

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T21 e DO ANO DE 2021

Rio de Janeiro, 30 de março de 2022 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2021 (4T21), assim como os valores do ano cheio de 2021. 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 ANO

- **Mudança de estratégia da Cia, voltando a focar em novos lançamentos e busca por rentabilidade;**
- **Nova Administração, com larga experiência, contratada para executar o plano desenvolvido a 4 mãos com a Fundação Dom Cabral;**
- **Melhoria na venda de estoques, fruto de um foco maior do novo time da Companhia;**
- **Aquisição dos primeiros terrenos para a retomada das atividades a partir do 2º semestre de 2022;**
- **Diminuição abrupta da queima de caixa da Companhia, mesmo considerando a versão ajustada de 2020;**
- **Dívida Corporativa zerada**
- **Celebração de contrato de parceria para desenvolvimento de projetos imobiliários**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Neil Amereno

Diretor Financeiro e RI

Contato: ri@cr2.com.br

Mensagem da Administração

O ano de 2021 foi provavelmente o mais intenso para a CR2 desde a sua fundação. Iniciamos o ano com uma estratégia de busca por monetizar os ativos restantes da companhia, num ambiente extremamente incerto gerado pela segunda leva da pandemia de Covid-19. Após anos sem nenhum novo lançamento e com todas as obras já entregues a praticamente 5 ou 6 anos, a Cia não planejava tomar nenhum risco adicional num momento de grande incerteza como aquele.

Em fevereiro tivemos uma mudança significativa na base de acionistas e na Administração da Cia, onde o **sr. Alexandre Coelho** assumiu a presidência do Conselho de Administração com a ideia completamente oposta à anterior e começou a buscar profissionais que o ajudassem reiniciar as operações da Cia.

Após uma breve passagem de um primeiro grupo de Executivos, o **sr. Newman Britto** se juntou a cia para liderar o projeto e, com o auxílio de um grupo de profissionais da Fundação Dom Cabral, desenvolveu o planejamento de 5 anos da Cia.

Com a definição dos mercados, tipo de produtos, projeções de rentabilidade, caixa, etc., o sr. Britto começou a montar o time e conseqüentemente buscar ativos que se enquadrassem nos padrões desenhados a 4 mãos.

Em 2021, a Cia as principais evoluções da Cia foram:

- I. **Desenvolvimento do novo plano de contas e implementação do Orçamento base zero da Cia.** Acreditamos que nesse setor, dado o ciclo longo, o G&A tem que estar completamente controlado e otimizado em relação ao tamanho da companhia
- II. **Definição dos mercados e tipos de projetos:** Buscamos preferencialmente projetos com VGV menores que a média dos grandes players. Sabemos que somos menos capitalizados e para nós é muito importante que o terreno tenha preços atrativos.
 - a. Nossos mercados principais serão a Região Metropolitana de SP e a região periférica do RJ;
 - b. Acreditamos que projetos ideais possuam VGV perto de R\$35-45MM. Esses terrenos são menos visados pelas grandes incorporadoras e num momento de juros mais altos, os pequenos incorporadores de bairro tendem a se retrair mais;
 - c. Buscamos projetos que se enquadram nas faixas mais altas do programa Casa Verde Amarela preferencialmente, onde o déficit habitacional é maior, mas não descartamos projetos com crédito associativo;
 - d. Desenvolvemos 4 tipos de projetos que serão os padrões CR2 inicialmente. Os projetos foram pensados detalhadamente para terem diferencias importantes em cada faixa de renda;

- III. **Aprovação da 1ª fase da nova geração do projeto Cidade Paradiso:** Iniciamos o processo de aprovação da 1ª fase da nova geração do projeto citado, que possui VGV potencial de aproximadamente R\$ 2,2bilhões e que contará com diversas certificações ambientais, tecnológicas, sustentáveis, etc. Estamos muito confiantes no sucesso do projeto
- IV. **Aquisição de Landbank:** Em 2021, firmamos parcerias para adquirir terrenos que nos permitam voltar aos lançamentos nesse ano. A Cia estima que voltará a lançar empreendimentos a partir do 2º semestre, mas por enquanto prefere não divulgar guidances.

