

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T20

Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2020 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2020 (3T20). 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 3T20

- Caixa positivo em R\$ 17.877 mil;
- Dívida Corporativa zerada;
- Redução de Capital com restituição à acionistas de R\$ 5 milhões
- Redução de 13% no G&A em comparação ao 3T19

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T20

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Felipe Shalders

Diretor Presidente, de RI e Técnico

Contato:

Tel: +55 (21) 3031-4600 / 3095-4600

ri@cr2.com.br

13 de novembro de 2020

16h00 (horário de Brasília)
15h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 11 2188-0155

Código: CR2

Replay: +55 11 2188-0400

Código do Replay: CR2

Site: ri.cr2.com.br

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	3T20	3T19	$\Delta 3T/3T$	2T20	$\Delta 3T/2T$
Receita Operacional Líquida	735	378	94,4%	297	147,5%
Lucro Bruto	233	(16)	-1556,3%	163	43%
% Margem Bruta	31,7%	-4,2%	35,9 p.p.	54,9%	-23,2 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	240	(15)	-1706,4%	163	47%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	32,7%	-4,0%	37 p.p.	54,9%	-22,2 p.p.
EBITDA(1)	(1.362)	(1.895)	28,1%	(736)	-85%
% Margem EBITDA	-185%	-501%	316 p.p.	-248%	62 p.p.
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes Minoritários	(1.071)	(1.327)	19,3%	(934)	-15%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-145,7%	-351,1%	205 p.p.	-314,5%	169 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(1.071)	(1.758)	39,1%	(934)	-15%
% Margem Líquida	-146%	-465%	319 p.p.	-314%	169 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(0,44)	(0,73)	39,1%	(0,39)	-14,7%
Receitas a Apropriar	0	0	-	0	-
Resultado a Apropriar	0	0	-	0	-
Margem a Apropriar	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	0,0 p.p.
Caixa	17.877	27.023	-33,8%	24.447	-26,9%
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido Consolidado	120.364	158.573	-24,1%	121.427	-0,9%

Operacional (R\$ Mil)	3T20	3T19	$\Delta 3T/3T$	2T20	$\Delta 3T/2T$
Vendas Contratadas Totais	535	378	41,8%	0	-
Vendas Contratadas %CR2	535	465	15,2%	0	-
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2)	75,4%	59,2%	16 p.p.	0,0%	75,4 p.p.
Unidades Vendidas	3	3	0,0%	0	-

