

# Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

(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.

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 exercício. Apesar dos prejuízos recorrentes, a CR2 manteve os níveis de caixa e endividamento equilibrados, exercendo normalmente suas atividades operacionais nos anos de 2019 e 2020.

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 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.

Em relação as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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 exercício de 2020, foram alienadas 04 unidades residenciais, em parte impactado pela redução na circulação de pessoas, mas também pelo reduzido número de unidades livres e disponíveis para a venda.
- 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. Houve uma repactuação contratual após 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 Cabuçú Empreendimentos Ltda. receberá, a título de indenização, o valor de R\$ 2.000, dos quais R\$ 1.335 já foram recebidos até 31 de dezembro de 2020, 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 2019.
- c) Não temos passivos relevantes em aberto no exercício findo em 31 de dezembro de 2020. 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 demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.
- d) Mantemos discussão permanente das contingências com terceiros, e nossos assessores jurídicos revisaram as provisões para as demandas judiciais, que foram estimadas em R\$ 5.173 para ações com expectativa de perda provável e R\$ 2.381 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. Isso inclui a adequação de nossas atividades operacionais para funcionamento em home office e quando necessária a manutenção de trabalho presencial, sendo 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. Continuamos analisando o posicionamento das autoridades competentes e especialistas, para aprimorar nossas ações contingenciais.

## **2. Políticas contábeis**

### **2.1. Declaração de conformidade**

As demonstrações contábeis, individuais e consolidadas (“demonstrações contábeis”), da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com as Normas Internacionais de Contabilidade (*International Financial Reporting Standards* – IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* – IASB aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

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 demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

### **2.3. Data de aprovação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas**

O Conselho de Administração autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 29 de março de 2021, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, e face a não existência de outros eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do exercício em questão que possam alterar de forma significativa as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, aprovaram a divulgação dos referidos documentos na mesma data.

### **2.4. Base de elaboração**

As demonstrações contábeis 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 demonstrações contábeis 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).

## 2.5. Bases de consolidação e segregação patrimonial

### a) Bases de consolidação

As demonstrações contábeis 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			
	31/12/2020		31/12/2019	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	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 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (i)	-	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral

- (i) A Companhia, com objetivo de otimizar sua estrutura operacional, em 17 de julho de 2020, a CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. incorporou, mediante laudo de incorporação a valor contábil, a CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda., sendo que fica a primeira 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.

### 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 dezembro de 2020:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	29.843
Total do ativo consolidado	121.069
<b>% – Participação</b>	<b>24,65%</b>

A Companhia possui 02 SPEs que fizeram a opção ao RET - “Regime Especial de Tributação”, sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação, conforme segue:

SPE	Empreendimento	Ativo – Empreendime nto	Ativo – Consolida do	% sobre o ativo – Consolidad o
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	13.813	121.069	11,41%
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19)	2.378	121.069	1,96%
<b>Total</b>		<b>16.191</b>	<b>121.069</b>	<b>13,37%</b>

## 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.

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;
- ✓ 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.

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 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.

**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.

**l) 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.

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

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 exercício, 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.

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 irrevogável 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.

**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 no Pronunciamento Técnico CPC 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 demonstrações contábeis.

**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.

**s) Resultado por ação**

O resultado por ação básico e diluído é calculado, por meio do resultado do exercício, atribuível aos acionistas da Companhia e à média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. 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.

## **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. A Companhia não adotou essas normas na preparação destas demonstrações contábeis.

**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 dezembro de 2020.

**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 não possui contratos aplicáveis às normas citadas, em 31 de dezembro de 2020.

#### **Outras Normas**

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

- 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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Caixa e bancos	10	13	95	280
Aplicações financeiras (i)	9.410	21.279	17.389	60.951
<b>Total</b>	<b>9.420</b>	<b>21.292</b>	<b>17.484</b>	<b>61.231</b>

- (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (taxa média de 75% a 99,25% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

#### 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Unidades concluídas e terrenos (a) (b)	11.085	33.817
Ajuste a valor presente (AVP)	(10)	(19)
Provisão para risco de crédito (a)	(5.522)	(17.790)
<b>Total</b>	<b>5.553</b>	<b>16.008</b>
Circulante	4.483	2.672
Não circulante	1.070	13.336

