

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	5
Demonstração do Resultado Abrangente	7
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	11
DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	23
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	24
DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	25
Demonstração de Valor Adicionado	26

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	72
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	75
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	79

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.422.153
Preferenciais	0
Total	2.422.153
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	104.479	109.023	160.592
1.01	Ativo Circulante	14.303	16.209	28.596
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	132	10	13
1.01.02	Aplicações Financeiras	5.783	9.410	21.279
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	5.783	9.410	21.279
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	5.783	9.410	21.279
1.01.03	Contas a Receber	7.307	5.885	6.441
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	7.307	5.885	6.441
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	1.343	0	0
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	302	260	182
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	5.625	5.625	6.254
1.01.03.02.04	Dividendos a Receber de Controladas	0	0	5
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	37	0	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.081	904	863
1.01.08.03	Outros	1.081	904	863
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	935	862	767
1.01.08.03.02	Outros Ativos	146	42	96
1.02	Ativo Não Circulante	90.176	92.814	131.996
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	77.229	76.916	78.002
1.02.01.04	Contas a Receber	74	311	510
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	74	311	510
1.02.01.05	Estoques	76.655	76.577	76.564
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	500	28	928
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	500	28	928
1.02.02	Investimentos	12.741	15.878	53.968
1.02.02.01	Participações Societárias	12.741	15.878	53.968
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	12.741	15.878	53.968
1.02.03	Imobilizado	171	20	26

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	171	20	26
1.02.04	Intangível	35	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	104.479	109.023	160.592
2.01	Passivo Circulante	183	767	1.100
2.01.02	Fornecedores	127	643	700
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	127	643	700
2.01.02.02.01	Contas a Pagar - terceiros	127	643	700
2.01.03	Obrigações Fiscais	53	121	98
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	53	121	98
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	32	96	73
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	21	25	25
2.01.05	Outras Obrigações	3	3	0
2.01.05.02	Outros	3	3	0
2.01.05.02.06	Redução de Capital	3	3	0
2.01.06	Provisões	0	0	302
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0	302
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0	302
2.02	Passivo Não Circulante	4.054	1.032	1.815
2.02.02	Outras Obrigações	4.054	1.032	1.815
2.02.02.02	Outros	4.054	1.032	1.815
2.02.02.02.03	Outros Passivos	1.254	1.032	1.815
2.02.02.02.04	Conta a Pagar - terceiros	2.800	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	100.242	107.224	157.677
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649	166.991
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-22.434	-15.452	-9.341
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.358	-16.255	-10.139
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-245	0
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.954	-4.418	-4.973
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-2.215	-1.094	-1.819
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-1.376	-1.061	-1.391
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-3.078	-1.438	-1.119
3.04.02.04	Gratificação a Adminstradores	-285	-825	-644
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	157	427	-1.243
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	157	427	-1.243
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	828	188	2.227
3.04.05.01	Depesas Tributárias	-54	-40	-40
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-33	-6	-15
3.04.05.04	Participação de Empregados no Lucro	0	-68	-130
3.04.05.07	Perdas na Alienação de Investimentos	915	0	2.714
3.04.05.09	(Constituição) / Reversão de Provisões Operacionais	0	302	-302
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.389	-12.207	-6.150
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-7.358	-16.255	-10.139
3.06	Resultado Financeiro	376	803	798
3.06.01	Receitas Financeiras	384	803	798
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	310	451	688
3.06.01.04	Outros	74	47	110
3.06.01.05	Juros e correção Contribuições sindicais	0	305	0
3.06.02	Despesas Financeiras	-8	0	0
3.06.02.05	Outros	-8	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-6.982	-15.452	-9.341
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.982	-15.452	-9.341
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-6.982	-15.452	-9.341
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-2,88	-6,38	-3,86
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-2,88	-6,38	-3,86

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido do Período	-6.982	-15.452	-9.341
4.03	Resultado Abrangente do Período	-6.982	-15.452	-9.341

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-6.666	-3.507	-4.111
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.479	-3.541	-4.395
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-6.982	-15.452	-9.341
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.389	12.207	6.150
6.01.01.06	Depreciações e Amortizações do Imobilizado e Intangível	33	6	15
6.01.01.11	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	-915	0	-2.714
6.01.01.13	Outras Receitas / Despesas Operacionais	0	0	1.193
6.01.01.14	(Reversão) / Constituição de Provisão para Contingências	0	-302	302
6.01.01.15	Impostos Diferidos	-4	0	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-187	33	284
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	212	121	0
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-78	-13	-12
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	-73	-95	-115
6.01.02.07	Outros Ativos	-141	54	-39
6.01.02.08	Contas a Pagar	-43	-57	513
6.01.02.09	Provisões Tributárias	-64	23	-35
6.01.02.15	Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0	547
6.01.02.16	Contas a Pagar – Partes relacionadas	0	0	-575
6.01.03	Outros	0	1	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.161	26.633	15.768
6.02.01	Dividendos a Receber de Controladas	5	5	5.614
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-500	0	-329
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-217	0	0
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	1.873	0	4.333
6.02.05	Redução de Capital	2.000	26.628	6.150
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	-34.998	-95
6.03.08	Mutuos a receber - Partes Relacionadas	0	0	-95
6.03.11	Redução de Capital	0	-34.998	0