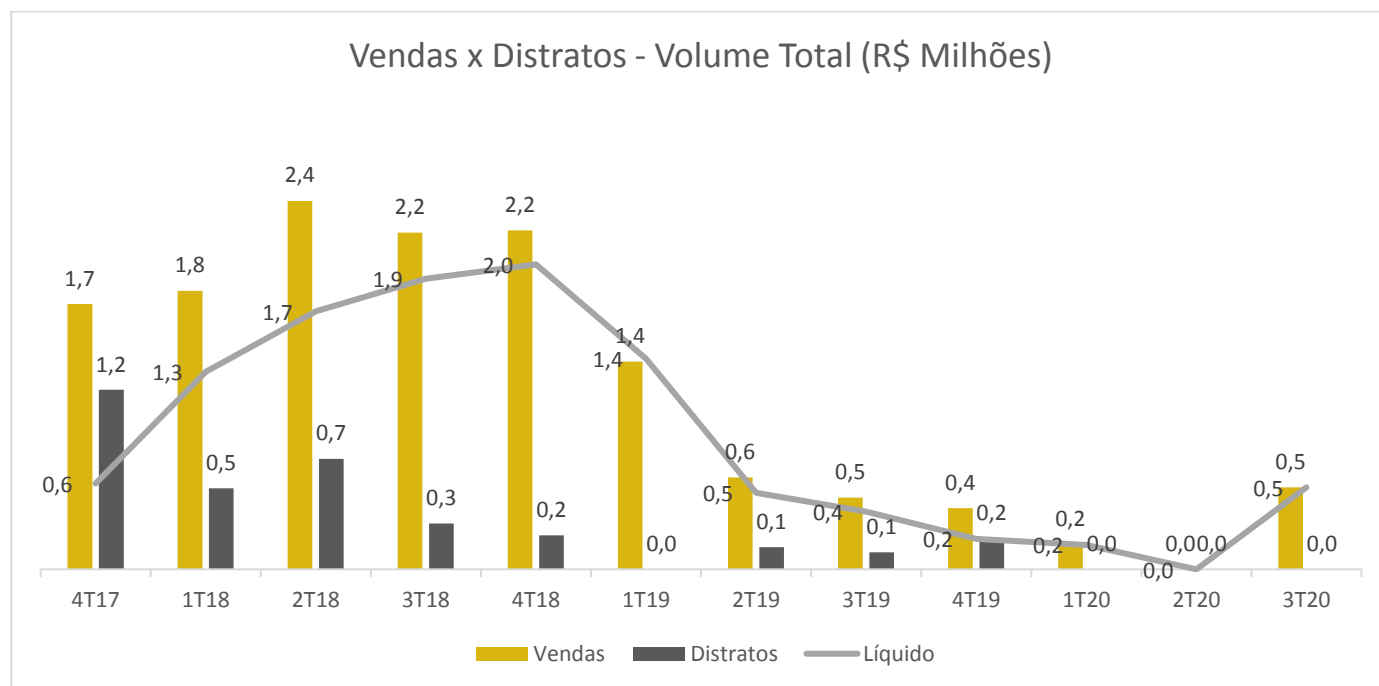
ÍNDICE

VENDAS CONTRATADAS	4
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	5
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	8
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	8
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	9
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS	9
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	10
ANEXO I – DRE.....	11
ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL	12
<u>GLOSSÁRIO</u>	<u>13</u>
<u>AVISOS LEGAIS</u>	<u>15</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES</u>	<u>13</u>

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos foram de R\$ 535 mil no 3T20, apresentando um aumento de 42% em comparação ao 3T19.

Atualmente a maioria das unidades disponíveis para venda da Companhia se concentra no empreendimento Link Office & Mall, composto majoritariamente por lojas e salas comerciais e localizado na região da Barra da Tijuca, que ao longo dos últimos anos vêm apresentando um cenário bastante desafiador ao setor imobiliário.



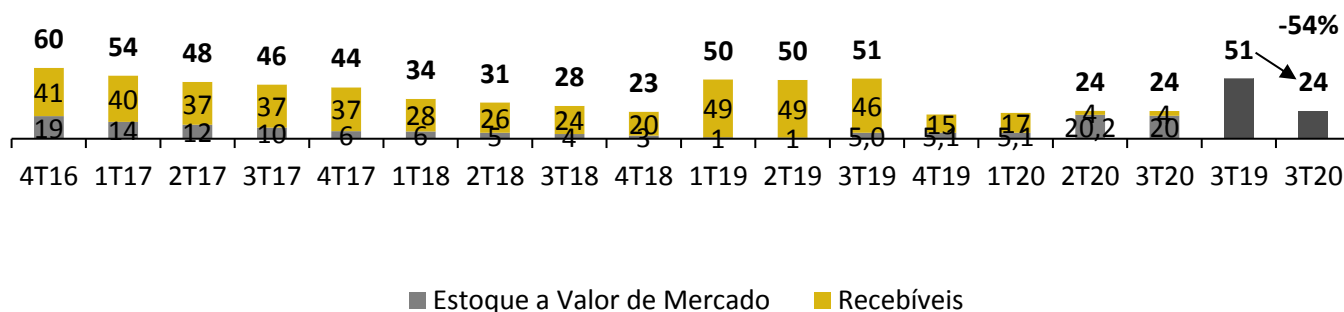
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

Fechamos o 3T20 com R\$ 20 milhões de estoque a valor de mercado, um aumento de 289% em relação ao 3T19, impactado pelo recebimento das unidades em dação de pagamento, que passaram a incorporar o estoque da Companhia, em função da extinção de condomínio do empreendimento Link Office & Mall, no qual detinhamos uma permuta financeira de 40%, assinado no terceiro trimestre de 2019, conforme informado anteriormente.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) encerraram o trimestre em R\$ 4 milhões, apresentando uma redução de 91% em relação ao 3T19, impacto gerado pelo recebimento dos valores referentes à venda do terreno do Parque das Águas e também pelo acordo de extinção de condomínio acima citado, onde os recebíveis referentes aos 40% da permuta financeira foram extintos com o recebimento das unidades em dação de pagamento como contrapartida.

O valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 3T19 sofreu uma redução de 54%.

Evolução - Recebíveis + Estoque (R\$ Milhões)



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

Os estoques encerraram o trimestre em R\$ 19.563 mil, divididos em apenas 2 empreendimentos. O Link Office & Mall é o empreendimento com quase a totalidade da participação nos estoques (99%), sendo o restante composto pelo Splendor Valqueire (1%).

