

## CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T21

**Rio de Janeiro, 16 de novembro de 2021** – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2021 (3T21). 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 3T21

- **Manutenção da capacidade de pagamento com caixa positivo em R\$ 15,6 milhões**
- **Dívida corporativa zerada**
- **Manutenção do G&A em comparação a 3T20, 1T21 e 2T21**
- **Celebração de contrato de parceria para desenvolvimento de projetos imobiliários**
- **Venda de 3 unidades no LINK**

### TELECONFERÊNCIA DOS RESULTADOS DO 3T21

**17 de novembro de 2021**

16h00 (horário de Brasília)  
14h00 (horário de Nova York)

Tel.: +55 11 2188-0155  
Código: CR2 Empreendimentos

Site: [ri.cr2.com.br](http://ri.cr2.com.br)

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Alexandre Nogueira de Paula**  
Diretor Financeiro e RI

Contato: [ri@cr2.com.br](mailto:ri@cr2.com.br)

## DESTAQUES FINANCEIROS

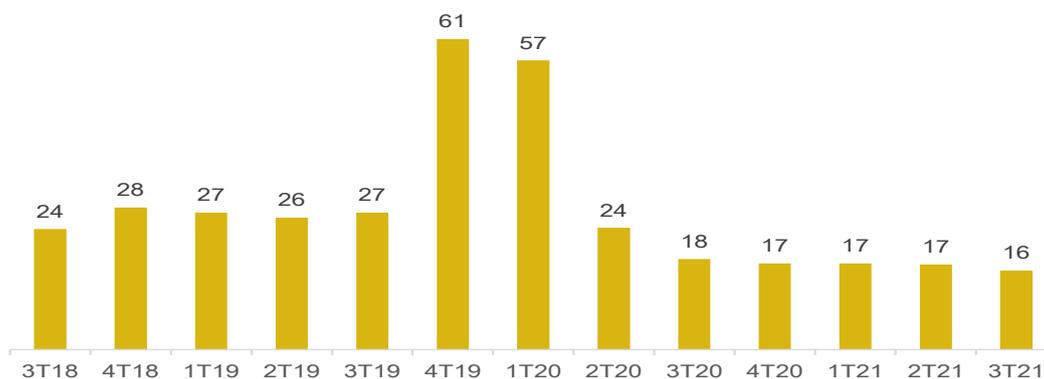
Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	3T21	3T20	$\Delta 3T21/3T20$	2T21	$\Delta 3T21/2T21$
Receita Operacional Líquida	846	735	15,1%	147	474,0%
Lucro Bruto	(13)	233	-105,6%	147	-108,8%
% Margem Bruta	-2%	32%		100%	
EBITDA	(1.805)	(956)	88,8%	(2.232)	-19,1%
% Margem EBITDA	-213%	-130%		-1514%	
Lucro (Prejuízo) Líquido	(1.889)	(1.071)	76,4%	(1.020)	85,2%
% Margem Líquida	-223%	-146%		-692%	
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(0,78)	(0,44)	76,4%	(0,42)	85,2%
Caixa	15.582	24.447	-36,3%	16.668	-6,5%
Patrimônio Líquido Consolidado	102.494	121.435	-15,6%	104.383	-1,8%

## ÍNDICE

EVOLUÇÃO DE CAIXA .....	3
ATIVOS .....	3
G&A .....	4
RESULTADO .....	4
LANDBANK .....	5
NOVOS PROJETOS .....	5
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA .....	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO .....	6
BALANÇO PATRIMONIAL .....	7
GLOSSÁRIO .....	8
AVISO LEGAIS .....	9
RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES .....	9