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.505	-11.872	11.562
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	9.420	21.292	9.730
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.915	9.420	21.292

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-15.452	27	107.224
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-15.452	27	107.224
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.982	0	-6.982
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.982	0	-6.982
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-22.434	27	100.242

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	166.991	0	0	-9.341	27	157.677
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	166.991	0	0	-9.341	27	157.677
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-44.342	0	0	9.341	0	-35.001
5.04.08	Redução de capital	-35.001	0	0	0	0	-35.001
5.04.09	Redução de capital para absorção de prejuízo	-9.341	0	0	9.341	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.452	0	-15.452
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.452	0	-15.452
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-15.452	27	107.224

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	184.244	0	0	-17.253	27	167.018
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	184.244	0	0	-17.253	27	167.018
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-17.253	0	0	17.253	0	0
5.04.08	Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados	-17.253	0	0	17.253	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.341	0	-9.341
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.341	0	-9.341
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	166.991	0	0	-9.341	27	157.677

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	1.138	715	2.361
7.01.02	Outras Receitas	1.138	413	2.663
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	0	302	-302
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.964	-1.597	-2.263
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.720	-1.474	-2.098
7.02.04	Outros	-244	-123	-165
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.826	-882	98
7.04	Retenções	-33	-6	-15
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-33	-6	-15
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.859	-888	83
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-1.005	-11.404	-5.352
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-1.389	-12.207	-6.150
7.06.02	Receitas Financeiras	384	803	798
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-2.864	-12.292	-5.269
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-2.864	-12.292	-5.269
7.08.01	Pessoal	3.476	2.558	3.405
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.996	2.373	2.925
7.08.01.02	Benefícios	278	153	252
7.08.01.03	F.G.T.S.	202	32	228
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	520	530	619
7.08.02.01	Federais	499	530	619
7.08.02.03	Municipais	21	0	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	122	72	48
7.08.03.01	Juros	8	0	0
7.08.03.02	Aluguéis	114	72	48
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.982	-15.452	-9.341
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.982	-15.452	-9.341

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1	Ativo Total	116.500	121.069	173.489
1.01	Ativo Circulante	20.785	26.463	71.888
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.113	95	280
1.01.02	Aplicações Financeiras	12.147	17.389	60.951
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	12.147	17.389	60.951
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	12.147	17.389	60.951
1.01.03	Contas a Receber	3.966	5.007	2.982
1.01.03.01	Clientes	3.526	4.483	2.672
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	440	524	310
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	437	521	310
1.01.03.02.03	Adiantamentos	3	3	0
1.01.04	Estoques	122	1.655	5.426
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	122	1.655	5.426
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.437	2.317	2.249
1.01.08.03	Outros	2.437	2.317	2.249
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	965	889	791
1.01.08.03.04	Outros Ativos	1.472	1.428	1.458
1.02	Ativo Não Circulante	95.715	94.606	101.601
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	95.509	92.966	98.582
1.02.01.04	Contas a Receber	3.193	1.381	13.846
1.02.01.04.01	Clientes	3.119	1.070	13.336
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	74	311	510
1.02.01.05	Estoques	87.900	86.839	79.896
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	87.900	86.839	79.896
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.416	4.746	4.840
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.416	4.746	4.840
1.02.02	Investimentos	0	1.620	2.993
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	1.620	2.993

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
1.02.03	Imobilizado	171	20	26
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	171	20	26
1.02.04	Intangível	35	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2	Passivo Total	116.500	121.069	173.489
2.01	Passivo Circulante	9.874	9.171	7.452
2.01.02	Fornecedores	1.113	1.626	2.819
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.113	1.626	2.819
2.01.03	Obrigações Fiscais	163	479	158
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	163	479	158
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	163	479	158
2.01.05	Outras Obrigações	346	550	665
2.01.05.02	Outros	346	550	665
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	309	488	602
2.01.05.02.06	Redução de Capital	28	28	25
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	9	28	38
2.01.05.02.08	Outros Passivos	0	6	0
2.01.06	Provisões	8.252	6.516	3.810
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.252	6.516	3.810
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	4.634	4.840	3.249
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	3.618	1.676	561
2.02	Passivo Não Circulante	6.170	4.674	8.360
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	576	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	576	0	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	576	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	4.001	1.062	1.097
2.02.02.02	Outros	4.001	1.062	1.097
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	0	18	47
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	4.001	1.044	1.044
2.02.02.02.07	Outros passivos	0	0	6
2.02.03	Tributos Diferidos	146	115	791
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	146	115	791