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)												
SPEs	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	%(3T20)
Jardim Paradiso	1.166	1.046	818	580	123	114	0	124	124	124	0	0%
Jardim Paradiso 1-A	463	237	123	123	123	0	0	124	124	124	0	0%
Jardim Paradiso 1-B	703	809	695	456	0	114	0	0	0	0	0	0%
Parque das Águas	1.960	1.462	616	155	0	0	0	0	0	249	0	0%
Green	456	456	456	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	475	475	475	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	725	725	580	580	725	725	145	145	145	290	0	0%
SP 1	143	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 2	143	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Mirante Bonsucesso	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	450	450	450	450	0	0	0	0	0	0	0	0%
HC Felicitá	238	238	209	209	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendor Valqueire I	219	219	219	551	551	219	219	219	219	219	219	1%
Link Office Mall & Stay	0	0	0	0	0	0	4.660	4.660	4.660	19.345	19.345	99%
Total:	6.258	5.070	3.822	2.525	1.399	1.058	5.024	5.148	5.148	20.226	19.563	100%

Ao final do 3T20, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 4,0 milhões, sendo R\$ 2,1 milhões referentes aos recebíveis ainda existentes no Link, após a extinção de condomínio e 1,4 milhão referentes à recebíveis no Parque das Águas.

O Contas a Receber por Repasse é constituído no momento do repasse, sendo transformado em caixa de acordo com o registro dos contratos no cartório de registro de imóveis e seu saldo no final do 3T20 estava zerado.

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

SPEs	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	Indexadores
SPE 23 (Link)	20.473	20.482	17.781	17.481	17.397	13.736	13.430	15.022	3.228	2.125	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	8	8	0	0	0	0	0	0	0	135	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	2.158	1.465	1.470	29.986	30.595	31.516	1.543	1.484	0	1.412	IGP-M +12% a.a.
Campinho	549	254	350	222	0	251	0	158	0	143	IGP-M
SP 1	793	126	227	249	220	217	215	181	0	0	IGP-M
Acqua Park 1	44	44	80	0	0	0	0	40	40	0	IGP-M
Acqua Park 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Itamaraty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	150	1	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Top Life Park	81	81	148	0	0	0	0	141	141	0	IGP-M
Manáú	519	0	0	0	0	0	0	0	0	0	INCC-DI
Residências Premium	0	0	0	384	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicitá	0	0	0	142	133	122	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Barra Allegro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	349	349	216	219	216	219	219	237	216	216	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	391	351	399	378	367	219	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

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

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value R\$(Mil)	Book/m ² R\$(Mil)	%CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.570	29	100%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	3.121	10	100%
Total			79.692	25	

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 3T20, a Receita Líquida foi de R\$ 735 mil, comparado a R\$ 378 mil no 3T19, um aumento de 94%.

No 3T20 a companhia apresentou Lucro Bruto ex-Juros SFH de R\$ 233 mil, comparado a um prejuízo de R\$ 16 mil no 3T19.

(R\$ Mil)	3T20	3T19	Δ3T/3T	2T20	Δ3T/2T
Receita Líquida	735	378	94%	297	147%
Lucro Bruto	233	(16)	-1556%	163	43%
Margem Bruta	31,7%	-4,2%	35,9 p.p.	54,9%	-23,2 p.p.
Impactos Juros SFH	1,0 p.p.	0,3 p.p.	72,1 p.p.	0,0 p.p.	99,6 p.p.
Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)	240	(15)	-1706%	163	47%
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	32,7%	-4,0%	36,7 p.p.	54,9%	-22,2 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

O G&A foi de R\$ 2,1 milhões neste trimestre, apresentando uma redução de 13% em relação ao 3T19 (R\$ 2,4 milhões).

