

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	18
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020	23
--	----

Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2019 à 31/12/2019	24
--	----

Acumulado do Exercício Anterior - 01/01/2018 à 31/12/2018	25
---	----

Demonstração de Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

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

Notas Explicativas	44
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	84
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	86
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	90
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	91
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2020
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.422.153
Preferenciais	0
Total	2.422.153
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1	Ativo Total	109.023	160.592	169.464
1.01	Ativo Circulante	16.209	28.596	25.781
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	10	13	37
1.01.02	Aplicações Financeiras	9.410	21.279	9.693
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	9.410	21.279	9.693
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	9.410	21.279	9.693
1.01.03	Contas a Receber	5.885	6.441	14.149
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	5.885	6.441	14.149
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0	325
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	260	182	0
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	5.625	6.254	13.254
1.01.03.02.04	Dividendos a Receber de Controladas	0	5	23
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0	547
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	904	863	1.902
1.01.08.03	Outros	904	863	1.902
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	862	767	1.845
1.01.08.03.02	Outros Ativos	42	96	57
1.02	Ativo Não Circulante	92.814	131.996	143.683
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	76.916	78.002	77.170
1.02.01.04	Contas a Receber	311	510	0
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	311	510	0
1.02.01.05	Estoques	76.577	76.564	76.552
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	28	928	618
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	28	928	618
1.02.02	Investimentos	15.878	53.968	66.471
1.02.02.01	Participações Societárias	15.878	53.968	66.471
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	15.878	53.968	66.471
1.02.03	Imobilizado	20	26	41
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	20	26	41

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1.02.04	Intangível	0	0	1
1.02.04.01	Intangíveis	0	0	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
2	Passivo Total	109.023	160.592	169.464
2.01	Passivo Circulante	767	1.100	1.328
2.01.02	Fornecedores	643	700	187
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	643	700	187
2.01.03	Obrigações Fiscais	121	98	108
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	121	98	108
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	96	73	108
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	25	25	0
2.01.05	Outras Obrigações	3	0	1.033
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0	1.033
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0	1.033
2.01.05.02	Outros	3	0	0
2.01.05.02.06	Redução de Capital	3	0	0
2.01.06	Provisões	0	302	0
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	302	0
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	302	0
2.02	Passivo Não Circulante	1.032	1.815	1.118
2.02.02	Outras Obrigações	1.032	1.815	1.118
2.02.02.02	Outros	1.032	1.815	1.118
2.02.02.02.03	Outros Passivos	1.032	1.815	1.118
2.03	Patrimônio Líquido	107.224	157.677	167.018
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	166.991	184.244
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-15.452	-9.341	-17.253
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-16.255	-10.139	-14.504
3.04.01	Despesas com Vendas	-245	0	-83
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.418	-4.973	-4.718
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-1.094	-1.819	-1.523
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-1.061	-1.391	-1.338
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-1.438	-1.119	-1.262
3.04.02.04	Gratificação a Administradores	-825	-644	-595
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	427	-1.243	-1
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	427	-1.243	-1
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	188	2.227	-129
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-40	-40	-92
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-6	-15	-74
3.04.05.04	Participação de Empregados no Lucro	-68	-130	-149
3.04.05.07	Perdas na Alienação de Investimentos	0	2.714	186
3.04.05.09	(Constituição) / Reversão de Provisões Operacionais	302	-302	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-12.207	-6.150	-9.573
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-16.255	-10.139	-14.504
3.06	Resultado Financeiro	803	798	-1.201
3.06.01	Receitas Financeiras	803	798	745
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	451	688	479
3.06.01.04	Outros	47	110	266
3.06.01.05	Juros e correção Contribuições sindicais	305	0	0
3.06.02	Despesas Financeiras	0	0	-1.946
3.06.02.05	Outros	0	0	-1.946
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-15.452	-9.341	-15.705
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-15.452	-9.341	-15.705
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-15.452	-9.341	-15.705
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.99.01.01	ON	-6,38	-3,86	-0,32
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-6,38	-3,86	-0,32

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido do Período	-15.452	-9.341	-15.705
4.03	Resultado Abrangente do Período	-15.452	-9.341	-15.705

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-3.507	-4.111	-3.392
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-3.541	-4.395	-4.015
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-15.452	-9.341	-15.705
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.207	6.150	9.573
6.01.01.05	Descontos concedidos	0	0	1.946
6.01.01.06	Depreciações e Amortizações do Imobilizado e Intangível	6	15	171
6.01.01.11	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	0	-2.714	0
6.01.01.13	Outras Receitas / Despesas Operacionais	0	1.193	0
6.01.01.14	(Reversão) / Constituição de Provisão para Contingências	-302	302	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	33	284	623
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	121	0	0
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-13	-12	-60
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	-95	-115	-29
6.01.02.07	Outros Ativos	54	-39	-1
6.01.02.08	Contas a Pagar	-57	513	-44
6.01.02.09	Provisões Tributárias	23	-35	19
6.01.02.15	Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	547	-295
6.01.02.16	Contas a Pagar – Partes relacionadas	0	-575	1.033
6.01.03	Outros	1	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	26.633	15.768	-992
6.02.01	Dividendos a Receber de Controladas	5	5.614	120
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	0	-329	-862
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	0	0	8
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	0	4.333	-6.573
6.02.05	Redução de Capital	26.628	6.150	6.315
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-34.998	-95	3.901
6.03.08	Mtuos a receber - Partes Relacionadas	0	-95	3.901
6.03.11	Redução de Capital	-34.998	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.872	11.562	-483

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	21.292	9.730	10.213
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.420	21.292	9.730

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	166.991	0	0	-9.341	27	157.677
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	166.991	0	0	-9.341	27	157.677
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-44.342	0	0	9.341	0	-35.001
5.04.08	Redução de capital	-35.001	0	0	0	0	-35.001
5.04.09	Redução de capital para absorção de prejuízo	-9.341	0	0	9.341	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.452	0	-15.452
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.452	0	-15.452
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-15.452	27	107.224

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

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

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

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

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	715	2.361	186
7.01.02	Outras Receitas	413	2.663	186
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	302	-302	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.597	-2.263	-1.208
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.474	-2.098	-1.000
7.02.04	Outros	-123	-165	-208
7.03	Valor Adicionado Bruto	-882	98	-1.022
7.04	Retenções	-6	-15	-74
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6	-15	-74
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-888	83	-1.096
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-11.404	-5.352	-8.828
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-12.207	-6.150	-9.573
7.06.02	Receitas Financeiras	803	798	745
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-12.292	-5.269	-9.924
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-12.292	-5.269	-9.924
7.08.01	Pessoal	2.558	3.405	3.047
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.373	2.925	2.727
7.08.01.02	Benefícios	153	252	275
7.08.01.03	F.G.T.S.	32	228	45
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	530	619	650
7.08.02.01	Federais	530	619	637
7.08.02.02	Estaduais	0	0	1
7.08.02.03	Municipais	0	0	12
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	72	48	2.084
7.08.03.01	Juros	0	0	1.946
7.08.03.02	Aluguéis	72	48	138
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-15.452	-9.341	-15.705
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-15.452	-9.341	-15.705

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1	Ativo Total	121.069	173.489	187.281
1.01	Ativo Circulante	26.463	71.888	82.272
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	95	280	614
1.01.02	Aplicações Financeiras	17.389	60.951	27.420
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	17.389	60.951	27.420
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	17.389	60.951	27.420
1.01.03	Contas a Receber	5.007	2.982	9.451
1.01.03.01	Clientes	4.483	2.672	7.632
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	524	310	1.819
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0	335
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	521	310	1.483
1.01.03.02.03	Adiantamentos	3	0	1
1.01.04	Estoques	1.655	5.426	38.929
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	1.655	5.426	38.929
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.317	2.249	5.858
1.01.08.03	Outros	2.317	2.249	5.858
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	889	791	1.865
1.01.08.03.04	Outros Ativos	1.428	1.458	3.993
1.02	Ativo Não Circulante	94.606	101.601	105.009
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	92.966	98.582	101.974
1.02.01.04	Contas a Receber	1.381	13.846	14.765
1.02.01.04.01	Clientes	1.070	13.336	12.814
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	311	510	1.951
1.02.01.05	Estoques	86.839	79.896	82.172
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	86.839	79.896	82.172
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.746	4.840	5.037
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.746	4.840	5.037
1.02.02	Investimentos	1.620	2.993	2.993
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.620	2.993	2.993

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
1.02.03	Imobilizado	20	26	41
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	20	26	41
1.02.04	Intangível	0	0	1
1.02.04.01	Intangíveis	0	0	1

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
2	Passivo Total	121.069	173.489	187.281
2.01	Passivo Circulante	9.171	7.452	7.421
2.01.02	Fornecedores	1.626	2.819	4.786
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.626	2.819	4.786
2.01.03	Obrigações Fiscais	479	158	443
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	479	158	443
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	479	158	443
2.01.05	Outras Obrigações	550	665	275
2.01.05.02	Outros	550	665	275
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0	205
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	488	602	4
2.01.05.02.06	Redução de Capital	28	25	25
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	28	38	41
2.01.05.02.08	Outros Passivos	6	0	0
2.01.06	Provisões	6.516	3.810	1.917
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.516	3.810	688
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	4.840	3.249	0
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.676	561	688
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0	1.229
2.02	Passivo Não Circulante	4.674	8.360	12.314
2.02.02	Outras Obrigações	1.062	1.097	4.703
2.02.02.02	Outros	1.062	1.097	4.703
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	3
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	0	4.627
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	18	47	73
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	1.044	1.044	0
2.02.02.02.07	Outros passivos	0	6	0
2.02.03	Tributos Diferidos	115	791	743
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	115	791	743

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
2.02.04	Provisões	3.497	6.472	6.868
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.497	6.472	6.868
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.497	6.472	6.868
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	107.224	157.677	167.546
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	166.991	184.244
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-15.452	-9.341	-17.253
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	0	0	528

