

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

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

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	28
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	68
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	70
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	71
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
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	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	103.896	109.023
1.01	Ativo Circulante	14.846	16.209
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	25	10
1.01.02	Aplicações Financeiras	7.908	9.410
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	7.908	9.410
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	7.908	9.410
1.01.03	Contas a Receber	5.956	5.885
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	5.956	5.885
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	296	260
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	5.625	5.625
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	35	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	957	904
1.01.08.03	Outros	957	904
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	924	862
1.01.08.03.02	Outros Ativos	33	42
1.02	Ativo Não Circulante	89.050	92.814
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	77.237	76.916
1.02.01.04	Contas a Receber	144	311
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	144	311
1.02.01.05	Estoques	76.593	76.577
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	500	28
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	500	28
1.02.02	Investimentos	11.629	15.878
1.02.02.01	Participações Societárias	11.629	15.878
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	11.629	15.878
1.02.03	Imobilizado	184	20
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	184	20

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	103.896	109.023
2.01	Passivo Circulante	273	767
2.01.02	Fornecedores	170	643
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	170	643
2.01.03	Obrigações Fiscais	100	121
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	100	121
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	75	96
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	25	25
2.01.05	Outras Obrigações	3	3
2.01.05.02	Outros	3	3
2.01.05.02.06	Redução de Capital	3	3
2.02	Passivo Não Circulante	1.129	1.032
2.02.02	Outras Obrigações	1.129	1.032
2.02.02.02	Outros	1.129	1.032
2.02.02.02.03	Outros Passivos	1.129	1.032
2.03	Patrimônio Líquido	102.494	107.224
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-20.182	-15.452
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.990	-4.972	-1.436	-3.042
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0	0	-245
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.433	-4.962	-1.290	-3.541
3.04.02.01	Despesa de Pessoal	-463	-1.685	-293	-861
3.04.02.02	Honorários de Diretoria e Conselho de Administração	-274	-931	-259	-800
3.04.02.03	Gratificações a Administradores	-29	-285	-380	-825
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-667	-2.061	-358	-1.055
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	915	0	0
3.04.04.01	Ganhos / (Perdas) na Alienação de Investimentos	0	915	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-80	-90	373	297
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-7	-18	-17	-37
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-12	-21	-2	-5
3.04.05.03	Participação dos Administradores e Empregados no Lucro	0	0	0	-68
3.04.05.04	Outras Despesas Operacionais	-61	-51	392	407
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-477	-835	-519	447
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.990	-4.972	-1.436	-3.042
3.06	Resultado Financeiro	101	242	365	730
3.06.01	Receitas Financeiras	102	250	365	730
3.06.02	Despesas Financeiras	-1	-8	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.889	-4.730	-1.071	-2.312
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.889	-4.730	-1.071	-2.312
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.889	-4.730	-1.071	-2.312
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,78	-1,95	-0,44	-0,95
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	0	-0,44	-0,95

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.889	-4.730	-1.071	-2.312
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.889	-4.730	-1.071	-2.312

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.766	-2.885
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.789	-2.754
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-4.730	-2.312
6.01.01.02	Resultado de Equivalência Patrimonial	835	-447
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	21	5
6.01.01.04	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	-915	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	23	-131
6.01.02.01	Imóveis a Comercializar	-16	-6
6.01.02.03	Impostos e Contribuições a Compensar	-62	-103
6.01.02.04	Outros Ativos	-26	-94
6.01.02.05	Contas a Pagar - Terceiros	0	-41
6.01.02.06	Provisões Tributárias	-21	27
6.01.02.08	Contas a Receber - Terceiros	148	85
6.01.02.09	Outros Passivos	0	1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.279	26.633
6.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	5	5
6.02.02	Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-500	0
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-185	0
6.02.04	Redução de Capital	2.000	26.628
6.02.05	(Aquisição) / Baixa de Investimentos em Controladas e Coligadas	1.959	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	-34.998
6.03.02	Redução de Capital	0	-34.998
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.487	-11.250
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.420	21.292
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.933	10.042

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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	122.649	0	0	-15.452	27	107.224
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-15.452	27	107.224
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.730	0	-4.730
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.730	0	-4.730
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-20.182	27	102.494

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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 para absorção de prejuízo	-9.341	0	0	9.341	0	0
5.04.09	Redução de Capital	-35.001	0	0	0	0	-35.001
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.312	0	-2.312
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.312	0	-2.312
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-2.312	27	120.364

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	930	407
7.01.02	Outras Receitas	930	407
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.978	-1.244
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.763	-1.139
7.02.04	Outros	-215	-105
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.048	-837
7.04	Retenções	-21	-5
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-21	-5
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.069	-842
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-585	1.177
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-835	447
7.06.02	Receitas Financeiras	250	730
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.654	335
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.654	335
7.08.01	Pessoal	2.639	2.144
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.239	2.004
7.08.01.02	Benefícios	233	116
7.08.01.03	F.G.T.S.	167	24
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	345	447
7.08.02.01	Federais	337	447
7.08.02.03	Municipais	8	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	92	56
7.08.03.01	Juros	8	0
7.08.03.02	Aluguéis	84	56
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-4.730	-2.312
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-4.730	-2.312

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	114.844	121.069
1.01	Ativo Circulante	21.731	26.463
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.304	95
1.01.02	Aplicações Financeiras	14.278	17.389
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	14.278	17.389
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	14.278	17.389
1.01.03	Contas a Receber	3.838	5.007
1.01.03.01	Clientes	3.404	4.483
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	434	524
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	431	521
1.01.03.02.03	Adiantamentos	3	3
1.01.04	Estoques	234	1.655
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	234	1.655
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.077	2.317
1.01.08.03	Outros	2.077	2.317
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	953	889
1.01.08.03.04	Outros Ativos	1.124	1.428
1.02	Ativo Não Circulante	93.113	94.606
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	91.309	92.966
1.02.01.04	Contas a Receber	868	1.381
1.02.01.04.01	Clientes	724	1.070
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	144	311
1.02.01.05	Estoques	85.797	86.839
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	85.797	86.839
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.644	4.746
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.644	4.746
1.02.02	Investimentos	1.620	1.620
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.620	1.620
1.02.03	Imobilizado	184	20
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	184	20