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2021	Penúltimo Exercício 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 31/12/2019
2.02.04	Provisões	1.447	3.497	6.472
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.447	3.497	6.472
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.447	3.497	6.472
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	100.456	107.224	157.677
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649	166.991
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-22.434	-15.452	-9.341
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	214	0	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.904	2.026	33.763
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-4.024	-2.568	-32.469
3.03	Resultado Bruto	880	-542	1.294
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.488	-14.066	-7.467
3.04.01	Despesas com Vendas	0	-1.502	-239
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-8.829	-8.475	-8.666
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-2.257	-1.283	-1.881
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-1.456	-1.181	-1.440
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-4.831	-5.186	-4.701
3.04.02.04	Gratificação a Administradores	-285	-825	-644
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-378	-10.697	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	665	1.177	862
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	665	1.177	862
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	54	5.431	576
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-446	-209	-137
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-33	-6	-15
3.04.05.04	Participação de Empregados no Lucro	0	-68	-130
3.04.05.05	Reversão / Constituição de Provisões Operacionais	-38	5.914	2.647
3.04.05.08	Ganhos/(Perdas) na Alienação de Investimentos	915	0	476
3.04.05.09	Outras Despesas Operacionais	-344	-200	-2.265
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-7.608	-14.608	-6.173
3.06	Resultado Financeiro	707	1.160	-2.396
3.06.01	Receitas Financeiras	716	1.384	2.084
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	630	985	1.495
3.06.01.03	Confissão de Dívida	1	5	5
3.06.01.04	Outros	85	394	584
3.06.02	Despesas Financeiras	-9	-224	-4.480
3.06.02.03	Cessão de Direito de Crédito	0	-2	-4.353

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
3.06.02.07	Acordos extrajudiciais	0	-221	0
3.06.02.08	Outros	-9	-1	-127
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-6.901	-13.448	-8.569
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-83	-1.991	-1.344
3.08.01	Corrente	-190	-2.159	-1.453
3.08.02	Diferido	107	168	109
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-6.984	-15.439	-9.913
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-6.984	-15.439	-9.913
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.982	-15.452	-9.341
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2	13	-572

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-6.984	-15.439	-9.913
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-6.984	-15.439	-9.913
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-6.982	-15.452	-9.341
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-2	13	-572

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.177	-8.712	33.794
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.542	-9.184	-9.943
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-6.901	-13.448	-8.569
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	33	6	15
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	5	0	0
6.01.01.06	Impostos diferidos	-178	-187	-128
6.01.01.08	Cessão de Direito de Crédito	-2	-2	4.353
6.01.01.12	(Reversão)/Constituição provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	-107	-1.861	-522
6.01.01.13	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	145	-4.053	-2.125
6.01.01.14	Recuperação de custos imobiliários	0	-391	0
6.01.01.15	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	-915	0	-4.660
6.01.01.16	Créditos tributários indeferidos	0	0	1.193
6.01.01.17	Baixas de depósitos judiciais por acordo/condenação	0	55	500
6.01.01.18	Perdas por Desvalorização de Ativos (Impairment)	378	10.697	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	2.365	472	43.737
6.01.02.01	Clientes por Incorporação de Venda de Imóveis	-416	-490	4.823
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	343	302	327
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	2.535	2.189	35.779
6.01.02.04	Adiantamentos	0	-3	1
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	-76	-98	-119
6.01.02.09	Outros Ativos	286	62	2.249
6.01.02.10	Contas a Pagar	134	-802	-1.017
6.01.02.11	Provisões Tributárias	-257	646	1.159
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-40	-114	1.088
6.01.02.13	Obrigações por Aquisição de Imóveis	0	0	33
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Pagos	-139	-1.214	-592
6.01.02.19	Outros	-5	-6	6
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.988	0	-396

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
6.02.03	Baixa de Imobilizado e Intangível	-219	0	0
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	1.948	0	-396
6.02.05	(Aquisição) / Baixa de Propriedades para Investimentos	259	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-35	-35.035	-201
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	-35	-37	-31
6.03.06	Juros sobre Capital Próprio e Dividendos a Pagar	0	0	-205
6.03.07	Redução de Capital	0	-34.998	0
6.03.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0	-4
6.03.12	Participações de Não Controladres	0	0	39
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-3.224	-43.747	33.197
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.484	61.231	28.034
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14.260	17.484	61.231

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-15.452	27	107.224	6	107.230
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-15.452	27	107.224	6	107.230
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-6.982	0	-6.982	208	-6.774
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-6.982	0	-6.982	-2	-6.984
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	210	210
5.05.02.06	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	210	210
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-22.434	27	100.242	214	100.456

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	166.991	0	0	-9.341	27	157.677	0	157.677
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	166.991	0	0	-9.341	27	157.677	0	157.677
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-44.342	0	0	9.341	0	-35.001	0	-35.001
5.04.08	Redução de Capital	-35.001	0	0	0	0	-35.001	0	-35.001
5.04.09	Redução de Capital para Absorção de Prejuízo	-9.341	0	0	9.341	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.452	0	-15.452	6	-15.446
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.452	0	-15.452	13	-15.439
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-7	-7
5.05.02.06	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-7	-7
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-15.452	27	107.224	6	107.230

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	184.244	0	0	-17.253	27	167.018	528	167.546
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	184.244	0	0	-17.253	27	167.018	528	167.546
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-17.253	0	0	17.253	0	0	0	0
5.04.08	Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados	-17.253	0	0	17.253	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-9.341	0	-9.341	-528	-9.869
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-9.341	0	-9.341	-572	-9.913
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	44	44
5.05.02.06	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	44	44
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	166.991	0	0	-9.341	27	157.677	0	157.677