Eventos subsequentes

Em fevereiro de 2022, o sr. **Neil Amereno** se juntou a Cia como Diretor Financeiro e de RI. O sr. Amereno tem como principal foco zelar pela rentabilidade dos projetos da Cia e garantir o funding necessário para que o plano plurianual seja executado conforme planejado.

Acreditamos que com a liderança dos nossos dois principais executivos e com o novo conselho a ser indicado na próxima AGO, a Cia está preparada para essa nova fase a que se propõe.

Agradecemos a todos os envolvidos no projeto, sejam eles investidores, colaboradores, parceiros ou fornecedores e estejam certos que não mediremos esforços para que tenhamos êxito conjuntamente

Atenciosamente,

A Administração



DESTAQUES FINANCEIROS (R\$ MIL)

	4T21	4T20	2021	2020
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	3.477	647	4.904	2.026
Lucro bruto	394	-1.099	880	-542
Margem Bruta (%)	11%	-170%	18%	-27%
Lucro Líquido	-2.254	-13.127	-6.984	-15.439
Margem Líquida (%)	-64,8%	-2028,9%	-142,4%	-762,1%
Caixa	14.260	17.484	14.260	17.484
Patrimônio Líquido	100.456	107.230	100.456	107.230

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- O Caixa finalizou o ano de 2021 em R\$ 14,3 milhões, uma redução de 18% comparado ao final de 2020.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha com liquidez imediata.
- Em 2021, a queima de caixa da Cia foi de pouco mais de R\$ 3 milhões, importante redução em relação aos anos anteriores
- Em 2020 a base comparativa fica prejudicada devido a redução de capital de R\$ 35 milhões ocorrida no começo do ano



ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da cia continua sendo o projeto Cidade Paradiso, com VGV aproximado de R\$ 2,2 bilhões
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 7,5 milhões, basicamente de unidades do empreendimento Link
- No ano de 2021, a cia adquiriu terrenos no RJ para a sua atividade operacional a partir do 2º semestre



G&A (R\$ MIL)

- O G&A no ano foi de R\$ 8.8 milhões vs R\$ 8,4MM no ano de 2020.
- Apesar de ligeiramente maior, acreditamos que chegamos num patamar que não deve ter mais oscilações positivas relevantes. Nesse valor, estão incluídos todos os gastos para montar o time escolhido para dirigir a nova estratégia da companhia, além de parceiros que nos ajudaram a desenvolver o planejamento plurianual

RESULTADOS R\$ (MIL) E FLUXO DE CAIXA (R\$ MIL)

- A CR2 apresentou prejuízo no 4T21 de R\$ 2,2 milhões e R\$ 6,9 milhões em 2021. O 4T20 não é uma boa base de comparação devido a um teste de *impairment* feito naquele período. Em 2021, o prejuízo de R\$ 6,9 milhões foi uma significativa evolução vs os R\$ 15,4 milhões no ano de 2020.
- Mais importante do que o resultado contábil, acreditamos que foi a melhoria na queima de caixa da Companhia. O caixa é uma das métricas mais importantes para a segurança do nosso negócio e em 2021, a Cia queimou R\$ 3,2 milhões, vs 8,7 milhões (já ajustado pela redução de capital) em 2020



LAND BANK |CAPÍTULO CIDADE PARADISO

- Primeiro super condomínio de Nova Iguaçu, com parque urbano com mais de 280 mil/m².
- 1.817 unidades já entregues no passado
- Lançamento da nova fase com diversas certificações programada pro 2º semestre desse ano
- Potencial de vendas de aproximadamente R\$ 2,2 bilhões
- Terreno teve valorização de mais de 25% em relação à 2020