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	114.844	121.069
2.01	Passivo Circulante	7.780	9.165
2.01.02	Fornecedores	1.475	1.626
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.475	1.626
2.01.03	Obrigações Fiscais	192	479
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	192	479
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	192	479
2.01.05	Outras Obrigações	37	544
2.01.05.02	Outros	37	544
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	0	488
2.01.05.02.06	Redução de Capital	28	28
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	9	28
2.01.06	Provisões	6.076	6.516
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.076	6.516
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	4.675	4.840
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.401	1.676
2.02	Passivo Não Circulante	4.565	4.674
2.02.02	Outras Obrigações	1.044	1.062
2.02.02.02	Outros	1.044	1.062
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	0	18
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	1.044	1.044
2.02.03	Tributos Diferidos	40	115
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	40	115
2.02.04	Provisões	3.481	3.497
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.481	3.497
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.481	3.497
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	102.499	107.230
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-20.182	-15.452
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	5	6

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	846	1.427	735	1.379
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-859	-941	-502	-822
3.03	Resultado Bruto	-13	486	233	557
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.014	-5.685	-1.604	-3.442
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0	0	-1.500
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.048	-6.432	-2.131	-5.967
3.04.02.01	Despesa de Pessoal	-453	-1.726	-340	-1.004
3.04.02.02	Honorários de Diretoria e Conselho de Administração	-233	-1.010	-289	-890
3.04.02.03	Gratificação a Administradores	-29	-285	-380	-825
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-1.333	-3.411	-1.122	-3.248
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-98	-98	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	239	1.193	553	4.302
3.04.04.01	Ganhos / (Perdas) na Alienação de Investimentos	0	915	0	0
3.04.04.02	Reversão / (Constituição) de Provisões Operacionais	193	146	-30	3.520
3.04.04.03	Outras Receitas Operacionais	46	132	583	782
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-107	-343	-26	-277
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-95	-322	-24	-204
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-12	-21	-2	-5
3.04.05.03	Participação dos Administradores e Empregados no Resultado	0	0	0	-68
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	-5	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.027	-5.199	-1.371	-2.885
3.06	Resultado Financeiro	210	456	413	1.046
3.06.01	Receitas Financeiras	211	465	425	1.268
3.06.02	Despesas Financeiras	-1	-9	-12	-222
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.817	-4.743	-958	-1.839
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-72	13	-113	-473
3.08.01	Corrente	-63	-130	-212	-671
3.08.02	Diferido	-9	143	99	198

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.889	-4.730	-1.071	-2.312
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-1.889	-4.730	-1.071	-2.312
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.889	-4.730	-1.071	-2.312

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-1.889	-4.730	-1.071	-2.312
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-1.889	-4.730	-1.071	-2.312
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.889	-4.730	-1.071	-2.312

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-3.641	-8.338
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.999	-5.350
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-4.743	-1.839
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	21	5
6.01.01.03	Cessão de Direitos de Créditos	-2	-1
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	5	0
6.01.01.05	Impostos e Contribuições Diferidos	-219	-230
6.01.01.06	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	-146	-3.285
6.01.01.07	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	-915	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.358	-2.988
6.01.02.01	Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.118	-25
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	280	288
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	929	377
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	-64	-107
6.01.02.06	Outros Ativos	406	-589
6.01.02.07	Contas a Pagar - Terceiros	30	-488
6.01.02.08	Provisões Tributárias	-202	-1.030
6.01.02.09	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-93	-997
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	-40	-411
6.01.02.12	Outros Passivos	-6	-6
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.774	0
6.02.01	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-185	0
6.02.02	(Aquisição) / Baixa de Investimentos em Controladas e Coligadas	1.959	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-35	-35.016
6.03.02	Cessão de Créditos Imobiliários	-35	-18
6.03.04	Redução de Capital	0	-34.998
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.902	-43.354
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.484	61.231
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	15.582	17.877

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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	122.649	0	0	-15.452	27	107.224	6	107.230
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-15.452	27	107.224	6	107.230
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.730	0	-4.730	-1	-4.731
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.730	0	-4.730	0	-4.730
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-1	-1
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-20.182	27	102.494	5	102.499

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(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 para Absorção de Prejuízos Acumulados	-9.341	0	0	9.341	0	0	0	0
5.04.10	Redução de Capital	-35.001	0	0	0	0	-35.001	0	-35.001
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.312	0	-2.312	0	-2.312
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.312	0	-2.312	0	-2.312
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-2.312	27	120.364	0	120.364

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	2.574	5.613
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.309	1.483
7.01.02	Outras Receitas	1.119	610
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	146	3.520
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.411	-5.738
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-941	-823
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.144	-4.579
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-98	0
7.02.04	Outros	-228	-336
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.837	-125
7.04	Retenções	-21	-5
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-21	-5
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.858	-130
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	460	1.268
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-5	0
7.06.02	Receitas Financeiras	465	1.268
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.398	1.138
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.398	1.138
7.08.01	Pessoal	2.750	2.359
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.318	2.094
7.08.01.02	Benefícios	265	241
7.08.01.03	F.G.T.S.	167	24
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	527	1.206
7.08.02.01	Federais	227	1.043
7.08.02.02	Estaduais	4	0
7.08.02.03	Municipais	296	163
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	55	-115
7.08.03.01	Juros	9	1
7.08.03.02	Aluguéis	46	-116
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-4.730	-2.312
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-4.730	-2.312



CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T21

Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2021 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2021 (3T21). 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 3T21

- **Manutenção da capacidade de pagamento com caixa positivo em R\$ 15,6 milhões**
- **Dívida corporativa zerada**
- **Manutenção do G&A em comparação a 3T20, 1T21 e 2T21**
- **Celebração de contrato de parceria para desenvolvimento de projetos imobiliários**
- **Venda de 3 unidades no LINK**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alexandre Nogueira de Paula
Diretor Financeiro e RI

Contato: ri@cr2.com.br



DESTAQUES FINANCEIROS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	3T21	3T20	$\Delta 3T21/3T20$	2T21	$\Delta 3T21/2T21$
Receita Operacional Líquida	846	735	15,1%	147	474,0%
Lucro Bruto	(13)	233	-105,6%	147	-108,8%
% Margem Bruta	-2%	32%		100%	
EBITDA	(1.805)	(956)	88,8%	(2.232)	-19,1%
% Margem EBITDA	-213%	-130%		-1514%	
Lucro (Prejuízo) Líquido	(1.889)	(1.071)	76,4%	(1.020)	85,2%
% Margem Líquida	-223%	-146%		-692%	
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(0,78)	(0,44)	76,4%	(0,42)	85,2%
Caixa	15.582	24.447	-36,3%	16.668	-6,5%
Patrimônio Líquido Consolidado	102.494	121.435	-15,6%	104.383	-1,8%

