

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	7
DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	15
DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	32
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	71
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	72
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	74
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	75

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.422.153
Preferenciais	0
Total	2.422.153
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	107.518	109.023
1.01	Ativo Circulante	16.799	16.209
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	48	10
1.01.02	Aplicações Financeiras	9.747	9.410
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	9.747	9.410
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	9.747	9.410
1.01.03	Contas a Receber	6.010	5.885
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	6.010	5.885
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	269	260
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	5.625	5.625
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	116	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	994	904
1.01.08.03	Outros	994	904
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	872	862
1.01.08.03.02	Outros Ativos	122	42
1.02	Ativo Não Circulante	90.719	92.814
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	76.835	76.916
1.02.01.04	Contas a Receber	258	311
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	258	311
1.02.01.05	Estoques	76.577	76.577
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	28
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	28
1.02.02	Investimentos	13.853	15.878
1.02.02.01	Participações Societárias	13.853	15.878
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	13.853	15.878
1.02.03	Imobilizado	31	20
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	31	20

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	107.518	109.023
2.01	Passivo Circulante	1.034	767
2.01.02	Fornecedores	941	643
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	941	643
2.01.03	Obrigações Fiscais	90	121
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	90	121
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	65	96
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	25	25
2.01.05	Outras Obrigações	3	3
2.01.05.02	Outros	3	3
2.01.05.02.06	Redução de Capital	3	3
2.02	Passivo Não Circulante	1.081	1.032
2.02.02	Outras Obrigações	1.081	1.032
2.02.02.02	Outros	1.081	1.032
2.02.02.02.03	Outros Passivos	1.081	1.032
2.03	Patrimônio Líquido	105.403	107.224
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-17.273	-15.452
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.882	-522
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-245
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.777	-1.455
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-337	-338
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-359	-278
3.04.02.03	Gratificação a Administradores	-256	-445
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-825	-394
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	5	8
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	5	8
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-8	-81
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-4	-11
3.04.05.04	Participação dos Empregados no Resultado	0	-68
3.04.05.08	Depreciação e amortização	-4	-2
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-102	1.251
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.882	-522
3.06	Resultado Financeiro	61	215
3.06.01	Receitas Financeiras	61	215
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.821	-307
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.821	-307
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.821	-307
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0	0,13
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0	0,13

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.821	-307
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.821	-307

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.610	-1.558
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.715	-1.556
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-1.821	-307
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	4	2
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	102	-1.251
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	105	-2
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	44	-12
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	-10	4
6.01.02.10	Outros Ativos	-196	7
6.01.02.11	Contas a Pagar - Terceiros	298	-3
6.01.02.12	Provisões Tributárias	-31	1
6.01.02.20	Outros Passivos	0	1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.985	634
6.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	0	5
6.02.03	Redução de Capital	2.000	629
6.02.05	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado	-15	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	375	-924
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.420	21.292
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.795	20.368

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-15.452	27	107.224
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-15.452	27	107.224
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.821	0	-1.821
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.821	0	-1.821
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-17.273	27	105.403

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	166.991	0	0	-9.341	27	157.677
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	166.991	0	0	-9.341	27	157.677
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-24.997	0	0	0	0	-24.997
5.04.08	Redução de Capital	-24.997	0	0	0	0	-24.997
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-307	0	-307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-307	0	-307
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	141.994	0	0	-9.648	27	132.373

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	5	8
7.01.02	Outras Receitas	5	8
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-819	-608
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-654	-523
7.02.04	Outros	-165	-85
7.03	Valor Adicionado Bruto	-814	-600
7.04	Retenções	-4	-2
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4	-2
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-818	-602
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-41	1.466
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-102	1.251
7.06.02	Receitas Financeiras	61	215
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-859	864
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-859	864
7.08.01	Pessoal	830	954
7.08.01.01	Remuneração Direta	783	902
7.08.01.02	Benefícios	37	43
7.08.01.03	F.G.T.S.	10	9
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	126	185
7.08.02.01	Federais	124	185
7.08.02.03	Municipais	2	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6	32
7.08.03.02	Aluguéis	6	32
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.821	-307
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.821	-307

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	118.956	121.069
1.01	Ativo Circulante	24.431	26.463
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	134	95
1.01.02	Aplicações Financeiras	16.875	17.389
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	16.875	17.389
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	16.875	17.389
1.01.03	Contas a Receber	3.429	5.007
1.01.03.01	Clientes	3.023	4.483
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	406	524
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	403	521
1.01.03.02.03	Adiantamentos	3	3
1.01.04	Estoques	1.656	1.655
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	1.656	1.655
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.337	2.317
1.01.08.03	Outros	2.337	2.317
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	899	889
1.01.08.03.04	Outros Ativos	1.438	1.428
1.02	Ativo Não Circulante	94.525	94.606
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	92.874	92.966
1.02.01.04	Contas a Receber	1.271	1.381
1.02.01.04.01	Clientes	1.012	1.070
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	259	311
1.02.01.05	Estoques	86.850	86.839
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	86.850	86.839
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.753	4.746
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.753	4.746
1.02.02	Investimentos	1.620	1.620
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.620	1.620
1.02.03	Imobilizado	31	20
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	31	20

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	118.956	121.069
2.01	Passivo Circulante	8.918	9.171
2.01.02	Fornecedores	1.926	1.626
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.926	1.626
2.01.03	Obrigações Fiscais	178	479
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	178	479
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	178	479
2.01.05	Outras Obrigações	498	550
2.01.05.02	Outros	498	550
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	454	488
2.01.05.02.06	Redução de Capital	28	28
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	11	28
2.01.05.02.08	Outros Passivos	5	6
2.01.06	Provisões	6.316	6.516
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.316	6.516
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	4.803	4.840
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	1.513	1.676
2.02	Passivo Não Circulante	4.635	4.674
2.02.02	Outras Obrigações	1.049	1.062
2.02.02.02	Outros	1.049	1.062
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	5	18
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	1.044	1.044
2.02.03	Tributos Diferidos	60	115
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	60	115
2.02.04	Provisões	3.526	3.497
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	3.526	3.497
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	3.526	3.497
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	105.403	107.224
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-17.273	-15.452
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	434	347
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-82	-186
3.03	Resultado Bruto	352	161
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.360	-936
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-817
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.192	-2.037
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-370	-391
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-389	-308
3.04.02.03	Gratificação a Administradores	-256	-445
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-1.177	-893
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-20	2.013
3.04.04.18	Outras Receitas Operacionais	-8	85
3.04.04.19	(Constituição)/ reversão de provisões operacionais	-12	1.928
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-148	-95
3.04.05.01	Despesas tributárias	-144	-25
3.04.05.02	Participação dos empregados no resultado	0	-68
3.04.05.03	Depreciação e amortização	-4	-2
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.008	-775
3.06	Resultado Financeiro	106	588
3.06.01	Receitas Financeiras	106	588
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.902	-187
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	81	-120
3.08.01	Corrente	-68	-66
3.08.02	Diferido	149	-54
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.821	-307
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-1.821	-307
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.821	-307

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-1.821	-307
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-1.821	-307
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.821	-307

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-432	-4.412
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.095	-2.054
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-1.902	-187
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	4	2
6.01.01.03	Cessão de Direitos de Créditos	-2	0
6.01.01.06	Impostos e Contribuições Diferidos	-207	59
6.01.01.08	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	12	-1.928
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.663	-2.358
6.01.02.01	Clientes Por Incorporação e Venda de Imóveis	1.359	-242
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	483	118
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-12	43
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	-10	3
6.01.02.10	Outros Ativos	-17	-80
6.01.02.11	Contas a Pagar	0	-28
6.01.02.12	Provisões Tributárias	-35	-1.131
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-70	-1.037
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	-34	2
6.01.02.20	Outros Passivos	-1	-6
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-15	0
6.02.05	(Aquisição) Baixa de Imobilizado	-15	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-28	-5
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	-28	-5
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-475	-4.417
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.484	61.231
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	17.009	56.814

