

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T21

Rio de Janeiro, 13 de maio de 2021 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2021 (1T21). 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 1T21

- Caixa positivo em R\$ 17.009 mil;
- Dívida Corporativa zerada;
- Redução de 13% no G&A em comparação ao 4T20

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Alexandre de Paula

Diretor Financeiro, de RI e Jurídico

Contato:

ri@cr2.com.br

TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 1T21

14 de maio 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)	1T21	1T20	$\Delta 1T/1T$	4T20	$\Delta 1T/4T$
Receita Operacional Líquida	434	347	25,1%	648	-33,0%
Lucro Bruto	352	161	118,6%	(1.099)	-132%
% Margem Bruta	81,1%	46,4%	34,7 p.p.	-169,7%	250,8 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	352	164	114,6%	(1.099)	-132%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	81,1%	47,2%	34 p.p.	-169,7%	250,8 p.p.
EBITDA(1)	(2.004)	(773)	-159,2%	(11.735)	83%
% Margem EBITDA	-462%	-223%	-239 p.p.	-1812%	1351 p.p.
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes Minoritários	(1.821)	(307)	-493,2%	(13.140)	86%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-419,6%	-88,5%	-331 p.p.	-2029,3%	1610 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(1.821)	(307)	-493,2%	(13.127)	86%
% Margem Líquida	-420%	-88%	-331 p.p.	-2027%	1608 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(0,75)	(0,13)	-493,2%	(5,42)	86,1%
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	17.009	56.184	-37,4%	17.484	-2,7%
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	105.408	132.373	-34,7%	107.230	-1,7%

Operacional (R\$ Mil)	1T21	1T20	$\Delta 1T/1T$	4T20	$\Delta 1T/4T$
Vendas Contratadas Totais	0	160	-100,0%	0	-
Vendas Contratadas %CR2	0	160	-100,0%	0	-
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2)	0,0%	26,5%	-27 p.p.	0,0%	0,0 p.p.
Unidades Vendidas	0	1	-100,0%	0	-

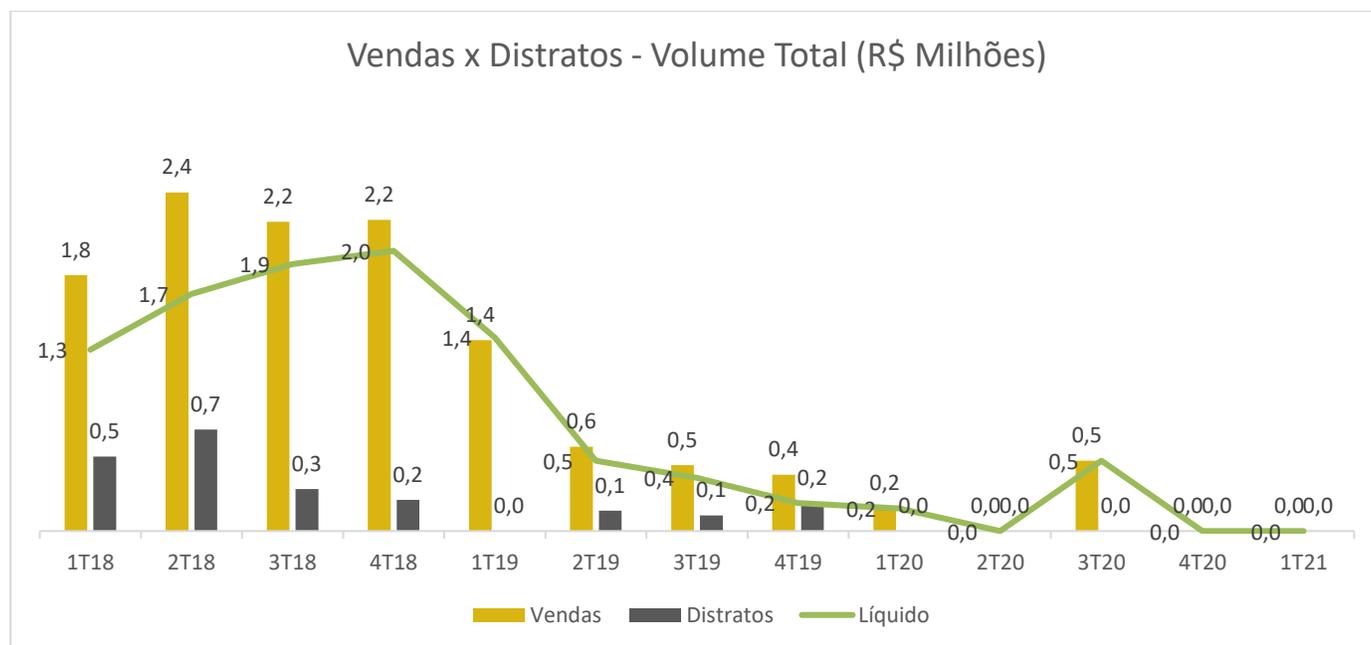
ÍNDICE

VENDAS CONTRATADAS	4
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	5
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	7
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	7
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	8
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS	8
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9
ANEXO I – DRE.....	10
ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL	11
<u>GLOSSÁRIO</u>	<u>12</u>
<u>AVISOS LEGAIS</u>	<u>15</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES</u>	<u>12</u>

VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos ficaram zeradas no 1T21, apresentando uma redução de R\$ 200 mil em comparação ao 1T20.

Atualmente os estoques da Companhia são compostos majoritariamente lojas e salas no empreendimento Link Office e Mall, localizado na região da Barra da Tijuca, região que há anos ao longo dos últimos anos apresenta um cenário bastante desafiador setor imobiliário principalmente para unidades de tipo comerciais. O cenário se tornou ainda mais adverso com o prolongamento da crise sanitária, gerada pela pandemia da COVID-19, que vêm impactando gravemente as economias mundiais, em especial nos setores associados a comércio e serviços.



ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

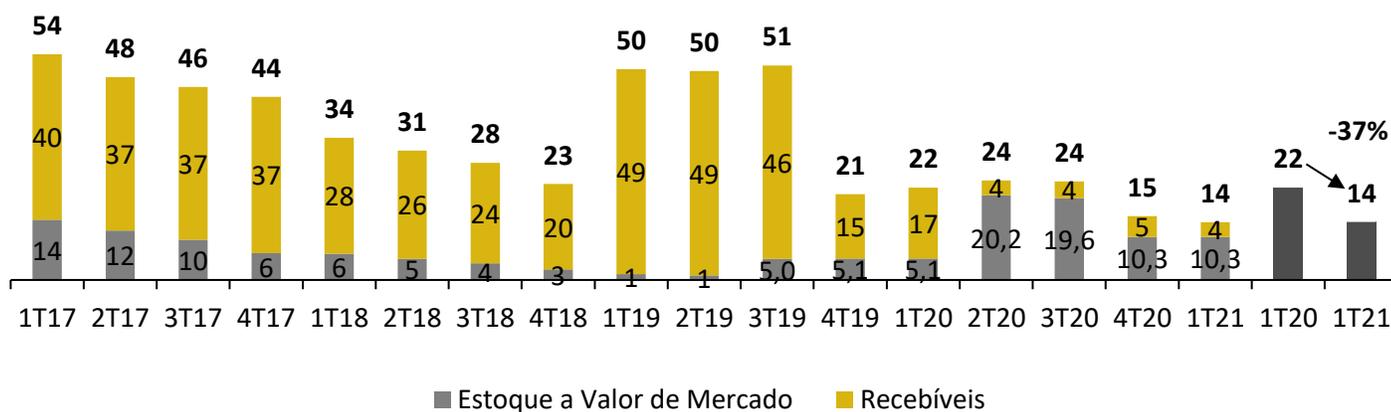
Ao fim do 1T21 o estoque a valor de mercado era de R\$ 10 milhões, um aumento de 100% em relação ao 1T20, impactado pelo recebimento das unidades em dação de pagamento, que passaram a incorporar o estoque da Companhia, operação que foi detalhada nos últimos comunicados disponibilizados pela Companhia.

Em comparação ao 4T20 o valor do estoque se manteve no patamar de R\$ 10 milhões, consequência direta das dificuldades apresentadas pela prolongada crise sanitária e econômica geradas pela COVID-19 que frearam as vendas de unidades do tipo comercial, que compõem quase a totalidade de nossos estoques.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) apresentaram uma redução de 76% comparado ao 1T20, encerrando o período com um valor aproximado de R\$ 4 milhões, impactado majoritariamente pelo acordo de extinção de condomínio detalhado nas ultimas divulgações efetuadas pela Companhia.

O efeito total combinado sobre o valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 1T20 foi uma redução de 37%.

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, que representa a quase totalidade dos estoques (99%), e o restante dos estoques localizados no Splendor Valqueire (1%).