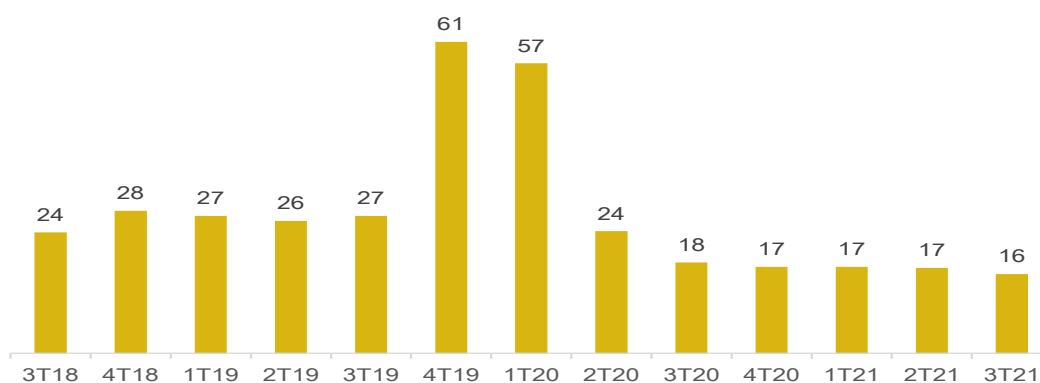
ÍNDICE

EVOLUÇÃO DE CAIXA	3
ATIVOS	3
G&A	4
RESULTADO	4
LANDBANK	5
NOVOS PROJETOS	5
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	6
BALANÇO PATRIMONIAL	7
GLOSSÁRIO	8
AVISO LEGAIS	9
RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES	9



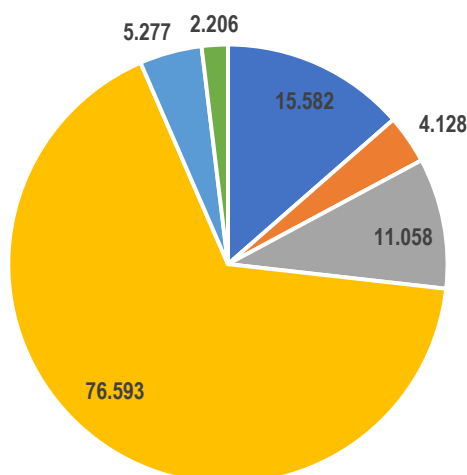
EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- O Caixa finalizou 3T21 em R\$ 15,6 milhões, uma redução de 12% comparado a 3T20.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha com liquidez imediata.
- Em 2020 houve reduções de capital com restituição à acionistas totalizando R\$ 35 milhões.



ATIVOS (R\$ MIL)

- O estoque é composto por unidades no Link Office mall, na Barra da Tijuca, e a redução de 50% em relação a 3T20, é referente, principalmente, a reavaliação realizada no 4T20.
- O land bank da companhia é formado por um terreno de 2,8 milhões m² em Nova Iguaçu. O Terreno Santa Cecília foi vendido em 2T21.

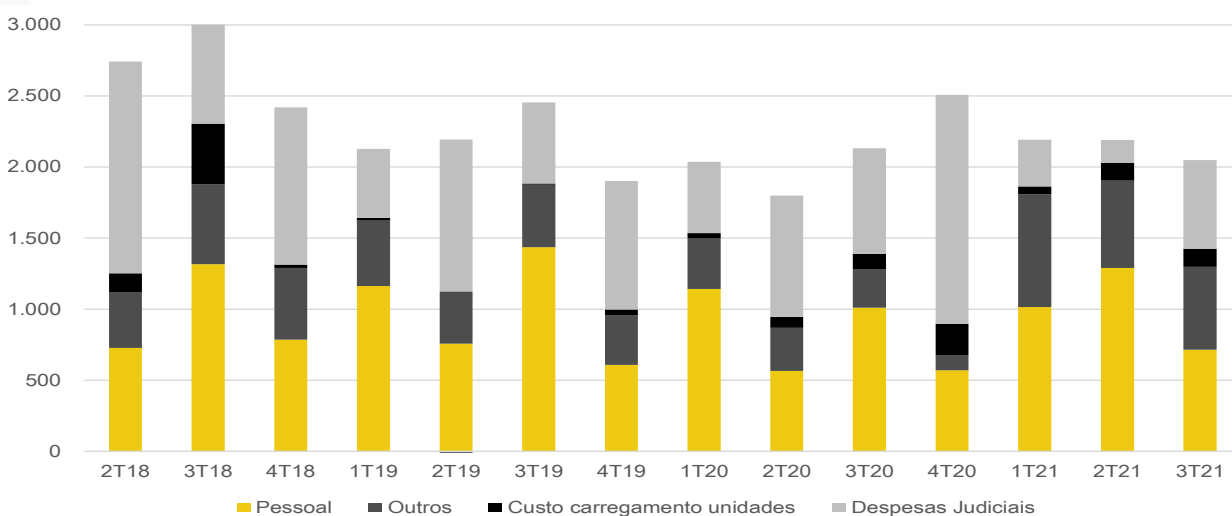


■ Caixa ■ Clientes ■ Estoque unidades ■ Land Bank ■ Depósitos judiciais ■ Outros ativos



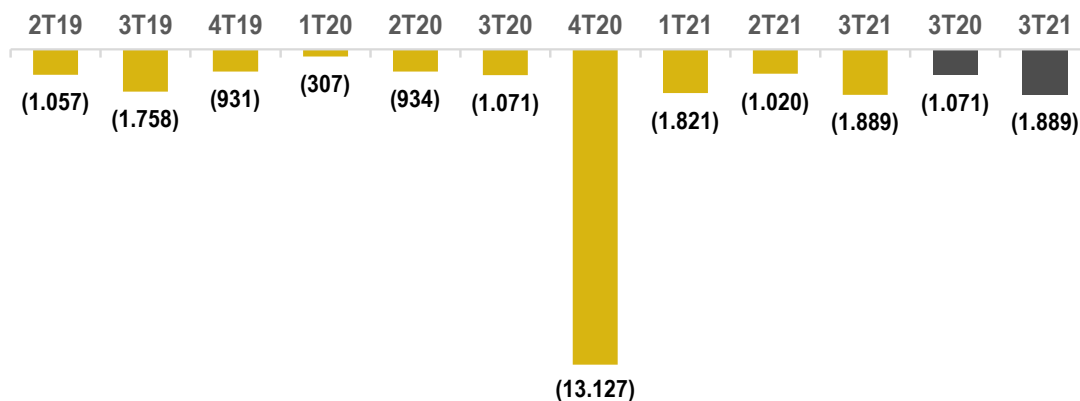
G&A (R\$ MIL)

- O G&A foi de R\$ 2 milhões no trimestre, em linha com 3T20, 1T21 e 2T21;
- O acumulado de 2021 totaliza R\$6,4 MM, aumento de 8% em comparação com o mesmo período de 2020.