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-15.452	27	107.224	6	107.230
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-15.452	27	107.224	6	107.230
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.821	0	-1.821	-1	-1.822
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1.821	0	-1.821	-1	-1.822
5.05.02.06	Prejuízo do Período	0	0	0	-1.821	0	-1.821	0	-1.821
5.05.02.07	Participação de não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1	-1
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-17.273	27	105.403	5	105.408

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/03/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	166.991	0	0	-9.341	27	157.677	0	157.677
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	166.991	0	0	-9.341	27	157.677	0	157.677
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-24.997	0	0	0	0	-24.997	0	-24.997
5.04.08	Redução de Capital	-24.997	0	0	0	0	-24.997	0	-24.997
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-307	0	-307	0	-307
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-307	0	-307	0	0
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	141.994	0	0	-9.648	27	132.373	0	132.373

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 31/03/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 31/03/2020
7.01	Receitas	280	2.403
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	292	415
7.01.02	Outras Receitas	0	60
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-12	1.928
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.282	-1.864
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-82	-186
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.014	-1.589
7.02.04	Outros	-186	-89
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.002	539
7.04	Retenções	-4	-2
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4	-2
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.006	537
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	106	588
7.06.02	Receitas Financeiras	106	588
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-900	1.125
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-900	1.125
7.08.01	Pessoal	887	1.030
7.08.01.01	Remuneração Direta	813	932
7.08.01.02	Benefícios	64	89
7.08.01.03	F.G.T.S.	10	9
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	49	395
7.08.02.01	Federais	-76	380
7.08.02.02	Estaduais	4	0
7.08.02.03	Municipais	121	15
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-15	7
7.08.03.02	Aluguéis	-15	7
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.821	-307
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.821	-307

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

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T21

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	-

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T21

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>

Comentário do Desempenho

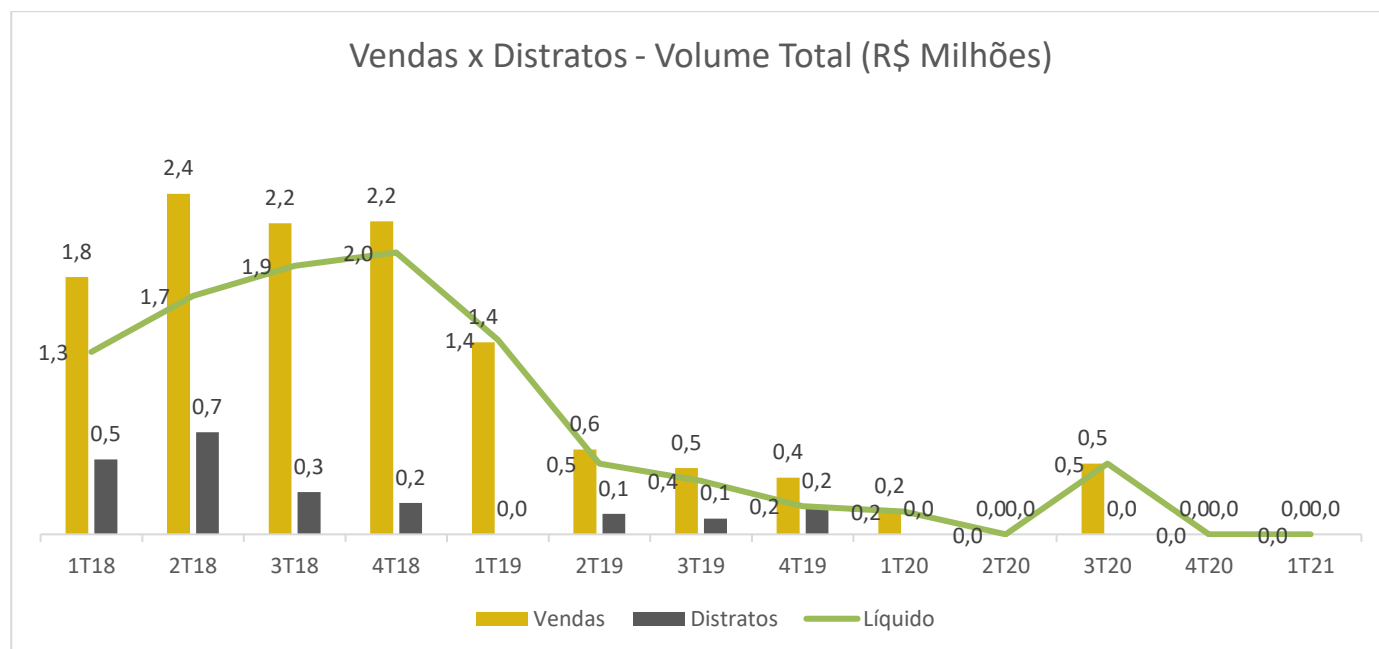
EARNINGS RELEASE

1T21

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.



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T21

ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

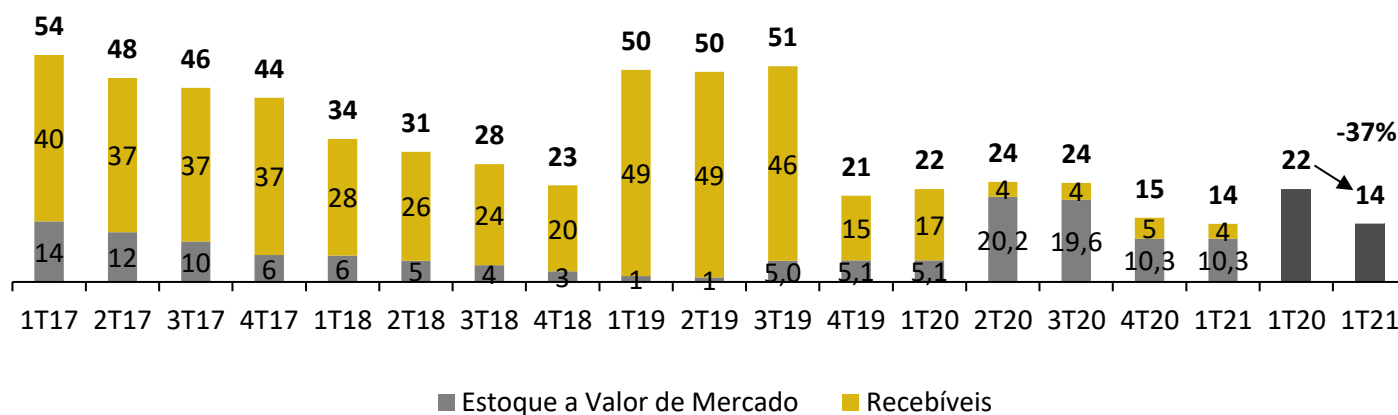
Ao fim do 1T21 o estoque a valor de mercado era de R\$ 10 milhões, um aumento de 100% em relação ao 1T20, impactado pelo recebimento das unidades em dação de pagamento, que passaram a incorporar o estoque da Companhia, operação que foi detalhada nos últimos comunicados disponibilizados pela Companhia.

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)



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T21

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	-

Comentário do Desempenho**EARNINGS RELEASE****1T21****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.

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T21

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.