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	6.290	10.656	41.005
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.904	3.758	34.926
7.01.02	Outras Receitas	1.464	984	3.432
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-78	5.914	2.647
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-9.294	-20.083	-41.817
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-4.024	-2.568	-32.469
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.660	-6.681	-5.880
7.02.04	Outros	-610	-10.834	-3.468
7.02.04.01	Perdas por desvalorização de Ativos - Impairment	-378	-10.697	0
7.02.04.02	Outros	-232	-137	-3.468
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.004	-9.427	-812
7.04	Retenções	-33	-6	-15
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-33	-6	-15
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.037	-9.433	-827
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	716	1.384	2.084
7.06.02	Receitas Financeiras	716	1.384	2.084
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-2.321	-8.049	1.257
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-2.321	-8.049	1.257
7.08.01	Pessoal	3.588	2.843	3.507
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.075	2.493	2.974
7.08.01.02	Benefícios	311	318	305
7.08.01.03	F.G.T.S.	202	32	228
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.000	4.446	3.232
7.08.02.01	Federais	622	4.279	3.153
7.08.02.02	Estaduais	4	0	2
7.08.02.03	Municipais	374	167	77
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	75	101	4.431
7.08.03.01	Juros	7	2	4.398

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.08.03.02	Aluguéis	68	-122	-49
7.08.03.03	Outras	0	221	82
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.984	-15.439	-9.913
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.982	-15.452	-9.341
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-2	13	-572

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Relatório da Administração**

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

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

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

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

- d. Desenvolvemos 4 tipos de projetos que serão os padrões CR2 inicialmente. Os projetos foram pensados detalhadamente para terem diferenças importantes em cada faixa de renda;

(c) Aprovação da 1ª fase da nova geração do projeto Cidade Paradiso: Iniciamos o processo de aprovação da 1ª fase da nova geração do projeto citado, que possui VGV potencial de aproximadamente R\$ 2,2 bilhões e que contará com diversas certificações ambientais, tecnológicas, sustentáveis, etc. Estamos muito confiantes no sucesso do projeto

(d) Aquisição de Landbank: Em 2021, firmamos parcerias para adquirir terrenos que nos permitam voltar aos lançamentos nesse ano. A Cia estima que voltará a lançar empreendimentos a partir do 2º semestre, mas por enquanto prefere não divulgar guidances.

Eventos subsequentes

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

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

Comentários do Desempenho

A Cia encontra-se ainda em fase pré operacional, uma vez que o último projeto entregue foi a aproximadamente 6 anos, dificultando assim a diluição das nossas Despesas pelo baixo nível de estoques de unidades para venda.

A Receita Líquida atingiu R\$3,4MM no 4T21 e R\$ 4,9MM em 2021, valor 142% acima de 2020.

Nossas margens brutas no trimestre e no ano foram positivas, revertendo a tendência do ano passado. O lucro Bruto totalizou R\$390 mil no trimestre e R\$880 mil em 2021.

Nossas Despesas Gerais e Administrativas anuais totalizaram R\$ 8.8MM vs R\$ 8,5 milhões em 2020, valores que acreditamos serem necessários para que pudéssemos montar uma estrutura para os futuros lançamentos, que diluirão as despesas a partir do 2º semestre.

O resultado líquido foi negativo em R\$ 6,9 milhões, que apesar de negativo pelos motivos explicados acima, já representou uma melhora importante contra o ano de 2020 R\$ 15,4 milhões registrados em 2020.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Finalizamos o ano com R\$ 13,4 milhões em caixa, 18% menor que no final de 2020, mas ainda em situação confortável dado que não possuímos nenhuma dívida.

A Cia queimou pouco mais de R\$ 3 milhões em caixa no ano, importante redução em relação aos anos anterior. Como comparação, a Cia queimou R\$ 8,7 milhões em 2020, já ajustados por uma redução de capital

O estoque da cia finalizou o ano em aprox. R\$ 88 milhões, sendo o projeto da Cidade Paradiso, responsável por aprox. 87% desse valor

No lado do passivo, como já citado, não possuímos nenhuma dívida no passivo da Cia, nem corporativa e nem de projetos.

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

Atenciosamente,

A Administração

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

Notas Explicativas

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

(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.

Durante o ano de 2021, a Companhia passou por um processo amplo de reestruturação e redefiniu seu novo planejamento estratégico. O retorno ao mercado será através da incorporação em projetos imobiliários com produtos econômicos compactos próximo a modais de transporte e imóveis espaçosos em áreas além dos centros de bairros, com foco no desenvolvimento de imóveis com versatilidade e personalização.

Em linha com o novo planejamento, a CR2 celebrou com a ZAEG Empreendimentos Imobiliários Ltda. contratos de gestão imobiliária e desenvolvimento de projetos em parceria, para a realização de 7 (sete) empreendimentos imobiliários no estado do Rio de Janeiro. Os empreendimentos localizados em Madureira, Bangu, Campo Grande, Mangaratiba e Santíssimo, totalizam potencial de VGV superior a R\$ 300 milhões (trezentos milhões de reais). Os novos empreendimentos serão lançados atendendo as demandas específicas de cada região, com previsão para início dos lançamentos a partir do 3º trimestre de 2022, estendendo-se até o final do ano de 2023.

Notas Explicativas

Continuidade das atividades operacionais:

Não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. Apesar dos prejuízos recorrentes, a CR2 manteve os níveis de caixa e endividamento equilibrados, exercendo normalmente suas atividades operacionais.