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.026	33.763	5.281
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.568	-32.469	-5.160
3.03	Resultado Bruto	-542	1.294	121
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.066	-7.467	-18.580
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.502	-239	-313
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.475	-8.666	-10.313
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-1.283	-1.881	-1.791
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-1.181	-1.440	-1.493
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-5.186	-4.701	-6.391
3.04.02.04	Gratificação a Administradores	-825	-644	-638
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-10.697	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.177	862	1.688
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.177	862	1.688
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	5.431	576	-9.634
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-209	-137	-159
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-6	-15	-91
3.04.05.04	Participação de Empregados no Lucro	-68	-130	-149
3.04.05.05	Reversão / Constituição de Provisões Operacionais	5.914	2.647	-9.285
3.04.05.08	Ganhos/(Perdas) na Alienação de Investimentos	0	476	1.964
3.04.05.09	Outras Despesas Operacionais	-200	-2.265	-1.914
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	-8
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-14.608	-6.173	-18.459
3.06	Resultado Financeiro	1.160	-2.396	-3.139
3.06.01	Receitas Financeiras	1.384	2.084	4.635
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	985	1.495	1.399
3.06.01.03	Confissão de Dívida	5	5	1.800
3.06.01.04	Outros	394	584	1.436
3.06.02	Despesas Financeiras	-224	-4.480	-7.774
3.06.02.03	Cessão de Direito de Crédito	-2	-4.353	-2

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
3.06.02.07	Acordos extrajudiciais	-221	0	-320
3.06.02.08	Outros	-1	-127	-7.452
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-13.448	-8.569	-21.598
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.991	-1.344	-393
3.08.01	Corrente	-2.159	-1.453	-683
3.08.02	Diferido	168	109	290
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-15.439	-9.913	-21.991
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-15.439	-9.913	-21.991
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-15.452	-9.341	-15.705
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	13	-572	-6.286

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-15.439	-9.913	-21.991
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-15.439	-9.913	-21.991
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-15.452	-9.341	-15.705
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	13	-572	-6.286

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-8.712	33.794	10.776
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-9.184	-9.943	-4.002
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-13.448	-8.569	-21.598
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	6	15	171
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	0	0	8
6.01.01.05	Descontos concedidos	0	0	11.307
6.01.01.06	Impostos diferidos	-187	-128	-395
6.01.01.08	Cessão de Direito de Crédito	-2	4.353	2
6.01.01.12	(Reversão)/Constituição provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	-1.861	-522	-1.749
6.01.01.13	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	-4.053	-2.125	7.026
6.01.01.14	Recuperação de custos imobiliários	-391	0	0
6.01.01.15	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	0	-4.660	1.226
6.01.01.16	Créditos tributários indeferidos	0	1.193	0
6.01.01.17	Baixas de depósitos judiciais por acordo/condenação	55	500	0
6.01.01.18	Perdas por Desvalorização de Ativos (Impairment)	10.697	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	472	43.737	14.778
6.01.02.01	Clientes por Incorporação de Venda de Imóveis	-490	4.823	5.742
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	302	327	2.985
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	2.189	35.779	3.143
6.01.02.04	Adiantamentos	-3	1	39
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	-98	-119	-27
6.01.02.09	Outros Ativos	62	2.249	3.086
6.01.02.10	Contas a Pagar	-802	-1.017	638
6.01.02.11	Provisões Tributárias	646	1.159	0
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-114	1.088	-56
6.01.02.13	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	33	-37
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Pagos	-1.214	-592	-735
6.01.02.19	Outros	-6	6	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-396	1.608

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
6.02.03	Baixa de Imobilizado e Intangível	0	0	8
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	0	-396	1.600
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-35.035	-201	-8.554
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	-37	-31	-33
6.03.06	Juros sobre Capital Próprio e Dividendos a Pagar	0	-205	205
6.03.07	Redução de Capital	-34.998	0	-320
6.03.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	-4	1
6.03.12	Participações de Não Controladres	0	39	-8.405
6.03.13	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0	-2
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-43.747	33.197	3.830
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	61.231	28.034	24.204
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	17.484	61.231	28.034

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / Acumulado do Atual Exercício - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	166.991	0	0	-9.341	27	157.677	0	157.677
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	166.991	0	0	-9.341	27	157.677	0	157.677
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-44.342	0	0	9.341	0	-35.001	0	-35.001
5.04.08	Redução de Capital	-35.001	0	0	0	0	-35.001	0	-35.001
5.04.09	Redução de Capital para Absorção de Prejuízo	-9.341	0	0	9.341	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.452	0	-15.452	6	-15.446
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.452	0	-15.452	13	-15.439
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-7	-7
5.05.02.06	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-7	-7
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-15.452	27	107.224	6	107.230

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

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

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

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

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.01	Receitas	10.656	41.005	-608
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.758	34.926	5.299
7.01.02	Outras Receitas	984	3.432	3.378
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	5.914	2.647	-9.285
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-20.083	-41.817	-13.953
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.568	-32.469	-5.161
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.681	-5.880	-8.266
7.02.04	Outros	-10.834	-3.468	-526
7.02.04.01	Perdas por desvalorização de Ativos - Impairment	-10.697	0	0
7.02.04.02	Outros	-137	-3.468	-526
7.03	Valor Adicionado Bruto	-9.427	-812	-14.561
7.04	Retenções	-6	-15	-91
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-6	-15	-91
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-9.433	-827	-14.652
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.384	2.084	4.627
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0	-8
7.06.02	Receitas Financeiras	1.384	2.084	4.635
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-8.049	1.257	-10.025
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-8.049	1.257	-10.025
7.08.01	Pessoal	2.843	3.507	3.439
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.493	2.974	3.057
7.08.01.02	Benefícios	318	305	312
7.08.01.03	F.G.T.S.	32	228	70
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.446	3.232	1.197
7.08.02.01	Federais	4.279	3.153	1.131
7.08.02.02	Estaduais	0	2	2
7.08.02.03	Municipais	167	77	64
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	101	4.431	7.330
7.08.03.01	Juros	2	4.398	7.454

Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Penúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019	Antepenúltimo Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018
7.08.03.02	Aluguéis	-122	-49	-124
7.08.03.03	Outras	221	82	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-15.439	-9.913	-21.991
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-15.452	-9.341	-15.705
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	13	-572	-6.286

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T20

Rio de Janeiro, 30 de março de 2021 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2020 (4T20). As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO 4T20

- Caixa positivo em R\$ 17.484 mil;
- Dívida Corporativa zerada;
- Reprecificação dos valores em Estoque no empreendimento Link Office & Mall, recebidos como dação em pagamento após a extinção de condomínio de aproximadamente R\$ 10 milhões

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alexandre de Paula

Diretor Financeiro, de RI e Jurídico

Contato:

ri@cr2.com.br

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

4T20

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	4T20	4T19	$\Delta 4T/4T$	3T20	$\Delta 4T/3T$
Receita Operacional Líquida	648	5.296	-87,8%	735	-11,9%
Lucro Bruto	(1.099)	4.848	-122,7%	233	-572%
% Margem Bruta	-169,7%	91,5%	-261,3 p.p.	31,7%	-201,4 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	(1.099)	4.851	-122,7%	240	-557%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	-169,7%	91,6%	-261 p.p.	32,7%	-202,4 p.p.
EBITDA(1)	(11.735)	3.159	-471,4%	(1.363)	761%
% Margem EBITDA	-1812%	60%	-1872 p.p.	-185%	-1627 p.p.
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes Minoritários	(13.140)	(896)	1366,6%	(1.071)	1127%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-2029,3%	-16,9%	-2012 p.p.	-145,7%	-1884 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(13.127)	(931)	1310,0%	(1.071)	1126%
% Margem Líquida	-2027%	-18%	-2010 p.p.	-146%	-1882 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(5,42)	(0,38)	1310,0%	(0,44)	1125,7%
Receitas a Apropriar	0	0	-	0	-
Resultado a Apropriar	0	0	-	0	-
Margem a Apropriar	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	0,0 p.p.
Caixa	17.484	61.231	-71,4%	17.877	-2,2%
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido Consolidado	107.230	157.677	-32,0%	120.364	-10,9%

Operacional (R\$ Mil)	4T20	4T19	$\Delta 4T/4T$	3T20	$\Delta 4T/3T$
Vendas Contratadas Totais	0	240	-100,0%	535	-
Vendas Contratadas %CR2	0	240	-100,0%	535	-
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2)	0,0%	35,1%	-35 p.p.	75,4%	-75,4 p.p.
Unidades Vendidas	0	3	-100,0%	3	-

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T20**ÍNDICE**

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
VENDAS CONTRATADAS	5
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	6
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	9
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	9
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	10
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS	10
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	11
ANEXO I – DRE.....	12
ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL	13
GLOSSÁRIO	14
AVISOS LEGAIS	14
RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES	14

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

4T20

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

A expectativa para o ano de 2020 era de crescimento de no mínimo de 2% do PIB, com boas perspectivas de retomada da economia após um período de profunda recessão, e marcada por eventos de forte impacto negativo, como greve dos caminhoneiros em 2018 e o desastre em Brumadinho em 2019.

No entanto, a grave crise sanitária mundial levou os governos a adotarem medidas restritivas de circulação de pessoas e ao funcionamento as empresas. O Brasil apresentou, ao final de 2020, uma queda de 4,1% no PIB nacional, aceleração dos índices de inflação que chegaram à 4,52% e a disparada do dólar com alta acumulada de mais de 29%.

Em meio à um cenário global bastante desafiador e com forte viés de baixa, o setor de incorporação imobiliária e construção civil apresentou uma melhora principalmente no terceiro trimestre. O financiamento imobiliário atingiu recordes no ano, sustentado principalmente pelas taxas de juros nas mínimas históricas, com o valor dos financiamentos para aquisição de imóveis, com recursos do FGTS e do SBPE, apresentando alta real de 37,2%,.

Durante o ano de 2020 a Companhia realizou o pagamento de 2 reduções de capital que juntas totalizaram R\$ 35 milhões de reais, oriundos da antecipação dos recebíveis pela venda do terreno do Parque das Águas à MRV Engenharia, gerando um forte impacto ao caixa da Companhia que fechou o ano com R\$ 17 milhões de reais.