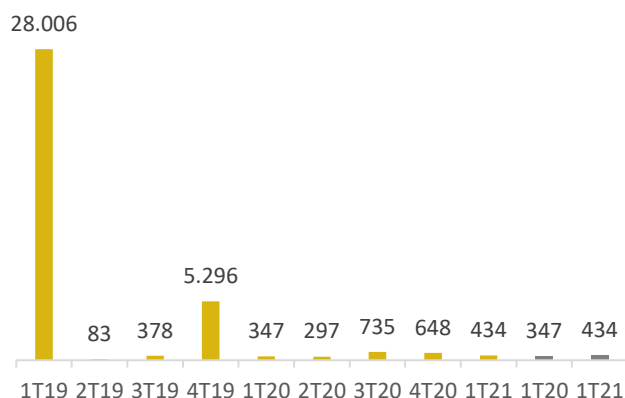
(R\$ Mil)	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	1T21/1T20
G&A Consolidado	2.130	2.742	3.021	2.419	2.128	2.184	2.453	1.902	2.036	1.799	2.133	2.508	2.192	8%
Desp. Pessoal	1.090	728	1.317	786	1.163	758	1.436	608	1.143	566	1.010	570	1.015	-11%
Aluguel/Condomínio (Sede)	26	23	58	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

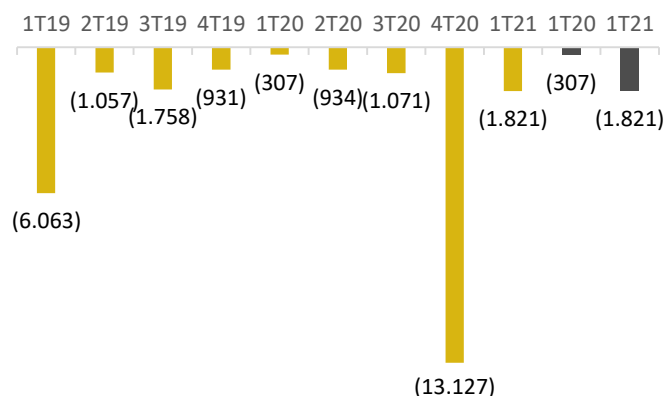
No 1T21 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 1.821 mil, comparado a R\$ 307 mil de prejuízo no 1T20.

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)



Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T21

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)

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T21

Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	1T21	1T20	Δ1T/1T	4T20	Δ1T/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%
Margem Bruta	81,1%	-10,8%	92 p.p.	-169,7%	250,8 p.p.
Margem Bruta (Ex-Juros SFH)	81,1%	-10,7%	92 p.p.	-169,7%	250,8 p.p.
(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)	-
Margem Líquida	-419,6%	-17,6%	-402 p.p.	-2027,3%	1607,8 p.p.
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)	-
Margem Líquida sem Minoritários	-419,7%	-88,5%	-331 p.p.	-2029,3%	1609,6 p.p.
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	Δ1T/1T	4T20	Δ1T/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.

Comentário do Desempenho

EARNINGS RELEASE

1T21

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.

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para os períodos findos em 31 de março de 2021.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CR2 ou Companhia”), com sede na Avenida Afonso Arinos de Melo Franco, nº 222, sala 1511, bloco 01, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.631-455, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código de negociação CRDE3.

A Companhia e suas controladas têm como objeto social a aquisição de imóveis de qualquer natureza para venda, desenvolvimento, investimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda das unidades, realizadas por meio de terceiros, podendo, ainda, participar em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada.

1.1 COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou emergência de saúde global em função da pandemia do novo Coronavírus, causador da COVID-19. Esta declaração desencadeou uma série de decisões por governos e sociedades públicas e privadas para conter o avanço do vírus. Dentre as decisões, destacam-se aquelas relacionadas às restrições de mobilidade, distanciamento social, fechamento de fronteiras locais e internacionais entre outras.

Desde então, a Companhia vem monitorando os acontecimentos provenientes da disseminação no Brasil e no mundo do Novo Coronavírus (COVID-19) e faz avaliações constantes sobre os impactos na saúde de seus colaboradores, em seus negócios e nos locais onde desenvolve suas atividades.

Isso inclui a adequação de nossas atividades operacionais para funcionamento em home office quando necessário e quanto ao trabalho presencial, são disponibilizadas máscaras para todos os colaboradores, com uso obrigatório durante o horário de trabalho, álcool com concentração de 70% em diversos pontos do escritório, e higienização frequente das estações de trabalho.

Notas Explicativas

1.2 Continuidade Operacional

A partir do ano de 2019, a Companhia iniciou um processo de revisão do modelo de negócios, uma vez que não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no período findo em 31 de março de 2021. Apesar dos prejuízos recorrentes, a CR2 manteve os níveis de caixa e endividamento equilibrados, exercendo normalmente suas atividades operacionais nos anos de 2020 e 2021.

Devido a alteração societária iniciada em 14 de setembro de 2020 e concluída em 03 de janeiro de 2021, a Companhia alterou sua estrutura administrativa elegendo novos membros para o conselho de administração e para diretoria, que atuarão com o objetivo de desenvolver novos projetos imobiliários que agreguem valor a Companhia, acionistas e sociedade, fortalecendo a marca CR2.

Em relação as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, do período findo em 31 de março de 2021, apesar do aumento relevante de novos casos e óbitos decorrentes do Novo Coronavírus (COVID-19), não foram grandes os impactos além dos já percebidos desde que as autoridades governamentais recomendaram o distanciamento social, e que listamos a seguir:

- a) Em relação aos estoques de unidades concluídas, durante o período findo em 31 de março de 2021, não houve alienação de unidades residenciais e comerciais, em parte impactado pela redução na circulação de pessoas, mas também pelo reduzido número de unidades livres e disponíveis para a venda, visto que não possuímos mais obras em andamento.
- b) Em relação aos estoques de terrenos, nossa promessa de compra e venda (vide nota 13.ii) continua em efeito suspensivo e não temos intenção de distrato da operação. Em novembro de 2020, houve uma repactuação contratual após a descoberta de uma linha de transmissão de energia que passará pelo terreno Santa Cecília e o novo prazo para a efetivação da compra das cotas foi postergado para junho de 2021, com consequente quitação do saldo remanescente. A CR2 Cabucú Empreendimentos Ltda. recebeu, a título de indenização, o valor de R\$ 2.000, para a instituição da referida área de servidão administrativa, tendo o comprador promitente anuído a operação. Não houve alteração no valor do terreno denominado “Cidade Paradiso”, para fins de teste ao valor recuperável do ativo (“impairment”), baseado em laudo de avaliação realizado em setembro de 2020 e nas projeções da Administração da Companhia, não apresentando, assim, oscilação em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas

- c) Não temos passivos relevantes em aberto no período findo em 31 de março de 2021. Das devoluções de capital autorizadas em assembleia geral ordinária e extraordinária no valor de R\$ 35.001, já foi realizado o desembolso de R\$ 34.998, desde a aprovação das reduções de capital nas assembleias até a data da emissão das informações contábeis relativas ao período findo em 31 de março de 2021.
- d) Mantemos discussão permanente das contingências com terceiros, e nossos assessores jurídicos revisaram as provisões para as demandas judiciais, que foram estimadas em R\$ 5.039 para ações com expectativa de perda provável e R\$ 2.383 para ações com expectativa de perda possível.

Para o ano de 2021, a Companhia mantém sua estratégia de realização dos estoques e recebimento do saldo remanescente de contas a receber, além de estarmos atentos a novas oportunidades que possibilitem retorno aos acionistas ao mesmo passo em que faz o máximo de esforços necessários para que seus colaboradores não sejam expostos a situações de risco. Continuamos analisando o posicionamento das autoridades competentes e especialistas, para aprimorar nossas ações contingenciais.

2. Políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC.

2.2. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real (R\$). Todos os valores apresentados nestas informações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Notas Explicativas

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

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

2.4. Base de elaboração

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

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação “OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras” no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC).

