

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T20

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

DESTAQUES DO 4T20

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

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 4T20

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alexandre de Paula

Diretor Financeiro, de RI e Jurídico

Contato:

ri@cr2.com.br

31 de março de 2021

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

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

ÍNDICE

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

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

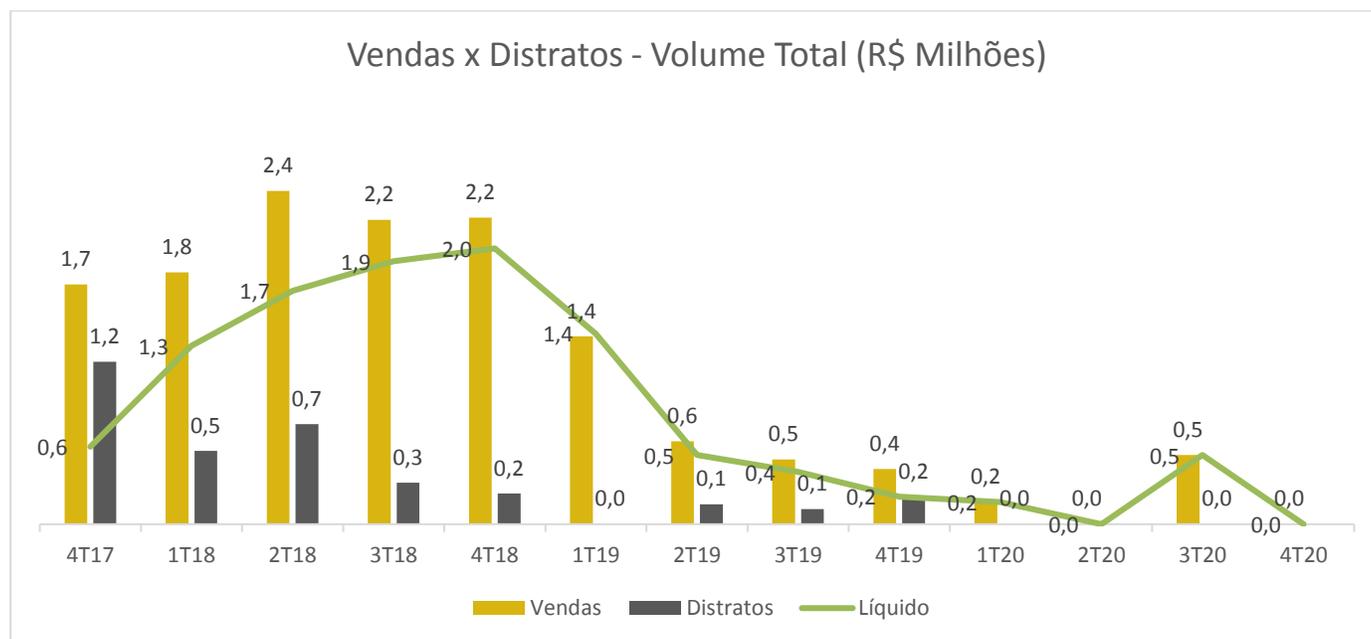
A nova Administração irá buscar o desenvolvimento de projetos que gerem valor para a Companhia, acionistas e sociedade, contribuindo ainda para o desenvolvimento sócio-econômico no país e ciente das dificuldades e oportunidades que o cenário econômico nacional apresenta.