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)													
SPEs	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	%(1T21)
Jardim Paradiso	1.046	818	580	123	114	0	124	124	124	0	0	0	0%
Parque das Águas	1.462	616	155	0	0	0	0	0	249	0	0	0	0%
Verano II	475	475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	725	580	580	725	725	145	145	145	290	0	0	0	0%
Residências Premium	450	450	450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
HC Felicità	238	209	209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendor Valqueire I	219	219	551	551	219	219	219	219	219	219	219	219	2%
Link Office Mall & Stay	0	0	0	0	0	4.660	4.660	4.660	19.345	19.345	10.162	10.162	98%
Total:	4.614	3.367	2.525	1.399	1.058	5.024	5.148	5.148	20.226	19.563	10.381	10.381	100%

Ao final do 1T21, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 3,5 milhões, sendo R\$ 2,9 milhões referentes aos recebíveis ainda existentes no Link, após a extinção de condomínio e R\$ 631 mil referentes à recebíveis no Parque das Águas.

(R\$ Mil)	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	26.420	23.973	20.446	49.518	49.575	46.819	16.008	18.176	3.810	4.223	5.553	4.035
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(486)	(37)	(4)	(459)	(648)	(540)	(602)	(1.093)	(185)	(191)	(488)	(454)
TOTAL Recebíveis de Clientes	25.934	23.936	20.442	49.059	48.927	46.279	15.406	17.083	3.625	4.032	5.065	3.581
Contas a Receber por Repasse	1.260	983	675	362	766	0	128	0	0	0	0	0
Confissão de Dívida de Adquirentes	29	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Recebíveis	27.223	24.927	21.118	49.421	49.693	46.279	15.535	17.083	3.625	4.032	5.065	3.581

SPEs	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	Indexadores
SPE 23 (Link)	17.481	17.397	13.735	13.430	15.023	3.228	2.126	2.869	2.950	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	0	0	0	0	0	0	135	0	0	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	29.986	30.595	31.516	1.543	1.484	0	1.412	1.532	631	IGP-M +12% a.a.
Campinho	222	0	251	0	158	0	143	0	0	IGP-M
SP 1	249	220	217	215	181	181	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 1	87	59	56	54	40	40	0	0	0	IGP-M
Top Life Park	162	161	161	161	141	141	0	0	0	IGP-M
Cabuçu	0	0	0	0	0	0	0	665	0	INCC-DI
Residências Premium	384	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicità	142	133	122	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	219	216	219	219	237	216	216	0	0	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	378	367	219	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Total:	49.059	48.927	46.279	15.406	17.083	3.625	4.032	5.065	3.581	-

BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

O principal terreno em nosso land bank é o Cidade Paradiso, representando 98% do atual book value da Companhia. Conforme divulgado no último trimestre, o valor do terreno Santa Cecília foi reavaliado, em função da construção de uma servidão de passagem para linhas de transmissão que cruzam o terreno, gerando uma indenização no valor de R\$ 2 milhões para a SPE Cabuçu, dividida em três parcelas, quitadas nos respectivamente nos meses de novembro e dezembro de 2020 e janeiro de 2021.

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	4	100%
Total			78.111	26	

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 1T21, a Receita Líquida foi de R\$ 434 mil, comparado a R\$ 347 mil no 1T20, apresentando um aumento de 25%.

No 1T21 o Lucro Bruto ex-Juros SFH foi de R\$ 352 mil, apresentando um incremento de 46% comparado ao Lucro Bruto do 1T20 de R\$ 164.

(R\$ Mil)	1T21	1T20	Δ1T/1T	4T20	Δ1T/4T
Receita Líquida	434	347	25%	648	-33%
Lucro Bruto	352	161	119%	(1.099)	-132%
Margem Bruta	81,1%	46,4%	34,7 p.p.	-169,7%	250,8 p.p.
Impactos Juros SFH	0,0 p.p.	0,8 p.p.	-76,5 p.p.	0,0 p.p.	0,0 p.p.
Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)	352	164	115%	(1.099)	-132%
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	81,1%	47,2%	33,9 p.p.	-169,7%	250,8 p.p.

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

O G&A foi de R\$ 2,1 milhões neste trimestre, apresentando um aumento de 8% em relação ao 1T20 (R\$ 2,0 milhões).

Em comparação ao 4T20 o G&A da companhia apresentou uma redução de 13%, impactado principalmente pela redução de 80% nas despesas Judiciais.