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Vencidos</b>		
Vencidos até 30 dias	71	76
Vencidos de 31 a 120 dias	207	257
Vencidos há mais de 120 dias	6.125	5.269
<b>Total</b>	<b>6.403</b>	<b>5.602</b>
<b>A vencer</b>		
2020	-	1.428
2021	2.124	8.493
2022	934	13.014
A partir de 2023	1.624	5.280
<b>Total</b>	<b>4.682</b>	<b>28.215</b>
<b>Total de vencidos e a vencer</b>	<b>11.085</b>	<b>33.817</b>

(a) A Companhia e suas controladas revisaram os valores a receber por venda de imóveis na adoção do IFRS 9, a partir de 1º de janeiro de 2018, e constituiu uma provisão para risco dos créditos oriundos de promessas de compra e venda, que somava R\$ 5.522 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 17.790 em 31 de dezembro de 2019), conforme demonstrado abaixo:



	Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019
<b>Saldos no início do exercício:</b>	<b>(17.790)</b>	<b>(24.332)</b>
Adições	(284)	(3)
Baixas definitivas	8.529	1.805
Reversão	4.023	4.740
<b>Saldos no final do exercício:</b>	<b>(5.522)</b>	<b>(17.790)</b>

(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.

## 5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações 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 está apresentada a seguir:

Descrição	Projeto		Consolidado	
			31/12/2020	31/12/2019
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	Splendore Valqueire I	(a)	89	89
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20)	(a)	-	105
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	Jardim Paradiso 27	(a)	-	33
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	Villaggio do Campo	(a)	-	350
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	Parque das Águas I – B	(a)	-	16
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	Parque das Águas I – A	(a)	-	174
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	(c)	10.162	4.660
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 28 e 29	(b)	132	231

CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	Santa Cecília – Madureira	(d)	1.534	3.100
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	Cidade Paradiso	(b)	76.577	76.564
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	Splendore Valqueire I	(a)	89	89
<b>Total</b>			<b>88.494</b>	<b>85.322</b>

- (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 Cabuçu 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 Cabuçu. Após estudar os impactos decorrentes da passagem dessa linha de transmissão pelos imóveis, a Promissária Compradora das quotas da CR2 Cabuçu, 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 Cabuçu 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), em três parcelas mensais, de novembro de 2020 a janeiro de 2021. Pelas cotas da CR2 Cabuçu, 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Unidades concluídas	-	-	19.467	5.426
Estoque de terrenos	76.577	76.564	78.353	79.896
Provisão ao valor recuperável do ativo	-	-	(9.326)	-
<b>Total</b>	<b>76.577</b>	<b>76.564</b>	<b>88.494</b>	<b>85.322</b>
Circulante	-	-	1.655	5.426
Não circulante	76.577	76.564	86.839	79.896

### 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 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” e as premissas se mantêm até a data de aprovação dessas demonstrações contábeis. 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.

## 7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Valores a receber por repasse (a)	-	-	261	128
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	2.113	2.335
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.113)	(2.335)
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) (c)	-	-	-	2.759
(-) Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa – Confissão de dívida ISO (c)	-	-	-	(2.759)
Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)	597	746	597	746
(-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)	(26)	(54)	(26)	(54)
<b>Total</b>	<b>571</b>	<b>692</b>	<b>832</b>	<b>820</b>
Circulante	260	182	521	310
<b>Não circulante</b>	<b>311</b>	<b>510</b>	<b>311</b>	<b>510</b>

- (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	31/12/2020	31/12/2019
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	135	128
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	126	
<b>Total</b>	<b>261</b>	<b>128</b>

- (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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:

<b>Consolidado</b>		
	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>(2.335)</b>	<b>(2.482)</b>
Adições	(14)	(12)
Reversões e baixas	236	159
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>(2.113)</b>	<b>(2.335)</b>

- (c) Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) em que foi firmado acordo extrajudicial onde restou acordado o pagamento da dívida em parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela variação do IGP-M ao final de cada ano. Ficou estabelecido, também, que em caso de adimplência de rigorosamente todas as parcelas nos seus respectivos vencimentos, será concedido desconto na última prestação do fluxo de pagamento. Em caso de inadimplência de qualquer parcela, a dívida será considerada integralmente vencida e plenamente exigível.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o contrato encontrava-se com parcelas inadimplentes e a Companhia e suas controladas ajuizaram ação com o objetivo de receber integralmente o saldo devedor, porém até o momento não foram encontrados bens ou recursos capazes de satisfazer o objeto da ação. Devido a isso, em função da reduzida expectativa de recebimento, em 31 de dezembro de 2020, a CR2 São Paulo 1 realizou a baixa total desse ativo, bem como sua provisão para perda no valor de R\$ 2.759.

