possibilitam concluir como, quando e por quais valores, os ativos serão realizados e os passivos serão pagos. Eventos significativos futuros, poderão gerar impacto importante nas operações da recuperanda. Esses impactos podem afetar de maneira significativa a forma e os valores que esses ativos serão realizados e esses passivos serão pagos. Também não podemos concluir como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da recuperanda, com potencial considerável de escalabilidade mediante aporte de recursos financeiros no fluxo de caixa ou se por meio de venda de parte dos ativos.

5 ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Para iniciar o trabalho de acompanhamento econômico e financeiro da RECUPERANDA, após buscar entendimento sobre as estratégias até então adotadas pela sociedade com o objetivo de reduzir os custos e otimizar as receitas, solicitamos os demonstrativos de fluxo de caixa e os demonstrativos contábeis mensais.

A análise dos demonstrativos financeiros e contábeis da sociedade é de interesse dos credores e demais personagens que se relacionam com o processo recuperacional, pois através desta apreciação é possível obter informações importantes e diretivas sobre a situação econômica e financeira da Recuperanda. Adicionalmente, proporcionam uma visão ampla da situação da sociedade levando em conta os aspectos operacionais e patrimoniais.

Por meio da análise dos demonstrativos contábeis, transformamos os dados extraídos em índices, estabelecendo parâmetros de comparação com períodos anteriores para melhor compreensão. Os resultados de tais análises seguem evidenciados a seguir.

5.1 FLUXO DE CAIXA

Analisamos o fluxo de caixa da RECUPERANDA referente ao período de agosto a novembro de 2019.

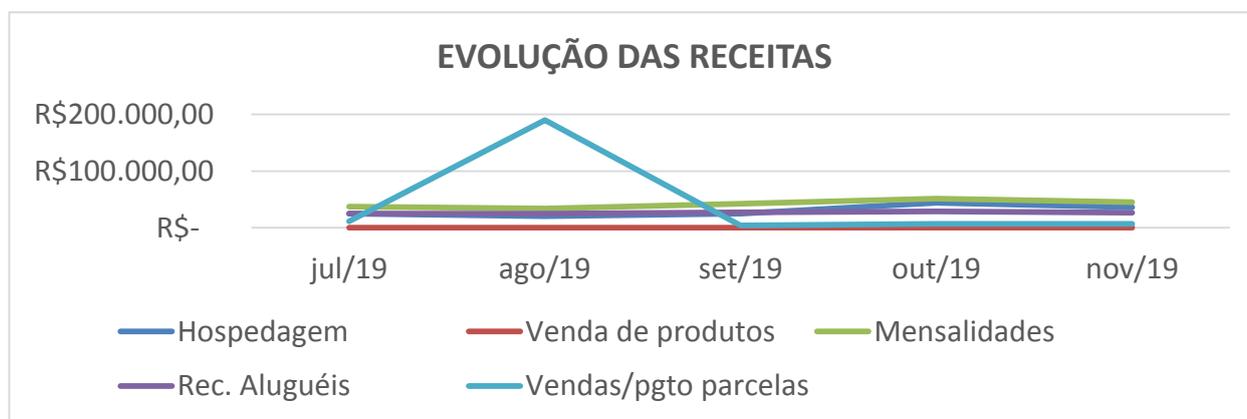
Verificamos que as fontes geradoras de caixa, atualmente, são:

- (i) Mensalidades da ACADEMIA BIOFORMA, em Cabo Frio-RJ;
- (ii) Diárias de hospedagem do FLAT CAIÇARA, em Cabo Frio-RJ;
- (iii) Mensalidades de aluguel de imóveis comerciais, em Cabo Frio-RJ; e,
- (iv) Mensalidades de parcelas dos imóveis vendidos e “em construção”.

O fluxo e caixa consolidado pode ser analisado na tabela evidenciada a seguir:

GRUPO DE CONTAS		08/2019	09/2019	10/2019	11/2019
RECEITAS	HOSPEDAGEM	20.367	24.908	44.068	36.317
	VENDA DE PRODUTOS	-	-	-	-
	MENSALIDADES	34.127	42.140	51.312	45.223
	ALUGUEL DE IMÓVEIS	25.000	27.300	28.660	26.700
	VENDAS/RCBTO DE PARCELAS	189.916	4.167	6.667	6.667
TOTAL RECEITA.....:		269.411	98.515	130.707	114.907
DESPESAS	Água/Luz/Tel/Net	14.335	14.620	14.800	14.679
	Juros /comissões	1.293	1.056	1.629	1.878
	Equipamentos	949	23.009	7.654	8.070
	Fornecedores	8.434	11.441	22.826	13.415
	Desp. c/ funcionário/Empreiteiros	27.230	27.605	33.523	40.509
	Prest serv./empreiteiros	5.587	3.900	7.646	5.521
	pro labore	15.000	15.000	15.000	15.000
	Honorários	9.385	9.385	9.385	9.385
	Impostos e Taxas	25.588	25.637	26.847	27.258
	TOTAL DESPESAS.....:		107.803	131.652	139.310
SALDO FLUXO DE CAIXA		161.608	-33.137	-8.604	-20.808

A seguir ilustração gráfica das curvas de receita:



Conforme demonstrado no gráfico de Evolução das Receitas, as curvas registraram leve queda em todos as fontes de Receita, exceto pelas vendas e pagamento de parcelas que se mantiveram constantes.

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

Considerando que o presente relatório é uma avaliação preliminar, os saldos apresentados poderão sofrer alterações em função das conciliações contábeis que estão sendo realizadas, inclusive do processo que contempla a incorporação das NOVE sociedades pela REG EMPREENDIMENTOS.

A seguir, evidenciamos os balancetes sintéticos mensais da recuperanda, referente ao período de novembro de 2019, como segue:

CONTAS DO ATIVO	Out/19	Nov/19
Caixa	294	447
Bancos	(7.611)	37.676
Aplicações Financeiras	59.941	31.901
Total do Ativo Circulante	52.623	70.024
Realizável a Longo Prazo	-	-
Investimentos	3.354.069	3.354.069
Imobilizado	14.852.780	14.852.780
Total do Ativo Não Circulante	18.206.849	18.206.849
Ativo Total	18.259.472	18.276.873

CONTAS DO PASSIVO	Out/19	Nov/19
Fornecedores	25.205.066	25.205.066
Demandas Judiciais	245.325	181.373
Empréstimos Bancários	16.005.332	16.095.361
Obrigações Trabalhistas	940.242	919.033
Obrigações Fiscais	3.807	3.695
Total do Passivo Circulante	42.399.772	42.404.529
Outras Contas a Pagar	162.936	194.936
Total do Passivo Não Circulante	162.936	194.936
Capital Social	4.050.000	4.050.000
Prejuízos Acumulados	-28.301.664	-28.301.664
Lucros (Prejuízos) do Exercício	-51.572	-70.928
Total do Patrimônio Líquido	-24.303.236	-24.322.592
Passivo Total	18.259.472	18.276.873

Importante considerar que está em curso o processo de conciliação dos saldos das contas contábeis patrimoniais (Ativo e Passivo), para que sejam apresentados de forma individual e, também, para que estejam dispostas as composições de cada saldo demonstrado no Balanço Patrimonial da recuperanda.

5.3 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Analisamos as Demonstrações dos Resultados Mensais da Recuperanda referente ao período de novembro de 2019. Em nossas análises verificamos que a Recuperanda apresentou uma queda de quase 2% em sua Receita Bruta. Atrelado a este fato, com aumento de seus custos e deduções de receita, seu prejuízo bruto quase doboru no mês de novembro.

Apesar de apresentar uma diminuição em suas despesas operacionais, com o aumento de seus custos e redução em sua Receita, seu Prejuízo mensal aumentou mais uma vez, chegando agora a um saldo negativo de R\$ 70.928,00.

A seguir evidenciamos a demonstração dos resultados dos meses contemplados na análise:

CONTAS DO RESULTADO	Out19	AY%	Nov19	AY%	AH%
Receita Operacional Bruta	37.106	-	36.577	-	-1,43%
Impostos e Deduções s/Vendas	(2.577)	-	(2.765)	-	7,29%
Receita Líquida	34.529	100%	33.812	100%	-2,08%
Custo Mercadoria Vendida	(63.215)	-183%	(84.790)	-251%	34,13%
Lucro Bruto	(28.686)	-83%	(50.978)	-151%	77,71%
Despesas Operacionais	(23.508)	-68%	(20.833)	-62%	-11,38%
Administrativas	(10.477)	-30%	(16.143)	-48%	54,07%
Serviços de Terceiros	(10.998)	-32%	(610)	-2%	-94,45%
Pro-Labore	(998)	-3%	(998)	-3%	0,00%
Tributárias	(1.035)	-3%	(3.083)	-9%	197,84%
EBITDA	(52.194)	-151%	(71.811)	-212%	37,58%
Resultado Líquido Financeiro	622	2%	883	3%	41,90%
Lucro Líquido	(51.572)	-149%	(70.928)	-210%	37,53%

5.4 ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

Frente a um mercado altamente competitivo em que vivencia a maior crise econômica dos últimos tempos, e que vem assombrando os empresários no qual buscam seus negócios competitivos e rentáveis para preservar atuação, a análise da capacidade de pagamento, da rentabilidade e do endividamento tornam-se essenciais para sobrevivência e planejamento das ações futuras. Adicionalmente, a gestão com indicadores tem como objetivo principal a interpretação dos saldos financeiros e contábeis como subsídio a tomada de decisão.