Pedro Cunha
Diretor Presidente CR2

VENDAS CONTRATADAS

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

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



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

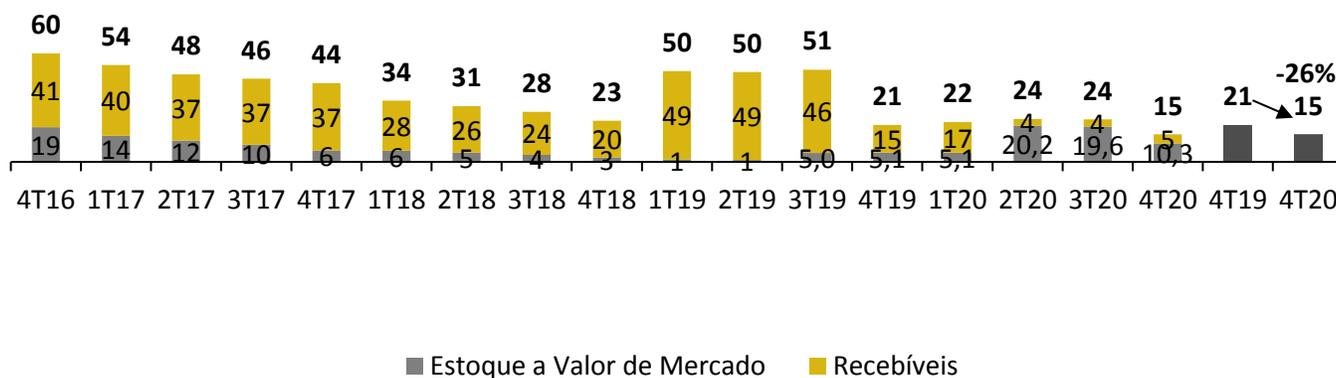
Fechamos o 4T20 com R\$ 10 milhões de estoque a valor de mercado, um aumento de 100% em relação ao 4T19. O referido aumento foi decorrente do recebimento, em dação de pagamento, das unidades no empreendimento Link Office & Mall, após a extinção de condomínio o qual detínhamos uma permuta financeira de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

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

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

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

Evolução - Recebíveis + Estoque (R\$ Milhões)



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

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

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

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

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

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

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

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

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

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

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value R\$(Mil)	Book/m ² R\$(Mil)	%CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.577	29	100%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	1.534	5	100%
Total			78.111	26	

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

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

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

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

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

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

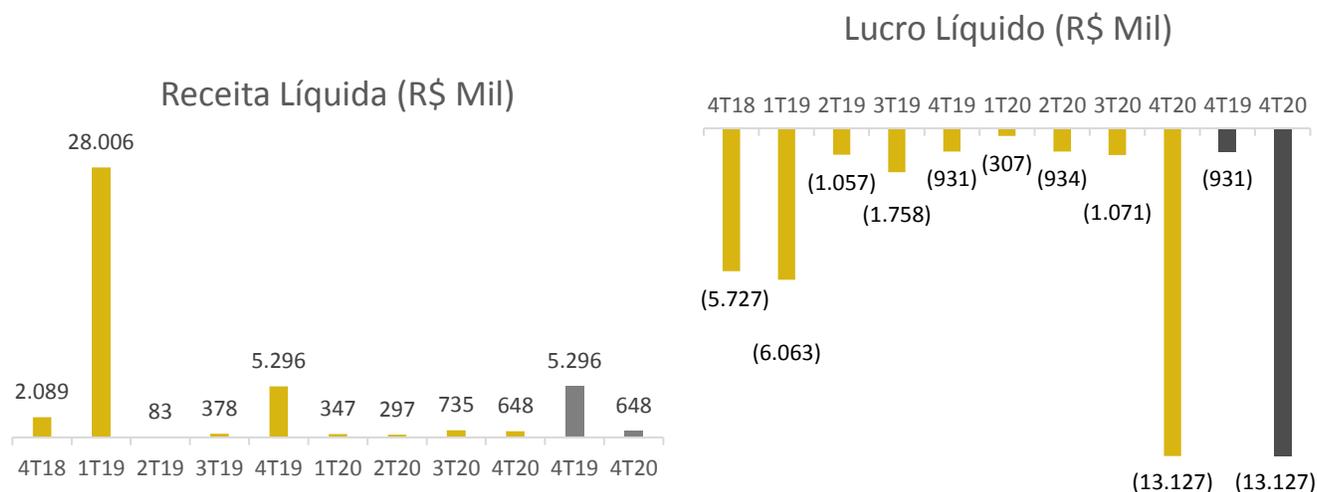
Em comparação ao 3T20 o G&A da companhia apresentou um aumento de 18%, impactado principalmente pelas despesas Judiciais.

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

RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

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

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



DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

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

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

Anexo I – DRE

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

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

Anexo II – Balanço Patrimonial

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

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

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.

VG – Valor Geral de Vendas.

VG 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.

VG 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.