RESULTADOS R\$ (MIL)

- A CR2 apresentou prejuízo no 3T21 de R\$ 1,9 milhões, um aumento de 80% em relação a 3T20, mas em linha com seu novo replanejamento estratégico e estrutura necessária para o retorno ao mercado.
- O prejuízo de 4T20 é devido, principalmente, a reavaliação do estoque do empreendimento Link Office Mall.





LAND BANK | CIDADE PARADISO

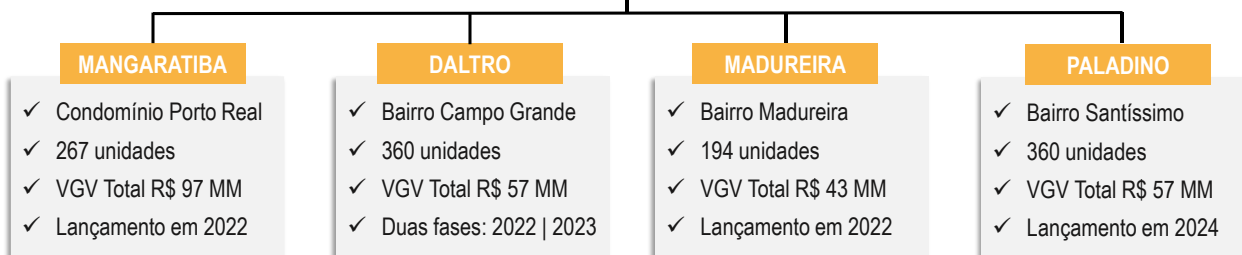
- Primeiro super condomínio de Nova Iguaçu, com parque urbano com mais de 280 mil/m².
- 1.817 unidades já entregues com potencial de expansão.
- Bairro planejado e um dos principais centros de lazer da baixada fluminense.



NOVOS PROJETOS

Fato Relevante | 16 de setembro de 2021

- A CR2 celebrou, em setembro, contrato para a realização de empreendimentos no estado do Rio de Janeiro.
- A gestão para a realização da incorporação imobiliária dos empreendimentos é de responsabilidade da CR2.
- Os projetos estão de acordo com novo planejamento estratégico desenvolvido em parceria com a Fundação Dom Cabral.





DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

(R\$ mil)	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(187)	(694)	(958)	(11.609)	(1.902)	(1.024)	(1.817)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	(1.867)	(1.827)	183	7.775	(193)	(897)	(166)
Variação dos Ativos	(158)	687	(585)	2.018	1.803	(131)	997
Clientes por incorporação e venda de imóveis	(242)	677	(460)	(465)	1.359	27	(268)
Contas a receber de terceiros	118	247	(77)	14	483	(254)	51
Imóveis a comercializar	43	1	333	1.812	(12)	(6)	947
Impostos e contribuições a compensar	3	(65)	(45)	9	(10)	(18)	(36)
Outros	(80)	(173)	(336)	648	(17)	120	303
Variação dos Passivos	(2.200)	(524)	(208)	1.442	(140)	(106)	(65)
Contas a pagar – terceiros	(28)	(354)	(106)	(314)	-	(14)	44
Provisões tributárias	-	(882)	(148)	1.676	(35)	(86)	(81)
Adiantamentos de clientes	2	(419)	6	297	(34)	(6)	-
Outros	(2.174)	1.131	40	(217)	(71)	-	(28)
Caixa Líquido Utilizado nas atividades Operacionais	(4.412)	(2.358)	(1.568)	(374)	(432)	(2.158)	(1.051)
Caixa Líquido Gerado pelas atividades de Investimento	-	-	-	-	(15)	1.824	(35)
Atividades de financiamento	(5)	(30.009)	(5.002)	(19)	(28)	(7)	-
Cessão de créditos imobiliários	(5)	(13)	-	(19)	(28)	(7)	-
Redução de capital	-	(29.996)	(5.002)	-	-	-	-
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(5)	(30.009)	(5.002)	(19)	(28)	(7)	-
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(4.417)	(32.367)	(6.570)	(393)	(475)	(341)	(1.086)

DRE

(R\$ mil)	3T21	3T20	Var.% 3T21/3T20	9M21	9M20	Var.% 9M21/9M20
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	846	735	15%	1.427	1.379	3%
Custo de incorporação e venda de imóveis	(859)	(502)	71%	(941)	(822)	14%
Lucro bruto	(13)	233	-106%	486	557	-13%
Despesas e receitas operacionais	(1.804)	(1.191)	51%	(5.229)	(2.396)	118%
Despesas gerais e administrativas	(2.048)	(2.131)	-4%	(6.432)	(6.035)	7%
Despesas tributárias	(95)	(24)	296%	(322)	(204)	58%
Receitas financeiras	211	425	-50%	465	1.268	-63%
Despesas financeiras	(1)	(12)	-92%	(9)	(222)	-96%
Despesas com vendas	-	-	-	-	(1.500)	-
Depreciação e amortização	(12)	(2)	500%	(21)	(5)	320%
Ganhos na alienação de investimentos	-	-	-	915	-	-
Reversão/ (constituição) de provisões operacionais	193	(30)	-743%	146	3.520	-96%
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	(98)	-	-	(98)	-	-
Outras receitas operacionais	46	583	-92%	127	782	-84%
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(1.817)	(958)	90%	(4.743)	(1.839)	158%
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(63)	(212)	-70%	(130)	(671)	-81%
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(9)	99	-109%	143	198	-28%
Prejuízo do período	(1.889)	(1.071)	76%	(4.730)	(2.312)	105%



BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ Mil)	3T21	2T21	1T21
Ativo Circulante			
Caixa e Equivalentes de Caixa	15.582	16.668	17.009
Cientes Incorporação e Venda de Imóveis	3.404	3.150	3.023
Contas a Receber de Terceiros	431	415	403
Imóveis a Comercializar	234	121	1.656
Impostos e Contribuições a Compensar	3	3	899
Adiantamentos	953	917	3
Outros	1.124	1.265	1.438
Total do Ativo Circulante	21.731	22.539	24.431
Realizável a Longo Prazo			
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	724	796	1.012
Contas a receber de Terceiros	144	203	259
Imóveis a Comercializar	85.797	86.857	86.850
Outros ativos	4.644	4.806	4.753
Investimentos	1.620	1.620	1.620
Imobilizado	184	161	31
Total do ativo não circulante	93.113	94.443	94.525
Ativo Total	114.844	116.982	118.956
Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	3T21	2T21	1T21
Passivo Circulante			
Adiantamentos de clientes	-	448	454
IR e Contribuição Social Diferidos	192	170	178
Provisões Tributárias	4.675	4.716	4.803
Provisões para Contingências	1.401	1.488	1.513
Contas a Pagar - Terceiros	1.475	1.122	1.926
Cessão de Créditos Imobiliários	9	8	11
Redução de Capital	28	28	28
Total do Passivo Circulante	7.780	7.980	8.913
Passivo Não Circulante			
Passivo Contingente	3.481	3.527	3.531
Contas a Pagar - Terceiros	1.044	1.044	1.044
IR e Contribuição Social Diferidos	40	43	60
Total do passivo não circulante	4.565	4.614	4.635
Patrimônio Líquido			
Capital Social	122.649	122.649	122.649
Lucros (Prejuízos) Acumulados	27	(18.293)	(17.273)
Outros resultados abrangentes	(20.182)	27	27
Patrimônio Líquido Controladora	102.494	104.383	105.403
Participações Minoritárias	5	5	5
Total Patrimônio Líquido	102.499	104.388	105.408
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	114.844	116.982	118.956



GLOSSÁRIO

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

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

EBITDA – Lucro Líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização e dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos.

O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

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

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

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

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

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

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

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

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

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65,0% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de Vendas.

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



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

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.

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 da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2021.

(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.

Nos últimos meses, a companhia passou por um processo amplo de reestruturação e redefiniu seu novo planejamento estratégico. O retorno ao mercado será através da incorporação em projetos imobiliários com produtos econômicos compactos próximo a modais de transporte e imóveis espaçosos em áreas além dos centros de bairros, com foco no desenvolvimento de imóveis com versatilidade e personalização.

Em linha com o novo planejamento, a CR2 celebrou com a ZAEG Empreendimentos Imobiliários Ltda. contratos de gestão imobiliária e desenvolvimento de projetos em parceria, para a realização de 7 empreendimentos imobiliários no estado do Rio de Janeiro. Os empreendimentos localizados em Madureira, Bangu, Campo Grande, Mangaratiba e Santíssimo, totalizam potencial de VGV superior a R\$ 300 milhões (trezentos milhões de reais). Os novos empreendimentos serão lançados atendendo as demandas específicas de cada região, com previsão para início dos lançamentos a partir do 3º trimestre de 2022, estendendo-se até o final do ano de 2023.

1.1 COVID-19

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.

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.

Isso inclui a adequação de nossas atividades operacionais para funcionamento em home office, quando necessário, e quanto ao trabalho presencial, são 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.

1.2 Continuidade

Não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no período findo em 30 de setembro de 2021. Apesar dos prejuízos recorrentes, a CR2 manteve os níveis de caixa e endividamento equilibrados, exercendo normalmente suas atividades operacionais nos anos de 2020 e 2021.

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 relação as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, do período findo em 30 de setembro de 2021, apesar do aumento relevante de novos casos e óbitos decorrentes do Novo Coronavírus (COVID-19), 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 período findo em 30 de setembro de 2021, houve alienação de 03 unidades do Link Office Mall & Stay, em parte impactado pela diminuição da demanda de imóveis comerciais, mas também pelo reduzido número de unidades livres e disponíveis para a venda, visto que no momento a Companhia não possui obras em andamento.

- b) Em relação aos estoques de terrenos, foi concluída em 21 de setembro de 2021, a alienação das cotas da CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (vide notas 6.d e 13.ii), quando recebemos a parcela final no valor de R\$ 1.959, totalizando R\$ 2.449 pela cessão das cotas. Em novembro de 2020, houve uma repactuação contratual referente a linha de transmissão de energia no terreno Santa Cecília, tendo a CR2 Cabuçu recebido a título de indenização, o valor de R\$ 2.000, para a instituição de área de servidão administrativa, com anuência do promitente comprador das cotas. Dessa forma, o terreno denominado Santa Cecília deixou de fazer parte de nosso estoque no período findo em 30 de junho de 2021.

Não houve alteração nos indicadores internos e externos da Companhia, para fins de teste ao valor recuperável do ativo (“impairment”), no valor do terreno denominado “Cidade Paradiso” que suporta o laudo de avaliação realizado em setembro de 2020, não apresentando, assim, oscilação em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, conforme descrito na nota explicativa nº 6.

- c) Mantemos discussão permanente das contingências com terceiros, e nossos assessores jurídicos revisaram as provisões para as demandas judiciais, que foram estimadas em R\$ 4.882 para ações com expectativa de perda provável e R\$ 2.352 para ações com expectativa de perda possível, conforme descrito na nota explicativa nº 14.

Para o ano de 2021, a Companhia mantém sua estratégia de realização dos estoques e recebimento do saldo remanescente de contas a receber, bem como a execução do seu novo planejamento estratégico, que teve seu ponto de partida na celebração de um contrato com a ZAEG Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a realização de 7 empreendimentos imobiliários no estado do Rio de Janeiro.

Além disso, continuamos atentos a novas oportunidades que possibilitem retorno aos acionistas ao mesmo passo em que fazemos o máximo de esforços necessários para que seus colaboradores não sejam expostos a situações de risco, acompanhando o posicionamento das autoridades competentes e especialistas, e aprimorando nossas ações contingenciais.

2. Políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstrações Intermediárias e a IAS 34 – Interim Financial Board – IASB, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis(CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), sobre o reconhecimento das receitas ao longo do tempo.

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 informações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Data de aprovação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

A Administração da Companhia e de suas controladas autorizaram a conclusão da preparação destas informações contábeis intermediárias (informações trimestrais) em 12 de novembro de 2021, e face a não existência de outros eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do período em questão que possam alterar de forma significativa as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, aprovaram a divulgação dos referidos documentos na mesma data.

2.4. Base de elaboração

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

As informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias 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			
	30/09/2021		31/12/2020	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. (iii)	-	-	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	99,99%	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 Valqueire Empreendimentos Ltda. (i)	100,00%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda. (ii)	100,00%	Integral	99,99%	Integral

- (i) A Companhia, em 05 de março de 2021, passou a possuir 100% das cotas da CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda., e fica a única responsável por todas as obrigações e direitos da incorporada.
- (ii) A Companhia, em 05 de março de 2021, passou a possuir 100% das cotas da CR2 Empreendimentos SPE 32 Ltda., e fica a única responsável por todas as obrigações e direitos da incorporada.
- (iii) A Companhia, em 21 de junho de 2021, concluiu a venda de cotas da CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda., alienando a totalidade das cotas pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A. (vide notas 6 e 10.1). Os resultados dessa subsidiária foram consolidados até a data da perda de controle, conforme previsto no CPC 18 “Investimentos em coligada, em controlada e em empreendimentos controlado em conjunto”.