Assim, por meio da análise dos demonstrativos contábeis da recuperanda, é possível transformar os dados em índices econômicos e financeiros, sendo o mais relevante saber interpretar o significado dos valores apurados em cada índice calculado, para assim, a recuperanda e a A.J. possam tomar as melhores decisões que cada situação exigir.

Após análises dos demonstrativos contábeis, os resultados obtidos com a apuração dos índices financeiros estão demonstrados a seguir:

ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO	Nov 19
Capital Circulante Líquido	(42.334.505)
Índice de Liquidez Corrente	0,17%
Índice de Liquidez Seca	0,17%
Índice de Liquidez Geral	42,90%
Índice de Endividamento	233,08%

Após apresentação do quadro de indicadores, torna-se evidente que o fluxo de caixa da recuperanda está “estrangulado”. Visão que o resultado do índice de Capital Circulante Líquido já evidencia que não existe folga líquida dos Ativos de Curto Prazo com os Passivos da mesma natureza. Resumidamente, as dívidas de curto prazo da recuperanda são superiores aos ativos totais (curto prazo e longo prazo).

Em relação aos índices de Liquidez, importante que o resultado das apurações seja sempre um fator maior do que 1 (um), uma vez que estes índices se relacionam a capacidade de pagamento da recuperanda. Assim, quanto mais próximo de um, maior o risco da recuperanda não pagar suas dívidas com suas

próprias operações e este fato foi um dos aspectos determinantes para o pedido de Recuperação Judicial proposto pela REG EMPREENDIMENTOS.

Os resultados apresentados na linha de índice de endividamento evidenciam que o compromisso com terceiros é superior a capacidade de pagamento da recuperanda com Capital Próprio. Entretanto, importante observar o valor total do Patrimônio disponibilizado pela recuperanda para alcançar o êxito no Plano de Recuperação apresentado.

6 CONCLUSÃO

Ao longo do mês de Novembro de 2019, de acordo com as informações financeiras fornecidas pela REG EMPREENDIMENTOS, é possível destacar as seguintes ações e resultados alcançados:

- (i) Aumento em sua Liquidez Corrente, pelo aumento do Ativo Circulante;
- (ii) Alto endividamento financeiro;
- (iii) Redução em sua Receita Bruta e piora contínua em seu Resultado; e,
- (iv) Queda singela em todas suas fontes de Receita.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2020.

JOÃO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648

Administrador Judicial

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO**

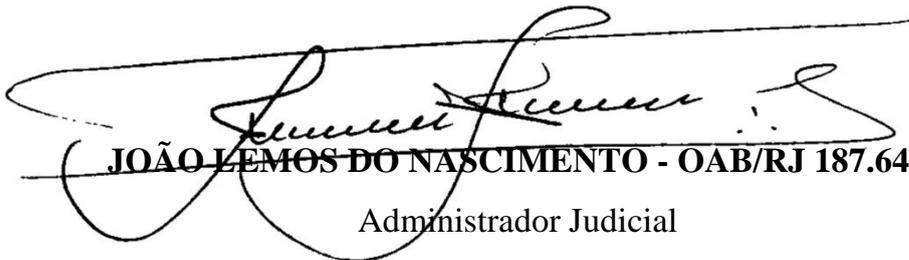
Distribuição por dependência ao Processo n.º 0038443-51.2019.8.19.0001

Administração Judicial de
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O **ADMINISTRADOR JUDICIAL** (Escritório Lemos & Boaventura), neste ato representada por **JOÃO MANOEL LEMOS DO NASCIMENTO**, nomeado e devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente e nos termos do Artigo 22, inciso II, alínea “c”, da Lei n.º 11.101/2005, dar início ao procedimento de **PRESTACÃO DE CONTAS MENSAL**, por meio da apresentação do RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR do (“RMAD”) de Administração da Recuperação Judicial, nos termos a seguir:

Termos em que,
pede deferimento.

Rio de Janeiro, 05 de março de 2020


JOÃO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648
Administrador Judicial

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR “RMAD”

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL DE:
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA (“REG”)

Processo n.º: 0038443-51.2019.8.19.0001

REFERENTE A:
DEZEMBRO DE 2019

APRESENTAÇÃO

Rio de Janeiro, 05 de março de 2020.

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro,

Em atenção à r. decisão de fls. 259/260, a Lemos & Boaventura Administradores e Peritos Judiciais Ltda. (“Lemos & Boaventura”), Administrador Judicial (“A.J.”) nomeada no processo de Recuperação Judicial de REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (“REG” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu Relatório Mensal de Atividades do Devedor (RMAD).

Este relatório tem a finalidade de constatar a situação atual da Recuperanda, principalmente com vistas ao entendimento do impacto decorrente da distribuição do pedido de recuperação nas operações da Recuperanda. Nossas avaliações contemplaram as análises dos demonstrativos financeiros do período mensal findo de dezembro de 2019.

Avaliamos os demonstrativos financeiros referentes ao período supra e, desta forma, neste RMAD constam, portanto, informações contábeis, financeiras, econômicas, operacionais, majoritariamente referentes a competência de dezembro de 2019, da Recuperanda, bem como as informações obtidas diretamente nas visitas realizadas em empreendimentos da REG.

As informações apresentadas baseiam-se, sobretudo, em dados e elementos apresentados pela Recuperanda nas demonstrações financeiras consolidadas da REG, em apresentações de resultado pela administração da Recuperanda disponibilizadas diretamente ao Administrador Judicial, em elementos apresentados pela Recuperanda no processo junto com a petição inicial, nas visitas físicas feitas pela A.J. em empreendimentos da REG e em seu escritório administrativo e em interações com tal administração, bem como material obtido a partir dessas interações.

As informações individuais da Recuperanda, preparadas em períodos

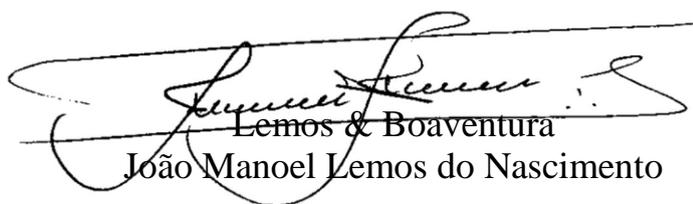
mensais, trimestrais ou anuais, não são submetidos a auditoria independente e nem auditados pela A.J.

O trabalho como A.J. visa dar ao Juízo ciência sobre as operações relevantes efetuadas pelas Recuperandas, através de procedimentos analíticos e discussões com a administração REG. A Recuperanda é responsável por tais informações.

Dessa forma, o objetivo deste relatório é informar Vossa Excelência sobre a situação financeira atual da Recuperanda, sobre o andamento dos empreendimentos e do processo de Recuperação Judicial, sendo que os próximos relatórios de atividades trarão, além das atualizações necessárias, mais informações relevantes para suportar o processo em andamento. A A.J. informa que as informações constantes neste Relatório foram fornecidas pelas Recuperandas até a presente data.

Apreciamos a oportunidade de assessorar Vossa Excelência neste processo. Caso necessite de maiores esclarecimentos acerca das informações contidas no relatório ou outras informações adicionais, teremos prazer em estender nossos trabalhos se necessário.

Atenciosamente,


Lemos & Boaventura
João Manoel Lemos do Nascimento

RELATÓRIO EXECUTIVO

Apresentação	02
Sumário Executivo	05
Causas do Pedido de Recuperação Judicial	07
Ativos postos à Disposição	07
Evolução Processual	10
Bases para Elaboração	12
Análise Econômica e Financeira	12
Fluxo de Caixa	13
Balanço Patrimonial	15
Demonstração dos Resultados	16
Índices de Líquides e Endividamento	17
Conclusão	18

1 SUMÁRIO EXECUTIVO

Atuando desde o ano de 1969 nos segmentos de Construção Civil, Hotelaria, Locações, Engenharia e Arquitetura, negócios que, consolidados compunham o Grupo REG, teve suas principais obras realizadas na Cidade do Rio de Janeiro, de Itaboraí e Região dos Lagos (Cabo Frio, Araruama, Búzios e São Pedro da Aldeia).