Notas Explicativas

18

2.5. Bases de consolidação e segregação patrimonial**a) Bases de consolidação**

As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

Razão social	% – Participação e forma de consolidação			
	31/03/2021		31/12/2020	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (i)	100,00%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda. (ii)	100,00%	Integral	99,99%	Integral

- (i) A Companhia, em 05 de março de 2021, passou a possuir 100% das cotas da CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda., e fica a única responsável por todas as obrigações e direitos da incorporada.
- (ii) A Companhia, em 05 de março de 2021, passou a possuir 100% das cotas da CR2 Empreendimentos SPE 32 Ltda., e fica a única responsável por todas as obrigações e direitos da incorporada.

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

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

Notas Explicativas

b) Segregação patrimonial

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

A Companhia apresenta a seguir, os ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de março de 2021:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	29.409
Total do ativo consolidado	118.956
% – Participação	24,72%

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

SPE	Empreendimento	Ativo – Empreendimento	Ativo – Consolidado	% sobre o ativo – Consolidado
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	13.679	118.956	11,50%
Total		13.679	118.956	11,50%

2.6. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia e suas controladas consideram equivalente de caixa, uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.6. I) A Administração considera que as contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis, dotadas de garantia real dos imóveis por ela financiados, não ensejam perdas potenciais, pois são representados substancialmente por imóveis concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário.

Notas Explicativas

As receitas financeiras decorrentes dos encargos são classificadas como receita de imóveis vendidos durante a execução da construção das unidades e, após a entrega das chaves (Habite-se), uma vez que o estatuto social prevê o financiamento dos adquirentes dos imóveis, conforme determinações previstas na Orientação OCPC 01.

c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

d) Classificação e mensuração dos ativos financeiros

Conforme o CPC 48/IFRS 9, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; ou valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros, segundo o CPC 48/IFRS 9, é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- ✓ seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;

Notas Explicativas

- ✓ seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

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

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

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

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

e) Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa

A Companhia e suas controladas avaliam as perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa para as contas a receber de clientes, levando em consideração, no reconhecimento inicial, a expectativa de perdas para os próximos 12 meses quando da deterioração ou melhora da qualidade de crédito dos clientes.

Notas Explicativas

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

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuro estimados do ativo financeiro.

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

f) Imóveis a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos acrescidos dos custos incorridos de construção, dos juros sobre empréstimos e outros custos diretamente relacionados aos projetos em construção e concluídos, cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de aquisição, bem como os custos incorridos para o desenvolvimento do terreno, que não supera o valor justo.

Os terrenos adquiridos por meio da permuta destes por unidades a serem construídas foram contabilizados com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, tendo como contrapartida o passivo de adiantamento de clientes.

Quando das vendas das unidades, os custos são baixados dessa conta em contrapartida à conta “Custos operacionais – custo de incorporação e venda de imóveis”.

g) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Com base neste método, o custo do investimento na controlada é adicionado ou reduzido pelos aumentos ou diminuições ocorridas no patrimônio líquido dessas investidas, na proporção da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é reconhecida na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

Quando há acordo de acionistas ou quotistas, a Companhia apura a equivalência patrimonial de seus investimentos considerando o percentual definido no acordo, e não pelo percentual de sua participação societária.

Os demais investimentos estão avaliados pelo custo histórico deduzido de provisão para perdas, quando aplicável.

Notas Explicativas

h) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11, e leva em consideração o prazo estimado de vida útil dos bens.

As despesas com estande de vendas e apartamento-modelo são registradas no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil, quando esta for superior a 12 meses.

i) Intangível

Representado por gastos com direito de uso de softwares. A amortização ocorre pelo método linear pelos prazos de vigência das licenças de uso, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados.

j) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “*impairment*”)

A Administração da Companhia e de suas controladas revisam anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

k) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e de suas controladas, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Notas Explicativas

1) Reconhecimento de receita

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. Em 22 de dezembro de 2016, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu o CPC 47, equivalente ao IFRS 15.

A Comissão de Valores mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/Nº 1/2018, informando que o OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo em seu processo de emissão suspenso por decisão do CPC em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre o reconhecimento de receita, a fim de analisar e concluir sobre as possíveis alterações no OCPC 04. Em 13 de março de 2018 o IFRS IC concluiu a sua análise sobre o reconhecimento de receita e, em seu entendimento as entidades de incorporação imobiliária brasileira devem reconhecer a receita em um único momento (entrega das chaves), e não mais ao longo da construção.

A CVM concluiu a análise do IFRIC IC em 03 de julho de 2018 e destacou que a aplicação do reconhecimento da receita ao longo da construção pode ser adotada pelas Entidades de incorporação imobiliária desde que estas tenham controles internos adequados que possibilitem realizar a avaliação individualizada por contrato para determinar se as alterações introduzidas pelo CPC 47 foram alcançadas em sua plenitude.

Diante dessa possibilidade, a Companhia continua adotando a forma de reconhecimento de receitas ao longo da construção, entendendo que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas (item 35.c do CPC 47) são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração e controles internos adequados. Mediante isso, a apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária é feita pelo método do percentual de conclusão da obra (Percentage of completion - POC).

Unidades distratadas

Com relação às unidades distratadas, depois de esgotadas todas as possibilidades de recebimento das parcelas vencidas e não pagas do promitente comprador, a Administração da Companhia adota as medidas administrativas e judiciais cabíveis, culminando com a rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas.

Notas Explicativas

As unidades distratadas são reintegradas ao estoque da Companhia pelo valor de custo, em contrapartida do contas a receber e resultado do período.

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

m) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

- **ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
- **obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia e suas controladas questionaram a inconstitucionalidade de tributos.

n) Tributação

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do período, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78 milhões, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Notas Explicativas

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET). Esta opção é irretratável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao Imposto de Renda, a Contribuição Social, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS), são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

Em 28 de dezembro de 2012, a Presidência da República sancionou a Medida Provisória nº 601, com força de lei, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Esta medida provisória entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013, e expirou em 03 de setembro de 2013. Em 19 de julho de 2013, a Presidência da República sancionou a Lei nº 12.844, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

Esta lei entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 04 de setembro de 2013. Em consequência, a Lei nº 10.931/2004 passou a vigorar com as seguintes alterações: para cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação (RET), a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 1% (um por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida, para imóveis residenciais de valor comercial até R\$ 100, e pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida para imóveis residenciais de valor comercial acima de R\$ 100.

Especificamente, para a atividade imobiliária, são reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas reconhecidas para fins fiscais, apuradas pelo regime de caixa, e as receitas reconhecidas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, apuradas pelo regime de competência.

A Companhia e suas controladas apresentam os impostos diferidos segregados entre circulante e não circulante, dada a característica de vínculo da tributação com os saldos a receber, que se encontram segregados entre circulante e não circulante e que melhor representa a expectativa de saída de recursos para pagamento de tributos diferidos da Companhia e de suas controladas.

Notas Explicativas

o) Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis.

p) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo CPC.

q) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A apresentação da demonstração do valor adicionado (DVA) é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado, aplicáveis às companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias.

r) Participação nos lucros de empregados e administradores

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

Adicionalmente, os estatutos sociais da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores.

O pagamento de bônus é baseado em meta de resultados anuais, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Notas Explicativas

s) Resultado por ação

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

t) Dividendos e juros sobre o capital próprio

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

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

u) Informações por segmento

A principal receita da atividade da Companhia e de suas controladas vem da incorporação e venda de imóveis pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), nos quais são desenvolvidos os empreendimentos. Estas atividades são desenvolvidas em uma única unidade de negócio e constitui um segmento operacional, que é avaliado pelos seus gestores para tomada de decisão.