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

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

b) Segregação patrimonial

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

A Companhia apresenta a seguir, os ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 30 de setembro de 2021:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	28.934
Total do ativo consolidado	114.844
% – Participação	25,19%

Atualmente, a Companhia possui 01 SPE que constituiu o Termo de Patrimônio de Afetação e fez a opção ao RET - “Regime Especial de Tributação”, conforme segue:

SPE	Empreendimento	Ativo – Empreendimento	Ativo – Consolidado	% sobre o ativo – Consolidado
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	13.846	114.844	12,06%
Total		13.846	114.844	12,06%

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.

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. l) 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 o valor principal em aberto.

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

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

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

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

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

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

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

e) Perdas 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Imóveis a comercializar

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

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.

A CVM concluiu a análise do IFRS 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 período.

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

m) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

- **ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;

- **obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia e suas controladas questionaram a inconstitucionalidade de tributos.

n) Tributação

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do período, 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 irrevogável e irretratável. 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.

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 na NBC TG 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 informações contábeis intermediárias.

r) Participação nos lucros de empregados e administradores

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

Adicionalmente, os estatutos sociais da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores. O pagamento de bônus é baseado em meta de resultados anuais, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

s) Resultado por ação

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

t) Dividendos e juros sobre o capital próprio

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

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

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.

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 30 de setembro de 2021.

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 e suas controladas não possuem contratos aplicáveis às normas citadas em 30 de setembro de 2021.

Outras Normas

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas, já efetivadas ou não, tenham um impacto significativo nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas em períodos futuros:

- 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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	25	10	1.304	95
Aplicações financeiras (i)	7.908	9.410	14.278	17.389
Total	7.933	9.420	15.582	17.484

- (i) Correspondem a certificado de depósito bancário (CDB's) de bancos de primeira linha remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa no período findo em 30 de setembro de 2021 (taxa média de 75% a 99,25% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

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	
	30/09/2021	31/12/2020
Unidades concluídas e terrenos	9.825	11.085
Ajuste a valor presente (AVP)	(7)	(10)
Provisão para risco de crédito (a)	(5.690)	(5.522)
Total	4.128	5.553
Circulante	3.404	4.483
Não circulante	724	1.070

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

Descrição	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Vencidos		
Vencidos até 30 dias	86	71
Vencidos de 31 a 120 dias	210	207
Vencidos há mais de 120 dias	6.043	6.125
Total	6.339	6.403
A vencer		
2021	739	2.124
2022	1.065	934
2023	1.500	1.624
A partir de 2024	182	-
Total	3.486	4.682
Total de vencidos e a vencer	9.825	11.085

- (a) A Companhia e suas controladas revisaram os valores a receber por venda de imóveis na adoção do IFRS 9, ajustando sua provisão para risco dos créditos oriundos de promessas de compra e venda ao valor de R\$ 5.690 em 30 de setembro de 2021 (R\$ 5.522 em 31 de dezembro de 2020), conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldos no início do exercício:	(5.522)	(17.790)
Adições	(168)	(284)
Baixas definitivas	-	8.529
Reversão	-	4.023
Saldos no final do exercício:	(5.690)	(5.522)

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

6. Imóveis a comercializar

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

Empresa	Empreendimento	30/09/2021	31/12/2020
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	Cidade Paradiso	76.593	76.577
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (a)	Splendore Valqueire I	89	89
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (c)	Link Office Mall & Stay	9.205	10.162
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (b)	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 27, 28 e 29	144	132
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. (d)	Santa Cecília – Madureira	-	1.534
Total dos imóveis a comercializar		86.031	88.494

- (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 Empreendimentos Ltda. 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 setembro 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), que foi recebida em três parcelas mensais, de novembro de 2020 a janeiro de 2021.

Pelas cotas da CR2 Cabuçu, a Promitente Compradora pagou a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, além do sinal no valor de R\$ 490 pago em novembro de 2019, o montante de R\$ 1.959 em 21 junho de 2021, corrigido pelo CDI até a data do pagamento, quando efetivou-se a transferência das cotas.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Unidades concluídas	-	-	17.891	19.467
Estoque de terrenos	76.593	76.577	76.593	78.353
Provisão ao valor recuperável do ativo	-	-	(8.453)	(9.326)
Total	76.593	76.577	86.031	88.494
Circulante	-	-	234	1.655
Não circulante	76.593	76.577	85.797	86.839

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 de redução 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”. 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.

No período findo em 30 de setembro de 2021, houve um complemento de R\$ 98 na provisão em razão da venda de 03 unidades do Link Office Mall & Stay, com uma baixa definitiva de R\$ 971.

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Valores a receber por repasse (a)	-	-	135	261
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	2.090	2.113
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.090)	(2.113)
Confissão de dívida Dilson Del Cima (c)	451	597	451	597
(-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (c)	(11)	(26)	(11)	(26)
Total	440	571	575	832
Circulante	296	260	431	521
Não circulante	144	311	144	311

- (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	30/09/2021	31/12/2020
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	135	135
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	-	126
Total	135	261

- (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 período findo em 30 de setembro de 2021, a Administração da Companhia e de suas controladas reavaliaram o saldo do contas a receber e, baseado em indicador interno de avaliação de risco, constituiu perda para risco de créditos para cobertura de possíveis perdas na realização desses saldos, conforme segue:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(2.113)	(2.335)
Adições	-	(14)
Reversões e baixas	23	236
Saldos em 30 de setembro de 2021	(2.090)	(2.113)

- (c) A CR2 Empreendimentos Imobiliário S.A. e Dilson Del Cima eram os únicos sócios das empresas CR2 Cesário de Melo e CR2 Chafi Chaia, as quais tinha uma obrigação de contruir um empreendimento no terreno localizado em Campo Grande, denominado Diamonds. Os sócios acordaram a liberação de uma linha de mútuos pela CR2 Empreendimentos S/A a fim de financiar

futuros investimentos para execução dos projetos dessas empresas. Esses mútuos foram liberados à medida que se faziam necessários aportes nesses empreendimentos.