Ao longo da sua trajetória, foram construídos e entregues, mais de mil unidades habitacionais onde destacam-se casas e apartamentos de elevado padrão de engenharia e construção em diversas cidades do Brasil. Considerando algumas das principais obras a seguir: (i) Aeroportos Internacional Tom Jobim (“Galeão”), Santos Dumont no Rio de Janeiro e Santos Dumont (INFRAERO) em Teresina – PI; (ii) Agências do Banco do Estado do Rio de Janeiro - BANERJ na Alfândega, Ricardo de Albuquerque e Del Castilho no Rio de Janeiro e a Agência São Luiz do Maranhão em Maranhão – MA; (iii) Agências da Caixa Econômica Federal – CEF em Ricardo de Albuquerque e Avenida Brasil no Rio de Janeiro e na Avenida Assunção em Cabo Frio; e (iv) Agências Banco do Estado do Espírito Santo – BANESTES S.A. em Linhares e Cachoeira de Itapemirim no estado do Espírito Santo.

Durante mais de 50 (cinquenta) anos construiu e entregou mais de 1.00 (um mil) unidades habitacionais e chegou a gerar 600 postos de trabalho, sendo mais de 60% (sessenta por cento) destes postos de trabalhos destinados a empregados diretos.

Além da crise econômica que assola o País nos últimos anos que culminou na redução da capacidade financeira da população e somada a escassez de crédito, a recuperanda também sofreu severamente os impactos relacionados tanto a supervalorização criada pelo COMPERJ, fator que condicionou a escassez de mão de obra qualificada e não aumento considerável do custo de contratação de pessoal, como com a ruptura do ciclo de investimentos no projeto em função, principalmente, da redução drástica do custo do barril de petróleo ocorrida em 2014.

Para melhor ilustrar, segundo o Instituto Ludwig, no decorrer do ano de 2013 finalizou-se um ciclo de expansão econômica em que o governo promoveu desoneração em vários setores da economia e facilitou o acesso ao crédito para determinados setores. Logo em seguida, em 2014 teve início uma

crise econômica no país, gerando desemprego e diminuição da renda familiar. Diante disto, conforme a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, percebe-se os impactos no setor da construção civil, sofrendo forte pressão devido à redução do poder aquisitivo das famílias, resultando no adiamento de reformas, o aumento das taxas de juros para o financiamento de imóveis e redução do limite de crédito do programa MINHA CASA MINHA VIDA, dificultando a aquisição da casa própria. Pressão essa que provoca o encolhimento do respectivo setor, com paralização de obras e redução da demanda por produtos e serviços.

Dentro deste cenário, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desde 2013 o Produto Interno Bruto da construção civil vem desacelerando, apresentando naquele ano um crescimento de 3% e em 2014, um crescimento quase nulo, ficando em 0,1%. Já em 2015, o PIB da construção civil teve um crescimento negativo, fechando o ano em menos 3,8%. Em 2016 as previsões continuavam desfavoráveis, pois a economia continuou em recessão, sendo agravada pela crise política, que dificultou a recuperação da economia do país nos anos subsequentes.

Considerando que a requerente enfrenta uma grave crise financeira, motivo que consideraram o apoio da Justiça para superar as dificuldades atuais e retomar, em curto prazo de tempo, sua capacidade financeira e de geração de emprego e renda.

Para dar maior celeridade ao processo recuperacional a administração do Grupo decidiu operacionalizar uma engenharia societária, incorporando as 09 (nove) sociedades relacionadas a seguir pela REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. As sociedades incorporadas foram:

- ✓ REG Engenharia Ltda,
- ✓ C 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.,
- ✓ CASULO Empreendimentos Imobiliários Ltda.,
- ✓ FEG Engenharia Ltda.,
- ✓ BRIC Empreendimentos e Participações Ltda.,
- ✓ XIAN Importação e Exportação Ltda.,
- ✓ SEGMENTO Instalações e Manutenção Ltda ME.,
- ✓ NEW LIFE Construções e Participações Ltda.,
- ✓ MHE Empreendimentos e Participações Ltda ME.

Assim, após contextualização sobre o breve histórico empresarial da

RECUPERANDA, relacionamos a seguir os principais aspectos observados no processo de Administração Judicial, todos relacionados aos andamentos do processo, ativos dispostos para o processo recuperacional e as análises preliminares dos demonstrativos financeiros e contábeis desta. Adicionalmente, apresentaremos um painel com os indicadores financeiros e as devidas interpretações.

1.1 CAUSAS DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Considerando que a recuperanda enfrenta um severa crise financeira nos últimos três anos, em função, principalmente, da crise econômica que assola o País nos últimos anos, da redução da capacidade de compra da população, do desaquecimento do mercado imobiliário, da escassez de crédito no mercado (financiamento) e, por fim, a paralisação das obras do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ da Petrobrás a partir do ano de 2014.

Em relação aos efeitos causados pelo COMPERJ, importante contextualizar sobre sua instituição, em 2006, quando Itaboraí recebeu um dos maiores empreendimentos industriais do mundo, tornando a região como uma das maiores fontes de geração de do País. Assim como o benefício de sua implementação, vieram a supervalorização da mão de obra e conseqüente escassez de profissionais qualificados para alocação nos projetos da Recuperanda.

O principal aspecto relacionado a decisão da Administração pelo Processo de Recuperação Judicial refere-se ao impacto negativo causado no Fluxo de Caixa, ocasionado pelo congelamento das vendas de unidades imobiliárias nos últimos 3 (três) anos. Este relacionado diretamente as restrições financeiras vinculadas ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica da REG.

2 ATIVOS DA SOCIEDADE A DISPOSIÇÃO

Em processos de recuperação judicial, é sempre de profundo interesse das partes o conhecimento acerca da relação de ativos os quais a sociedade possui, visto que são importantes indicadores de sua capacidade de recuperação

e de honrar compromissos. As tabelas a seguir listam os ativos da sociedade de maneira resumida e segregados em: (i) Imóveis; (ii) Veículos; e, (iii) Outros ativos. As informações podem ser encontradas de maneira mais detalhada no plano de recuperação apresentado pela mesma e, em relação aos imóveis, também no presente Relatório Mensal de Atividades do Devedor.

A seguir apresentamos a relação dos IMÓVEIS postos à disposição do processo de Recuperacional, são eles:

1. Relação IMÓVEIS Disponíveis						
REF#	IMÓVEIS	LOCAL	UNIDADES	QTDE	VALOR UNIT.	VALOR
1	RESIDENCIAL DOM FELIPE I	ARARUAMA	APARTAMENTOS	12	R\$581.020,83	R\$ 6.972.250,00
2	RESIDENCIAL MARINA	CABO FRIO	APARTAMENTOS	5	R\$950.000,00	R\$ 4.750.000,00
3	RESIDENCIAL PORTAL DAS PALMEIRAS	CABO FRIO	UN. HABITACIONAIS	8	R\$250.000,00	R\$ 2.000.000,00
4	TERRENO	BÚZIOS	ÁREA	1	R\$7.115.000,00	R\$ 7.115.000,00
5	VILLAGE LUAR DEBÚZIOS	BÚZIOS	LOTES	2	R\$250.000,00	R\$ 500.000,00
6	TERRENO RUA MIGUEL ÂNGELO	RIO DE JANEIRO	ÁREA	1	R\$5.108.000,00	R\$ 5.108.000,00
7	TERRENO AV. ASSUMPÇÃO	CABO FRIO	ÁREA	1	R\$6.972.000,00	R\$ 6.972.000,00
8	LOJAS/ SALAS - RUA INGLATERRA	CABO FRIO	LOJAS E SALAS	32	R\$142.500,00	R\$ 4.560.000,00
9	TERRENO RUA ARY PARREIRAS	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$1.755.000,00	R\$ 1.755.000,00
10	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.640.000,00	R\$ 8.640.000,00
11	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.640.000,00	R\$ 8.640.000,00
12	RESIDENCIAL SAN PIETRO	S. PEDRODALDEIA	APARTAMENTOS	1	R\$3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
13	TERRENO SÍTIO TALISMÁ	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.212.500,00	R\$ 8.212.500,00
14	GALPÃO	ITABORAÍ	GALPÃO	1	R\$1.157.500,00	R\$ 1.157.500,00
15	LOTE 79/A2	ITABORAÍ	LOTE	1	R\$3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
16	TERRENO RUA ARIZIO GOMES BATISTA	CABO FRIO	PAVIMENTOS	1	R\$2.500.000,00	R\$ 2.500.000,00
17	APARTAMENTO DO SÓCIO	RIO DE JANEIRO	APTO - SÓCIO	1	R\$1.500.000,00	R\$ 1.500.000,00
TOTAL APURADO.:						R\$ 76.382.250,00

Sobre os ativos imobilizados relacionados na tabela supra, importante formalizar as condições relacionadas a valoração dos seguintes imóveis:

- ✓ **Ref# 9** – Refere-se a uma área de 702 m² e com projeto já aprovado para construção de 35 apartamentos;
- ✓ **Ref# 10** - Refere-se a uma área de 2.880 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos;
- ✓ **Ref# 11** - Refere-se a uma área de 2.880 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos;
- ✓ **Ref# 12** - Refere-se a uma área de 752 m², com 50% do projeto já executado para construção de 24 apartamentos; e,
- ✓ **Ref# 13** - Refere-se a uma área de 3.285 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos.