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

Em relação as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, podemos destacar os principais eventos ocorridos:

- a) Em relação aos estoques de unidades concluídas, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, houve alienação de 08 unidades do Link Office Mall & Stay e 04 lojas comerciais e 02 pequenos terrenos na Jardim Paradiso, em parte impactado pela diminuição da demanda de imóveis comerciais, mas também pelo reduzido número de unidades livres e disponíveis para a venda, visto que no momento a Companhia não possui obras em andamento;
- b) Em relação aos estoques de terrenos, foi concluída em 21 de junho de 2021, a alienação das cotas da CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (vide notas 6.d e 13.a), quando recebemos a parcela final no valor de R\$ 1.959, totalizando R\$ 2.449 pela cessão das cotas. Em novembro de 2020, houve uma repactuação contratual referente a linha de transmissão de energia no terreno Santa Cecília, tendo a CR2 Cabuçu recebido a título de indenização, o valor de R\$ 2.000, para a instituição de área de servidão administrativa, com anuência do promitente comprador das cotas. Dessa forma, o terreno denominado Santa Cecília deixou de fazer parte de nosso estoque no período findo em 30 de junho de 2021.
- c) Não houve alteração nos indicadores internos e externos da Companhia, para fins de teste ao valor recuperável do ativo (“impairment”), no valor do terreno denominado “Cidade Paradiso”, suportado tanto por laudo de avaliação de empresa técnica especializada, quanto pelas boas perspectivas de aumento de volume de negócios e da liquidez na região onde está localizado o terreno.

Notas Explicativas

- d) Ainda, em novembro de 2021, a Companhia assinou instrumentos de compra de 70% das quotas de duas empresas, denominadas anteriormente de SPE Daltro Santos I Ltda e SPE Daltro Santos 2 Ltda, proprietárias dos terrenos denominados Daltro Santos, localizados no bairro de Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro – RJ, incrementando assim, seu Land Bank de terrenos e abrindo novas frentes de negócio.
- e) Mantemos discussão permanente das contingências com terceiros e nossos assessores jurídicos revisaram as provisões para as demandas judiciais, que foram estimadas em R\$ 5.065 para ações com expectativa de perda provável e R\$ 2.719 para ações com expectativa de perda possível, conforme descrito na nota explicativa nº 14.

A Companhia mantém sua estratégia de realização dos estoques e recebimento do saldo remanescente de contas a receber, bem como a execução do seu novo planejamento estratégico, que teve seu ponto de partida na celebração de um contrato com a ZAEG Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a realização de 7 (sete) empreendimentos imobiliários no estado do Rio de Janeiro.

Continuamos atentos a novas oportunidades que possibilitem retorno aos acionistas, e apesar da liberação do uso de máscara de proteção individual em algumas cidades do Brasil, mantemos os esforços necessários para que nossos colaboradores e clientes não sejam expostos a situações de risco, acompanhando o posicionamento das autoridades competentes e especialistas, e aprimorando 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.

Notas Explicativas

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 2022, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, 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).

A Administração avaliou a capacidade da Companhia e de suas controladas em continuar operando normalmente e está convencida de que a mesma possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem o conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade de continuar

Notas Explicativas

operando. Portanto, as demonstrações contábeis foram preparadas e estão sendo apresentadas com base nesse pressuposto.

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			
	31/12/2021		31/12/2020	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. (iii)	-	-	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (i)	100,00%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda. (ii)	100,00%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (iv)	70,00%	Integral	-	-
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (v)	70,00%	Integral	-	-

- (i) A Companhia, em 05 de março de 2021, passou a possuir 100% das cotas da CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda., e fica a única responsável por todas as obrigações e direitos da incorporada;
- (ii) A Companhia, em 05 de março de 2021, passou a possuir 100% das cotas da CR2 Empreendimentos SPE 32 Ltda., e fica a única responsável por todas as obrigações e direitos da incorporada;
- (iii) A Companhia, em 21 de junho de 2021, concluiu a venda de cotas da CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda., alienando a totalidade das cotas pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A. (vide notas 6 e 10.1). Os resultados dessa subsidiária foram consolidados até a data da perda de controle, conforme previsto no CPC 18 “Investimentos em coligada, em controlada e em empreendimentos controlado em conjunto”;
- (iv) A Companhia, em 18 de novembro de 2021, adquiriu 70% das cotas da SPE Daltro Santos 2 Ltda, que no mesmo ato passou a se chamar CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda., conforme 2ª alteração do contrato social da empresa (vide notas 6 e 10.1 b));

Notas Explicativas

- (v) A Companhia, em 18 de novembro de 2021, adquiriu 70% das cotas da SPE Daltro Santos I Ltda, que no mesmo ato passou a se chamar CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda., conforme 2ª alteração do contrato social da empresa (vide notas 6 e 10.1 b)).

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 2021:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	28.597
Total do ativo consolidado	116.501
% – Participação	24,55%

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

SPE	Empreendimento	Ativo – Empreendimento	Ativo – Consolidado	% sobre o ativo – Consolidado
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	13.954	116.500	11,98%
Total		13.954	116.500	11,98%

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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”.

Notas Explicativas

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 comecem 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.

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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 período.