No quarto trimestre de 2020 a Companhia também realizou alguns ajustes em suas demonstrações contábeis, impactando sensivelmente o resultado no ano. O maior ajuste foi referente a reprecificação dos imóveis do Empreendimento Link Office & Mall.

A Companhia também passou por uma alteração relevante em seu quadro societário, iniciada em setembro de 2020 e concluída em janeiro de 2021, conforme divulgado ao mercado, com a eleição de um novo Conselho de Administração e novos Diretores Executivos.

A nova Administração irá buscar o desenvolvimento de projetos que gerem valor para a Companhia, acionistas e sociedade, contribuindo ainda para o desenvolvimento sócio-econômico no país e ciente das dificuldades e oportunidades que o cenário econômico nacional apresenta.

Pedro Cunha
Diretor Presidente CR2

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



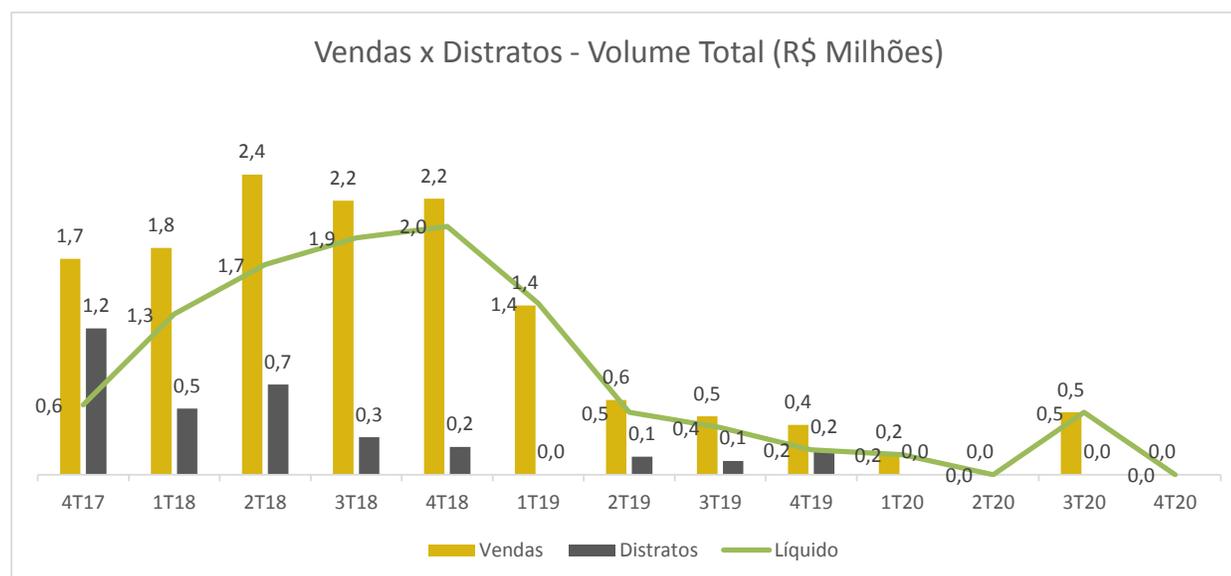
EARNINGS RELEASE

4T20

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos ficaram zeradas no 4T20, apresentando uma redução de R\$ 400 mil em comparação ao 4T19.

Conforme divulgado nos últimos relatórios, o estoque da Companhia é composto majoritariamente por lojas e salas no empreendimento Link Office & Mall, localizado na região da Barra da Tijuca, que ao longo dos últimos anos vêm apresentando um cenário bastante desafiador ao setor imobiliário.



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

4T20

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

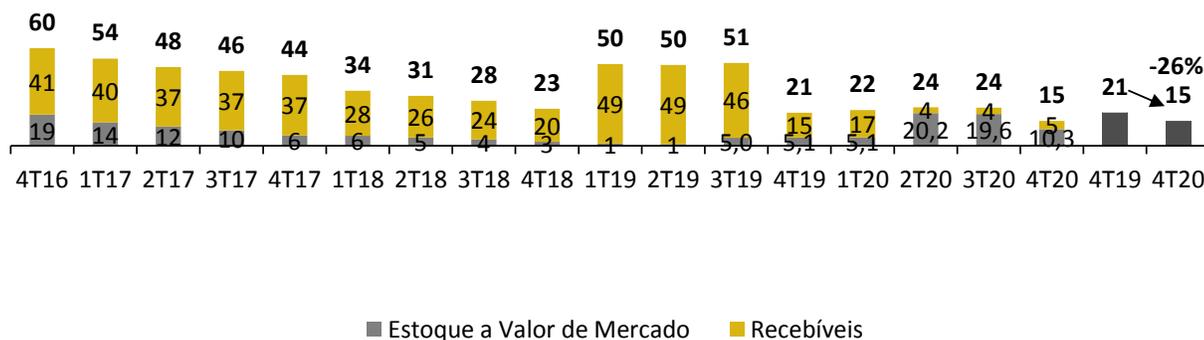
Fechamos o 4T20 com R\$ 10 milhões de estoque a valor de mercado, um aumento de 100% em relação ao 4T19. O referido aumento foi decorrente do recebimento, em dação de pagamento, das unidades no empreendimento Link Office & Mall, após a extinção de condomínio o qual detínhamos uma permuta financeira de 40%, conforme informado anteriormente.

Em comparação ao 3T20 observamos uma redução de 47% no valor dos estoques, impactado principalmente pela reavaliação do valor das unidades em estoque no Link Office & Mall.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) encerraram o trimestre em R\$ 5 milhões, apresentando uma redução de 67% em relação ao 4T19, devido, principalmente, pelo acordo de extinção de condomínio supramencionado. Os recebíveis referentes aos 40% da permuta financeira foram extintos com o recebimento das unidades em dação de pagamento.

O efeito total combinado sobre o valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 4T19 foi uma redução de 26%.

Evolução - Recebíveis + Estoque (R\$ Milhões)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T20

Os próximos 3 quadros apresentam a quebra do Estoque a Valor de Mercado por SPE, o demonstrativo dos principais Recebíveis e a quebra dos Recebíveis de Clientes por SPE.

Os estoques encerraram o trimestre em R\$ 10.381 mil, divididos em apenas 2 empreendimentos. O Link Office & Mall, cujas unidades foram reprecificadas, detém quase a totalidade da participação nos estoques (98%) e o restante é composto pelo Splendor Valqueire (2%).

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)													
SPEs	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	%(4T20)
Jardim Paradiso	1.166	1.046	818	580	123	114	0	124	124	124	0	0	0%
Parque das Águas	1.960	1.462	616	155	0	0	0	0	0	249	0	0	0%
Verano II	475	475	475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	725	725	580	580	725	725	145	145	145	290	0	0	0%
SP 1	143	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	450	450	450	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
HC Felicitá	238	238	209	209	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendor Valqueire I	219	219	219	551	551	219	219	219	219	219	219	219	2%
Link Office Mall & Stay	0	0	0	0	0	0	4.660	4.660	4.660	19.345	19.345	10.162	98%
Total:	6.258	5.070	3.822	2.525	1.399	1.058	5.024	5.148	5.148	20.226	19.563	10.381	100%

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

4T20

Ao final do 4T20, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 5,0 milhões, sendo R\$ 2,8 milhões referentes aos recebíveis ainda existentes no Link, 1,5 milhão referentes à recebíveis no Parque das Águas e R\$ 665 mil, na Cabuçú, referentes à última parcela paga a título de compensação pela construção de uma área de servidão de passagem no terreno Santa Cecília.

(R\$ Mil)	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	36.776	37.473	28.202	26.420	23.973	20.446	49.518	49.575	46.819	16.008	18.176	3.810	4.223	5.553
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(145)	(60)	(397)	(486)	(37)	(4)	(459)	(648)	(540)	(602)	(1.093)	(185)	(191)	(488)
TOTAL Recebíveis de Clientes	36.631	37.413	27.805	25.934	23.936	20.442	49.059	48.927	46.279	15.406	17.083	3.625	4.032	5.065
Contas a Receber por Repasse	2.549	847	2.030	1.260	983	675	362	766	0	128	0	0	0	0
Confissão de Dívida de Adquirentes	567	465	126	29	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Recebíveis	39.746	38.725	29.961	27.223	24.927	21.118	49.421	49.693	46.279	15.535	17.083	3.625	4.032	5.065

SPEs	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	Indexadores
SPE 23 (Link)	20.473	20.482	17.781	17.481	17.397	13.736	13.430	15.022	3.228	3.307	2.869	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	8	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	2.158	1.465	1.470	29.986	30.595	31.516	1.543	1.484	0	1.389	1.532	IGP-M +12% a.a.
Campinho	549	254	350	222	0	251	0	158	0	0	0	IGP-M
SP 1	793	126	227	249	220	217	215	181	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 1	44	44	80	0	0	0	0	40	40	0	0	IGP-M
Acqua Park 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Itamaraty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	150	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Park	81	81	148	0	0	0	0	141	141	0	0	IGP-M
Cabuçú	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	665	INCC-DI
Residências Premium	0	0	0	384	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicittá	0	0	0	142	133	122	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Barra Allegro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	349	349	216	219	216	219	219	237	216	0	0	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	391	351	399	378	367	219	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Total:	25.934	23.936	20.442	49.059	48.927	46.279	15.406	17.083	3.625	4.697	5.065	-

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

4T20**BANCO DE TERRENOS – LAND BANK**

O principal terreno em nosso land bank é o Cidade Paradiso, representando 98% do atual book value da Companhia.

A SPE Cabuçu recebeu indenização no valor de R\$ 2 milhões devido a constituição de servidão de passagem de linhas de transmissão que cruzam o terreno Santa Cecília. O valor de indenização foi dividido em três parcelas, das quais duas já foram quitadas nos meses de novembro e dezembro de 2020.

Referente ao saldo remanescente do terreno Sta. Cecília, a Companhia assinou em 20 de dezembro de 2019 uma promessa de venda, aditada em novembro de 2020, para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçu onde a promitente compradora pagou o sinal de R\$ 490 mil em novembro de 2019 e o restante de R\$ 1.933 mil (corrigidos pelo CDI desde novembro de 2020) será pago até junho de 2021, conforme comunicado em 2019.