A seguir apresentamos a relação dos VEÍCULOS postos à disposição do processo Recuperacional, são eles:

2. Relação VEÍCULOS Disponíveis					
REF#	TIPO	VEÍCULOS	ANO	RENAVAM	VALOR
1	UTILITÁRIO	HONDA CIVIC BRANCO	2013	492155089	R\$ 50.000,00
2	UTILITÁRIO	HONDA CIVIC DOURADO	2004	828921911	R\$ 25.000,00
3	UTILITÁRIO	LANCER PRETO	2013	508409977	R\$ 50.000,00
4	UTILITÁRIO	BUGRE	2001	769096220	R\$ 20.000,00
5	MOTOCICLETA	MOTO HONDA CG 125	2011	277655323	R\$ 2.500,00
6	UTILITÁRIO	HYUNDAI HR BRANCO	2014	1011617568	R\$ 40.000,00
7	UTILITÁRIO	HYUNDAI HR BRANCO	2008	983149038	R\$ 25.000,00
8	MOTOCICLETA	SUZUKI BURGMAN 125	2008	165708697	R\$ 3.000,00
TOTAL APURADO.:					R\$ 215.500,00

A recuperanda ainda incluiu no rol dos créditos eventuais recebíveis oriundos de Ações Judiciais cujo montante apurado gira em torno de R\$ 1.657.000 (um milhão, seiscentos e cinquenta e sete reais).

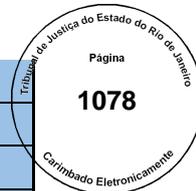
Assim, diante do exposto, nos resta concluir que a avaliação total dos ATIVOS postos à disposição do processo RECUPERACIONAL da REG EMPREENDIMENTOS, perfaz a quantia total de, conforme avaliações primárias, **R\$ 78.254.750,00 (setenta e oito milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais).**

3 EVOLUÇÃO PROCESSUAL

Em relação a evolução do Rito relacionado ao processo de Recuperação Judicial da REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, apresentamos a seguir a ilustração gráfica da evolução processual, inclusive já relacionando os prazos estimados para o tempestivo cumprimento dos atos futuros e normatizados, como segue:

18/02/2019	Pedido de Recuperação Judicial
19/02/2019	Deferimento do Processamento
25/03/2019	Publicação da Decisão
02/04/2019	Publicação do Edital (art. 52, § 1º)
17/04/2019	Fim do prazo para apresentação de habilitações e divergências
24/04/2019	Apresentação do Plano de Recuperação Judicial

13/06/2019	Publicação da Relação de Credores (art. 7º, § 2º)
13/06/2019	Publicação do Aviso de Recebimento do PRJ (art. 53, § único)
23/06/2019	Prazo final para impugnação judicial contra a relação de credores (art. 8º)
23/07/2019	Prazo final para objeções ao PRJ (art. 55)
	Publicação do edital para convocação da AGC
	2ª convocação da AGC e continuação da AGC



4 BASE PARA ELABORAÇÃO

Os pontos de partida das análises deste RMA foram, substancialmente: (i) demonstrações financeiras de dezembro de 2019; (ii) apresentações gerenciais fornecidas pela administração; e (iii) informações obtidas a partir de interações com a administração da REG.

A administração tem envidado esforços em atender as solicitações realizadas pela A.J. Contudo, até emissão deste RMA, certos documentos seguem em processo de adequação, oriundos das conciliações que estão sendo executadas para serem apresentados a A.J. que espera analisá-los apresentando comentários nos próximos RMA's.

Comentários importantes sobre as informações financeiras abordadas neste relatório: (i) As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da REG EMPREENDIMENTOS não são auditadas por um Auditor Independente.

As incertezas significativas e os assuntos supramencionados, não nos possibilitam concluir como, quando e por quais valores, os ativos serão realizados e os passivos serão pagos. Eventos significativos futuros, poderão gerar impacto importante nas operações da recuperanda. Esses impactos podem afetar de maneira significativa a forma e os valores que esses ativos serão realizados e esses passivos serão pagos. Também não podemos concluir como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da recuperanda, com potencial considerável de escalabilidade mediante aporte de recursos financeiros no fluxo de caixa ou se por meio de venda de parte dos ativos.

5 ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Para iniciar o trabalho de acompanhamento econômico e financeiro da RECUPERANDA, após buscar entendimento sobre as estratégias até então adotadas pela sociedade com o objetivo de reduzir os custos e otimizar as receitas, solicitamos os demonstrativos de fluxo de caixa e os demonstrativos contábeis mensais.

A análise dos demonstrativos financeiros e contábeis da sociedade é de interesse dos credores e demais personagens que se relacionam com o processo recuperacional, pois através desta apreciação é possível obter informações importantes e diretivas sobre a situação econômica e financeira da Recuperanda. Adicionalmente, proporcionam uma visão ampla da situação da sociedade levando em conta os aspectos operacionais e patrimoniais.

Por meio da análise dos demonstrativos contábeis, transformamos os dados extraídos em índices, estabelecendo parâmetros de comparação com períodos anteriores para melhor compreensão. Os resultados de tais análises seguem evidenciados a seguir.

5.1 FLUXO DE CAIXA

Analisamos o fluxo de caixa da RECUPERANDA referente ao período de setembro a dezembro de 2019.

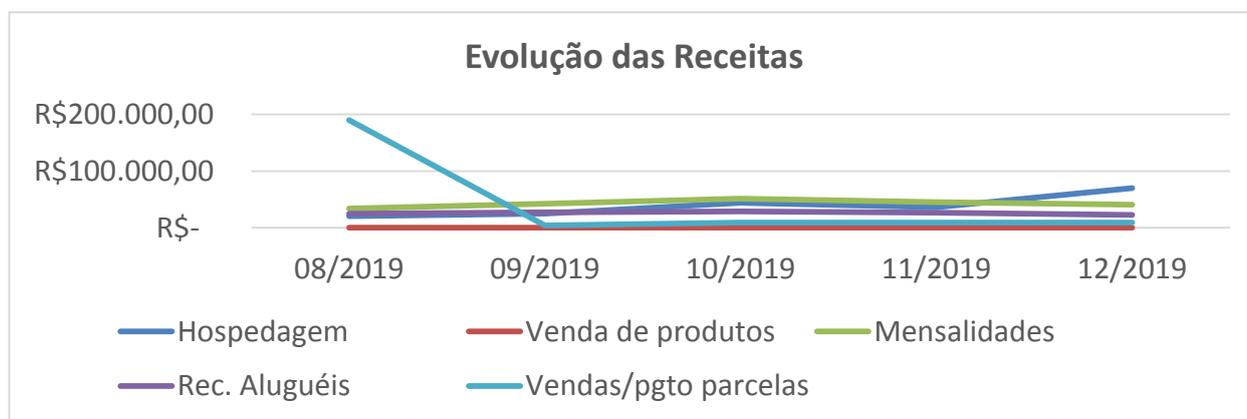
Verificamos que as fontes geradoras de caixa, atualmente, são:

- (i) Mensalidades da ACADEMIA BIOFORMA, em Cabo Frio-RJ;
- (ii) Diárias de hospedagem do FLAT CAIÇARA, em Cabo Frio-RJ;
- (iii) Mensalidades de aluguel de imóveis comerciais, em Cabo Frio-RJ; e,
- (iv) Mensalidades de parcelas dos imóveis vendidos e “em construção”.

O fluxo e caixa consolidado pode ser analisado na tabela evidenciada a seguir:

GRUPO DE CONTAS		09/2019	10/2019	11/2019	12/2019
RECEITAS	HOSPEDAGEM	24.908	44.068	36.317	70.066
	VENDA DE PRODUTOS	-	-	-	-
	MENSALIDADES	42.140	51.312	45.223	40.443
	ALUGUEL DE IMÓVEIS	27.300	28.660	26.700	22.900
	VENDAS/RCBTO DE PARCELAS	4.167	9.167	9.167	9.167
TOTAL RECEITA.....:		98.515	133.207	117.407	142.575
DESPESAS	Água/Luz/Tel/Net	14.620	14.800	14.679	11.680
	Juros /comissões	1.056	1.629	1.878	2.385
	Equipamentos	23.009	7.654	8.070	8.179
	Fornecedores	11.441	22.826	13.415	14.658
	Desp. c/ funcionário/Empreiteiros	27.605	33.523	40.509	35.090
	Prest serv./empreiteiros	3.900	7.646	5.521	4.577
	pro labore	15.000	15.000	15.000	15.000
	Honorários	9.385	9.385	9.385	9.475
	Impostos e Taxas	25.637	26.847	27.258	33.175
	TOTAL DESPESAS.....:		131.652	139.310	135.715
SALDO FLUXO DE CAIXA		-33.137	-6.104	-18.308	8.356

A seguir ilustração gráfica das curvas de receita:



Conforme demonstrado no gráfico de Evolução das Receitas, as curvas registraram leve queda nas Mensalidades e Aluguel de Imóveis, e quase dobra na Receita provinda de Hospedagem, que pode ser explicada pela chegada de fim de ano e período de festas e férias.