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

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

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 período findo em 30 de setembro de 2021, foram apropriadas receitas financeiras no valor de R\$ 65 (R\$ 20 em 30 de setembro de 2020), referente a atualização do contas a receber pelo INCC. Em 30 de setembro de 2021, 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	30/09/2021	31/12/2020
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	-	28
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	500	-
Total	500	28

b) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	30/09/2021	31/12/2020
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	100	100
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	5.625

Passivo – consolidado

Descrição	30/09/2021	31/12/2020
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (i)	3	3
Total	28	28

- (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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (a)	-	-	3.917	3.917
Créditos por avais e fianças honradas (b)	-	-	196	270
Adiantamentos a fornecedores	-	-	18	18
Depósitos judiciais (c)	-	-	1.360	1.612
Seguros	11	5	11	5
Despesa de aluguel a apropriar	15	-	15	-
Demais ativos	7	37	251	352
Total	33	42	5.768	6.174
Circulante	33	42	1.124	1.428
Não circulante	-	-	4.644	4.746

- (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 em dezembro de 2020 foi provisionado a integralidade do valor depositado, gerando um incremento de R\$ 2.947 na rubrica Provisões tributárias (vide nota 22.2 (a)), totalizando R\$ 3.917 em 31 de dezembro de 2020 e 30 de setembro de 2021. 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 nº 14.

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Investimentos em controladas	11.629	15.878	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	1.620	1.620
Total	11.629	15.878	1.620	1.620

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 findo em:	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital (i)	Aquisições (Vendas) (ii)	Outros	Resultado de equivalência	Saldo final
31/12/2020	53.968	900	(26.000)	-	(783)	(12.207)	15.878
30/09/2021	15.878	28	(2.000)	(1.539)	97	(835)	11.629

- (i) Reduções de capital por excesso de capital na CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda., no período findo em 30 de setembro de 2021 e na CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda., no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, que foram devolvidos para a gestão unificada do caixa e equivalentes de caixa na Holding.

- (ii) Valor referente a baixa de investimento na CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda, devido a alienação das cotas de propriedade da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A em 21 de junho de 2021 (nota 6.d.).

b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das controladas em 30 de setembro de 2021:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do período
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-	(5)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	401	1.530	(1.129)	-	(96)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	6.760	4.659	2.100	71	(100)
CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.	394	340	54	-	(1)
CR2 Empreendimentos SPE - 23 Ltda.	13.846	6.980	6.866	360	(406)
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	51	-	51	-	(2)
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	7.188	4.781	2.407	57	(205)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	345	189	156	-	(20)
Total	28.985	18.479	10.505	488	(835)

	Equivalência patrimonial (controladora)		Saldo de investimentos	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	31/12/2020
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(5)	(28)	-	3.516
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	(96)	(46)	-	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(100)	(436)	2.100	2.200
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(1)	2	49	50
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	(406)	3.092	6.866	7.272
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	(2)	2	51	53
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(205)	(2.008)	2.407	2.611
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	(20)	(53)	156	176
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	-	(78)	-	-
Total	(835)	447	11.629	15.878

- (i) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.129 de Passivo a descoberto) está demonstrado no Passivo não circulante na rubrica “Outros passivos”.

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. Não foi identificada a necessidade de complemento a essa provisão no período findo em 30 de setembro de 2021. A movimentação está detalhada abaixo:

	Saldo em 31/12/2020	Impairment	Saldo em 30/09/2021
Imóveis para locação	1.620	-	1.620

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

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	
		30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	21	11	21	11
Móveis e equipamentos de uso	10%	523	454	523	454
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	685	605	685	605
Subtotal		1.229	1.070	1.229	1.070
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.045)	(1.050)	(1.045)	(1.050)
Total		184	20	184	20

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao período findo em 30 de setembro de 2021.

	Saldo em 31/12/2020	Adições	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2021
Controladora				
Benfeitorias e sistema de segurança	-	23	(6)	17
Móveis e equipamentos de uso	20	67	(9)	78
Sistema de processamento de dados	-	95	(6)	89
Total	20	185	(21)	184
Consolidado				
Benfeitorias e sistema de segurança	-	23	(6)	17
Móveis e equipamentos de uso	20	67	(9)	78
Sistema de processamento de dados	-	95	(6)	89
Total	20	185	(21)	184

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

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 30 de setembro de 2021.

12. Cessão de créditos imobiliários

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Saldo da cessão	10	48
(-) Deságio a apropriar	(1)	(2)
Total	9	46
Circulante	9	28
Não circulante	-	18

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020
Em 2021	3	28
Em 2022	6	12
Após 2022	-	6
Total	9	46

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 está sendo 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. O valor registrado nessa rubrica no período findo em 30 de setembro de 2021 foi de R\$ 0 e de R\$ 986,62 (novecentos e oitenta e seis reais e sessenta e dois centavos) no período findo em 30 de dezembro de 2020.

13. Contas a pagar e Adiantamentos

a) Contas a pagar – terceiros

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Taxa de Decoração (i)	-	-	210	201
Distratos a pagar	-	-	733	662
Despesas administrativas	141	147	155	228
Provisão para garantia (vide nota 15)	-	-	1.044	1.044
Sinal relativo à promessa de venda da CR2 Cabuçú (ii)	-	490	-	490
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	29	6	377	45
Total	170	643	2.519	2.670
Circulante	170	643	1.475	1.626
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 30 de setembro de 2021 de R\$ 210 (R\$ 201 em 31 de dezembro de 2020). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto.
- (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., que foi ser realizada em 21/06/2021 (vide nota 6.d.).

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	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Contingências cíveis	-	-	4.857	5.148
Contingências trabalhistas	-	-	25	25
Total	-	-	4.882	5.173

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
2021	-	-	1.401	1.676
2022	-	-	2.432	2.525
Após 2022	-	-	1.049	972
Total	-	-	4.882	5.173
Circulante	-	-	1.401	1.676
Não circulante	-	-	3.481	3.497

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 e suas controladas.

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Contingências cíveis	96	96	2.352	2.381
Total	96	96	2.352	2.381

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 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 122.649, representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

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.

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. A redução tornou-se efetiva em 03 de maio de 2020, 60 (sessenta) dias após a publicação da ata da Assembleia.

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 período, 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>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Numerador básico		
Prejuízo do período atribuído aos acionistas da Companhia	<u>(4.730)</u>	<u>(2.312)</u>
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	<u>2.422</u>	<u>2.422</u>
Resultado básico por ação – em Reais	<u>(1,95)</u>	<u>(0,95)</u>
Resultado diluído por ação – em Reais	<u><u>(1,95)</u></u>	<u><u>(0,95)</u></u>

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:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2021</u>	<u>30/09/2020</u>
Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido (a)	62	807
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	1.247	676
Receita operacional bruta	1.309	1.483
Tributos sobre vendas (c)	118	(104)
Receita líquida	1.427	1.379
Custo (b)	(941)	(822)
Lucro bruto	486	557

- (a) Vendas contratadas líquidas de distratos.
- (b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.
- (c) Reversão de impostos provisionados, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 150, que foram avaliados pela Administração como não devidos.