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value R\$(Mil)	Book/m ² R\$(Mil)	%CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.577	29	100%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	1.534	5	100%
Total			78.111	24	

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 4T20, a Receita Líquida foi de R\$ 648 mil, comparado a R\$ 5.296 mil no 4T19, uma redução de 88%.

No 4T20 a companhia apresentou Prejuízo Bruto ex-Juros SFH de R\$ 1.099 mil, comparado a um Lucro Bruto de R\$ 4.848 mil no 4T19.

(R\$ Mil)	4T20	4T19	Δ4T/4T	3T20	Δ4T/3T
Receita Líquida	648	5.296	-88%	735	-12%
Lucro Bruto	(1.099)	4.848	-123%	233	-572%
Margem Bruta	-169,7%	91,5%	-261,3 p.p.	31,7%	-201,4 p.p.
Impactos Juros SFH	0,0 p.p.	0,1 p.p.	-6,5 p.p.	1,0 p.p.	-99,6 p.p.
Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)	(1.099)	4.851	-123%	240	-557%
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	-169,7%	91,6%	-261,3 p.p.	32,7%	-202,4 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

4T20

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

O G&A foi de R\$ 2,5 milhões neste trimestre, apresentando um aumento de 32% em relação ao 4T19 (R\$ 1,9 milhão), impulsionado principalmente pelas despesas judiciais, que apresentaram um aumento de 454%.

Em comparação ao 3T20 o G&A da companhia apresentou um aumento de 18%, impactado principalmente pelas despesas Judiciais.

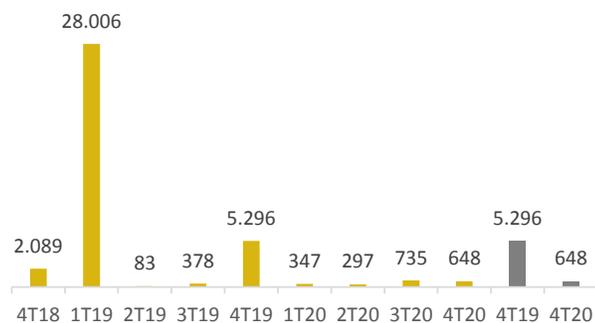
(R\$ Mil)	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	4T20/4T19
G&A Consolidado	2.130	2.742	3.021	2.419	2.128	2.184	2.453	1.902	2.036	1.799	2.133	2.508	32%
Desp. Pessoal	1.090	728	1.317	786	1.163	758	1.436	608	1.143	566	1.010	570	-6%
Aluguel/Condomínio (Sede)	26	23	58	43	6	7	44	-9	32	24	0	16	-278%
Condomínio das Unidades (SPEs)	115	135	425	25	19	-10	8	40	34	77	109	224	454%
Vendas	6	1	2	-1	0	-3	-3	-2	0	0	0	0	-100%
Estoque	109	134	423	26	19	-7	10	42	34	77	109	224	431%
Desp. Judiciais	511	1.490	716	1.105	486	1.068	570	903	501	853	744	1.610	78%
Outros	388	366	505	460	454	361	396	359	326	279	270	88	-75%

RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

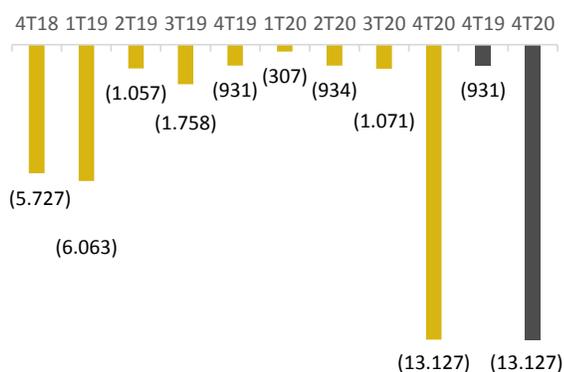
No 4T20 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 13.127 mil, comparado a R\$ 931 mil de prejuízo no 4T19. O resultado foi impactado pelo ajuste realizados no fim do trimestre no Link, na ordem de R\$ 10 milhões

A receita líquida foi de R\$ 648 mil no 4T20, comparado a R\$ 5.296 mil no 4T19.

Receita Líquida (R\$ Mil)



Lucro Líquido (R\$ Mil)



Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

4T20

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período negativa em R\$ 430 mil comparado a uma geração positiva de R\$ 34,2 milhões no 4T19, em função da antecipação dos recebíveis pela venda do terreno do Parque das Águas no fim de 2019.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(5.061)	(1.095)	(1.579)	(834)	(187)	(694)	(958)	(11.609)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	437	(960)	(4.231)	3.380	(1.867)	(1.827)	183	7.775
Variação dos Ativos	3.063	597	7.394	32.006	(158)	687	(585)	2.018
Clientes por incorporação e venda de imóveis	(28.182)	727	6.853	25.425	(242)	677	(460)	(465)
Contas a receber de terceiros	374	(389)	815	(473)	118	247	(77)	14
Imóveis a comercializar	30.610	84	(2.227)	7.312	43	1	333	1.812
Outros	261	175	1.953	(258)	(77)	(238)	(381)	657
Variação dos Passivos	515	1.138	(330)	(54)	(1.163)	(1.561)	(208)	1.442
Caixa Líquido Proveniente das Operações	(1.046)	(320)	1.254	34.498	(3.375)	(3.395)	(1.568)	(374)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(135)	(121)	(130)	(206)	(1.037)	0	40	(217)
Caixa líquido das atividades de Financiamento	396	(792)	0	0	0	0	0	0
Dívida	0	0	0	0	0	0	0	0
CRI (Link)	(3)	(15)	(7)	(6)	(5)	(13)	0	(19)
Cessão de créditos imobiliários	(3)	(15)	(7)	(6)	(5)	(13)	0	(19)
Atividades de Financiamento com Acionistas	(91)	(1)	0	(78)	0	(29.996)	(5.002)	(37)
Participações de não controladores	114	(1)	0	(74)	0	0	0	0
Outros	(205)	0	0	(4)	0	(29.996)	(5.002)	(37)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(879)	(1.249)	1.117	34.208	(4.417)	(32.367)	(6.570)	(430)

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

4T20

Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	4T20	4T19	$\Delta 4T/4T$	3T20	$\Delta 4T/3T$
Receita Operacional Bruta					
Impostos incidentes sobre vendas					
Receita Operacional Líquida	648	5.296	-88%	735	-12%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(1.746)	(445)	293%	(495)	253%
Juros SFH	0	(3)	-100%	(7)	-100%
Lucro Bruto	(1.099)	4.848	-123%	233	-572%
<i>Margem Bruta</i>	<i>-169,7%</i>	<i>91,5%</i>	<i>-261 p.p.</i>	<i>31,7%</i>	<i>-201,4 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>-169,7%</i>	<i>91,5%</i>	<i>-261 p.p.</i>	<i>32,7%</i>	<i>-202,4 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais:					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(2.508)	(1.902)	32%	(2.133)	18%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(1)	(15)	-91%	0	-
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Depreciação e Amortização	(1)	(3)	-79%	(2)	-68%
Despesas Tributárias	(5)	(62)	-91%	(23)	-77%
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	(10.697)	364	-3039%	0	-
Outras Receitas/Despesas Operacionais	2.589	(113)	-2391%	552	369%
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(11.723)	3.118	-476%	(1.373)	754%
Resultado Financeiro					
Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0%	0	0
Resultado Financeiro	114	(3.952)	-103%	414	-73%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(11.609)	(833)	635%	(959)	-
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	0	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	(0)	0	-	0	-
Provisão para IR e Contribuição Social	(1.518)	(98)	1449%	(113)	1244%
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(13.127)	(931)	1310%	(1.071)	-
<i>Margem Líquida</i>	<i>-2027,3%</i>	<i>-17,6%</i>	<i>-2010 p.p.</i>	<i>-145,7%</i>	<i>-1881,6 p.p.</i>
Participação de Minoritários	13	(35)	-137%	0	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	0	0	-	-	-
Lucro / (Prejuízo) Sem Participação de Minoritários	(13.140)	(896)	1367%	(1.071)	-
<i>Margem Líquida sem Minoritários</i>	<i>-2029,3%</i>	<i>-16,9%</i>	<i>-2012 p.p.</i>	<i>-145,7%</i>	<i>-1883,6 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	2.422	2.422		2.422	
Prejuízo Básico por Ação (R\$)	(5,42)	(0,38)	1410%	(0,44)	1226%

EBITIDA (R\$ Mil)	4T20	4T19	$\Delta 4T/4T$	3T20	$\Delta 4T/3T$
Lucro Líquido	(13.127)	(931)	1310%	(1.071)	1126%
Participação dos Minoritários	(13)	35	-137%	0	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	1.518	98	1449%	113	1244%
Depreciação e Amortização	1	3	-79%	2	-68,4%
Resultado Financeiro	(114)	3.952	-103%	(414)	-72,6%
Juros SFH	0	3	-100%	7	-100,0%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
EBITIDA	(11.735)	3.160	-471%	(1.363)	-
%Margem EBITIDA	-1812,3%	59,7%	-1872 p.p.	-185,4%	-1627 p.p.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

4T20

Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	4T20	3T20
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	17.484	17.877
Aplicações Financeiras Caucionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	4.483	3.158
Contas a Receber de Terceiros	521	251
Imóveis a Comercializar	1.655	3.473
Impostos e Contribuições a Compensar	889	898
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	3	0
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	1.428	1.525
Total do Ativo Circulante	26.463	27.182
Ativo não circulante		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.070	1.065
Contas a receber de Terceiros	311	356
Imóveis a Comercializar	86.839	96.157
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0
Outros ativos	4.746	5.362
Investimentos	1.620	2.993
Imobilizado	20	21
Diferido	0	0
Intangível	0	0
Total do ativo não circulante	94.606	105.954
Ativo Total	121.069	133.136

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	4T20	3T20
Passivo Circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	488	191
Obrigação por Aquisição de Imóveis		
Em Caixa	0	0
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	479	390
Provisões Tributárias	4.840	1.893
Passivos contingentes	1.676	684
Contas a Pagar	1.626	2.331
Cessão de Créditos Imobiliários	28	38
Dividendos a Pagar	0	0
Redução de Capital	28	28
Outros Passivos	0	0
Total do Passivo Circulante	9.165	5.555
Passivo não circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Mútuos a Pagar	0	0
SFH	0	0
Contas a pagar - terceiros	1.044	1.044
IR e Contribuição Social Diferidos	115	131
Passivos contingentes	3.497	6.014
Cessão de Créditos Imobiliários	18	28
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	0	0
Obrigação de Construir	0	0
Total do passivo não circulante	4.674	7.217
Patrimônio Líquido		
Capital Social	122.649	122.649
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(15.452)	(2.312)
Outros resultados abrangentes	27	27
Patrimônio Líquido Controladora	107.224	120.364
Participações Minoritárias	6	0
Total Patrimônio Líquido	0	0
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	121.069	133.136

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

4T20

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

4T20

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

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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

VGv Lançado – Valor Geral de Vendas correspondente ao valor total a ser potencialmente obtido pela companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a determinado preço.