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

Considerando que o presente relatório é uma avaliação preliminar, os saldos apresentados poderão sofrer alterações em função das conciliações contábeis que estão sendo realizadas, inclusive do processo que contempla a incorporação das NOVE sociedades pela REG EMPREENDIMENTOS.

A seguir, evidenciamos os balancetes sintéticos mensais da recuperanda, referente ao período de dezembro de 2019, como segue:

CONTAS DO ATIVO	Nov/19	Dez/19
Caixa	447	5.031
Bancos	37.676	30.500
Aplicações Financeiras	31.901	2.815
Total do Ativo Circulante	70.024	38.346
Realizável a Longo Prazo	-	-
Investimentos	3.354.069	3.354.069
Imobilizado	14.852.780	14.852.780
Total do Ativo Não Circulante	18.206.849	18.206.849
Ativo Total	18.276.873	18.245.194

CONTAS DO PASSIVO	Nov/19	Dez/19
Fornecedores	25.205.066	25.562.265
Demandas Judiciais	181.373	-
Empréstimos Bancários	16.095.361	16.095.361
Obrigações Trabalhistas	919.033	886.530
Obrigações Fiscais	3.695	4.345
Total do Passivo Circulante	42.404.529	42.548.502
Outras Contas a Pagar	194.936	194.936
Total do Passivo Não Circulante	194.936	194.936
Capital Social	4.050.000	4.050.000
Prejuízos Acumulados	-28.301.664	-28.301.664
Lucros (Prejuízos) do Exercício	-70.928	-246.580
Total do Patrimônio Líquido	-24.322.592	-24.498.244
Passivo Total	18.276.873	18.245.194

Importante considerar que está em curso o processo de conciliação dos saldos das contas contábeis patrimoniais (Ativo e Passivo), para que sejam apresentados de forma individual e, também, para que estejam dispostas as composições de cada saldo demonstrado no Balanço Patrimonial da recuperanda.

5.3 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Analisamos as Demonstrações dos Resultados Mensais da Recuperanda referente ao período de dezembro de 2019. Em nossas análises verificamos que a Recuperanda apresentou um crescimento de 28% em sua Receita Bruta.

Atrelado a este fato, com a diminuição de suas Despesas Operacionais em 40% e o aumento de sua Receita, a empresa conseguiu uma melhora de 31% em seu Resultado Líquido, contudo, esta não foi suficiente para que deixasse de auferir novo Prejuízo Mensal em seu fechamento de ano.

A seguir evidenciamos a demonstração dos resultados dos meses contemplados na análise:

CONTAS DO RESULTADO	Nov/19	AV%	Dez/19	AV%	AH%
Receita Operacional Bruta	36.577	-	46.832	-	28%
Impostos e Deduções s/Vendas	(2.765)	-	(3.753)	-	36%
Receita Líquida	33.812	100%	43.079	100%	27%
Custo Mercadoria Vendida	(84.790)	-251%	(79.949)	-186%	-6%
Lucro Bruto	(50.978)	-151%	(36.870)	-86%	-28%
Despesas Operacionais	(20.833)	-62%	(12.505)	-29%	-40%
Administrativas	(16.143)	-48%	(8.017)	-19%	-50%
Despesas com Veículos	-	0%	(428)	-1%	100%
Serviços de Terceiros	(610)	-2%	(998)	-2%	64%
Pro-Labore	(998)	-3%	-	0%	-100%
Tributárias	(3.083)	-9%	(3.062)	-7%	-1%
EBITDA	(71.811)	-212%	(49.375)	-115%	-31%
Resultado Líquido Financeiro	883	3%	116	1%	-87%
Lucro Líquido	(70.928)	-210%	(49.259)	-114%	-31%

5.4 ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

Frente a um mercado altamente competitivo em que vivencia a maior crise econômica dos últimos tempos, e que vem assombrando os empresários no qual buscam seus negócios competitivos e rentáveis para preservar atuação, a análise da capacidade de pagamento, da rentabilidade e do endividamento tornam-se essenciais para sobrevivência e planejamento das ações futuras. Adicionalmente, a gestão com indicadores tem como objetivo principal a interpretação dos saldos financeiros e contábeis como subsídio a tomada de decisão.

Assim, por meio da análise dos demonstrativos contábeis da recuperanda, é possível transformar os dados em índices econômicos e financeiros, sendo o mais relevante saber interpretar o significado dos valores apurados em cada índice calculado, para assim, a recuperanda e a A.J. possam tomar as melhores decisões que cada situação exigir.

Após análises dos demonstrativos contábeis, os resultados obtidos com a apuração dos índices financeiros estão demonstrados a seguir:

ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO	Dez 19
Capital Circulante Líquido	(42.510.157)
Índice de Liquidez Corrente	0,09%
Índice de Liquidez Seca	0,09%
Índice de Liquidez Geral	42,69%
Índice de Endividamento	234,27%

Após apresentação do quadro de indicadores, torna-se evidente que o fluxo de caixa da recuperanda está “estrangulado”. Visão que o resultado do índice de Capital Circulante Líquido já evidencia que não existe folga líquida dos Ativos de Curto Prazo com os Passivos da mesma natureza. Resumidamente, as dívidas de curto prazo da recuperanda são superiores aos ativos totais (curto prazo e longo prazo).

Em relação aos índices de Liquidez, importante que o resultado das apurações seja sempre um fator maior do que 1 (um), uma vez que estes índices se relacionam a capacidade de pagamento da recuperanda. Assim, quanto mais próximo de um, maior o risco da recuperanda não pagar suas dívidas com suas

próprias operações e este fato foi um dos aspectos determinantes para o pedido de Recuperação Judicial proposto pela REG EMPREENDIMENTOS.

Os resultados apresentados na linha de índice de endividamento evidenciam que o compromisso com terceiros é superior a capacidade de pagamento da recuperanda com Capital Próprio. Entretanto, importante observar o valor total do Patrimônio disponibilizado pela recuperanda para alcançar o êxito no Plano de Recuperação apresentado.

6 CONCLUSÃO

Ao longo do mês de Dezembro de 2019, de acordo com as informações financeiras fornecidas pela REG EMPREENDIMENTOS, é possível destacar as seguintes ações e resultados alcançados:

- (i) Queda em sua Liquidez Corrente, pela redução do Ativo Circulante;
- (ii) Alto endividamento financeiro;
- (iii) Aumento em sua Receita Bruta e melhora em seu Resultado, contudo apresentando novo Prejuízo Mensal; e,
- (iv) Saldo positivo no seu fluxo de caixa.

Rio de Janeiro, 05 de março de 2020.

JOÃO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648

Administrador Judicial

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA EMPRESARIAL
DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO**

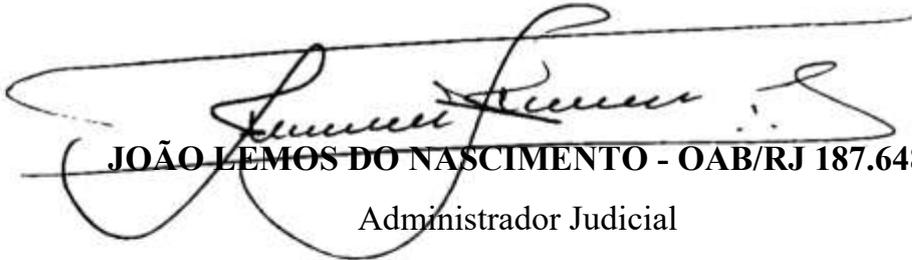
Distribuição por dependência ao Processo n.º 0038443-51.2019.8.19.0001

Administração Judicial de
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O ADMINISTRADOR JUDICIAL (Escritório Lemos & Boaventura), neste ato representada por **JOÃO MANOEL LEMOS DO NASCIMENTO**, nomeado e devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente e nos termos do Artigo 22, inciso II, alínea “c”, da Lei n.º 11.101/2005, dar início ao procedimento de **PRESTACÃO DE CONTAS MENSAL**, por meio da apresentação do RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR do (“RMAD”) de Administração da Recuperação Judicial, nos termos a seguir:

Termos em que,
pede deferimento.

Rio de Janeiro, 17 de março de 2020


JOÃO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648
Administrador Judicial

RELATÓRIO MENSAL DE ATIVIDADES DO DEVEDOR “RMAD”

ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL DE:
REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA (“REG”)

Processo n.º: 0038443-51.2019.8.19.0001

REFERENTE A:
JANEIRO DE 2020

APRESENTAÇÃO

Rio de Janeiro, 17 de março de 2020.

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Rio de Janeiro,

Em atenção à r. decisão de fls. 259/260, a Lemos & Boaventura Administradores e Peritos Judiciais Ltda. (“Lemos & Boaventura”), Administrador Judicial (“A.J.”) nomeada no processo de Recuperação Judicial de REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (“REG” ou “Recuperanda”), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar seu Relatório Mensal de Atividades do Devedor (RMAD).

Este relatório tem a finalidade de constatar a situação atual da Recuperanda, principalmente com vistas ao entendimento do impacto decorrente da distribuição do pedido de recuperação nas operações da Recuperanda. Nossas avaliações contemplaram as análises dos demonstrativos financeiros do período mensal findo de janeiro de 2020.