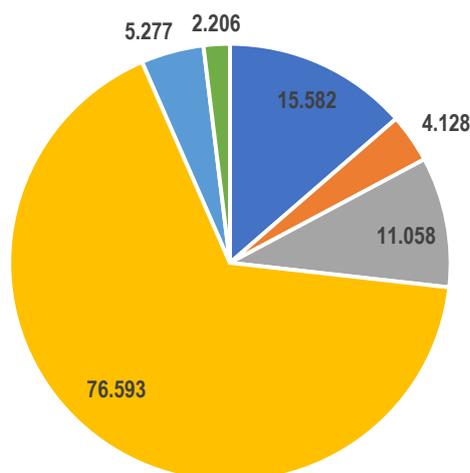
### EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- O Caixa finalizou 3T21 em R\$ 15,6 milhões, uma redução de 12% comparado a 3T20.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha com liquidez imediata.
- Em 2020 houve reduções de capital com restituição à acionistas totalizando R\$ 35 milhões.



### ATIVOS (R\$ MIL)

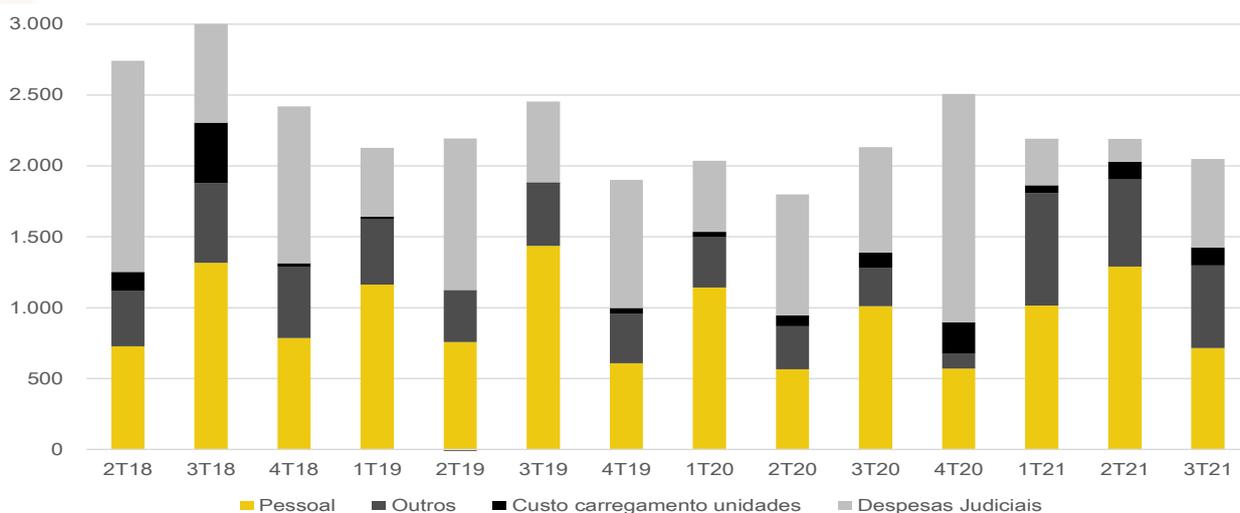
- O estoque é composto por unidades no Link Office mall, na Barra da Tijuca, e a redução de 50% em relação a 3T20, é referente, principalmente, a reavaliação realizada no 4T20.
- O land bank da companhia é formado por um terreno de 2,8 milhões m<sup>2</sup> em Nova Iguaçu. O Terreno Santa Cecília foi vendido em 2T21.



■ Caixa ■ Clientes ■ Estoque unidades ■ Land Bank ■ Depósitos judiciais ■ Outros ativos