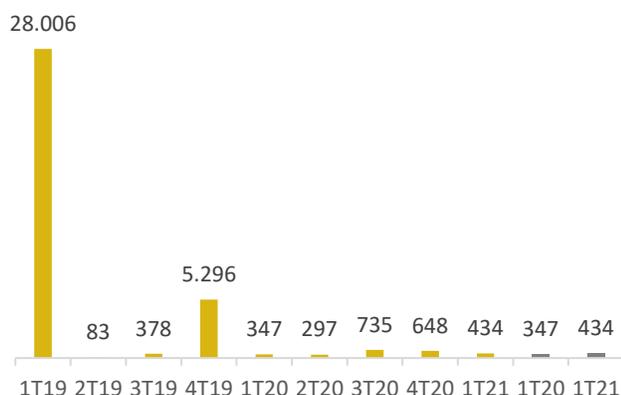
(R\$ Mil)	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	1T21/1T20
G&A Consolidado	2.130	2.742	3.021	2.419	2.128	2.184	2.453	1.902	2.036	1.799	2.133	2.508	2.192	8%
Desp. Pessoal	1.090	728	1.317	786	1.163	758	1.436	608	1.143	566	1.010	570	1.015	-11%
Aluguel/Condomínio (Sede)	26	23	58	43	6	7	44	-9	32	24	0	16	6	-81%
Condomínio das Unidades (SPEs)	115	135	425	25	19	-10	8	40	34	77	109	224	54	59%
Vendas	6	1	2	-1	0	-3	-3	-2	0	0	0	0	0	-
Estoque	109	134	423	26	19	-7	10	42	34	77	109	224	54	59%
Desp. Judiciais	511	1.490	716	1.105	486	1.068	570	903	501	853	744	1.610	329	-34%
Outros	388	366	505	460	454	361	396	359	326	279	270	88	788	142%

RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

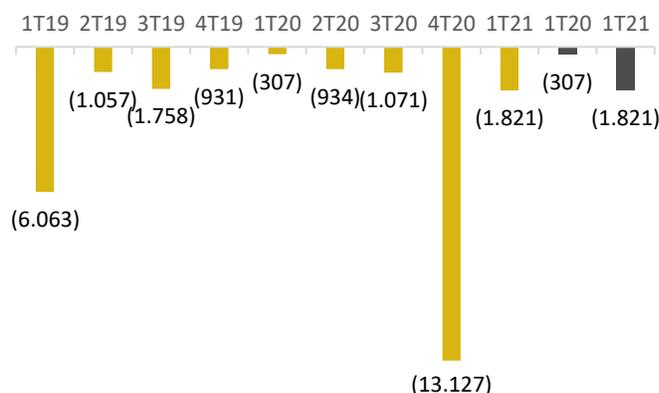
No 1T21 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 1.821 mil, comparado a R\$ 307 mil de prejuízo no 1T20.

A receita líquida foi de R\$ 434 mil no 1T21, comparado a R\$ 347 mil no 1T20.

Receita Líquida (R\$ Mil)



Lucro Líquido (R\$ Mil)



DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período negativa em R\$ 475 mil comparado a uma redução de caixa de R\$ 4,4 milhões no 1T20.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.095)	(1.579)	(834)	(187)	(694)	(958)	(11.609)	(1.902)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	(960)	(4.231)	3.380	(1.867)	(1.827)	183	7.775	(193)
Variação dos Ativos	597	7.394	32.006	(158)	687	(585)	2.018	1.803
Clientes por incorporação e venda de imóveis	727	6.853	25.425	(242)	677	(460)	(465)	1.359
Contas a receber de terceiros	(389)	815	(473)	118	247	(77)	14	483
Imóveis a comercializar	84	(2.227)	7.312	43	1	333	1.812	(12)
Outros	175	1.953	(258)	(77)	(238)	(381)	657	(27)
Variação dos Passivos	1.138	(330)	(54)	(2.200)	513	(1.245)	1.442	(140)
Caixa Líquido Proveniente das Operações	(320)	1.254	34.498	(4.412)	(1.321)	(2.605)	(374)	(432)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(121)	(130)	(206)	(1.037)	0	40	(217)	(70)
Caixa líquido das atividades de Financiamento	(792)	0	0	0	0	0	0	(15)
Dívida	0	0	0	0	0	0	0	0
CRI (Link)	(15)	(7)	(6)	(5)	(13)	0	(19)	(28)
Cessão de créditos imobiliários	(15)	(7)	(6)	(5)	(13)	0	(19)	(28)
Atividades de Financiamento com Acionistas	(1)	0	(78)	0	(29.996)	(5.002)	(37)	(15)
Participações de não controladores	(1)	0	(74)	0	0	0	0	0
Outros	0	0	(4)	0	(29.996)	(5.002)	(37)	(15)
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	(1.249)	1.117	34.208	(4.417)	(32.367)	(6.570)	(393)	(475)

Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	1T21	1T20	$\Delta 1T/1T$	4T20	$\Delta 1T/4T$
Receita Operacional Bruta					
Impostos incidentes sobre vendas					
Receita Operacional Líquida	434	347	25%	647	-33%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(82)	(183)	-55%	(1.746)	-95%
Juros SFH	0	(3)	-100%	0	-
Lucro Bruto	352	161	119%	(1.099)	-132%
<i>Margem Bruta</i>	<i>81,1%</i>	<i>-10,8%</i>	<i>92 p.p.</i>	<i>-169,7%</i>	<i>250,8 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>81,1%</i>	<i>-10,7%</i>	<i>92 p.p.</i>	<i>-169,7%</i>	<i>250,8 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais:					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(2.192)	(2.036)	8%	(2.508)	-13%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	0	(817)	-100%	(1)	-100%
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Depreciação e Amortização	(4)	(2)	100%	(1)	534%
Despesas Tributárias	(144)	(25)	476%	(5)	2609%
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	0	0	-	(10.697)	
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(20)	2.012	-101%	2.588	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(2.008)	(707)	184%	(11.723)	-
Resultado Financeiro					
Juros sobre o Capital Próprio	0	0	0%	0	0
Resultado Financeiro	106	588	-82%	114	-7%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(1.902)	(119)	1499%	(11.609)	-
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	0	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	(0)	(68)	-	0	-
Provisão para IR e Contribuição Social	81	(120)	-168%	(1.518)	-105%
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(1.821)	(307)	493%	(13.127)	-
<i>Margem Líquida</i>	<i>-419,6%</i>	<i>-17,6%</i>	<i>-402 p.p.</i>	<i>-2027,3%</i>	<i>1607,8 p.p.</i>
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	0	0	-	-	-
Participação de Minoritários	0	0	-	13	-100%
Lucro / (Prejuízo) Sem Participação de Minoritários	(1.821)	(307)	493%	(13.140)	-
<i>Margem Líquida sem Minoritários</i>	<i>-419,7%</i>	<i>-88,5%</i>	<i>-331 p.p.</i>	<i>-2029,3%</i>	<i>1609,6 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	2.422	2.422		2.422	
Prejuízo Básico por Ação (R\$)	(0,75)	(0,13)	493%	(5,42)	-86%

EBITIDA (R\$ Mil)	1T21	1T20	$\Delta 1T/1T$	4T20	$\Delta 1T/4T$
Lucro Líquido	(1.821)	(307)	493%	(13.127)	-86%
Participação dos Minoritários	0	0	-	(13)	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	(81)	120	-168%	1.518	-105%
Depreciação e Amortização	4	2	100%	1	533,5%
Resultado Financeiro	(106)	(588)	-82%	(114)	-7,0%
Juros SFH	0	3	-100%	0	-
Amortização de Estandes	0	0	-	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
EBITIDA	(2.004)	(770)	160%	(11.735)	-
%Margem EBITIDA	-461,6%	-222,0%	-240 p.p.	-1812,3%	1351 p.p.

Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	1T21	4T20
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	17.009	17.484
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	3.023	4.483
Contas a Receber de Terceiros	403	521
Imóveis a Comercializar	1.656	1.655
Impostos e Contribuições a Compensar	899	889
Adiantamentos	3	3
Outros	1.438	1.428
Total do Ativo Circulante	24.431	26.463
Realizável a Longo Prazo		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	1.012	1.070
Contas a receber de Terceiros	259	311
Imóveis a Comercializar	86.850	86.839
Outros ativos	4.753	4.746
Investimentos	1.620	1.620
Imobilizado	31	20
Total do ativo não circulante	94.525	94.606
Ativo Total	118.956	121.069

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	1T21	4T20
Passivo Circulante		
Adiantamentos de clientes	454	488
IR e Contribuição Social Diferidos	178	479
Provisões Tributárias	4.803	4.840
Provisões para Contingências	1.513	1.676
Contas a Pagar - Terceiros	1.926	1.626
Cessão de Créditos Imobiliários	11	28
Redução de Capital	28	28
Total do Passivo Circulante	8.913	9.165
Passivo não circulante		
Contas a Pagar - Terceiros	1.044	1.044
IR e Contribuição Social Diferidos	60	115
Provisões para Contingências	3.526	3.497
Cessão de Créditos Imobiliários	5	18
Total do passivo não circulante	4.635	4.674
Patrimônio Líquido		
Capital Social	122.649	122.649
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(17.273)	(15.452)
Outros resultados abrangentes	27	27
Outros resultados abrangentes	27	27
Outros resultados abrangentes	27	27
Patrimônio Líquido Controladora	105.403	107.224
Participações Minoritárias	5	6
Total Patrimônio Líquido	105.408	107.230
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	118.956	121.069

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.