Avaliamos os demonstrativos financeiros referentes ao período supra e, desta forma, neste RMAD constam, portanto, informações contábeis, financeiras, econômicas, operacionais, majoritariamente referentes a competência de janeiro de 2020, da Recuperanda, bem como as informações obtidas diretamente nas visitas realizadas em empreendimentos da REG.

As informações apresentadas baseiam-se, sobretudo, em dados e elementos apresentados pela Recuperanda nas demonstrações financeiras consolidadas da REG, em apresentações de resultado pela administração da Recuperanda disponibilizadas diretamente ao Administrador Judicial, em elementos apresentados pela Recuperanda no processo junto com a petição inicial, nas visitas físicas feitas pela A.J. em empreendimentos da REG e em seu escritório administrativo e em interações com tal administração, bem como material obtido a partir dessas interações.

As informações individuais da Recuperanda, preparadas em períodos

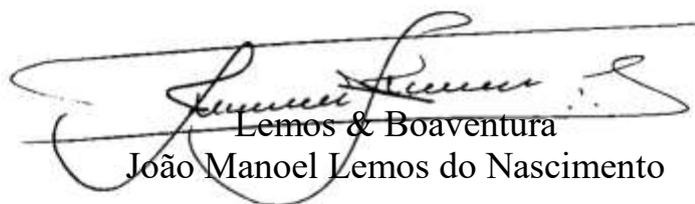
mensais, trimestrais ou anuais, não são submetidos a auditoria independente e nem auditados pela A.J.

O trabalho como A.J. visa dar ao Juízo ciência sobre as operações relevantes efetuadas pelas Recuperandas, através de procedimentos analíticos e discussões com a administração REG. A Recuperanda é responsável por tais informações.

Dessa forma, o objetivo deste relatório é informar Vossa Excelência sobre a situação financeira atual da Recuperanda, sobre o andamento dos empreendimentos e do processo de Recuperação Judicial, sendo que os próximos relatórios de atividades trarão, além das atualizações necessárias, mais informações relevantes para suportar o processo em andamento. A A.J. informa que as informações constantes neste Relatório foram fornecidas pelas Recuperandas até a presente data.

Apreciamos a oportunidade de assessorar Vossa Excelência neste processo. Caso necessite de maiores esclarecimentos acerca das informações contidas no relatório ou outras informações adicionais, teremos prazer em estender nossos trabalhos se necessário.

Atenciosamente,



Lemos & Boaventura
João Manoel Lemos do Nascimento

RELATÓRIO

EXECUTIVO

Apresentação	02
Sumário Executivo	05
Causas do Pedido de Recuperação Judicial	07
Ativos postos à Disposição	07
Evolução Processual	10
Bases para Elaboração	12
Análise Econômica e Financeira	12
Fluxo de Caixa	13
Balanço Patrimonial	15
Demonstração dos Resultados	16
Índices de Líquides e Endividamento	17
Conclusão	18

1 SUMÁRIO EXECUTIVO

Atuando desde o ano de 1969 nos segmentos de Construção Civil, Hotelaria, Locações, Engenharia e Arquitetura, negócios que, consolidados compunham o Grupo REG, teve suas principais obras realizadas na Cidade do Rio de Janeiro, de Itaboraí e Região dos Lagos (Cabo Frio, Araruama, Búzios e São Pedro da Aldeia).

Ao longo da sua trajetória, foram construídos e entregues, mais de mil unidades habitacionais onde destacam-se casas e apartamentos de elevado padrão de engenharia e construção em diversas cidades do Brasil. Considerando algumas das principais obras a seguir: (i) Aeroportos Internacional Tom Jobim (“Galeão”), Santos Dumont no Rio de Janeiro e Santos Dumont (INFRAERO) em Teresina – PI; (ii) Agências do Banco do Estado do Rio de Janeiro - BANERJ na Alfândega, Ricardo de Albuquerque e Del Castilho no Rio de Janeiro e a Agência São Luiz do Maranhão em Maranhão – MA; (iii) Agências da Caixa Econômica Federal – CEF em Ricardo de Albuquerque e Avenida Brasil no Rio de Janeiro e na Avenida Assunção em Cabo Frio; e (iv) Agências Banco do Estado do Espírito Santo – BANESTES S.A. em Linhares e Cachoeira de Itapemirim no estado do Espírito Santo.

Durante mais de 50 (cinquenta) anos construiu e entregou mais de 1.00 (um mil) unidades habitacionais e chegou a gerar 600 postos de trabalho, sendo mais de 60% (sessenta por cento) destes postos de trabalhos destinados a empregados diretos.

Além da crise econômica que assola o País nos últimos anos que culminou na redução da capacidade financeira da população e somada a escassez de crédito, a recuperanda também sofreu severamente os impactos relacionados tanto a supervalorização criada pelo COMPERJ, fator que condicionou a escassez de mão de obra qualificada e não aumento considerável do custo de contratação de pessoal, como com a ruptura do ciclo de investimentos no projeto em função, principalmente, da redução drástica do custo do barril de petróleo ocorrida em 2014.

Para melhor ilustrar, segundo o Instituto Ludwig, no decorrer do ano de 2013 finalizou-se um ciclo de expansão econômica em que o governo promoveu desoneração em vários setores da economia e facilitou o acesso ao crédito para determinados setores. Logo em seguida, em 2014 teve início uma

crise econômica no país, gerando desemprego e diminuição da renda familiar. Diante disto, conforme a Câmara Brasileira da Indústria da Construção, percebe-se os impactos no setor da construção civil, sofrendo forte pressão devido à redução do poder aquisitivo das famílias, resultando no adiamento de reformas, o aumento das taxas de juros para o financiamento de imóveis e redução do limite de crédito do programa MINHA CASA MINHA VIDA, dificultando a aquisição da casa própria. Pressão essa que provoca o encolhimento do respectivo setor, com paralização de obras e redução da demanda por produtos e serviços.

Dentro deste cenário, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desde 2013 o Produto Interno Bruto da construção civil vem desacelerando, apresentando naquele ano um crescimento de 3% e em 2014, um crescimento quase nulo, ficando em 0,1%. Já em 2015, o PIB da construção civil teve um crescimento negativo, fechando o ano em menos 3,8%. Em 2016 as previsões continuavam desfavoráveis, pois a economia continuou em recessão, sendo agravada pela crise política, que dificultou a recuperação da economia do país nos anos subsequentes.

Considerando que a requerente enfrenta uma grave crise financeira, motivo que consideraram o apoio da Justiça para superar as dificuldades atuais e retomar, em curto prazo de tempo, sua capacidade financeira e de geração de emprego e renda.

Para dar maior celeridade ao processo recuperacional a administração do Grupo decidiu operacionalizar uma engenharia societária, incorporando as 09 (nove) sociedades relacionadas a seguir pela REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. As sociedades incorporadas foram:

- ✓ REG Engenharia Ltda,
- ✓ C 4 Empreendimentos Imobiliários Ltda.,
- ✓ CASULO Empreendimentos Imobiliários Ltda.,
- ✓ FEG Engenharia Ltda.,
- ✓ BRIC Empreendimentos e Participações Ltda.,
- ✓ XIAN Importação e Exportação Ltda.,
- ✓ SEGMENTO Instalações e Manutenção Ltda ME.,
- ✓ NEW LIFE Construções e Participações Ltda.,
- ✓ MHE Empreendimentos e Participações Ltda ME.

Assim, após contextualização sobre o breve histórico empresarial da

RECUPERANDA, relacionamos a seguir os principais aspectos observados no processo de Administração Judicial, todos relacionados aos andamentos do processo, ativos dispostos para o processo recuperacional e as análises preliminares dos demonstrativos financeiros e contábeis desta. Adicionalmente, apresentaremos um painel com os indicadores financeiros e as devidas interpretações.

1.1 CAUSAS DO PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Considerando que a recuperanda enfrenta um severa crise financeira nos últimos três anos, em função, principalmente, da crise econômica que assola o País nos últimos anos, da redução da capacidade de compra da população, do desaquecimento do mercado imobiliário, da escassez de crédito no mercado (financiamento) e, por fim, a paralisação das obras do Complexo Petroquímico do Rio de Janeiro – COMPERJ da Petrobrás a partir do ano de 2014.

Em relação aos efeitos causados pelo COMPERJ, importante contextualizar sobre sua instituição, em 2006, quando Itaboraí recebeu um dos maiores empreendimentos industriais do mundo, tornando a região como uma das maiores fontes de geração de do País. Assim como o benefício de sua implementação, vieram a supervalorização da mão de obra e conseqüente escassez de profissionais qualificados para alocação nos projetos da Recuperanda.

O principal aspecto relacionado a decisão da Administração pelo Processo de Recuperação Judicial refere-se ao impacto negativo causado no Fluxo de Caixa, ocasionado pelo congelamento das vendas de unidades imobiliárias nos últimos 3 (três) anos. Este relacionado diretamente as restrições financeiras vinculadas ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica da REG.