VGv CR2 – Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela CR2 na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à nossa participação no empreendimento.

VSO – Vendas sobre oferta.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



EARNINGS RELEASE

4T20

AVISOS LEGAIS

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Em atendimento às Instruções nºs 381 e 386 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

Esta apresentação contém certas declarações futuras e informações relacionadas à CR2 que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos diferenciem se de modo relevante de tais planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade à Instrução CVM nº 381/03, a Companhia vem declarar que não possui com seus auditores independentes, Grant Thornton Auditores Independentes, qualquer tipo de contrato de prestação de serviços de consultoria ou outros serviços que não os de auditoria externa caracterizando, assim, a inexistência de conflito de interesses ou o comprometimento da objetividade desses auditores em relação ao serviço contratado.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

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

1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("CR2 ou Companhia"), com sede na Avenida Afonso Arinos de Melo Franco, nº 222, sala 1511, bloco 01, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.631-455, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código de negociação CRDE3.

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

A partir do ano de 2019, a Companhia iniciou um processo de revisão do modelo de negócios, uma vez que não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no exercício. Apesar dos prejuízos recorrentes, a CR2 manteve os níveis de caixa e endividamento equilibrados, exercendo normalmente suas atividades operacionais nos anos de 2019 e 2020.

Devido a alteração societária iniciada em 14 de setembro de 2020 e concluída em 03 de janeiro de 2021, a Companhia alterou sua estrutura administrativa elegendo novos membros para o conselho de administração e para diretoria, que atuarão com o objetivo de desenvolver novos projetos imobiliários que agreguem valor a Companhia, acionistas e sociedade, fortalecendo a marca CR2.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou emergência de saúde global em função da pandemia do novo Coronavírus, causador da COVID-19. Esta declaração desencadeou uma série de decisões por governos e sociedades públicas e privadas para conter o avanço do vírus. Dentre as decisões, destacam-se aquelas relacionadas às restrições de mobilidade, distanciamento social, fechamento de fronteiras locais e internacionais entre outras.

Notas Explicativas

Desde então, a Companhia vem monitorando os acontecimentos provenientes da disseminação no Brasil e no mundo do Novo Coronavírus (COVID-19) e faz avaliações constantes sobre os impactos na saúde de seus colaboradores, em seus negócios e nos locais onde desenvolve suas atividades.

Em relação as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não foram grandes os impactos além dos já percebidos desde que as autoridades governamentais recomendaram o distanciamento social, e que listamos a seguir:

- a) Em relação aos estoques de unidades concluídas, durante o exercício de 2020, foram alienadas 04 unidades residenciais, em parte impactado pela redução na circulação de pessoas, mas também pelo reduzido número de unidades livres e disponíveis para a venda.
- b) Em relação aos estoques de terrenos, nossa promessa de compra e venda (vide nota 13.ii) continua em efeito suspensivo e não temos intenção de distrato da operação. Houve uma repactuação contratual após descoberta de uma linha de transmissão de energia que passará pelo terreno Santa Cecília e o novo prazo para a efetivação da compra das cotas foi postergado para junho de 2021, com consequente quitação do saldo remanescente. A CR2 Cabuçú Empreendimentos Ltda. receberá, a título de indenização, o valor de R\$ 2.000, dos quais R\$ 1.335 já foram recebidos até 31 de dezembro de 2020, para a instituição da referida área de servidão administrativa, tendo o comprador promitente anuído a operação. Não houve alteração no valor do terreno denominado "Cidade Paradiso", para fins de teste ao valor recuperável do ativo ("*impairment*"), baseado em laudo de avaliação realizado em setembro de 2020 e nas projeções da Administração da Companhia, não apresentando, assim, oscilação em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.
- c) Não temos passivos relevantes em aberto no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. Das devoluções de capital autorizadas em assembleia geral ordinária e extraordinária no valor de R\$ 35.001, já foi realizado o desembolso de R\$ 34.998, desde a aprovação das reduções de capital nas assembleias até a data da emissão das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.
- d) Mantemos discussão permanente das contingências com terceiros, e nossos assessores jurídicos revisaram as provisões para as demandas judiciais, que foram estimadas em R\$ 5.173 para ações com expectativa de perda provável e R\$ 2.381 para ações com expectativa de perda possível.

Para o ano de 2021, a Companhia mantém sua estratégia de realização dos estoques e recebimento do saldo remanescente de contas a receber, além de estarmos atentos a novas oportunidades que possibilitem retorno aos acionistas ao mesmo passo em que faz o máximo de esforços necessários para que seus colaboradores não sejam expostos a situações de risco. Isso inclui a adequação de nossas atividades operacionais para funcionamento em home office e quando necessária a manutenção de trabalho presencial, sendo disponibilizadas máscaras para todos os colaboradores, com uso obrigatório durante o horário de trabalho, álcool com concentração de 70% em diversos pontos do escritório, e higienização frequente das estações de trabalho. Continuamos analisando o posicionamento das autoridades competentes e especialistas, para aprimorar nossas ações contingenciais.

Notas Explicativas

2. Políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

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

2.2. Moeda funcional e de apresentação

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

2.3. Data de aprovação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

O Conselho de Administração autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 29 de março de 2021, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, e face a não existência de outros eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do exercício em questão que possam alterar de forma significativa as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, aprovaram a divulgação dos referidos documentos na mesma data.

2.4. Base de elaboração

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

Notas Explicativas

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

2.5. Bases de consolidação e segregação patrimonial

a) Bases de consolidação

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

Razão social	% – Participação e forma de consolidação			
	31/12/2020		31/12/2019	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (i)	-	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral

- (i) A Companhia, com objetivo de otimizar sua estrutura operacional, em 17 de julho de 2020, a CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. incorporou, mediante laudo de incorporação a valor contábil, a CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda., sendo que fica a primeira responsável por todas as obrigações e direitos da incorporada.

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

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

b) Segregação patrimonial

Notas Explicativas

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

A Companhia apresenta a seguir, os ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2020:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	29.843
Total do ativo consolidado	121.069
% – Participação	24,65%

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

SPE	Empreendimento	Ativo – Empreendimento	Ativo – Consolidado	% sobre o ativo – Consolidado
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	13.813	121.069	11,41%
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19)	2.378	121.069	1,96%
Total		16.191	121.069	13,37%

2.6. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

Notas Explicativas

b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.6. I) A Administração considera que as contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis, dotadas de garantia real dos imóveis por ela financiados, não ensejam perdas potenciais, pois são representados substancialmente por imóveis concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário.

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

c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

d) Classificação e mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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

e) Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

f) Imóveis a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos acrescidos dos custos incorridos de construção, dos juros sobre empréstimos e outros custos diretamente relacionados aos projetos em construção e concluídos, cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de aquisição, bem como os custos incorridos para o desenvolvimento do terreno, que não supera o valor justo.

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

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

g) Investimentos

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

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

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

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

h) Imobilizado

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

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

Notas Explicativas

i) Intangível

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

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

A Administração da Companhia e de suas controladas revisam anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

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

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

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

l) Reconhecimento de receita

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

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

Notas Explicativas

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

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

Unidades distratadas

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

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

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

m) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

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

Notas Explicativas

n) Tributação

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

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

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET). Esta opção é irretroatável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao Imposto de Renda, a Contribuição Social, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS), são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

p) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) "Demonstração dos fluxos de caixa", emitido pelo CPC.

q) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

r) Participação nos lucros de empregados e administradores

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

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

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

Notas Explicativas

s) Resultado por ação

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

t) Dividendos e juros sobre o capital próprio

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

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

u) Informações por segmento

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

2.7. Mudanças em políticas contábeis

Nas políticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2021:

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2021. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações contábeis.

Contratos Onerosos – custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37) - As alterações especificam quais os custos que uma entidade inclui ao determinar o custo de cumprimento de um contrato com o objetivo de avaliar se o contrato é oneroso. As alterações aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. Na data da aplicação inicial, o efeito cumulativo da aplicação das alterações é reconhecido como um ajuste do saldo de abertura em lucros acumulados ou outros componentes do patrimônio líquido, conforme apropriado. Os comparativos não são reapresentados. A Companhia não possui contratos onerosos em 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas

Reforma da taxa de juros de referência - Fase 2 (alterações ao CPC48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16) - As alterações tratam de questões que podem afetar as demonstrações contábeis como resultado da reforma da taxa de juros de referência, incluindo os efeitos de mudanças nos fluxos de caixa contratuais ou relações de hedge decorrentes da substituição da taxa de juros de referência por uma taxa de referência alternativa. As alterações fornecem expediente prático para certos requisitos do CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16 relacionados a:

- Mudanças na base de determinação dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros;
- Passivos financeiros e passivos de arrendamento; e
- Contabilidade de hedge.

A Companhia não possui contratos aplicáveis às normas citadas, em 31 de dezembro de 2020.