- (d) 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 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram apropriadas receitas financeiras no valor de R\$ 42 referente a atualização do contas a receber pelo INCC. Em 31 de dezembro de 2020, 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	31/12/2020	31/12/2019
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	900
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	28	28
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>928</b>

## b) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

### Ativo – controladora

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	100	729
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	4.500
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	800
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	225
<b>Total</b>	<b>5.625</b>	<b>6.254</b>

### Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (i)	3	-
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>25</b>

- (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).

## 9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (a)	-	-	3.917	3.917
Créditos por avais e fianças honradas (b)	-	-	270	342
Adiantamentos a fornecedores	-	-	18	71
Depósitos judiciais (c)	-	32	1.612	1.577
Seguros	5	50	5	50
Cotas do Grupo RCFA Fundo de Invest. Imob. (d)	-	-	-	10
Demais ativos	37	14	352	331
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>96</b>	<b>6.174</b>	<b>6.298</b>
Circulante	42	96	1.428	1.458
Não circulante	-	-	4.746	4.840

- (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 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)). Ainda cabem recursos no processo.
- (b) Avals 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.
- (d) Cotas do Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário referente a dívida de mútuos com a CR2 Jardim Paradiso, que foi incluída no plano de recuperação judicial da RCFA Engenharia Ltda.

## 10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Investimentos em controladas	15.878	53.968	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	1.620	2.993
<b>Total</b>	<b>15.878</b>	<b>53.968</b>	<b>1.620</b>	<b>2.993</b>

## 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)	Aquisições (vendas)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
De 01/01/2019 a 31/12/2019	<b>66.471</b>	-	(297)	(2.059)	1.595	(5.592)	(6.150)	<b>53.968</b>
De 01/01/2020 a 31/12/2020	<b>53.968</b>	900	(26.000)	-	(783)	-	(12.207)	<b>15.878</b>

- (i) As reduções de capital resumem-se a excesso de capital na CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda. que estão sendo devolvidos para a gestão unificada do caixa e equivalentes de caixa na Holding.

### b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2020:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do exercício
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.678	162	3.516	283	230
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	451	1.484	(1.033)	147	(186)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	7.075	4.875	2.200	(1.941)	(4.992)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (ii)	-	-	-	20	(78)
CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.	455	400	55	-	131
CR2 Empreendimentos SPE - 23 Ltda.	13.813	6.541	7.272	880	(4.971)
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	53	-	53	-	1
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	7.651	5.039	2.612	61	(2.061)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	401	225	176	8	(268)
<b>Total</b>	<b>33.577</b>	<b>18.726</b>	<b>14.851</b>	<b>(542)</b>	<b>(12.194)</b>



	Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de investimentos em	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	230	(66)	3.516	3.286
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	(186)	(746)	-	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(4.992)	(246)	2.200	7.193
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(2.061)	(2.271)	2.611	28.332
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	118	49	50	-
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	(4.971)	2.589	7.272	12.243
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	1	2	53	52
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	(268)	79	176	444
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. (ii)	(78)	(2.967)	-	2.418
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	-	(1.181)	-	-
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(934)	-	-
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	-	227	-	-
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	-	(685)	-	-
<b>Total</b>	<b>(12.207)</b>	<b>(6.150)</b>	<b>15.878</b>	<b>53.968</b>

- (i) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.032 de Passivo a descoberto) está demonstrado no Passivo não circulante na rubrica “Outros passivos”.
- (ii) Empresa incorporada em 17 de julho de 2020 pela CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda. (vide nota 2.4.a)

## 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. A movimentação está detalhada abaixo:

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

	Saldo em 31/12/2018	Impairment	Saldo em 31/12/2019
Imóveis para locação	2.993	-	2.993