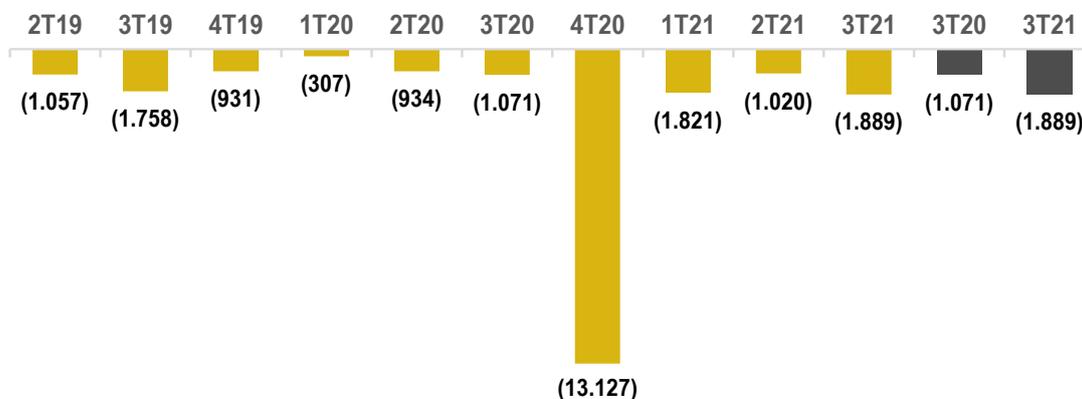
### G&A (R\$ MIL)

- O G&A foi de R\$ 2 milhões no trimestre, em linha com 3T20, 1T21 e 2T21;
- O acumulado de 2021 totaliza R\$6,4 MM, aumento de 8% em comparação com o mesmo período de 2020.



### RESULTADOS R\$ (MIL)

- A CR2 apresentou prejuízo no 3T21 de R\$ 1,9 milhões, um aumento de 80% em relação a 3T20, mas em linha com seu novo replanejamento estratégico e estrutura necessária para o retorno ao mercado.
- O prejuízo de 4T20 é devido, principalmente, a reavaliação do estoque do empreendimento Link Office Mall.



## LAND BANK | CIDADE PARADISO

- Primeiro super condomínio de Nova Iguaçu, com parque urbano com mais de 280 mil/m².
- 1.817 unidades já entregues com potencial de expansão.
- Bairro planejado e um dos principais centros de lazer da baixada fluminense.



## NOVOS PROJETOS

Fato Relevante | 16 de setembro de 2021

- A CR2 celebrou, em setembro, contrato para a realização de empreendimentos no estado do Rio de Janeiro.
- A gestão para a realização da incorporação imobiliária dos empreendimentos é de responsabilidade da CR2.
- Os projetos estão de acordo com novo planejamento estratégico desenvolvido em parceria com a Fundação Dom Cabral.



**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA**

(R\$ mil)	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(187)	(694)	(958)	(11.609)	(1.902)	(1.024)	(1.817)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	(1.867)	(1.827)	183	7.775	(193)	(897)	(166)
Variação dos Ativos	(158)	687	(585)	2.018	1.803	(131)	997
Clientes por incorporação e venda de imóveis	(242)	677	(460)	(465)	1.359	27	(268)
Contas a receber de terceiros	118	247	(77)	14	483	(254)	51
Imóveis a comercializar	43	1	333	1.812	(12)	(6)	947
Impostos e contribuições a compensar	3	(65)	(45)	9	(10)	(18)	(36)
Outros	(80)	(173)	(336)	648	(17)	120	303
Variação dos Passivos	(2.200)	(524)	(208)	1.442	(140)	(106)	(65)
Contas a pagar – terceiros	(28)	(354)	(106)	(314)	-	(14)	44
Provisões tributárias	-	(882)	(148)	1.676	(35)	(86)	(81)
Adiantamentos de clientes	2	(419)	6	297	(34)	(6)	-
Outros	(2.174)	1.131	40	(217)	(71)	-	(28)
<b>Caixa Líquido Utilizado nas atividades Operacionais</b>	<b>(4.412)</b>	<b>(2.358)</b>	<b>(1.568)</b>	<b>(374)</b>	<b>(432)</b>	<b>(2.158)</b>	<b>(1.051)</b>
<b>Caixa Líquido Gerado pelas atividades de Investimento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(15)</b>	<b>1.824</b>	<b>(35)</b>
Atividades de financiamento	(5)	(30.009)	(5.002)	(19)	(28)	(7)	-
Cessão de créditos imobiliários	(5)	(13)	-	(19)	(28)	(7)	-
Redução de capital	-	(29.996)	(5.002)	-	-	-	-
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(5)</b>	<b>(30.009)</b>	<b>(5.002)</b>	<b>(19)</b>	<b>(28)</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>
<b>Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(4.417)</b>	<b>(32.367)</b>	<b>(6.570)</b>	<b>(393)</b>	<b>(475)</b>	<b>(341)</b>	<b>(1.086)</b>