2 ATIVOS DA SOCIEDADE A DISPOSIÇÃO

Em processos de recuperação judicial, é sempre de profundo interesse das partes o conhecimento acerca da relação de ativos os quais a sociedade possui, visto que são importantes indicadores de sua capacidade de recuperação

e de honrar compromissos. As tabelas a seguir listam os ativos da sociedade de maneira resumida e segregados em: (i) Imóveis; (ii) Veículos; e, (iii) Outros ativos. As informações podem ser encontradas de maneira mais detalhada no plano de recuperação apresentado pela mesma e, em relação aos imóveis, também no presente Relatório Mensal de Atividades do Devedor.

A seguir apresentamos a relação dos IMÓVEIS postos à disposição do processo de Recuperacional, são eles:

1. Relação IMÓVEIS Disponíveis						
REF#	IMÓVEIS	LOCAL	UNIDADES	QTDE	VALOR UNIT.	VALOR
1	RESIDENCIAL DOM FELIPE I	ARARUAMA	APARTAMENTOS	12	R\$581.020,83	R\$ 6.972.250,00
2	RESIDENCIAL MARINA	CABO FRIO	APARTAMENTOS	5	R\$950.000,00	R\$ 4.750.000,00
3	RESIDENCIAL PORTAL DAS PALMEIRAS	CABO FRIO	UN. HABITACIONAIS	8	R\$250.000,00	R\$ 2.000.000,00
4	TERRENO	BÚZIOS	ÁREA	1	R\$7.115.000,00	R\$ 7.115.000,00
5	VILLAGE LUAR DEBÚZIOS	BÚZIOS	LOTES	2	R\$250.000,00	R\$ 500.000,00
6	TERRENO RUA MIGUEL ÂNGELO	RIO DE JANEIRO	ÁREA	1	R\$5.108.000,00	R\$ 5.108.000,00
7	TERRENO AV. ASSUMPÇÃO	CABO FRIO	ÁREA	1	R\$6.972.000,00	R\$ 6.972.000,00
8	LOJAS/ SALAS - RUA INGLATERRA	CABO FRIO	LOJAS E SALAS	32	R\$142.500,00	R\$ 4.560.000,00
9	TERRENO RUA ARY PARREIRAS	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$1.755.000,00	R\$ 1.755.000,00
10	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.640.000,00	R\$ 8.640.000,00
11	TERRENO RUA DULCE FLORIPEDES	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.640.000,00	R\$ 8.640.000,00
12	RESIDENCIAL SAN PIETRO	S. PEDRODALDEIA	APARTAMENTOS	1	R\$3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
13	TERRENO SÍTIO TALISMÁ	ITABORAÍ	ÁREA	1	R\$8.212.500,00	R\$ 8.212.500,00
14	GALPÃO	ITABORAÍ	GALPÃO	1	R\$1.157.500,00	R\$ 1.157.500,00
15	LOTE 79/A2	ITABORAÍ	LOTE	1	R\$3.000.000,00	R\$ 3.000.000,00
16	TERRENO RUA ARIZIO GOMES BATISTA	CABO FRIO	PAVIMENTOS	1	R\$2.500.000,00	R\$ 2.500.000,00
17	APARTAMENTO DO SÓCIO	RIO DE JANEIRO	APTO - SÓCIO	1	R\$1.500.000,00	R\$ 1.500.000,00
TOTAL APURADO.:						R\$ 76.382.250,00

Sobre os ativos imobilizados relacionados na tabela supra, importante formalizar as condições relacionadas a valoração dos seguintes imóveis:

- ✓ **Ref# 9** – Refere-se a uma área de 702 m² e com projeto já aprovado para construção de 35 apartamentos;
- ✓ **Ref# 10** - Refere-se a uma área de 2.880 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos;
- ✓ **Ref# 11** - Refere-se a uma área de 2.880 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos;
- ✓ **Ref# 12** - Refere-se a uma área de 752 m², com 50% do projeto já executado para construção de 24 apartamentos; e,
- ✓ **Ref# 13** - Refere-se a uma área de 3.285 m² e com projeto já aprovado para construção de 180 apartamentos.

A seguir apresentamos a relação dos VEÍCULOS postos à disposição do processo Recuperacional, são eles:

2. Relação VEÍCULOS Disponíveis					
REF#	TIPO	VEÍCULOS	ANO	RENAVAM	VALOR
1	UTILITÁRIO	HONDA CIVIC BRANCO	2013	492155089	R\$ 50.000,00
2	UTILITÁRIO	HONDA CIVIC DOURADO	2004	828921911	R\$ 25.000,00
3	UTILITÁRIO	LANCER PRETO	2013	508409977	R\$ 50.000,00
4	UTILITÁRIO	BUGRE	2001	769096220	R\$ 20.000,00
5	MOTOCICLETA	MOTO HONDA CG 125	2011	277655323	R\$ 2.500,00
6	UTILITÁRIO	HYUNDAI HR BRANCO	2014	1011617568	R\$ 40.000,00
7	UTILITÁRIO	HYUNDAI HR BRANCO	2008	983149038	R\$ 25.000,00
8	MOTOCICLETA	SUZUKI BURGMAN 125	2008	165708697	R\$ 3.000,00
TOTAL APURADO.:					R\$ 215.500,00

A recuperanda ainda incluiu no rol dos créditos eventuais recebíveis oriundos de Ações Judiciais cujo montante apurado gira em torno de R\$ 1.657.000 (um milhão, seiscentos e cinquenta e sete reais).

Assim, diante do exposto, nos resta concluir que a avaliação total dos ATIVOS postos à disposição do processo RECUPERACIONAL da REG EMPREENDIMENTOS, perfaz a quantia total de, conforme avaliações primárias, **R\$ 78.254.750,00 (setenta e oito milhões, duzentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta reais).**

3 EVOLUÇÃO PROCESSUAL

Em relação a evolução do Rito relacionado ao processo de Recuperação Judicial da REG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, apresentamos a seguir a ilustração gráfica da evolução processual, inclusive já relacionando os prazos estimados para o tempestivo cumprimento dos atos futuros e normatizados, como segue:

18/02/2019	Pedido de Recuperação Judicial
19/02/2019	Deferimento do Processamento
25/03/2019	Publicação da Decisão
02/04/2019	Publicação do Edital (art. 52, § 1º)

17/04/2019	Fim do prazo para apresentação de habilitações e divergências
24/04/2019	Apresentação do Plano de Recuperação Judicial
13/06/2019	Publicação da Relação de Credores (art. 7º, § 2º)
13/06/2019	Publicação do Aviso de Recebimento do PRJ (art. 53, § único)
23/06/2019	Prazo final para impugnação judicial contra a relação de credores (art. 8º)
23/07/2019	Prazo final para objeções ao PRJ (art. 55)
	Publicação do edital para convocação da AGC
	2ª convocação da AGC e continuação da AGC



4 BASE PARA ELABORAÇÃO

Os pontos de partida das análises deste RMA foram, substancialmente: (i) demonstrações financeiras de janeiro de 2020; (ii) apresentações gerenciais fornecidas pela administração; e (iii) informações obtidas a partir de interações com a administração da REG.

A administração tem envidado esforços em atender as solicitações realizadas pela A.J. Contudo, até emissão deste RMA, certos documentos seguem em processo de adequação, oriundos das conciliações que estão sendo executadas para serem apresentados a A.J. que espera analisá-los apresentando comentários nos próximos RMA's.

Comentários importantes sobre as informações financeiras abordadas neste relatório: (i) As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da REG EMPREENDIMENTOS não são auditadas por um Auditor Independente.

As incertezas significativas e os assuntos supramencionados, não nos possibilitam concluir como, quando e por quais valores, os ativos serão realizados e os passivos serão pagos. Eventos significativos futuros, poderão gerar impacto importante nas operações da recuperanda. Esses impactos podem afetar de maneira significativa a forma e os valores que esses ativos serão realizados e esses passivos serão pagos. Também não podemos concluir como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da recuperanda, com potencial considerável de escalabilidade mediante aporte de recursos financeiros no fluxo de caixa ou se por meio de venda de parte dos ativos.

5 ANÁLISE ECONÔMICA E FINACEIRA

Para iniciar o trabalho de acompanhamento econômico e financeiro da RECUPERANDA, após buscar entendimento sobre as estratégias até então adotadas pela sociedade com o objetivo de reduzir os custos e otimizar as receitas, solicitamos os demonstrativos de fluxo de caixa e os demonstrativos contábeis mensais.

A análise dos demonstrativos financeiros e contábeis da sociedade é de interesse dos credores e demais personagens que se relacionam com o processo recuperacional, pois através desta apreciação é possível obter informações importantes e diretas sobre a situação econômica e financeira da Recuperanda. Adicionalmente, proporcionam uma visão ampla da situação da sociedade levando em conta os aspectos operacionais e patrimoniais.

Por meio da análise dos demonstrativos contábeis, transformamos os dados extraídos em índices, estabelecendo parâmetros de comparação com períodos anteriores para melhor compreensão. Os resultados de tais análises seguem evidenciados a seguir.