Notas Explicativas

2.7. Mudanças em políticas contábeis

Nas políticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2021:

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2021.

Contratos Onerosos – custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37) -

As alterações especificam quais os custos que uma entidade inclui ao determinar o custo de cumprimento de um contrato com o objetivo de avaliar se o contrato é oneroso. As alterações aplicam-se a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2022 para contratos existentes na data em que as alterações forem aplicadas pela primeira vez. Na data da aplicação inicial, o efeito cumulativo da aplicação das alterações é reconhecido como um ajuste do saldo de abertura em lucros acumulados ou outros componentes do patrimônio líquido, conforme apropriado. Os comparativos não são reapresentados. A Companhia não possui contratos onerosos em 31 de março de 2021.

Reforma da taxa de juros de referência - Fase 2 (alterações ao CPC48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16) - As alterações tratam de questões que podem afetar as demonstrações contábeis como resultado da reforma da taxa de juros de referência, incluindo os efeitos de mudanças nos fluxos de caixa contratuais ou relações de hedge decorrentes da substituição da taxa de juros de referência por uma taxa de referência alternativa. As alterações fornecem expediente prático para certos requisitos do CPC 48/IFRS 9, CPC 38/IAS 39, CPC 40/IFRS 7, CPC 11/IFRS 4 e CPC 06/IFRS 16 relacionados a:

- Mudanças na base de determinação dos fluxos de caixa contratuais de ativos financeiros;
- Passivos financeiros e passivos de arrendamento; e
- Contabilidade de hedge.

A Companhia e suas controladas não possuem contratos aplicáveis às normas citadas, em 31 de março de 2021.

Notas Explicativas

Outras Normas

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

- Concessões de aluguel relacionadas a COVID-19 (alteração ao CPC 06/IFRS 16);
- Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16);
- Referência à estrutura conceitual (Alterações ao CPC 15/IFRS 3);
- Classificação do passivo em circulante ou não circulante (Alterações ao CPC 26/IAS 1);
- IFRS 17 contratos de seguros.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	48	10	134	95
Aplicações financeiras (i)	9.747	9.410	16.875	17.389
Total	9.795	9.420	17.009	17.484

- (i) Correspondem a certificado de depósito bancário (CDB's) de bancos de primeira linha remunerados pela taxa média de 75% a 99,5% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no período findo em 31 de março de 2021 (taxa média de 75% a 99,25% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

Representado pelo saldo das contas a receber de unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Unidades concluídas e terrenos (a) (b)	9.723	11.085
Ajuste a valor presente (AVP)	(7)	(10)
Provisão para risco de crédito (a)	(5.681)	(5.522)
Total	4.035	5.553
Circulante	3.023	4.483
Não circulante	1.012	1.070

Notas Explicativas

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Vencidos		
Vencidos até 30 dias	82	71
Vencidos de 31 a 120 dias	221	207
Vencidos há mais de 120 dias	5.461	6.125
Total	5.764	6.403
A vencer		
2021	1.270	2.124
2022	1.027	934
2023	1.491	1.624
A partir de 2024	171	-
Total	3.959	4.682
Total de vencidos e a vencer	9.723	11.085

- (a) A Companhia e suas controladas revisaram os valores a receber por venda de imóveis na adoção do IFRS 9, ajustando sua provisão para risco dos créditos oriundos de promessas de compra e venda ao valor de R\$ 5.681 em 31 de março de 2021 (R\$ 5.522 em 31 de dezembro de 2020), conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldos no início do exercício:	(5.522)	(17.790)
Adições	(159)	(284)
Baixas definitivas	-	8.529
Reversão	-	4.023
Saldos no final do exercício:	(5.681)	(5.522)

- (b) Extinção do condomínio – Link Office, Mall e Stay

Em 03 de abril de 2020, a CR2 SPE 23 celebrou escritura de extinção de condomínio com a HESA 98 (controlada pela Helbor S.A. ou “Helbor”) referente a 44 lojas, 04 salas comerciais e 05 apartamentos do empreendimento Link Office, Mall e Stay das quais detinham 40% e 60% respectivamente. Foram recebidos como dação em pagamento a CR2 SPE 23 o total de 22 unidades no valor de R\$ 14.660, ocasionando uma baixa definitiva de R\$ 8.529 na PECLD e uma reversão da provisão de Taxa de decoração a pagar (nota 13.a.) no montante de R\$ 389.

Notas Explicativas

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

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

6. Imóveis a comercializar

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

Empresa	Ref.	31/03/2021	31/12/2020	Empreendimento
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	(a)	89	89	Splendore Valqueire I
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	(c)	10.162	10.162	Link Office Mall & Stay
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(b)	144	132	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 27, 28 e 29
CR2 Cabuçú Empreendimentos Ltda.	(d)	1.534	1.534	Santa Cecília – Madureira
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b)	76.577	76.577	Cidade Paradiso
Total		88.506	88.494	

- (a) Unidades concluídas.
- (b) Estoque de terrenos.
- (c) Refere-se a 18 unidades recebidas em 17 de setembro de 2019 e 22 unidades recebidas em 03 de abril de 2020, em dação em pagamento a parte do contas a receber de 40% do empreendimento Link Office, Mall e Stay como resultado da extinção do condomínio.
- (d) A Companhia assinou em 20 de dezembro de 2019, uma a promessa de venda para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçú pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, a ser realizada até 19/12/2020. Entretanto, em julho de 2020, as Partes foram surpreendidas com a notícia da existência de uma linha de transmissão de energia elétrica, cujo projeto prevê a constituição de uma área de servidão de passagem atingindo parte do terreno de propriedade da CR2 Cabuçú. Após estudar os impactos decorrentes da passagem dessa linha de transmissão pelos imóveis, a Promissária Compradora das quotas da CR2 Cabuçú, manifestou sua intenção de prosseguir com negócio, e para isso foi acordado um desconto no preço de venda e um prazo adicional para a conclusão do negócio, até junho de 2021. Então, em novembro de 2020, a CR2 Cabuçú assinou um Instrumento particular de promessa de instituição de servidão administrativa e outras avenças, onde foram definidas a instituição de uma área de servidão no referido terreno e a indenização correspondente a ser paga a título de compensação, no valor de R\$ 2.000 (dois milhões de reais), que foi recebida em três parcelas mensais, de novembro de 2020 a janeiro de 2021. Pelas cotas da CR2 Cabuçú, a Promitente Compradora pagará a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, além do sinal no valor de R\$ 490 pago em novembro de 2019, o montante de R\$ 1.933 até junho de 2021, corrigido pelo CDI de novembro de 2020 até a data do pagamento.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Unidades concluídas	-	-	19.467	19.467
Estoque de terrenos	76.577	76.577	78.364	78.353
Provisão ao valor recuperável do ativo	-	-	(9.326)	(9.326)
Total	76.577	76.577	88.506	88.494
Circulante	-	-	1.656	1.655
Não circulante	76.577	76.577	86.850	86.839

Provisão para desvalorização de ativos:

Anualmente, a Companhia e suas controladas realizam o teste do valor recuperável dos ativos, de acordo com o CPC 01, sobre os valores dos terrenos e unidades disponíveis. Para tal, solicitamos laudos de peritos independentes, tomando como base o valor estimado por esses profissionais para fins de liquidação forçada desses ativos, combinado com avaliações internas e preços médios praticados na região desses ativos, quando disponíveis. Além disso, levamos em consideração propostas de compra e venda realizadas por terceiros para aquisição de nossos ativos.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia identificou a necessidade de realizar a provisão de redução ao valor recuperável do ativo nas investidas CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. e na CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda., totalizando o valor de R\$ 9.326 registrado na rubrica “Outras despesas - Provisão por desvalorização de ativos” na demonstração do resultado do exercício. Não foram identificados indicativos de impairment para o terreno “Cidade Paradiso”. Em relação as demais unidades concluídas em estoque, o valor de venda estipulado pela Administração da Companhia e de suas controladas é superior ao valor de construção e/ou recebido em distrato.