## 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	
		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	11	11	11	11
Móveis e equipamentos de uso	10%	454	454	454	454
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	605	605	605	605
<b>Subtotal</b>		<b>1.070</b>	<b>1.070</b>	<b>1.070</b>	<b>1.070</b>
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.050)	(1.044)	(1.050)	(1.044)
<b>Total</b>		<b>20</b>	<b>26</b>	<b>20</b>	<b>26</b>

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
<b>Controladora</b>			
Móveis e equipamentos de uso	26	(6)	20
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>(6)</b>	<b>20</b>
<b>Consolidado</b>			
Móveis e equipamentos de uso	26	(6)	20
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>(6)</b>	<b>20</b>

## Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019

	Saldo em 31/12/2018	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2019
<b>Controladora</b>			
Benfeitorias e sistema de segurança	2	(2)	-
Móveis e equipamentos de uso	37	(11)	26
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	2	(2)	-
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>(15)</b>	<b>26</b>
<b>Consolidado</b>			
Benfeitorias e sistema de segurança	2	(2)	-
Móveis e equipamentos de uso	37	(11)	26
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	2	(2)	-
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>(15)</b>	<b>26</b>

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de dezembro de 2020.

## 12. Cessão de créditos imobiliários

<b>Consolidado</b>		
	31/12/2020	31/12/2019
Saldo da cessão	48	90
(-) Deságio a apropriar	(2)	(5)
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>85</b>
Circulante	28	38
Não circulante	18	47

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

<b>Consolidado</b>		
	31/12/2020	31/12/2019
Em 2019	-	11
Em 2020	-	27
Em 2021	11	24
Em 2022	16	17
Após 2022	19	6
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>85</b>

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 será 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. A despesa registrada nessa rubrica no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi de R\$ 2.264,06 (dois mil duzentos e sessenta e quatro reais e seis centavos) e R\$ 1.778,77 (um mil, setecentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos) em 31 de dezembro de 2019.

### 13. Contas a pagar e Adiantamentos

#### a) Contas a pagar – terceiros

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Taxa de Decoração (i)	-	-	201	596
Distratos a pagar	-	-	662	1.432
Despesas administrativas	147	121	228	135
Provisão para garantia (vide nota 15)	-	-	1.044	1.044
Sinal relativo à promessa de venda da CR2 Cabuçu (ii)	490	490	490	490
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	6	89	45	166
<b>Total</b>	<b>643</b>	<b>700</b>	<b>2.670</b>	<b>3.863</b>
Circulante	<b>643</b>	<b>700</b>	<b>1.626</b>	<b>2.819</b>
Não circulante	-	-	<b>1.044</b>	<b>1.044</b>

(i) Refere-se a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de dezembro de 2020 de R\$ 201 (R\$ 596 em 31 de dezembro de 2019). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto e parte dessa redução ocorrida é decorrente da extinção parcial de condomínio em 03 de abril de 2020. Vide detalhes na nota 4.(b).

(ii) Sinal relativo à promessa de venda assinada em 20 de dezembro de 2019, para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçu 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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contingências cíveis	-	-	5.148	6.686
Contingências trabalhistas	-	302	25	347
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>302</b>	<b>5.173</b>	<b>7.033</b>

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
2020	-	-	-	561
2021	-	302	1.676	333
2022	-	-	2.525	534
Após 2022	-	-	972	5.605
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>302</b>	<b>5.173</b>	<b>7.033</b>
Circulante	-	302	1.676	561
Não circulante	-	-	3.497	6.472

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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Contingências cíveis	96	228	2.381	5.972
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>228</b>	<b>2.381</b>	<b>5.972</b>

## 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.

## 16. Patrimônio líquido

### a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 122.649 (R\$ 166.991 em 31 de dezembro de 2019), representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

Foi aprovada em assembleia geral ordinária e extraordinária realizada em 29 de abril de 2019 pelos acionistas presentes a redução do Capital Social da Companhia, no montante de R\$ 17.253, sem alteração da quantidade de ações emitidas, para absorver o prejuízo acumulado no exercício de 2018 e o saldo de exercícios anteriores. A alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia refletindo essa redução de capital aprovada, aconteceu na assembleia geral extraordinária realizada em 26 de junho de 2019, onde foi alterado o capital o social da Companhia passando-o de R\$ 184.244 para R\$ 166.991.

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.