Quando o promitente comprador não consegue obter financiamento bancário e, consequentemente, 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;

Notas Explicativas

- **obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia e suas controladas questionaram a inconstitucionalidade de tributos.

n) Tributação

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

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

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET). Esta opção é irretratável e irrevogável. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

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

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

Notas Explicativas

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

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

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

p) Demonstrações dos fluxos de caixa

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

q) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

Notas Explicativas

respectivo período. Atualmente não há diferença entre o cálculo do resultado básico e diluído por ação.

t) Dividendos e juros sobre o capital próprio

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

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

u) Informações por segmento

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

2.7. Mudanças em políticas contábeis

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações contábeis, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:

- IFRS 17 (CPC 50) - Contratos de Seguros;
- IFRS 10 (CPC 36(R3)) e IAS 28 (CPC 18(R2)) (alterações) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture;
- Alterações à IAS 1 (CPC 26(R1)) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes;
- Alterações à IFRS 3 (CPC 15 (R1)) - Referência à Estrutura Conceitual;
- Alterações à IAS 16 (CPC 27) - Imobilizado: Recursos Antes do Uso Pretendido;
- Alterações à IAS 37 (CPC 25) - Contratos Onerosos Custo de Cumprimento do Contrato;

Notas Explicativas

- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020 Alterações à IFRS 1 (CPC 27 (R1), CPC 43 (R1)) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9 (CPC 48) – Instrumentos Financeiros, IFRS 16 (CPC 06(R2)) - Arrendamentos, e IAS 41 (CPC 29) - Agricultura;
- Alterações a IAS 1 (CPC 26(R1)) e expediente prático 2 do IFRS - Divulgação de políticas contábeis;
- Alterações ao IAS 8 (CPC 23) - Definição de estimativas contábeis;
- Alterações ao IAS 12 (CPC 32) - Impostos diferidos ativos e passivos originados de transação única (“single transaction”).

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Caixa e bancos	132	10	2.113	95
Aplicações financeiras (i)	5.783	9.410	12.147	17.389
Total	5.915	9.420	14.260	17.484

- (i) Correspondem a certificados de depósito bancário (CDB's) de bancos de primeira linha, remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (taxa média de 75% a 99,25% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Unidades concluídas e terrenos	12.343	11.085
Ajuste a valor presente (AVP)	(7)	(10)
Provisão para risco de crédito (a)	(5.691)	(5.522)
Total	6.645	5.553
Circulante	3.526	4.483
Não circulante	3.119	1.070

Notas Explicativas**Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento:**

Descrição	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Vencidos		
Vencidos até 30 dias	77	71
Vencidos de 31 a 120 dias	196	207
Vencidos há mais de 120 dias	6.265	6.125
Total	6.538	6.403
A vencer		
2021	-	2.124
2022	1.673	934
2023	2.220	1.624
A partir de 2024	1.912	-
Total	5.805	4.682
Total de vencidos e a vencer	12.343	11.085

- (a) A Companhia e suas controladas revisaram os valores a receber por venda de imóveis na adoção do IFRS 9, ajustando sua provisão para risco dos créditos oriundos de promessas de compra e venda ao valor de R\$ 5.691 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 5.522 em 31 de dezembro de 2020), conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldos no início do exercício:	(5.522)	(17.790)
Adições	(169)	(284)
Baixas definitivas	-	8.529
Reversão	-	4.023
Saldos no final do exercício:	(5.691)	(5.522)

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, 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.

Notas Explicativas

6. Imóveis a comercializar

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

Empresa	Empreendimento	31/12/2021	31/12/2020
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	Cidade Paradiso	76.655	76.577
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (a)	Splendore Valqueire I	89	89
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (c)	Link Office Mall & Stay	7.573	10.162
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (b)	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 27, 28 e 29	33	132
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. (d)	Santa Cecília – Madureira	-	1.534
CR2 Empreendimentos SPE - 34 Ltda. (e)	Daltro Santos 02	2.005	-
CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda. (e)	Daltro Santos 01	1.666	-
Total dos imóveis a comercializar		88.021	88.494

- (a) Unidades concluídas.
- (b) Estoque de terrenos.
- (c) Refere-se a 18 unidades recebidas em 17 de setembro de 2019 e 22 unidades recebidas em 03 de abril de 2020, em dação em pagamento a parte do contas a receber de 40% do empreendimento Link Office, Mall e Stay como resultado da extinção do condomínio. Em 31 de dezembro de 2021, restam 32 unidades disponíveis a venda.
- (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 Empreendimentos Ltda. pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, a ser realizada até 19/12/2020. Em julho de 2020, as Partes foram notificadas sobre a 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. 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), que foi recebida em três parcelas mensais, de novembro de 2020 a janeiro de 2021.

Pelas cotas da CR2 Cabuçu, a Promitente Compradora pagou a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sinal no valor de R\$ 490 pago em novembro de 2019, o montante de R\$ 1.959 em 21 junho de 2021, corrigido pelo CDI até a data do pagamento, quando efetivou-se a transferência das cotas. A conclusão do negócio foi realizada em junho de 2021. Ao fim dessa operação, foi apurado um ganho

Notas Explicativas

na alienação das cotas no valor de R\$ 915, decorrente da subtração do valor efetivo recebido pela venda, R\$ 2.449, e o saldo do investimento registrado na controladora no valor de R\$ 1.534.