5.1 FLUXO DE CAIXA

Analisamos o fluxo de caixa da RECUPERANDA referente ao período de outubro a janeiro de 2020.

Verificamos que as fontes geradoras de caixa, atualmente, são:

- (i) Mensalidades da ACADEMIA BIOFORMA, em Cabo Frio-RJ;
- (ii) Diárias de hospedagem do FLAT CAIÇARA, em Cabo Frio-RJ;
- (iii) Mensalidades de aluguel de imóveis comerciais, em Cabo Frio-RJ; e,
- (iv) Mensalidades de parcelas dos imóveis vendidos e “em construção”.

O fluxo e caixa consolidado pode ser analisado na tabela evidenciada a seguir:

GRUPO DE CONTAS		10/2019	11/2019	12/2019	01/2020
RECEITAS	HOSPEDAGEM	44.068	36.317	70.066	58.909
	VENDA DE PRODUTOS	-	-	-	-
	MENSALIDADES	51.312	45.223	40.443	61.433
	ALUGUEL DE IMÓVEIS	28.660	26.700	22.900	29.169
	VENDAS/RCBTO DE PARCELAS	9.167	9.167	9.167	9.167
TOTAL RECEITA.....:		133.207	117.407	142.575	158.678
DESPESAS	Água/Luz/Tel/Net	14.800	14.679	11.680	14.414
	Juros /comissões	1.629	1.878	2.385	3.724
	Equipamentos	7.654	8.070	8.179	8.249
	Fornecedores	22.826	13.415	14.658	24.113
	Desp. c/ funcionário/Empreiteiros	33.523	40.509	35.090	36.947
	Prest serv./empreiteiros	7.646	5.521	4.577	6.900
	pro labore	15.000	15.000	15.000	15.000
	Honorários	9.385	9.385	9.475	9.475
	Impostos e Taxas	26.847	27.258	33.175	30.585
TOTAL DESPESAS.....:		139.310	135.715	134.219	149.406
SALDO FLUXO DE CAIXA		-6.104	-18.308	8.356	9.272

A seguir ilustração gráfica das curvas de receita:



Conforme demonstrado no gráfico de Evolução das Receitas, as curvas registraram leve aumento nas Mensalidades e Aluguel de Imóveis, e leve queda na Receita provinda de Hospedagem, evidenciando uma maior procura por academias e imóveis comerciais.

5.2 BALANÇO PATRIMONIAL

Considerando que o presente relatório é uma avaliação preliminar, os saldos apresentados poderão sofrer alterações em função das conciliações contábeis que estão sendo realizadas, inclusive do processo que contempla a incorporação das NOVE sociedades pela REG EMPREENDIMENTOS.

A seguir, evidenciamos os balancetes sintéticos mensais da recuperanda, referente ao período de janeiro de 2020, como segue:

CONTAS DO ATIVO	Dez/19	Jan/20
Caixa	5.031	684
Bancos	30.500	44.826
Aplicações Financeiras	2.815	-
Total do Ativo Circulante	38.346	45.509
Realizável a Longo Prazo	-	-
Investimentos	3.354.069	3.244.069
Imobilizado	14.852.780	14.852.780
Total do Ativo Não Circulante	18.206.849	18.096.849
Ativo Total	18.245.194	18.142.358

CONTAS DO PASSIVO	Dez/19	Jan/20
Fornecedores	25.562.265	25.177.266
Demandas Judiciais	-	356.261
Empréstimos Bancários	16.095.361	16.095.361
Obrigações Trabalhistas	886.530	913.052
Obrigações Fiscais	4.345	-
Total do Passivo Circulante	42.548.502	42.541.940
Outras Contas a Pagar	194.936	194.936
Total do Passivo Não Circulante	194.936	194.936
Capital Social	4.050.000	4.050.000
Prejuízos Acumulados	-28.301.664	-28.548.244
Lucros (Prejuízos) do Exercício	-246.580	-96.273
Total do Patrimônio Líquido	-24.498.244	-24.594.517
Passivo Total	18.245.194	18.142.358

Importante considerar que está em curso o processo de conciliação dos saldos das contas contábeis patrimoniais (Ativo e Passivo), para que sejam apresentados de forma individual e, também, para que estejam dispostas as composições de cada saldo demonstrado no Balanço Patrimonial da recuperanda.

5.3 DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

Analizamos as Demonstrações dos Resultados Mensais da Recuperanda referente ao período de Janeiro de 2020. Em nossas análises verificamos que a Recuperanda zerou sua Receita no mês de Janeiro, só obtendo ganho de capital por meio de sua Receita Financeira.

Atrelado a este fato, com o aumento de suas Despesas Operacionais em 174%, a empresa sofreu uma queda de 95% em seu Resultado Líquido, saindo de um Prejuízo de R\$ 49.259 mil em dezembro, para um Prejuízo R\$ 96.273 em janeiro.

A seguir evidenciamos a demonstração dos resultados dos meses contemplados na análise:

CONTAS DO RESULTADO	Dez19	AV%	Jan20	AV%	AH%
Receita Operacional Bruta	46.832	-	-	-	-100%
Impostos e Deduções s/Vendas	(3.753)	-	-	-	-100%
Receita Líquida	43.079	100%	-	-	-100%
Custo Mercadoria Vendida	(79.949)	-186%	(62.232)	-	-22%
Lucro Bruto	(36.870)	-86%	(62.232)	-	69%
Despesas Operacionais	(12.505)	-29%	(34.206)	-	174%
Administrativas	(8.017)	-19%	(19.042)	-	138%
Despesas com Veículos	(428)	-1%	-	-	-100%
Serviços de Terceiros	(998)	-2%	(14.619)	-	1.365%
Pro-Labore	-	0%	-	-	-
Tributárias	(3.062)	-7%	(546)	-	-82%
EBITDA	(49.375)	-115%	(96.439)	-	95%
Resultado Líquido Financeiro	116	1%	166	-	43%
Lucro Líquido	(49.259)	-114%	(96.273)	-	95%

5.4 ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO

Frente a um mercado altamente competitivo em que vivencia a maior crise econômica dos últimos tempos, e que vem assombrando os empresários no qual buscam seus negócios competitivos e rentáveis para preservar atuação, a análise da capacidade de pagamento, da rentabilidade e do endividamento tornam-se essenciais para sobrevivência e planejamento das ações futuras. Adicionalmente, a gestão com indicadores tem como objetivo principal a interpretação dos saldos financeiros e contábeis como subsídio a tomada de decisão.

Assim, por meio da análise dos demonstrativos contábeis da recuperanda, é possível transformar os dados em índices econômicos e financeiros, sendo o mais relevante saber interpretar o significado dos valores apurados em cada índice calculado, para assim, a recuperanda e a A.J. possam tomar as melhores decisões que cada situação exigir.

Após análises dos demonstrativos contábeis, os resultados obtidos com a apuração dos índices financeiros estão demonstrados a seguir:

ÍNDICES DE LIQUIDEZ E ENDIVIDAMENTO	Jan 20
Capital Circulante Líquido	(42.496.430)
Índice de Liquidez Corrente	0,11%
Índice de Liquidez Seca	0,11%
Índice de Liquidez Geral	42,45%
Índice de Endividamento	235,56%

Após apresentação do quadro de indicadores, torna-se evidente que o fluxo de caixa da recuperanda está “estrangulado”. Visão que o resultado do índice de Capital Circulante Líquido já evidencia que não existe folga líquida dos Ativos de Curto Prazo com os Passivos da mesma natureza. Resumidamente, as dívidas de curto prazo da recuperanda são superiores aos ativos totais (curto prazo e longo prazo).

Em relação aos índices de Liquidez, importante que o resultado das apurações seja sempre um fator maior do que 1 (um), uma vez que estes índices se relacionam a capacidade de pagamento da recuperanda. Assim, quanto mais próximo de um, maior o risco da recuperanda não pagar suas dívidas com suas

próprias operações e este fato foi um dos aspectos determinantes para o pedido de Recuperação Judicial proposto pela REG EMPREENDIMENTOS.

Os resultados apresentados na linha de índice de endividamento evidenciam que o compromisso com terceiros é superior a capacidade de pagamento da recuperanda com Capital Próprio. Entretanto, importante observar o valor total do Patrimônio disponibilizado pela recuperanda para alcançar o êxito no Plano de Recuperação apresentado.

6 CONCLUSÃO

Ao longo do mês de Janeiro de 2020, de acordo com as informações financeiras fornecidas pela REG EMPREENDIMENTOS, é possível destacar as seguintes ações e resultados alcançados:

- (i) Crescimento de sua Liquidez Corrente, pelo aumento do Ativo Circulante;
- (ii) Alto endividamento financeiro;
- (iii) Ausência de Receita Bruta e piora em seu Resultado,; e,
- (iv) Saldo positivo no seu fluxo de caixa.

Rio de Janeiro, 17 de março de 2020.

JOÃO LEMOS DO NASCIMENTO - OAB/RJ 187.648

Administrador Judicial