No período indo em 31 de março de 2021, não foi identificada a necessidade de complemento a provisão efetuada no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Valores a receber por repasse (a)	-	-	135	261
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	2.100	2.113
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.100)	(2.113)
Confissão de dívida Dilson Del Cima (c)	548	597	548	597
(-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (c)	(21)	(26)	(21)	(26)
Total	527	571	662	832

Notas Explicativas

Circulante	269	260	403	521
Não circulante	258	311	259	311

- (a) Representam o montante a receber de bancos, referente ao repasse (cessão de recebíveis) das unidades para financiamento imobiliário. Esses valores são compostos por:

Descrição	31/03/2021	31/12/2020
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	135	135
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	-	126
Total	135	261

- (b) Representam o montante a receber dos clientes relativos ao complemento do valor do financiamento das unidades adquiridas. O montante individual é inferior a 10% do valor financiado. Os adquirentes que se enquadram nesta condição possuem cadastro previamente aprovado pela Companhia e pela instituição financeira responsável pelo financiamento.

No período findo em 31 de março de 2021, a Administração da Companhia e de suas controladas reavaliaram o saldo do contas a receber para a aplicação inicial do CPC 48 e, baseado em indicador interno de avaliação de risco definido de acordo com a nova norma, constituiu perda para risco de créditos para cobertura de possíveis perdas na realização desses saldos, conforme segue:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(2.113)	(2.335)
Adições	-	(14)
Reversões e baixas	13	236
Saldos em 31 de março de 2021	(2.100)	(2.113)

- (c) A CR2 Empreendimentos Imobiliário S.A. e Dilson Del Cima eram os únicos sócios das empresas CR2 Cesário de Melo e CR2 Chafi Chaia, as quais tinha uma obrigação de contruir um empreendimento no terreno localizado em Campo Grande, denominado Diamonds. Os sócios acordaram a liberação de uma linha de mútuos pela CR2 Empreendimentos S/A a fim de financiar futuros investimentos para execução dos projetos dessas empresas. Esses mútuos foram liberados à medida que se faziam necessários aportes nesses empreendimentos.

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

Como resultado disso, para quitar a obrigação de construir, a CR2 Chafi Chaia e a CR2 Cesário de Melo entregaram a fração do terreno a que tinham direito antes do início da permuta, restando-lhes a receber pela cessão dessas frações uma torna no valor de R\$ 395. Para essa obrigação, foi

Notas Explicativas

assinado um contrato de confissão de dívida, onde ficou definido, que esse saldo seria pago em 36 parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo INCC da FGV.

Além disso, foi firmada outra confissão de dívida, referente aos mútuos que estavam vencidos, onde restou decidido que o saldo de R\$ 420, seria pago com uma parcela de R\$ 74, quitada em 25 de outubro de 2019 e o valor remanescente em 36 parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo INCC da FGV com início 30 dias após a efetivação do registro da operação no Registro geral de imóveis. Foi também reconhecido um AVP (ajuste a valor presente) no montante de R\$ 59, calculado a uma taxa de 4,5% a.a.

No período findo em 31 de março de 2020, foram apropriadas receitas financeiras no valor de R\$ 18 referente a atualização do contas a receber pelo INCC. Em 31 de março de 2021, esse contrato encontra-se adimplente.

8. Operações com partes relacionadas

a) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital não possuem cláusulas de atualização ou de juros e são capitalizados, em média, em até 12 meses a partir de seu aporte. Eles estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/03/2021	31/12/2020
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	-	28
Total	-	28

b) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/03/2021	31/12/2020
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	100	100
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	4.500
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	800
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	225
Total	5.625	5.625

Notas Explicativas

A Controladora recebeu da CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda., o montante de R\$ 2.000, a título de redução de capital, que foi deliberada em novembro de 2020 e se tornou efetiva em fevereiro de 2021, 90 dias após o registro e publicação da alteração do contrato social.

Passivo – consolidado

Descrição	31/03/2021	31/12/2020
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (i)	3	3
Total	28	28

- (i) Saldo de redução de capital por excesso de capital conforme aprovada em assembleia geral extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 02 de março de 2020 (vide nota 16.a).

c) Créditos a receber – partes relacionadas (Controladora)

Créditos a receber no montante de R\$ 116 da CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda., a serem reembolsados no mês de abril de 2021.

9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (a)	-	-	3.917	3.917
Créditos por avais e fianças honradas (b)	-	-	270	270
Adiantamentos a fornecedores	51	-	69	18
Depósitos judiciais (c)	-	-	1.613	1.612
Seguros	44	5	44	5
Demais ativos	27	37	278	352
Total	122	42	6.191	6.174
Circulante	122	42	1.438	1.428
Não circulante	-	-	4.753	4.746

- (a) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos, mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido, ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão, cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos, já concedida liminarmente, a Companhia vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença

Notas Explicativas

dos valores entre as alíquotas (1% e 4%). Em função do baixo volume de recebimentos e a correção monetária dos depósitos judiciais, o arredondamento em milhares de reais não sofre alterações. No exercício findo em 2020, essa ação teve uma decisão desfavorável a CR2 Jardim Paradiso em 2ª instância, motivo pelo qual foi provisionado a integralidade do valor depositado, gerando um incremento de R\$ 2.947 na rubrica Provisões tributárias (vide notas 9 a), 17 (c) e 22.1 b) (a)). Não houve nova movimentação no período findo em 31 de março de 2021. Ainda cabem recursos no processo.

- (b) Avas e fianças referentes a unidades da SPE 9 e Valqueire 1 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade dependendo do acordo com o adquirente.
- (c) Depósitos efetuados para garantia das demandas judiciais destacadas na nota explicativa nº 14.

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Investimentos em controladas	13.853	15.878	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	1.620	1.620
Total	13.853	15.878	1.620	1.620

10.1. Investimentos em controladas e coligadas

Os detalhes dos investimentos em sociedades controladas e coligadas estão a seguir apresentados:

a) Movimentação dos investimentos

Período da movimentação	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital (i)	Outros	Resultado de equivalência	Saldo final
De 01/01/2020 a 31/12/2020	53.968	900	(26.000)	(783)	(12.207)	15.878
De 01/01/2021 a 31/03/2021	15.878	28	(2.000)	49	(102)	13.853

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

Notas Explicativas

b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de março de 2021:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do período
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	1.681	141	1.540	-	(4)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	452	1.533	(1.081)	-	(48)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	6.925	4.677	2.248	66	48
CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.	394	340	54	-	(2)
CR2 Empreendimentos SPE - 23 Ltda.	13.679	6.474	7.205	238	(66)
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	53	-	53	-	-
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	7.567	4.977	2.590	48	(21)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	392	225	167	-	(9)
Total	31.143	18.367	12.776	352	(102)

	Equivalência patrimonial (controladora)		Saldo de investimentos	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/12/2020
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(4)	1	1.540	3.516
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	(48)	32	-	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	48	(130)	2.248	2.200
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(21)	(346)	2.591	2.611
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(2)	(3)	48	50
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	(66)	1.886	7.205	7.272
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	-	-	53	53
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	(9)	8	168	176
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	-	(197)	-	-
Total	(102)	1.251	13.853	15.878

- (i) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.081 de Passivo a descoberto) está demonstrado no Passivo não circulante na rubrica “Outros passivos”.