Outras Normas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas:

- Concessões de aluguel relacionadas a COVID-19 (alteração ao CPC 06/IFRS 16);
- Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16);
- Referência à estrutura conceitual (Alterações ao CPC 15/IFRS 3);
- Classificação do passivo em circulante ou não circulante (Alterações ao CPC 26/IAS 1);
- IFRS 17 contratos de seguros.

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Caixa e bancos	10	13	95	280
Aplicações financeiras (i)	9.410	21.279	17.389	60.951
Total	9.420	21.292	17.484	61.231

- (i) Correspondem a certificado de depósito bancário (CDB's) de bancos de primeira linha remunerados pela taxa média de 75% a 99,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (taxa média de 75% a 99,25% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

Notas Explicativas

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Unidades concluídas e terrenos (a) (b)	11.085	33.817
Ajuste a valor presente (AVP)	(10)	(19)
Provisão para risco de crédito (a)	(5.522)	(17.790)
Total	5.553	16.008
Circulante	4.483	2.672
Não circulante	1.070	13.336

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Vencidos		
Vencidos até 30 dias	71	76
Vencidos de 31 a 120 dias	207	257
Vencidos há mais de 120 dias	6.125	5.269
Total	6.403	5.602
A vencer		
2020	-	1.428
2021	2.124	8.493
2022	934	13.014
A partir de 2023	1.624	5.280
Total	4.682	28.215
Total de vencidos e a vencer	11.085	33.817

(a) A Companhia e suas controladas revisaram os valores a receber por venda de imóveis na adoção do IFRS 9, a partir de 1º de janeiro de 2018, e constituiu uma provisão para risco dos créditos oriundos de promessas de compra e venda, que somava R\$ 5.522 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 17.790 em 31 de dezembro de 2019), conforme demonstrado abaixo:

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldos no início do exercício:	(17.790)	(24.332)
Adições	(284)	(3)
Baixas definitivas	8.529	1.805
Reversão	4.023	4.740
Saldos no final do exercício:	(5.522)	(17.790)

(b) Extinção do condomínio – Link Office, Mall e Stay - Em 03 de abril de 2020, a CR2 SPE 23 celebrou escritura de extinção de condomínio com a HESA 98 (controlada pela Helbor S.A. ou “Helbor”) referente a 44 lojas, 04 salas comerciais e 05 apartamentos do empreendimento Link Office, Mall e Stay das quais detinham 40% e 60% respectivamente. Foram recebidos como dação em pagamento a CR2 SPE 23 o total de 22 unidades no valor de R\$ 14.660, ocasionando uma baixa definitiva de R\$ 8.529 na PECLD e uma reversão da provisão de Taxa de decoração a pagar (nota 13.a.) no montante de R\$ 389.

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

6. Imóveis a comercializar

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

Descrição	Projeto	Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	Splendore Valqueire I (a)	89	89
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20) (a)	-	105
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	Jardim Paradiso 27 (a)	-	33
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	Villaggio do Campo (a)	-	350
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	Parque das Águas I – B (a)	-	16
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	Parque das Águas I – A (a)	-	174
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay (c)	10.162	4.660
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 28 e 29 (b)	132	231

Notas Explicativas

CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	Santa Cecília – Madureira	(d)	1.534	3.100
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	Cidade Paradiso	(b)	76.577	76.564
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	Splendore Valqueire I	(a)	89	89
Total			88.494	85.322

- (a) Unidades concluídas.
- (b) Estoque de terrenos.
- (c) Refere-se a 18 unidades recebidas em 17 de setembro de 2019 e 22 unidades recebidas em 03 de abril de 2020, em dação em pagamento a parte do contas a receber de 40% do empreendimento Link Office, Mall e Stay como resultado da extinção do condomínio.
- (d) A Companhia assinou em 20 de dezembro de 2019, uma a promessa de venda para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçu pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, a ser realizada até 19/12/2020. Entretanto, em julho de 2020, as Partes foram surpreendidas com a notícia da existência de uma linha de transmissão de energia elétrica, cujo projeto prevê a constituição de uma área de servidão de passagem atingindo parte do terreno de propriedade da CR2 Cabuçu. Após estudar os impactos decorrentes da passagem dessa linha de transmissão pelos imóveis, a Promissária Compradora das quotas da CR2 Cabuçu, manifestou sua intenção de prosseguir com negócio, e para isso foi acordado um desconto no preço de venda e um prazo adicional para a conclusão do negócio, até junho de 2021. Então, em novembro de 2020, a CR2 Cabuçu assinou um Instrumento particular de promessa de instituição de servidão administrativa e outras avenças, onde foram definidas a instituição de uma área de servidão no referido terreno e a indenização correspondente a ser paga a título de compensação, no valor de R\$ 2.000 (dois milhões de reais), em três parcelas mensais, de novembro de 2020 a janeiro de 2021. Pelas cotas da CR2 Cabuçu, a Promitente Compradora pagará a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, além do sinal no valor de R\$ 490 pago em novembro de 2019, o montante de R\$ 1.933 até junho de 2021, corrigido pelo CDI de novembro de 2020 até a data do pagamento.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Unidades concluídas	-	-	19.467	5.426
Estoque de terrenos	76.577	76.564	78.353	79.896
Provisão ao valor recuperável do ativo	-	-	(9.326)	-
Total	76.577	76.564	88.494	85.322
Circulante	-	-	1.655	5.426
Não circulante	76.577	76.564	86.839	79.896

Notas Explicativas

Provisão para desvalorização de ativos:

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia identificou a necessidade de realizar a provisão ao valor recuperável do ativo nas investidas CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. e na CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda., totalizando o valor de R\$ 9.326 registrado na rubrica “Outras despesas - Provisão por desvalorização de ativos” na demonstração do resultado do exercício. Não foram identificados indicativos de *impairment* para o terreno “Cidade Paradiso” e as premissas se mantêm até a data de aprovação dessas demonstrações contábeis. Em relação as demais unidades concluídas em estoque, o valor de venda estipulado pela Administração da Companhia e de suas controladas é superior ao valor de construção e/ou recebido em distrato.

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Valores a receber por repasse (a)	-	-	261	128
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	2.113	2.335
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.113)	(2.335)
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) (c)	-	-	-	2.759
(-) Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa – Confissão de dívida ISO (c)	-	-	-	(2.759)
Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)	597	746	597	746
(-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)	(26)	(54)	(26)	(54)
Total	571	692	832	820
Circulante	260	182	521	310
Não circulante	311	510	311	510

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

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	135	128
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	126	
Total	261	128

Notas Explicativas

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Administração da Companhia e de suas controladas reavaliaram o saldo do contas a receber para a aplicação inicial do CPC 48 e, baseado em indicador interno de avaliação de risco definido de acordo com a nova norma, constituiu perda para risco de créditos para cobertura de possíveis perdas na realização desses saldos, conforme segue:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(2.335)	(2.482)
Adições	(14)	(12)
Reversões e baixas	236	159
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(2.113)	(2.335)

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o contrato encontrava-se com parcelas inadimplentes e a Companhia e suas controladas ajuizaram ação com o objetivo de receber integralmente o saldo devedor, porém até o momento não foram encontrados bens ou recursos capazes de satisfazer o objeto da ação. Devido a isso, em função da reduzida expectativa de recebimento, em 31 de dezembro de 2020, a CR2 São Paulo 1 realizou a baixa total desse ativo, bem como sua provisão para perda no valor de R\$ 2.759.

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

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

Notas Explicativas

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

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

Foi também reconhecido um AVP (ajuste a valor presente) no montante de R\$ 59, calculado a uma taxa de 4,5% a.a. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram apropriadas receitas financeiras no valor de R\$ 42 referente a atualização do contas a receber pelo INCC. Em 31 de dezembro de 2020, esse contrato encontra-se adimplente.

8. Operações com partes relacionadas

a) Adiantamentos para futuro aumento de capital

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

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	900
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	28	28
Total	28	928

Notas Explicativas

b) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	100	729
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	4.500
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	800
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	225
Total	5.625	6.254

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (i)	3	-
Total	28	25

- (i) Saldo de redução de capital por excesso de capital conforme aprovada em assembleia geral extraordinária ("AGE") da Companhia, realizada em 02 de março de 2020 (vide nota 16.a).

9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (a)	-	-	3.917	3.917
Créditos por avais e fianças honradas (b)	-	-	270	342
Adiantamentos a fornecedores	-	-	18	71
Depósitos judiciais (c)	-	32	1.612	1.577
Seguros	5	50	5	50
Cotas do Grupo RCFA Fundo de Invest. Imob. (d)	-	-	-	10
Demais ativos	37	14	352	331
Total	42	96	6.174	6.298
Circulante	42	96	1.428	1.458
Não circulante	-	-	4.746	4.840

Notas Explicativas

- (a) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos, mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido, ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão, cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos, já concedida liminarmente, a Companhia vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%). Em função do baixo volume de recebimentos e a correção monetária dos depósitos judiciais, o arredondamento em milhares de reais não sofre alterações. No exercício findo em 2020, essa ação teve uma decisão desfavorável a CR2 Jardim Paradiso em 2ª instância, motivo pelo qual foi provisionado a integralidade do valor depositado, gerando um incremento de R\$ 2.947 na rubrica Provisões tributárias (vide notas 9 a), 17 (c) e 22.1 b) (a)). Ainda cabem recursos no processo.
- (b) Avais e fianças referentes a unidades da SPE 9 e Valqueire 1 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade dependendo do acordo com o adquirente.
- (c) Depósitos efetuados para garantia das demandas judiciais destacadas na nota explicativa nº 14.
- (d) Cotas do Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário referente a dívida de mútuos com a CR2 Jardim Paradiso, que foi incluída no plano de recuperação judicial da RCFA Engenharia Ltda.