18. Outras despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Indenizações judiciais	-	171	504	1.653
Condomínio	26	-	216	219
Consultoria jurídica	267	177	471	444
Consultoria financeira	556	-	557	-
Consultoria de RH	108	-	108	-
Emolumentos judiciais e cartorários	48	40	139	100
Processamento de dados	163	165	163	165
Publicações	183	77	183	80
Seguros	86	69	87	69
Comunicações e telemarketing		7		7
Custódia de títulos e valores mobiliários	32	27	32	27
Aluguéis	84	56	84	56
Market Makers	59	66	59	66
Assistência técnica	2	-	13	79
Outros	447	200	795	283
Total	2.061	1.055	3.411	3.248

19. Receitas (despesas) financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Receitas financeiras provenientes de:	250	730	465	1.268
Aplicações financeiras	184	403	389	902
Confissão de dívida	-	-	1	3
Juros e correção Contribuições sindicais	-	305	-	305
Outras receitas financeiras	66	22	75	58
Despesas financeiras provenientes de:	(8)	-	(9)	(222)
Acordos extrajudiciais	-	-	-	(221)
Outras despesas financeiras	(8)	-	(9)	(1)
Total	242	730	456	1.046

20. Provisões operacionais (consolidado)

	Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020
PECLD do contas a receber por incorporação de imóveis	(168)	2.875
Reversão de PECLD de confissão de dívida de adquirentes	24	309
Reversão de provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	290	336
Total	(146)	3.520

21. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2020
Rendas de aluguéis (a)	-	-	133	171
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	-	65
Renda de exploração de estacionamento (c)	-	-	151	112
Recuperação de contribuições sindicais pagas (d)	-	385	-	385
Despesas em distratos	-	-	(71)	-
Outras receitas operacionais	13	22	29	49
Outras despesas operacionais	(64)	-	(110)	-
Total	(51)	407	132	782

- (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) Recuperação de contribuições sindicais pagas.

22. Tributação**22.1. Conciliação do imposto de renda e da contribuição social**

A seguir apresentamos a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 30 de setembro de 2021 e de 2020:

a) Imposto de renda e contribuição social – controladora

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real. A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

Descrição	30/09/2021	30/09/2020
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	(4.730)	(2.312)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	835	(447)
Outros	8	5
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(3.888)	(2.754)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício	(1.322)	(936)
Crédito tributário não contabilizado no exercício	1.322	936
(=) 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).

	30/09/2021		30/09/2020	
	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Receita bruta de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido	62	62	807	807
Receita bruta presumida	5	7	65	97
Outras receitas	203	203	463	463
Base de cálculo	208	210	528	560
Alíquotas	15%	9%	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual	10%	-	10%	-
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(34)	(19)	(114)	(50)
Diferenças permanentes	94	54	(139)	(60)
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	60	35	(253)	(110)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	(54)	(28)	(71)	(39)
Total de despesa de IRPJ e CSLL	6	7	(324)	(149)
IRPJ e CSLL corrente	(84)	(46)	(454)	(217)
IRPJ e CSLL diferido (a)	90	53	130	68

- (a) Reversão de impostos provisionados, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 77 (IRPJ) e R\$ 45 (CSLL), que foram avaliados pela Administração como não devidos.

22.2. Provisões tributárias

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Impostos patrimônio de afetação (a)	-	-	3.917	3.917
Tributos federais	4	4	676	737
Folha de pagamento	61	87	65	126
Tributos retidos de terceiros	10	5	17	60
Total circulante	75	96	4.675	4.840

- (a) Tributos apurados no RET a pagar que estão sendo discutidos judicialmente e depositados em juízo (vide nota 9 (a)).

22.3. Impostos com recolhimento diferido

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 30 setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
IRPJ	6	6	69	167
CSLL	4	4	41	102
PIS	3	3	22	62
COFINS	12	12	100	263
Total	25	25	232	594
Circulante	25	25	192	479
Não circulante	-	-	40	115

22.4. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2021	31/12/2020	30/09/2021	31/12/2020
Decorrentes de retenções na fonte	921	859	947	882
Outros impostos e contribuições a compensar	3	3	6	7
Total circulante	924	862	953	889

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, de 30 de abril de 2021, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000. O montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores, foi definido em reunião do Conselho de Administração, realizada em 02 de setembro de 2021, onde foi estabelecido o limite para remuneração anual fixa dos membros do Conselho de Administração no valor de até R\$ 1.000, e até R\$ 4.000 para os membros da Diretoria.

Até 30 de setembro de 2021, no Consolidado foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 1.010 (R\$ 890 em 30 de setembro de 2020). A Gratificação a Administradores, refere-se a metas de desempenho individuais dos diretores da Companhia. Essas remunerações são assim compostas:

	30/09/2021	30/09/2020
Conselho de Administração		
Remuneração-base	127	127
Diretoria		
Remuneração-base	883	763
Gratificações a Administradores	285	825
Total	1.295	1.715

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 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 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 período.

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 01 de novembro de 2021, indicavam o CDI estimado para 2021 em 9,25%, enquanto a taxa em 30 de setembro de 2021, acumulada no período 12 meses, foi de 2,45%. Já para o IGP-M, a estimativa é de 18,28% enquanto a taxa média acumulada para 12 meses foi de 33,84%.

A análise de sensibilidade foi elaborada considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 30 de setembro de 2021, considerando esses saldos em aberto até o encerramento do exercício de 2021.

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 30/09/2021	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
<u>Ativos</u>				
Contas a receber de clientes - R\$ 4.128 (Nota nº 4)	IGP-M	755	566	377
Aplicações financeiras - R\$ 14.278 (Nota nº 3)	CDI	1.321	991	660

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas utilizadas nos cenários demonstrados acima, são plausíveis para o ano de 2021.

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.

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, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. A cobertura dos seguros em 30 de setembro de 2021 está demonstrada a seguir:

Tipo do seguro	Vigência	Importância segurada
Responsabilidade civil geral de Administradores	De 16/11/2020 a 16/11/2021	20.000

27. Avais e garantias

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.
Rio de Janeiro - RJ
Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.1. e 2.4. às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) e com a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 –

Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2021.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Informações financeiras trimestrais e 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 Relatório sobre a revisão de informações trimestrais dos auditores independentes, bem como com as informações trimestrais da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2021.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2021.

Newman Cardoso do Amaral Brito
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

Declaração dos Diretores sobre as Informações financeiras trimestrais e 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 Relatório sobre a revisão de informações trimestrais dos auditores independentes, bem como com as informações trimestrais da Companhia para o período findo em 30 de setembro de 2021.

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2021.

Newman Cardoso do Amaral Brito
Diretor Presidente e Diretor Técnico

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