10.2. Propriedades para investimentos (consolidado)

Referem-se a imóveis não residenciais de propriedade da Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33), que foram alugados para terceiros, pelo prazo de 60 meses. Antes da referida locação, estes imóveis estavam no estoque, porém foram transferidos para a rubrica propriedades para investimentos a partir do início de vigência da locação contabilizados pelo valor justo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia revisou os valores das propriedades para investimento e realizou uma provisão para redução do valor recuperável (*impairment*) desses ativos no valor de R\$ 1.373. Não foi identificada a necessidade de complemento a essa provisão no período findo em 31 de março de 2021. A movimentação está detalhada abaixo:

Notas Explicativas

	Saldo em 31/12/2020	Impairment	Saldo em 31/03/2021
Imóveis para locação	1.620	-	1.620

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

11. Imobilizado

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas estão demonstrados nas tabelas a seguir:

	Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	13	11	13	11
Móveis e equipamentos de uso	10%	454	454	454	454
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	618	605	618	605
Subtotal		1.085	1.070	1.085	1.070
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.054)	(1.050)	(1.054)	(1.050)
Total		31	20	31	20

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao período findo em 31 de março de 2021.

	Saldo em 31/12/2020	Adições	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2021
Controladora				
Benfeitorias e sistema de segurança	-	2	-	2
Móveis e equipamentos de uso	20	-	(4)	16
Sistema de processamento de dados	-	13	-	13
Total	20	15	(4)	31
Consolidado				
Benfeitorias e sistema de segurança	-	2	-	2
Móveis e equipamentos de uso	20	-	(4)	16
Sistema de processamento de dados	-	13	-	13
Total	20	15	(4)	31

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

	Saldo em 31/12/2019	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2020
Controladora			
Móveis e equipamentos de uso	26	(6)	20
Total	26	(6)	20
Consolidado			
Móveis e equipamentos de uso	26	(6)	20
Total	26	(6)	20

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de março de 2021.

Notas Explicativas

12. Cessão de créditos imobiliários

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Saldo da cessão	17	48
(-) Deságio a apropriar	(1)	(2)
Total	16	46
Circulante	11	28
Não circulante	5	18

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020
Em 2021	10	28
Em 2022	6	12
Após 2022	-	6
Total	16	46

O saldo referente à CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23) está representado por operação de venda de créditos imobiliários realizada com a securitizadora Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização em 21 de junho de 2013, com coobrigação por parte da cedente dos créditos (SPE-23). Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do contas a receber da SPE-23, e o valor da cessão foi registrado em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. O montante total dessa operação foi de R\$ 62.442 (atualizado até 30 de junho de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado está sendo apropriado “pro rata temporis” na rubrica de “Despesas de cessão de créditos”, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, consequentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas. O valor registrado nessa rubrica no período findo em 31 de março de 2021 foi de R\$ 1.956,12 (um mil, novecentos e cinquenta e seis reais e doze centavos) e de R\$ 268,82 (duzentos e sessenta e oito reais e oitenta e dois centavos) no período findo em 31 de março de 2020.

Notas Explicativas

13. Contas a pagar e Adiantamentos**a) Contas a pagar – terceiros**

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Taxa de Decoração (i)	-	-	210	201
Distratos a pagar	-	-	733	662
Despesas administrativas	435	147	442	228
Provisão para garantia (vide nota 15)	-	-	1.044	1.044
Sinal relativo à promessa de venda da CR2 Cabuçú (ii)	490	490	490	490
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	16	6	52	45
Total	941	643	2.970	2.670
Circulante	941	643	1.926	1.626
Não circulante	-	-	1.044	1.044

(i) Refere-se a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de março de 2021 de R\$ 210 (R\$ 201 em 31 de dezembro de 2020). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto.

(ii) Sinal relativo à promessa de venda assinada em 20 de dezembro de 2019, para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçú pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. a ser realizada até 20/06/2021 (vide nota 6.d.).

b) Adiantamentos de Clientes

Referem-se a valores pagos por clientes que estão em processo de migração para outras unidades ou estão com alguma pendência que não permitiu a baixa das parcelas do fluxo de pagamentos.

14. Passivos contingentes (Consolidado)

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, tributárias e aspectos cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Contingências cíveis	-	-	5.014	5.148
Contingências trabalhistas	-	-	25	25
Total	-	-	5.039	5.173

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
2021	-	-	1.513	1.676
2022	-	-	2.477	2.525
Após 2022	-	-	1.049	972
Total	-	-	5.039	5.173
Circulante	-	-	1.513	1.676
Não circulante	-	-	3.526	3.497

Diante da consolidação da jurisprudência em nossos tribunais quanto as ações por atraso nas obras, conservadoramente, revisamos a previsão de perda das ações de nossa carteira, bem como o valor envolvido, refletindo o montante que, de acordo com a expectativa de nossos advogados, será efetivamente desembolsado pela Companhia e suas controladas.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Contingências cíveis	96	96	2.383	2.381
Total	96	96	2.383	2.381

15. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo prazo de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados nesses casos somam R\$ 1.044, vide nota 13.a.

Notas Explicativas

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 122.649, representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

Em assembleia geral extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 21 de janeiro de 2020, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia por excesso de capital, no valor de R\$ 24.997, passando-o de R\$ 166.991 para R\$ 141.994, sem o cancelamento de ações, mediante restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, do valor de R\$ 10,32 (dez reais e trinta e dois centavos) por ação.

Em 02 de março de 2020, foi realizada nova Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) da Companhia, onde os acionistas aprovaram nova redução do capital social da Companhia por excesso de capital, no montante de R\$ 10.004, passando-o de R\$ 141.994 para R\$ 131.990, sem o cancelamento de ações, mediante restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, do valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por ação. A redução tornou-se efetiva em 03 de maio de 2020, 60 (sessenta) dias após a publicação da ata da Assembleia.

Em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 30 de abril de 2020, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia, no valor de R\$ 9.341, passando-o de R\$ 131.990 para R\$ 122.649, sem alteração da quantidade de ações emitidas, para absorção de prejuízos acumulados.

b) Resultado por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito através da divisão do resultado do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias e preferenciais da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício.

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

Notas Explicativas

45

	31/03/2021	31/03/2020
Numerador básico		
Prejuízo do período atribuído aos acionistas da Companhia	(1.821)	(307)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	(0,75)	(0,13)
Resultado diluído por ação – em Reais	(0,75)	(0,13)

17.Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis (Consolidado)

As receitas por incorporações e venda de imóveis e custo de incorporação e venda de imóveis estão assim compostas:

	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido (a)	51	246
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	241	169
Receita operacional bruta	292	415
Tributos sobre vendas (c)	143	(68)
Receita líquida	434	347
Custo (b)	(82)	(186)
Lucro bruto	352	161

- (a) Vendas contratadas líquidas de distratos. No período findo em 31 de março de 2020.
- (b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.
- (c) Reversão de impostos provisionados, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 150, que foram avaliados pela Administração como não devidos.