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

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	2021	2020
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-6.901	-13.448
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	-641	4.264
Variação dos Ativos	2.747	1.962
Clientes por incorporação e venda de imóveis	-416	-490
Contas a receber de terceiros	343	302
Imóveis a comercializar	2.610	2.189
Outros	210	-39
Variação dos Passivos	-307	-1.490
Caixa Líquido Proveniente das Operações	-5.102	-8.712
Caixa líquido das atividades de Investimentos	1913	0
Cessão de créditos imobiliários	-35	-37
Atividades de Financiamento com Acionistas	-35	-35.035
Participações de não controladores	0	0
Outros	0	-35.035
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	-3.224	-43.784

DRE

(R\$ mil)	4T21	4T20	2021	2020	Var.% 2021/2020
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	3.477	647	4.904	2.026	142%
Custo de incorporação e venda de imóveis	-3.083	-1.746	(4.024)	(2.568)	57%
Lucro bruto	394	-1.099	880	(542)	N/A
Despesas e receitas operacionais	-6.941	-10.510	-7.781	-12.906	-40%
Despesas gerais e administrativas	-6.781	-2.440	(8.829)	(8.475)	4%
Despesas tributárias	-124	-5	(446)	(209)	113%
Receitas financeiras	251	116	716	1.384	-48%
Despesas financeiras	0	-2	(9)	(224)	-96%
Despesas com vendas	-	-2	-	(1.502,00)	
Depreciação e amortização	-12	-1	(33)	(6)	450%
Ganhos na alienação de investimentos	-	-	915		
Reversão/ (constituição) de provisões operacionais	-184	2.394	(38)	5.914	-101%
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	-280	-10.697	(378)	(10.697)	
Outras receitas operacionais	189	127	321	909	-65%
Resultado antes da tributação sobre o lucro	-2.158	-11.609	(6.901)	(13.448)	49%
Imposto de renda e contribuição social – correntes	-60	-1.488	(190)	(2.159)	-91%
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	-36	-30	107	168	-36%
Prejuízo do período	-2.254	-13.127	(6.984)	(15.439)	55%

BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ Mil)	2021	2020
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	14.260	17.484
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	3.526	4.483
Contas a Receber de Terceiros	437	521
Imóveis a Comercializar	122	1.655
Adiantamentos	3	3
Impostos e Contribuições a Compensar	965	889
Outros	1.472	1.428
Total do Ativo Circulante	20.785	26.463
Ativo não circulante		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	3.119	1.070
Contas a receber de Terceiros	74	311
Imóveis a Comercializar	87.825	86.839
Outros ativos	4.416	4.746
Investimentos	0	1.620
Imobilizado	171	20
Diferido		0
Intangível	110	0
Total do ativo não circulante	95.715	94.606
Ativo Total	116.500	121.069



Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	2021	2020
Passivo Circulante		
Adiantamentos de clientes	309	488
IR e Contribuição Social Diferidos	163	479
Provisões Tributárias	4.634	4.840
Passivos contingentes	3.618	1.676
Contas a Pagar	1.113	1.626
Cessão de Créditos Imobiliários	9	28
Dividendos a Pagar		0
Redução de Capital	28	28
Outros Passivos	0	0
Total do Passivo Circulante	9.874	9.165
Passivo não circulante		
Contas a pagar - terceiros	4.001	1.044
IR e Contribuição Social Diferidos	146	115
Passivos contingentes	1.447	3.497
Cessão de Créditos Imobiliários	0	18
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	576	0
Mtuos a pagar		
Total do passivo não circulante	6.170	4.674
Patrimônio Líquido		
Capital Social	122.649	122.649
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	-22.434	-15.452
Outros resultados abrangentes	27	27
Patrimônio Líquido Controladora	100.242	107.224
Participações Minoritárias	214	6
Total Patrimônio Líquido	100.456	107.230
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	116.500	121.069

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.