**DRE**

(R\$ mil)	3T21	3T20	Var.% 3T21/3T20	9M21	9M20	Var.% 9M21/9M20
<b>Receita líquida de incorporações e venda de imóveis</b>	<b>846</b>	<b>735</b>	<b>15%</b>	<b>1.427</b>	<b>1.379</b>	<b>3%</b>
Custo de incorporação e venda de imóveis	(859)	(502)	71%	(941)	(822)	14%
<b>Lucro bruto</b>	<b>(13)</b>	<b>233</b>	<b>-106%</b>	<b>486</b>	<b>557</b>	<b>-13%</b>
<b>Despesas e receitas operacionais</b>	<b>(1.804)</b>	<b>(1.191)</b>	<b>51%</b>	<b>(5.229)</b>	<b>(2.396)</b>	<b>118%</b>
Despesas gerais e administrativas	(2.048)	(2.131)	-4%	(6.432)	(6.035)	7%
Despesas tributárias	(95)	(24)	296%	(322)	(204)	58%
Receitas financeiras	211	425	-50%	465	1.268	-63%
Despesas financeiras	(1)	(12)	-92%	(9)	(222)	-96%
Despesas com vendas	-	-	-	-	(1.500)	-
Depreciação e amortização	(12)	(2)	500%	(21)	(5)	320%
Ganhos na alienação de investimentos	-	-	-	915	-	-
Reversão/ (constituição) de provisões operacionais	193	(30)	-743%	146	3.520	-96%
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	(98)	-	-	(98)	-	-
Outras receitas operacionais	46	583	-92%	127	782	-84%
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro</b>	<b>(1.817)</b>	<b>(958)</b>	<b>90%</b>	<b>(4.743)</b>	<b>(1.839)</b>	<b>158%</b>
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(63)	(212)	-70%	(130)	(671)	-81%
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(9)	99	-109%	143	198	-28%
<b>Prejuízo do período</b>	<b>(1.889)</b>	<b>(1.071)</b>	<b>76%</b>	<b>(4.730)</b>	<b>(2.312)</b>	<b>105%</b>