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 exercício, 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:

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Numerador básico		
Prejuízo do exercício atribuído aos acionistas da Companhia	(15.452)	(9.341)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	(6,38)	(3,86)
Resultado diluído por ação – em Reais	(6,38)	(3,86)

## 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido (a)	2.776	37.219
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	982	(2.293)
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>3.758</b>	<b>34.926</b>
Tributos sobre vendas (c)	(1.732)	(1.163)
<b>Receita líquida</b>	<b>2.026</b>	<b>33.763</b>
<b>Custo (b)</b>	<b>(2.568)</b>	<b>(32.469)</b>
<b>Lucro (prejuízo) bruto (c)</b>	<b>(542)</b>	<b>1.294</b>

- (a) Vendas contratadas líquidas de distratos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 a Companhia realizou a alienação do terreno Parque das Águas, gerando um aumento nas receitas por incorporação e venda em relação a exercícios anteriores e em relação ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, onde ocorreram apenas a alienação de unidades residenciais prontas.
- (b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.
- (c) O prejuízo bruto no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 se deu em razão do reconhecimento de tributos sobre vendas no valor de R\$ 1.531 na CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda., que estão sendo discutidos judicialmente (vide nota 9.a)).



## 18. Outras despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Indenizações judiciais	171	-	2.816	2.320
Condomínio de unidades concluídas	-	-	443	56
Consultoria jurídica	388	30	730	573
Emolumentos judiciais e cartorários	41	65	162	295
Auditoria externa	155	229	164	247
Processamento de dados	232	229	232	229
Manutenção e conservação	-	-	-	14
Serviços de vigilância e segurança	-	-	-	34
Publicações	96	55	99	66
Comunicações e telemarketing	10	13	10	13
Seguros	87	69	87	69
Água, energia e gás	12	15	12	17
Custódia de títulos e valores mobiliários	27	108	27	108
Repasse de clientes	-	-	11	36
Aluguéis	72	48	72	48
Acordos com adquirentes	-	-	-	133
Outros	147	258	321	443
<b>Total</b>	<b>1.438</b>	<b>1.119</b>	<b>5.186</b>	<b>4.701</b>

## 19. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
<b>Receitas financeiras provenientes de:</b>	<b>803</b>	<b>798</b>	<b>1.384</b>	<b>2.084</b>
Aplicações financeiras	451	688	985	1.495
Confissão de dívida	-	-	5	5
Remuneração de repasse a instituições financeiras	-	-	1	15
Juros e correção Contribuições sindicais (a)	305	-	305	-
Outras receitas financeiras	47	110	88	569
<b>Despesas financeiras provenientes de:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(224)</b>	<b>(4.480)</b>
Cessão de direitos de crédito	-	-	(2)	(4.353)
Acordos extrajudiciais	-	-	(221)	(77)
Outras despesas financeiras	-	-	(1)	(50)
<b>Total</b>	<b>803</b>	<b>798</b>	<b>1.160</b>	<b>(2.396)</b>

(a) Receita financeira referente a contribuições sindicais pagas indevidamente e recuperadas através de demanda judicial, no total de R\$ 305, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

## 20. Reversões de provisões operacionais (consolidado)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Reversão de PECLD do Contas a receber por incorporação de imóveis	-	-	3.740	4.737
Reversão de PECLD de Confissão de dívida de adquirentes	-	-	313	147
Reversão de Provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	302	(302)	1.861	522
PECLD Confissão de dívida da ISO Engenharia. – vide nota 7.c.	-	-	-	(2.759)
<b>Total</b>	<b>302</b>	<b>(302)</b>	<b>5.914</b>	<b>2.647</b>

## 21. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Rendas de aluguéis (a)	-	-	194	97
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	389	565
Renda de exploração de estacionamento (c)	-	-	156	204
Recuperação de contribuições sindicais pagas (d)	385	-	385	-
Outras receitas operacionais	41	-	53	18
Baixa de créditos tributários não recuperáveis (e)	-	(1.192)	-	(1.192)
Provisão para despesas com imóveis após o habite-se (f)	-	-	-	(1.044)
Outras despesas operacionais	-	(51)	(200)	(51)
<b>Total</b>	<b>427</b>	<b>(1.243)</b>	<b>977</b>	<b>(1.403)</b>

(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.

(d) Contribuições sindicais pagas indevidamente e recuperadas judicialmente.