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Investimentos em controladas	15.878	53.968	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	1.620	2.993
Total	15.878	53.968	1.620	2.993

Notas Explicativas

10.1. Investimentos em controladas e coligadas

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

a) Movimentação dos investimentos

Período da movimentação	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital (i)	Aquisições (vendas)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
De 01/01/2019 a 31/12/2019	66.471	-	(297)	(2.059)	1.595	(5.592)	(6.150)	53.968
De 01/01/2020 a 31/12/2020	53.968	900	(26.000)	-	(783)	-	(12.207)	15.878

(i) As reduções de capital resumem-se a excesso de capital na CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda. que estão sendo devolvidos para a gestão unificada do caixa e equivalentes de caixa na Holding.

b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2020:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do exercício
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.678	162	3.516	283	230
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	451	1.484	(1.033)	147	(186)
CR2 Jardim Paraíso Empreendimentos Ltda.	7.075	4.875	2.200	(1.941)	(4.992)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (ii)	-	-	-	20	(78)
CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.	455	400	55	-	131
CR2 Empreendimentos SPE - 23 Ltda.	13.813	6.541	7.272	880	(4.971)
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	53	-	53	-	1
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	7.651	5.039	2.612	61	(2.061)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	401	225	176	8	(268)
Total	33.577	18.726	14.851	(542)	(12.194)

Notas Explicativas

	Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de investimentos em	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	230	(66)	3.516	3.286
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	(186)	(746)	-	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(4.992)	(246)	2.200	7.193
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(2.061)	(2.271)	2.611	28.332
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	118	49	50	-
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	(4.971)	2.589	7.272	12.243
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	1	2	53	52
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	(268)	79	176	444
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (ii)	(78)	(2.967)	-	2.418
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	-	(1.181)	-	-
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(934)	-	-
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	-	227	-	-
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	-	(685)	-	-
Total	(12.207)	(6.150)	15.878	53.968

- (i) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.032 de Passivo a descoberto) está demonstrado no Passivo não circulante na rubrica "Outros passivos".
- (ii) Empresa incorporada em 17 de julho de 2020 pela CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda. (vide nota 2.4.a)

10.2. Propriedades para investimentos (consolidado)

Referem-se a imóveis não residenciais de propriedade da Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33), que foram alugados para terceiros, pelo prazo de 60 meses. Antes da referida locação, estes imóveis estavam no estoque, porém foram transferidos para a rubrica propriedades para investimentos a partir do início de vigência da locação contabilizados pelo valor justo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia revisou os valores das propriedades para investimento e realizou uma provisão para redução do valor recuperável (*impairment*) desses ativos no valor de R\$ 1.373. A movimentação está detalhada abaixo:

	Saldo em 31/12/2019	Impairment	Saldo em 31/12/2020
Imóveis para locação	2.993	(1.373)	1.620

Notas Explicativas

	Saldo em 31/12/2018	Impairment	Saldo em 31/12/2019
Imóveis para locação	2.993	-	2.993

11. Imobilizado

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

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	11	11	11	11
Móveis e equipamentos de uso	10%	454	454	454	454
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	605	605	605	605
Subtotal		1.070	1.070	1.070	1.070
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.050)	(1.044)	(1.050)	(1.044)
Total		20	26	20	26

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

	Saldo em 31/12/2019	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2020
Controladora			
Móveis e equipamentos de uso	26	(6)	20
Total	26	(6)	20
Consolidado			
Móveis e equipamentos de uso	26	(6)	20
Total	26	(6)	20

Notas Explicativas

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

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

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de dezembro de 2020.

12. Cessão de créditos imobiliários

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo da cessão	48	90
(-) Deságio a apropriar	(2)	(5)
Total	46	85
Circulante	28	38
Não circulante	18	47

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Em 2019	-	11
Em 2020	-	27
Em 2021	11	24
Em 2022	16	17
Após 2022	19	6
Total	46	85

Notas Explicativas

O saldo referente à CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23) está representado por operação de venda de créditos imobiliários realizada com a securitizadora Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização em 21 de junho de 2013, com coobrigação por parte da cedente dos créditos (SPE-23). Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do contas a receber da SPE-23, e o valor da cessão foi registrado em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. O montante total dessa operação foi de R\$ 62.442 (atualizado até 30 de junho de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado será apropriado “pro rata temporis” na rubrica de “Despesas de cessão de créditos”, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, conseqüentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas. A despesa registrada nessa rubrica no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 2.264,06 (dois mil duzentos e sessenta e quatro reais e seis centavos) e R\$ 1.778,77 (um mil, setecentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos) em 31 de dezembro de 2019.

13. Contas a pagar e Adiantamentos

a) Contas a pagar – terceiros

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Taxa de Decoração (i)	-	-	201	596
Distratos a pagar	-	-	662	1.432
Despesas administrativas	147	121	228	135
Provisão para garantia (vide nota 15)	-	-	1.044	1.044
Sinal relativo à promessa de venda da CR2 Cabuçú (ii)	490	490	490	490
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	6	89	45	166
Total	643	700	2.670	3.863
Circulante	643	700	1.626	2.819
Não circulante	-	-	1.044	1.044

(i) Refere-se a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de dezembro de 2020 de R\$ 201 (R\$ 596 em 31 de dezembro de 2019). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto e parte dessa redução ocorrida é decorrente da extinção parcial de condomínio em 03 de abril de 2020. Vide detalhes na nota 4.(b).

(ii) Sinal relativo à promessa de venda assinada em 20 de dezembro de 2019, para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçú pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. a ser realizada até 20/06/2021 (vide nota 6.d.).

Notas Explicativas

b) Adiantamentos de Clientes

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

14. Passivos contingentes (Consolidado)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contingências cíveis	-	-	5.148	6.686
Contingências trabalhistas	-	302	25	347
Total	-	302	5.173	7.033

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	-	-	561
2021	-	302	1.676	333
2022	-	-	2.525	534
Após 2022	-	-	972	5.605
Total	-	302	5.173	7.033
Circulante	-	302	1.676	561
Não circulante	-	-	3.497	6.472

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

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contingências cíveis	96	228	2.381	5.972
Total	96	228	2.381	5.972

15. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo prazo de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados nesses casos somam R\$ 1.044, vide nota 13.a.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 122.649 (R\$ 166.991 em 31 de dezembro de 2019), representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Foi aprovada em assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 29 de abril de 2019 pelos acionistas presentes a redução do Capital Social da Companhia, no montante de R\$ 17.253, sem alteração da quantidade de ações emitidas, para absorver o prejuízo acumulado no exercício de 2018 e o saldo de exercícios anteriores. A alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia refletindo essa redução de capital aprovada, aconteceu na assembleia geral extraordinária realizada em 26 de junho de 2019, onde foi alterado o capital o social da Companhia passando-o de R\$ 184.244 para R\$ 166.991.

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

Notas Explicativas

Em 02 de março de 2020, foi realizada nova Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) da Companhia, onde os acionistas aprovaram nova redução do capital social da Companhia por excesso de capital, no montante de R\$ 10.004, passando-o de R\$ 141.994 para R\$ 131.990, sem o cancelamento de ações, mediante restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, do valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por ação.

Em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 30 de abril de 2020, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia, no valor de R\$ 9.341, passando-o de R\$ 131.990 para R\$ 122.649, sem alteração da quantidade de ações emitidas, para absorção de prejuízos acumulados.

b) Resultado por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito através da divisão do resultado do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias e preferenciais da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício.

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Numerador básico		
Prejuízo do exercício atribuído aos acionistas da Companhia	(15.452)	(9.341)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	<u>(6,38)</u>	<u>(3,86)</u>
Resultado diluído por ação – em Reais	<u>(6,38)</u>	<u>(3,86)</u>

Notas Explicativas

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

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

	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido (a)	2.776	37.219
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	982	(2.293)
Receita operacional bruta	3.758	34.926
Tributos sobre vendas (c)	(1.732)	(1.163)
Receita líquida	2.026	33.763
Custo (b)	(2.568)	(32.469)
Lucro (prejuízo) bruto (c)	(542)	1.294

- (a) Vendas contratadas líquidas de distratos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a Companhia realizou a alienação do terreno Parque das Águas, gerando um aumento nas receitas por incorporação e venda em relação a exercícios anteriores e em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, onde ocorreram apenas a alienação de unidades residenciais prontas.
- (b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.
- (c) O prejuízo bruto no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 se deu em razão do reconhecimento de tributos sobre vendas no valor de R\$ 1.531 na CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda., que estão sendo discutidos judicialmente (vide nota 9.a)).

Notas Explicativas

18. Outras despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Indenizações judiciais	171	-	2.816	2.320
Condomínio de unidades concluídas	-	-	443	56
Consultoria jurídica	388	30	730	573
Emolumentos judiciais e cartorários	41	65	162	295
Auditoria externa	155	229	164	247
Processamento de dados	232	229	232	229
Manutenção e conservação	-	-	-	14
Serviços de vigilância e segurança	-	-	-	34
Publicações	96	55	99	66
Comunicações e telemarketing	10	13	10	13
Seguros	87	69	87	69
Água, energia e gás	12	15	12	17
Custódia de títulos e valores mobiliários	27	108	27	108
Repasse de clientes	-	-	11	36
Aluguéis	72	48	72	48
Acordos com adquirentes	-	-	-	133
Outros	147	258	321	443
Total	1.438	1.119	5.186	4.701

19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Receitas financeiras provenientes de:	803	798	1.384	2.084
Aplicações financeiras	451	688	985	1.495
Confissão de dívida	-	-	5	5
Remuneração de repasse a instituições financeiras	-	-	1	15
Juros e correção Contribuições sindicais (a)	305	-	305	-
Outras receitas financeiras	47	110	88	569
Despesas financeiras provenientes de:	-	-	(224)	(4.480)
Cessão de direitos de crédito	-	-	(2)	(4.353)
Acordos extrajudiciais	-	-	(221)	(77)
Outras despesas financeiras	-	-	(1)	(50)
Total	803	798	1.160	(2.396)

(a) Receita financeira referente a contribuições sindicais pagas indevidamente e recuperadas através de demanda judicial, no total de R\$ 305, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas

20. Reversões de provisões operacionais (consolidado)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Reversão de PECLD do Contas a receber por incorporação de imóveis	-	-	3.740	4.737
Reversão de PECLD de Confissão de dívida de adquirentes	-	-	313	147
Reversão de Provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	302	(302)	1.861	522
PECLD Confissão de dívida da ISO Engenharia. – vide nota 7.c.	-	-	-	(2.759)
Total	302	(302)	5.914	2.647

21. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Rendas de aluguéis (a)	-	-	194	97
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	389	565
Renda de exploração de estacionamento (c)	-	-	156	204
Recuperação de contribuições sindicais pagas (d)	385	-	385	-
Outras receitas operacionais	41	-	53	18
Baixa de créditos tributários não recuperáveis (e)	-	(1.192)	-	(1.192)
Provisão para despesas com imóveis após o habite-se (f)	-	-	-	(1.044)
Outras despesas operacionais	-	(51)	(200)	(51)
Total	427	(1.243)	977	(1.403)

- (a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais da CR2 Jardim Paradiso.
- (b) Recuperação de custos imobiliários em função do distrato de unidades.
- (c) Rendas de exploração de estacionamento em empreendimentos da Companhia.
- (d) Contribuições sindicais pagas indevidamente e recuperadas judicialmente.
- (e) Créditos que não puderam ser utilizados por indeferimento.
- (f) Provisão para gastos de reparação de vícios estruturais de empreendimentos entregues.