- (e) A Companhia, adquiriu em novembro de 2021, participação societária de 70% na CR2 Empreendimentos SPE - 34 Ltda. e na CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda., que possuem em seus ativos os terrenos denominados Daltro Santos 2 e Daltro Santos 1, localizados em Campo Grande, Rio de Janeiro – RJ.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Unidades concluídas	-	-	14.461	19.467
Estoque de terrenos	76.655	76.577	80.500	78.353
Provisão ao valor recuperável do ativo	-	-	(6.939)	(9.326)
Total	76.655	76.577	88.022	88.494
Circulante	-	-	122	1.655
Não circulante	76.655	76.577	87.900	86.839

Provisão para desvalorização de ativos:

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia identificou a necessidade de realizar a provisão de redução ao valor recuperável do ativo nas investidas CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. e na CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda., totalizando o valor de R\$ 9.326 registrado na rubrica “Outras despesas - Provisão por desvalorização de ativos” na demonstração do resultado do exercício.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, houve um complemento de R\$ 378 na Provisão por desvalorização de ativos e uma baixa definitiva de R\$ 2.009, decorrente de vendas realizadas no período.

Não foram identificados indicativos de impairment para o terreno “Cidade Paradiso”, baseado tanto em perspectivas de mercado como em laudo de avaliação de empresa técnica especializada. 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.

Notas Explicativas**7. Contas a receber de terceiros**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Valores a receber por repasse (a)	-	-	135	261
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	2.083	2.113
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.083)	(2.113)
Confissão de dívida Dilson Del Cima (c)	384	597	384	597
(-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (c)	(8)	(26)	(8)	(26)
Total	376	571	511	832
Circulante	302	260	437	521
Não circulante	74	311	74	311

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Administração da Companhia e de suas controladas reavaliaram o saldo do contas a receber e, baseado em indicador interno de avaliação de risco, constituiu perda para risco de créditos para cobertura de possíveis perdas na realização desses saldos, conforme segue:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldos em 31 de dezembro de 2020	(2.113)	(2.335)
Adições	-	(14)
Reversões e baixas	30	236
Saldos em 30 de setembro de 2021	(2.083)	(2.113)

Notas Explicativas

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

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

Como resultado disso, para quitar a obrigação de construir, a CR2 Chafi Chaia e a CR2 Cesário de Melo entregaram a fração do terreno a que tinham direito antes do início da permuta, restando-lhes a receber pela cessão dessas frações uma torna no valor de R\$ 395. Para essa obrigação, foi assinado um contrato de confissão de dívida, onde ficou definido, que esse saldo seria pago em 36 parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo INCC da FGV.

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

No período findo em 31 de dezembro de 2021, foram apropriadas receitas referentes a atualização do contas a receber pelo INCC, no valor de R\$ 74 (R\$ 42 em 31 de dezembro de 2020). Em 31 de dezembro de 2021, esse contrato encontra-se adimplente.

8. Operações com partes relacionadas

a) Adiantamentos para futuro aumento de capital

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

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
-----------	------------	------------

Notas Explicativas

CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	-	28
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	500	-
Total	500	28

Notas Explicativas

b) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

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

Passivo – consolidado

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

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

9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim				
Paradiso (a)	-	-	3.917	3.917
Créditos por avais e fianças honradas (b)	-	-	196	270
Adiantamentos a fornecedores	-	-	18	18
Depósitos judiciais (c)	-	-	1.367	1.612
Seguros	-	5	-	5
Despesa de aluguel a apropriar	15	-	15	-
Demais ativos	131	37	375	352
Total	146	42	5.888	6.174
Circulante	146	42	1.472	1.428
Não circulante	-	-	4.416	4.746

- (a) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do

Notas Explicativas

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 em dezembro de 2020 foi provisionado a integralidade do valor depositado, gerando um incremento de R\$ 2.947 na rubrica Provisões tributárias (vide nota 22.2 (a)), totalizando R\$ 3.917 em 31 de dezembro de 2020 e 2021. Ainda cabem recursos no processo.

(b) Avais 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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram recuperados R\$ 74. Não houve créditos recuperados no exercício de 2020.

(c) Depósitos efetuados para garantia das demandas judiciais destacadas na nota nº 14.

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Investimentos em controladas	12.741	15.878	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	-	1.620
Total	12.741	15.878	-	1.620

Notas Explicativas**10.1. Investimentos em controladas e coligadas**

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

a) Movimentação dos investimentos

Exercício findo em:	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital (i)	Aquisições (Vendas) (ii)	Outros	Resultado de equivalência	Saldo final
31/12/2020	53.968	900	(26.000)	-	(783)	(12.207)	15.878
31/12/2021	15.878	28	(2.000)	(3)	221	(1.389)	12.741

(i) Reduções de capital por excesso de capital na CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda., no período findo em 30 de setembro de 2021 e na CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda., no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, que foram devolvidos para a gestão unificada do caixa e equivalentes de caixa na Holding.

(ii) Baixa de investimento na CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda, devido a alienação das cotas de propriedade da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A em 21 de junho de 2021 (nota 6.d.).