(e) Créditos que não puderam ser utilizados por indeferimento.

(f) Provisão para gastos de reparação de vícios estruturais de empreendimentos entregues.

## 22. Tributação

### 22.1. Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

#### a) Imposto de renda e contribuição social – controladora

Descrição	31/12/2020	31/12/2019
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	(15.452)	(9.341)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	12.207	6.150
Outros	7	644
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(3.239)	(2.547)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
<b>Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício</b>	<b>(1.101)</b>	<b>(866)</b>
Crédito tributário não contabilizado no exercício	1.101	866
<b>(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 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).

	31/12/2020			31/12/2019		
	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário	2.776	222	333	36.514	2.921	4.382
Outras receitas	-	844	844	-	1.272	1.272
<b>Base de cálculo</b>	<b>-</b>	<b>1.066</b>	<b>1.177</b>	<b>-</b>	<b>4.193</b>	<b>5.654</b>
Alíquotas	-	25%	9%	-	25%	9%
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(243)	(106)	-	(1.024)	(509)
Diferenças permanentes	-	(48)	(32)	-	129	28
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(291)	(138)	-	(895)	(481)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	-	(1.024)	(538)	-	22	10
<b>(=) Despesa com IRPJ e CSLL corrente (a)</b>	<b>-</b>	<b>(1.426)</b>	<b>(732)</b>	<b>-</b>	<b>(944)</b>	<b>(509)</b>
<b>(=) Despesa com IRPJ e CSLL diferido</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>56)</b>	<b>-</b>	<b>71</b>	<b>38</b>

(a) Impactado pelo reconhecimento de despesa com IRPJ de -R\$ 928 e CSLL de -R\$ 486, referentes a ações judicial que discute a tributação do RET (vide notas 9 a), 17 (c) e 22.2 (a)).

## 22.2. Provisões tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Impostos patrimônio de afetação (a)	-	-	3.917	969
Tributos federais	4	2	737	2.174
Folha de pagamento	87	64	126	84
Tributos retidos de terceiros	5	7	60	22
<b>Total circulante</b>	<b>96</b>	<b>73</b>	<b>4.840</b>	<b>3.249</b>

(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))

## 22.3. Impostos diferidos

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 de dezembro de 2020 e de 2019, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
IRPJ	6	6	167	279
CSLL	4	4	102	158
PIS	3	3	62	91
COFINS	12	12	263	421
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>594</b>	<b>949</b>
Circulante	25	25	479	158
Não circulante	-	-	115	791

## 22.4. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Decorrentes de retenções na fonte	859	764	882	784
Outros impostos e contribuições a compensar	3	3	7	7
<b>Total circulante</b>	<b>862</b>	<b>767</b>	<b>889</b>	<b>791</b>

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 e extraordinária, de 30 de abril de 2020, 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, que aprovou a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 131 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 1.200 aos membros da Diretoria a partir de maio de 2020 até abril de 2021.

Até 31 de dezembro de 2020, no Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.181 (R\$ 1.440 em 30 de dezembro de 2019), que está composto por:

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Conselho de Administração</b>		
Remuneração-base	160	217
<b>Diretoria</b>		
Remuneração-base	1.021	1.223
<b>Total</b>	<b>1.181</b>	<b>1.440</b>

## 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 dezembro de 2020 e de 2019 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 financeiros considerado relevante pela Administração, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

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 05 de março de 2021, indicavam o CDI estimado para 2021 em 4,00%, enquanto a taxa média em 2020 foi de 2,7845%. Já para o IGP-M, a estimativa é de 8,98% enquanto a taxa média em 2020 foi de 23,14%.

A análise de sensibilidade foi elaborada considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 31 de dezembro de 2020, 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 31/12/2020	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
<b>Ativos</b>				
Contas a receber de clientes - R\$ 5.553 (Nota nº 4)	<b>IGPM</b>	499	374	249
Aplicações financeiras - R\$ 17.389 (Nota nº 3)	<b>CDI</b>	696	522	348

## 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, 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 mantêm 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, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. A cobertura dos seguros em 31 de dezembro de 2020 está demonstrada a seguir:

<b>Tipo do seguro</b>	<b>Importância segurada</b>
Responsabilidade civil geral de Administradores	20.000

## 27. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas.

\* \* \*