## BALANÇO PATRIMONIAL

<b>Ativo (R\$ Mil)</b>	<b>3T21</b>	<b>2T21</b>	<b>1T21</b>
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e Equivalentes de Caixa	15.582	16.668	17.009
Cientes Incorporação e Venda de Imóveis	3.404	3.150	3.023
Contas a Receber de Terceiros	431	415	403
Imóveis a Comercializar	234	121	1.656
Impostos e Contribuições a Compensar	3	3	899
Adiantamentos	953	917	3
Outros	1.124	1.265	1.438
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>21.731</b>	<b>22.539</b>	<b>24.431</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>			
Cientes por Incorporação e Venda de Imóveis	724	796	1.012
Contas a receber de Terceiros	144	203	259
Imóveis a Comercializar	85.797	86.857	86.850
Outros ativos	4.644	4.806	4.753
Investimentos	1.620	1.620	1.620
Imobilizado	184	161	31
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>93.113</b>	<b>94.443</b>	<b>94.525</b>
<b>Ativo Total</b>	<b>114.844</b>	<b>116.982</b>	<b>118.956</b>
<b>Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)</b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Adiantamentos de clientes	-	448	454
IR e Contribuição Social Diferidos	192	170	178
Provisões Tributárias	4.675	4.716	4.803
Provisões para Contingências	1.401	1.488	1.513
Contas a Pagar - Terceiros	1.475	1.122	1.926
Cessão de Créditos Imobiliários	9	8	11
Redução de Capital	28	28	28
<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>7.780</b>	<b>7.980</b>	<b>8.913</b>
<b>Passivo Não Circulante</b>			
Passivo Contingente	3.481	3.527	3.531
Contas a Pagar - Terceiros	1.044	1.044	1.044
IR e Contribuição Social Diferidos	40	43	60
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>4.565</b>	<b>4.614</b>	<b>4.635</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital Social	122.649	122.649	122.649
Lucros (Prejuízos) Acumulados	27	(18.293)	(17.273)
Outros resultados abrangentes	(20.182)	27	27
<b>Patrimônio Líquido Controladora</b>	<b>102.494</b>	<b>104.383</b>	<b>105.403</b>
Participações Minoritárias	5	5	5
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>102.499</b>	<b>104.388</b>	<b>105.408</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>114.844</b>	<b>116.982</b>	<b>118.956</b>

## GLOSSÁRIO

**Consumo de Caixa** - Medido pela variação da dívida líquida, menos os aumentos de capital e dividendos pagos.

**CPC – Comitê de pronunciamentos contábeis** - Criado pela Resolução CFC nº 1.055/05, o CPC tem como objetivo "o estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais".

**EBITDA** – Lucro Líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização e dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos.

O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

**EBITDA ajustado** – Apurado a partir do Lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização, dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos, dos gastos com emissão de ações, das despesas com plano de opções e outras despesas não operacionais. O EBITDA ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

**IGP-M** - Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

**INCC** – Índice Nacional de Custo da Construção, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

**Land Bank** – Banco de Terrenos para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas.

**Margem de Resultados a Apropriar** – Equivalente à “Resultados a Apropriar” dividido pelas “Receitas a Apropriar” a serem reconhecidas em períodos futuros.

**Método PoC** – As receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (“PoC”), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

**Permuta** – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe em troca um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído no mesmo. Adquirindo terreno por meio de permutas, objetivamos a redução da necessidade de recursos financeiros e o consequente aumento do retorno.

**Receitas de Vendas a Apropriar** – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos. Desta forma, o saldo de Receitas a Apropriar corresponde às receitas a serem reconhecidos em períodos futuros relativas a vendas passadas.

**Recursos do SFH** – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65,0% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de Vendas.

**Resultados de Vendas a Apropriar** – Em função do reconhecimento de receitas e custos em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos receitas e despesas de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados a Apropriar corresponde às receitas, menos custos a serem reconhecidos em períodos futuros relativos a vendas passadas.

**Venda Contratada** – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento da obra (método PoC). Não existe uma definição de “vendas contratadas” dentro do BR GAAP.

**VG** – Valor Geral de Vendas.

**VG Lançado** – Valor Geral de Vendas correspondente ao valor total a ser potencialmente obtido pela companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a determinado preço.

**VG CR2** – Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela CR2 na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à nossa participação no empreendimento.

**VSO** – Vendas sobre oferta.

## AVISOS LEGAIS

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Em atendimento às Instruções nºs 381 e 386 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

Esta apresentação contém certas declarações futuras e informações relacionadas à CR2 que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos diferenciem-se de modo relevante de tais planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

## RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade à Instrução CVM nº 381/03, a Companhia vem declarar que não possui com seus auditores independentes, Grant Thornton Auditores Independentes, qualquer tipo de contrato de prestação de serviços de consultoria ou outros serviços que não os de auditoria externa caracterizando, assim, a inexistência de conflito de interesses ou o comprometimento da objetividade desses auditores em relação ao serviço contratado.