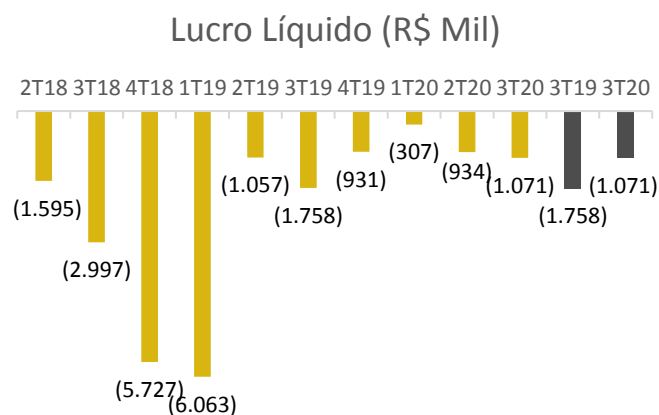
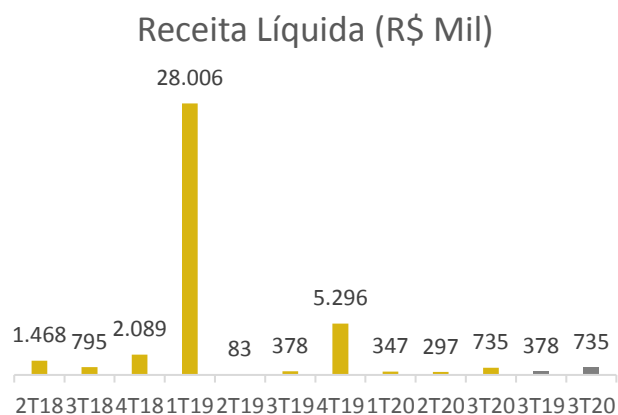
Em comparação ao 2T20 o G&A da companhia apresentou um aumento de 19%, impactado principalmente pelas despesas de pessoal.

(R\$ Mil)	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	3T20/3T19
G&A Consolidado	2.578	2.130	2.742	3.021	2.419	2.128	2.184	2.453	1.902	2.036	1.799	2.133	-13%
Desp. Pessoal	1.012	1.090	728	1.317	786	1.163	758	1.436	608	1.143	566	1.010	-30%
Aluguel/Condomínio (Sede)	28	26	23	58	43	6	7	44	-9	32	24	0	-100%
Condomínio das Unidades (SPEs)	92	115	135	425	25	19	-10	8	40	34	77	109	1260%
Vendas	3	6	1	2	-1	0	-3	-3	-2	0	0	0	-100%
Estoque	89	109	134	423	26	19	-7	10	42	34	77	109	988%
Desp. Judiciais	1.076	511	1.490	716	1.105	486	1.068	570	903	501	853	744	31%
Outros	370	388	366	505	460	454	361	396	359	326	279	270	-32%

RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

No 3T20 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 1.071 mil, comparado a R\$ 1.758 mil de prejuízo no 3T19.

A receita líquida foi de R\$ 735 mil no 3T20, comparado a R\$ 378 mil no 3T19.



DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período negativa em R\$ 6,5 milhões comparado a uma geração positiva de R\$ 1,1 milhão no 3T19, impactado pelas reduções de capital pagas no período (R\$ 5 milhões).

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(10.081)	(5.061)	(1.095)	(1.579)	(834)	(187)	(694)	(958)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	13.161	437	(960)	(4.231)	3.380	(1.867)	(1.827)	183
Variação dos Ativos	7.660	3.063	597	7.394	32.006	(158)	687	(585)
Clientes por incorporação e venda de imóveis	(1.205)	(28.182)	727	6.853	25.425	(242)	677	(460)
Contas a receber de terceiros	2.800	374	(389)	815	(473)	118	247	(77)
Imóveis a comercializar	1.202	30.610	84	(2.227)	7.312	43	1	333
Outros	4.863	261	175	1.953	(258)	(77)	(238)	(381)
Variação dos Passivos	89	515	1.138	(330)	(54)	(1.163)	(1.561)	(208)
Caixa Líquido Proveniente das Operações	10.829	(1.046)	(320)	1.254	34.498	(3.375)	(3.395)	(1.568)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(430)	(135)	(121)	(130)	(206)	(1.037)	0	40
Caixa Líquido das atividades de Financiamento	1.604	396	(792)	0	0	0	0	0
Dívida	0	0	0	0	0	0	0	0
CRI (Link)	(8)	(3)	(15)	(7)	(6)	(5)	(13)	0
Cessão de créditos imobiliários	(8)	(3)	(15)	(7)	(6)	(5)	(13)	0
Valores caucionados em garantia do CRI	0	0	0	0	0	0	0	0
Atividades de Financiamento com Acionistas	(7.719)	(91)	(1)	0	(78)	0	(29.996)	(5.002)
Participações de não controladores	(8.004)	114	(1)	0	(74)	0	0	0
Outros	285	(205)	0	0	(4)	0	(29.996)	(5.002)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	4.276	(879)	(1.249)	1.117	34.208	(4.417)	(32.367)	(6.570)

Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	3T20	3T19	Δ3T/3T	2T20	Δ3T/2T
Receita Operacional Bruta					
Impostos incidentes sobre vendas					
Receita Operacional Líquida	735	378	94%	297	147%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(495)	4.267	-112%	(134)	269%
Juros SFH	(7)	(1)	632%	0	-
Lucro Bruto	233	(16)	-1556%	163	43%
<i>Margem Bruta</i>	<i>31,7%</i>	<i>-4,2%</i>	<i>36 p.p.</i>	<i>54,9%</i>	<i>-23,2 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>32,7%</i>	<i>-4,0%</i>	<i>37 p.p.</i>	<i>54,9%</i>	<i>-22,2 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais:					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(2.133)	(2.453)	-13%	(1.799)	19%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	0	(166)	-100%	(684)	-100%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Depreciação e Amortização	(2)	(3)	-33%	(1)	100%
Despesas Tributárias	(23)	(25)	-8%	(152)	-85%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	553	333	66%	1.735	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(1.372)	(2.330)	-41%	(738)	-
Resultado Financeiro					
Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0%	0	0
Resultado Financeiro	413	751	-45%	44	840%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(958)	(1.579)	-39%	(694)	-
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	0	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	0	(47)	-	0	-
Provisão para IR e Contribuição Social	(113)	(179)	-37%	(240)	-53%
Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(1.071)	(1.327)	-19%	(934)	-
<i>Margem Líquida antes de Minoritários</i>	<i>-145,7%</i>	<i>-351,1%</i>	<i>205 p.p.</i>	<i>-314,5%</i>	<i>168,8 p.p.</i>
Participação de Minoritários	0	(431)	-100%	0	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	0	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(1.071)	(1.758)	-39%	(934)	-
<i>Margem Líquida após Minoritários</i>	<i>-145,7%</i>	<i>-465,1%</i>	<i>319 p.p.</i>	<i>-314,5%</i>	<i>168,8 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	2.422	2.422		2.422	
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,44)	(0,73)	-39%	(0,39)	15%

EBITIDA (R\$ Mil)	3T20	3T19	Δ3T/3T	2T20	Δ3T/2T
Lucro Líquido	(1.071)	(1.758)	-39%	(934)	15%
Participação dos Minoritários	0	431	-100%	0	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	113	179	-37%	240	-53%
Depreciação e Amortização	2	3	-33%	1	100,0%
Resultado Financeiro	(413)	(751)	-45%	(44)	840,0%
Juros SFH	7	1	632%	0	#DIV/0!
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
EBITIDA	(1.362)	(1.895)	-28%	(737)	-
%Margem EBITIDA	-185,3%	-501,3%	316 p.p.	-248,1%	63 p.p.

Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	3T20	2T20
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	17.877	24.447
Aplicações Financeiras Caucionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	3.158	2.724
Contas a Receber de Terceiros	251	125
Imóveis a Comercializar	3.473	691
Impostos e Contribuições a Compensar	898	853
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	0	0
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	1.525	1.383
Total do Ativo Circulante	27.182	30.223
Realizável a Longo Prazo		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.065	1.086
Contas a receber de Terceiros	356	530
Imóveis a Comercializar	96.157	99.272
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0
Outros ativos	5.362	5.168
Investimentos	2.993	2.993
Imobilizado	21	23
Diferido	0	0
Intangível	0	0
Total do ativo não circulante	105.954	109.072
Ativo Total	133.136	139.295

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	3T20	2T20
Passivo Circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	191	185
Obrigação por Aquisição de Imóveis	0	0
Em Caixa	0	0
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	390	571
Provisões Tributárias	1.893	1.789
Provisões para Contingências	684	684
Contas a Pagar - Terceiros	2.331	2.437
Cessão de Créditos Imobiliários	38	28
Dividendos a Pagar	0	0
Redução de Capital	28	5.030
Outros Passivos	0	0
Total do Passivo Circulante	5.555	10.724
Passivo não circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Mútuos a Pagar	0	0
SFH	0	0
Contas a Pagar - Terceiros	1.044	1.044
IR e Contribuição Social Diferidos	131	38
Provisões para Contingências	6.014	6.014
Cessão de Créditos Imobiliários	28	40
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	0	0
Obrigação de Construir	0	0
Total do passivo não circulante	7.217	7.136
Patrimônio Líquido		
Capital Social	122.649	122.649
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(2.312)	(1.241)
Outros resultados abrangentes	27	27
Patrimônio Líquido Controladora	120.364	121.435
Participações Minoritárias	0	0
Total Patrimônio Líquido	0	0
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	133.136	139.295

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 conseqüente 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.