Notas Explicativas

22. Tributação

22.1. Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

a) Imposto de renda e contribuição social – controladora

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	(15.452)	(9.341)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	12.207	6.150
Outros	7	644
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(3.239)	(2.547)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício	(1.101)	(866)
Crédito tributário não contabilizado no exercício	1.101	866
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-

b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

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

	31/12/2020			31/12/2019		
	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário	2.776	222	333	36.514	2.921	4.382
Outras receitas	-	844	844	-	1.272	1.272
Base de cálculo	-	1.066	1.177	-	4.193	5.654
Alíquotas	-	25%	9%	-	25%	9%
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(243)	(106)	-	(1.024)	(509)
Diferenças permanentes	-	(48)	(32)	-	129	28
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(291)	(138)	-	(895)	(481)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	-	(1.024)	(538)	-	22	10
(=) Despesa com IRPJ e CSLL corrente (a)	-	(1.426)	(732)	(944)	(509)	
(=) Despesa com IRPJ e CSLL diferido	-	111	56	-	71	38

(a) Impactado pelo reconhecimento de despesa com IRPJ de -R\$ 928 e CSLL de -R\$ 486, referentes a ações judicial que discute a tributação do RET (vide notas 9 a), 17 (c) e 22.2 (a)).

Notas Explicativas

22.2. Provisões tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Impostos patrimônio de afetação (a)	-	-	3.917	969
Tributos federais	4	2	737	2.174
Folha de pagamento	87	64	126	84
Tributos retidos de terceiros	5	7	60	22
Total circulante	96	73	4.840	3.249

(a) Tributos apurados no RET a pagar que estão sendo discutidos judicialmente e depositados em juízo (vide notas 9 a), 17 (c) e 22.1 b) (a)

22.3. Impostos diferidos

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
IRPJ	6	6	167	279
CSLL	4	4	102	158
PIS	3	3	62	91
COFINS	12	12	263	421
Total	25	25	594	949
Circulante	25	25	479	158
Não circulante	-	-	115	791

Notas Explicativas

22.4. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Decorrentes de retenções na fonte	859	764	882	784
Outros impostos e contribuições a compensar	3	3	7	7
Total circulante	862	767	889	791

Em função da Companhia e suas controladas estarem apresentando prejuízos, a Administração vem realizando a solicitação da restituição do saldo retido de acordo com os prazos prescricionais da legislação vigente.

23. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

a) Remuneração dos administradores (consolidado)

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária e extraordinária, de 30 de abril de 2020, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000. A definição do montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores ocorrerá conforme determinação do Conselho de Administração, que aprovou a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 131 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 1.200 aos membros da Diretoria a partir de maio de 2020 até abril de 2021.

Até 31 de dezembro de 2020, no Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.181 (R\$ 1.440 em 30 de dezembro de 2019), que está composto por:

	31/12/2020	31/12/2019
Conselho de Administração		
Remuneração-base	160	217
Diretoria		
Remuneração-base	1.021	1.223
Total	1.181	1.440

Notas Explicativas

24. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas não realizam operações com instrumentos financeiros derivativos e com caráter especulativo e fazem a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

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

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

- **Concentração de risco de crédito**

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

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2020 e de 2019 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

- **Análise de sensibilidade**

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros considerado relevante pela Administração, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira. A mediana da expectativa de mercado, conforme dados retirados no Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data-base de 05 de março de 2021, indicavam o CDI estimado para 2021 em 4,00%, enquanto a taxa média em 2020 foi de 2,7845%. Já para o IGP-M, a estimativa é de 8,98% enquanto a taxa média em 2020 foi de 23,14%.

A análise de sensibilidade foi elaborada considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2020, considerando esses saldos em aberto até o encerramento do exercício de 2021.

Notas Explicativas

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

Operações em 31/12/2020	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
Ativos				
Contas a receber de clientes - R\$ 5.553 (Nota nº 4)	IGPM	499	374	249
Aplicações financeiras - R\$ 17.389 (Nota nº 3)	CDI	696	522	348

25. Gerenciamento de risco

Sistema de controle de risco

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

Implementação do sistema de controle de risco

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

Riscos operacionais

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

Risco de taxa de juros

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

Notas Explicativas

26. Seguros

A Companhia e suas controladas mantém apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha. A Companhia não mantém apólice de seguro alguma para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de perdas relevantes. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. A cobertura dos seguros em 31 de dezembro de 2020 está demonstrada a seguir:

Tipo do seguro	Importância segurada
Responsabilidade civil geral de Administradores	20.000

27. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas.

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 31/12/2020				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Administradores				
Conselho de Administração	266.779	11,01%	266.779	11,01%
Diretoria	0	0,00%	0	0,00%
Conselho Fiscal	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	2.155.374	88,99%	2.155.374	88,99%
Total	2.422.153	100,00%	2.422.153	100,00%
Ações em Circulação	2.155.374	82,79%	2.155.374	82,79%

*A companhia não possui Conselho Fiscal instalado

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA Posição em 31/12/2020				
Companhia: CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.		Posição em 31/12/2020 (Em Unidades de Ações)		
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
TOTAL LOG PLANEJAMENTO E PARTICIPACOES LTDA	1.080.984	44,63%	1.080.984	44,63%
SQUADRA INV GESTAO DE RECURSOS LTDA	450.132	18,58%	450.132	18,58%
CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE	266.779	11,01%	266.779	11,01%

*Companhia aberta.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente
Em 31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis 3

Demonstrações contábeis 6

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("CR2 ou Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na Nota explicativa 2.4, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Redução ao valor recuperável dos estoques e propriedade para investimentos

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme descrito nas Notas explicativas 6 e 10.2, a Companhia realiza testes anuais de redução ao valor recuperável dos imóveis, terrenos e propriedade para investimentos, considerando os valores líquidos de realização mediante estudos realizados internamente, em laudos realizados por peritos independentes. Esse tema foi novamente considerado como uma área significativa e, portanto, de risco em nossa abordagem de auditoria durante 2020, tendo em vista que envolve julgamentos subjetivos da Administração no uso de premissas e estimativas como o valor líquido de realização médio de imóveis similares aos da Companhia.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Como parte de nossos procedimentos de auditoria, efetuamos a análise da política contábil e, com base em amostragem, selecionamos valores que estão registrados como imóveis concluídos, terrenos e propriedade para investimentos, realizando, os seguintes procedimentos: (a) com o apoio de nossos especialistas realizamos a leitura do laudo de avaliação realizados por terceiros justificando o preço adotado; (b) realizamos o recálculo do valor realizável e comparamos com os resultados apurados no laudo e; (c) comparamos os preços utilizados com os valores médios de mercado praticados na região onde se encontra o respectivo ativo. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis individuais e consolidadas descritas nas Notas explicativas 2.4 f), 2.4 j), 6 e .10.2.

Com base na abordagem, nos procedimentos de auditoria executados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos como aceitáveis as premissas e metodologia utilizadas na avaliação do valor recuperável dos imóveis, terrenos e propriedade para investimentos, bem como as divulgações efetuadas pela Administração, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Provisão de perdas esperadas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme descrito na Nota explicativa 4, na rubrica "Contas a receber", a Companhia mantém provisão para perdas esperadas no valor de R\$ 5.522 mil em 31 de dezembro de 2020. A provisão de perda esperada envolve a aplicação de metodologia e premissas desenvolvidas pela administração que avaliam a situação financeira do devedor, os valores possíveis de recuperação e a realização de garantias. Tendo em vista que a constituição dessa provisão para perdas esperadas envolve certos julgamentos subjetivos que, podem trazer impactos significativos na elaboração das demonstrações contábeis, uma vez que que na determinação das premissas utilizadas pela administração da Companhia estão inseridas projeções específicas que apresentam um também certo grau de incerteza, esse assunto foi, novamente, considerado como significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Como parte de nossos procedimentos de auditoria, efetuamos a análise da política contábil e, com base em amostragem do saldo de contas a receber, verificamos os procedimentos adotados na adoção do modelo de negócio aprovado pela Companhia na mensuração e constituição das perdas esperadas, sendo que também recalculamos os valores das respectivas perdas e comparamos os resultados reconhecidos nas demonstrações contábeis consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2020. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis individuais e consolidadas descritas nas Notas explicativas 2.4 b), 2.4 e) e 4.

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

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

erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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

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

Rio de Janeiro, 29 de março de 2021.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do artigo 25, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480/09, declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Afonso Arinos de Melo Franco, nº 222, sala 1511, bloco 01, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.631-455, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2021.

Pedro Gomes da Cunha
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Alexandre Serra Nogueira De Paula
Diretor Financeiro; Jurídico e de RI

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

Para fins do artigo 25, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480/09, declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Afonso Arinos de Melo Franco, nº 222, sala 1511, bloco 01, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.631-455, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2021.

Pedro Gomes da Cunha
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Alexandre Serra Nogueira De Paula
Diretor Financeiro; Jurídico e de RI