Notas Explicativas

18. Outras despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Indenizações judiciais	-	-	211	282
Condomínio de unidades concluídas	-	-	54	34
Consultoria jurídica	20	114	81	219
Consultoria financeira	248	-	248	-
Emolumentos judiciais e cartorários	25	5	37	29
Processamento de dados	85	54	85	54
Publicações	165	68	165	70
Seguros	45	15	46	15
Custódia de títulos e valores mobiliários	-	16	-	16
Aluguéis	6	32	6	32
Market Makers	50	28	50	28
Outros	181	62	194	114
Total	825	394	1.177	893

19. Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Receitas financeiras provenientes de:				
Aplicações financeiras	43	208	80	571
Confissão de dívida	-	-	1	1
Outras receitas financeiras	18	7	25	16
Total	61	215	106	588

20. Provisões operacionais (consolidado)

	Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020
PECLD do Contas a receber por incorporação de imóveis	(158)	1.926
Reversão de PECLD de Confissão de dívida de adquirentes	13	-
Reversão de Provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	133	2
Total	(12)	1.928

21. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
Rendas de aluguéis (a)	-	-	22	25
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	-	52
Renda de exploração de estacionamento (c)	-	-	46	-
Retenções em distratos	-	-	(71)	-
Outras receitas operacionais	5	8	5	8
Outras despesas operacionais	-	-	(10)	-
Total	5	8	(8)	85

(a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais da CR2 Jardim Paradiso.

(b) Recuperação de custos imobiliários em função do distrato de unidades.

(c) Rendas de exploração de estacionamento em empreendimentos da Companhia.

Notas Explicativas

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

A seguir apresentamos a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de março de 2021 e de 2020:

a) Imposto de renda e contribuição social – controladora

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

Descrição	31/03/2021	31/03/2020
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	(1.821)	(307)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	102	(1.251)
Outros	6	448
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(1.713)	(1.110)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício	(582)	(377)
Crédito tributário não contabilizado no exercício	582	377
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-

Notas Explicativas

b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

As controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro presumido e algumas também no Regime especial de tributação (RET).

	31/03/2021		31/03/2020	
	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Receita bruta de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido	51	51	246	246
Receita bruta presumida	4	6	20	30
Outras receitas	35	35	384	384
Base de cálculo	39	41	404	414
Alíquotas	15%	9%	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual	10%	-	10%	-
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(6)	(4)	(95)	(37)
Diferenças permanentes	66	40	66	18
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	60	35	(29)	(19)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	(9)	(5)	(47)	(25)
Total de despesa de IRPJ e CSLL	51	30	(76)	(44)
IRPJ e CSLL corrente	(40)	(29)	(41)	(25)
IRPJ e CSLL diferido (a)	91	59	(35)	(19)

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

22.2. Provisões tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Impostos patrimônio de afetação (a)	-	-	3.917	3.917
Tributos federais	2	4	718	737
Folha de pagamento	45	87	93	126
Tributos retidos de terceiros	18	5	75	60
Total circulante	65	96	4.803	4.840

- (a) Tributos apurados no RET a pagar que estão sendo discutidos judicialmente e depositados em juízo (vide notas 9 a), 17 (c) e 22.1 b) (a))

Notas Explicativas

22.3. Impostos com recolhimento diferido

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
IRPJ	6	6	77	167
CSLL	4	4	44	102
PIS	3	3	21	62
COFINS	12	12	96	263
Total	25	25	238	594
Circulante	25	25	178	479
Não circulante	-	-	60	115

22.4. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Decorrentes de retenções na fonte	870	859	893	882
Outros impostos e contribuições a compensar	2	3	6	7
Total circulante	872	862	899	889

Em função da Companhia e suas controladas estarem apresentando prejuízos, a Administração vem realizando a solicitação da restituição do saldo retido de acordo com os prazos prescricionais da legislação vigente.

23. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

a) Remuneração dos administradores (consolidado)

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária, de 30 de abril de 2021, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000. A definição do montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores ocorrerá conforme determinação do Conselho de Administração em reunião a ser realizada.

Até 31 de março de 2021, no Consolidado foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 389 (R\$ 308 em 31 de março de 2020). A Gratificação a Administradores,

Notas Explicativas

refere-se a metas de desempenho individuais dos diretores da Companhia. Essas remunerações são assim compostas:

	31/03/2021	31/03/2020
Conselho de Administração		
Remuneração-base	36	54
Diretoria		
Remuneração-base	353	254
Gratificações a Administradores	256	445
Total	645	753

24. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas não realizam operações com instrumentos financeiros derivativos e com caráter especulativo e fazem a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

- **Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Títulos de Renda Fixa, e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente a CDI.

- **Concentração de risco de crédito**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam à Companhia e suas controladas a concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real do imóvel correspondente.

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

- **Análise de sensibilidade**

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos

Notas Explicativas

financeiros considerado relevante pela Administração, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período.

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira. A mediana da expectativa de mercado, conforme dados retirados no Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data-base de 30 de abril de 2021, indicavam o CDI estimado para 2021 em 5,50%, enquanto a taxa em 31 de março de 2021 acumulada no período 12 meses foi de 2,25%. Já para o IGP-M, a estimativa é de 14,32% enquanto a taxa média em 2020 foi de 31,11%.

A análise de sensibilidade foi elaborada considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 31 de março de 2021, considerando esses saldos em aberto até o encerramento do exercício de 2021.

A Administração efetuou testes de sensibilidade para cenários adversos, deterioração das taxas em 25% ou 50% em relação ao cenário provável, para cada cenário e foram calculadas as receitas financeiras ou despesas financeiras não se levando em consideração a incidência de tributos. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

Operações em 31/03/2021	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
Ativos				
Contas a receber de clientes - R\$ 4.035 (Nota nº 4)	IGPM	578	433	289
Aplicações financeiras - R\$ 16.875 (Nota nº 3)	CDI	928	696	464

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

25. Gerenciamento de risco

Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculam-se as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo,

Notas Explicativas

acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Esta aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios etc.

Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: **(i)** do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; **(ii)** de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); **(iii)** das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; **(iv)** de documentação e riscos jurídicos e **(v)** do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

Risco de taxa de juros

A Companhia e suas controladas possuem exposição com relação às variações dos índices pós-fixados, que afetam a receita financeira decorrente das aplicações financeiras.

26. Seguros

A Companhia e suas controladas mantém apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha. A Companhia não mantém apólice de seguro alguma para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de perdas relevantes. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. A cobertura dos seguros em 31 de março de 2021 está demonstrada a seguir:

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

27. Avais e garantias

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

* * *

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes



POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/03/2021				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Administradores				
Conselho de Administração	41.474	1,71%	41.474	1,71%
Diretoria	0	0,00%	0	0,00%
Conselho Fiscal	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	2.380.679	98,29%	2.380.679	98,29%
Total	2.422.153	100,00%	2.422.153	100,00%
Ações em Circulação	2.380.679	82,79%	2.380.679	82,79%

*A companhia não possui Conselho Fiscal instalado

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	Posição em 31/03/2021 (Em Unidades de Ações)			
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
TOTAL LOG PLANEJAMENTO E PARTICIPACOES LTDA	1.080.984	44,63%	1.080.984	44,63%
SQUADRA INV GESTAO DE RECURSOS LTDA	450.132	18,58%	450.132	18,58%
CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE	266.779	11,01%	266.779	11,01%

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.1. e 2.4., as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R1) e com a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2021.

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do artigo 25, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480/09, declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Afonso Arinos de Melo Franco, nº 222, sala 1511, bloco 01, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.631-455, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Relatório sobre a revisão de informações trimestrais dos auditores independentes, bem como com as informações trimestrais da Companhia para o período findo em 31 de março de 2021.

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2021.

Pedro Gomes da Cunha -
Diretor Presidente e Diretor Técnico

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Para fins do artigo 25, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480/09, declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Afonso Arinos de Melo Franco, nº 222, sala 1511, bloco 01, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.631-455, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no Relatório sobre a revisão de informações trimestrais dos auditores independentes, bem como com as informações trimestrais da Companhia para o período findo em 31 de março de 2021.

Rio de Janeiro, 12 de maio de 2021.

Pedro Gomes da Cunha -
Diretor Presidente e Diretor Técnico

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