Em novembro de 2021, a Companhia adquiriu 70% de participação societária nas SPE's Daltro Santos, com pagamento através da entrega de unidades habitacionais, que virão a ser desenvolvidas nos terrenos pertencentes a essas SPE's. A seguir, apresentamos a movimentação dessa operação de compra:

- SPE 34 (Daltro Santos 2) – por 70% de participação societária

	Valor Contábil (R\$ mil)	Valor Justo (R\$ mil)
Terrenos em Estoque	1.920	2.042
Mútuos a Pagar	(1.919)	(1.919)
Total dos ativos identificáveis líquidos	1	123
Participação na compra	70%	1
Mútuo a receber (i)	1.343	1.343
Total dos ativos identificáveis líquidos ajustados	1.344	1.429
Ganho em compra vantajosa	-	(85)
Total da contraprestação transferida	1.344	1.344

(i) Havia uma obrigação da SPE 34 com seu antigo controlador, referente a um mútuo a pagar, no valor de R\$ 1.343. No momento da venda da participação societária, esse direito foi cedido para a Companhia. Esse valor está refletido na rubrica “Mútuos a receber - partes relacionadas”. Em contrapartida, a parte restante do mútuo a pagar na SPE 34, no valor de

Notas Explicativas

R\$ 576, foi cedida ao sócio não controlador, e ficou registrado no balanço consolidado na rubrica “Mútuos a pagar”.

- SPE 35 (Daltro Santos 1) – por 70% de participação societária

	Valor Contábil (R\$ mil)	Valor Justo (R\$ mil)
Terrenos em Estoque	700	1.974
Passivos	-	-
Total dos ativos identificáveis líquidos	700	1.974
Participação na compra	70%	
	490	1.382
Total dos ativos identificáveis líquidos ajustados	490	1.382
Ágio	-	75
Total da contraprestação transferida	1.456	1.456

b) Dados dos investimentos

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

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do exercício
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-	(5)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	333	1.586	(1.254)	-	(221)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	6.456	4.561	1.895	160	(305)
CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.	388	353	35	-	(21)
CR2 Empreendimentos SPE - 23 Ltda.	13.954	6.924	7.030	652	(241)
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	47	-	47	-	(5)
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	7.125	5.081	2.045	67	(567)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	335	185	150	-	(26)
CR2 Empreendimentos SPE - 34 Ltda. (ii)	1.920	1.919	1	-	-
CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda. (ii)	700	-	700	-	-
Total	31.258	20.609	10.649	879	(1.391)

Notas Explicativas

	Equivalência patrimonial (controladora)		Saldo de investimentos	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(5)	230	-	3.516
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(221)	(186)	-	-
(i)				
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(305)	(4.992)	1.895	2.200
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(19)	118	32	50
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	(241)	(4.971)	7.030	7.272
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	(5)	1	47	53
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(567)	(2.061)	2.045	2.611
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	(26)	(268)	150	176
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	-	(78)	-	-
CR2 Empreendimentos SPE - 34 Ltda. (ii)	-	-	86	-
CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda. (ii)	-	-	1.456	-
Total	(1.389)	(12.207)	12.741	15.878

- (i) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.254 de Passivo a descoberto) está demonstrado no Passivo não circulante na rubrica “Outros passivos”.
- (ii) Aquisição de participação societária, em novembro de 2021 (notas 2.5 a), 6 e 10.1))

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 totalidade dos imóveis mantidos para locação foram alienados em dezembro de 2021, pelo montante de R\$ 1.340.

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

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

Notas Explicativas

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	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	21	11	21	11
Móveis e equipamentos de uso	10%	523	454	523	454
Sistema de processamento de dados	20%	685	605	685	605
Subtotal		1.229	1.070	1.229	1.070
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.058)	(1.050)	(1.058)	(1.050)
Total		171	20	171	20

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

	Saldo em 31/12/2020	Adições	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2021
Controladora e Consolidado				
Benfeitorias e sistema de segurança	-	21	(10)	11
Móveis e equipamentos de uso	20	57	(11)	66
Sistema de processamento de dados	-	106	(12)	94
Total	20	184	(33)	171

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

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

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

Notas Explicativas**12. Cessão de créditos imobiliários**

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Saldo da cessão	10	48
(-) Deságio a apropriar	(1)	(2)
Total	9	46
Circulante	9	28
Não circulante	-	18

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
Em 2021	-	28
Em 2022	9	12
Após 2022	-	6
Total	9	46

O saldo referente à CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23) está representado por operação de venda de créditos imobiliários realizada com a securitizadora Cibrassec – Companhia Brasileira de Securitização em 21 de junho de 2013, com coobrigação por parte da cedente dos créditos (SPE-23). Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do contas a receber da SPE-23, e o valor da cessão foi registrado em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. O montante total dessa operação foi de R\$ 62.442 (atualizado até 30 de junho de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado está sendo apropriado “pro rata temporis” na rubrica de “Despesas de cessão de créditos”, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, consequentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas. O valor registrado nessa rubrica no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 0 e de R\$ 986,62 (novecentos e oitenta e seis reais e sessenta e dois centavos) no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Notas Explicativas

13. Contas a pagar e Adiantamentos

a) Contas a pagar – terceiros

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de Decoração (i)	-	-	210	201
Distratos a pagar	-	-	733	662
Despesas administrativas	67	147	115	228
Provisão para garantia (vide nota 15)	-	-	1.201	1.044
Sinal relativo à promessa de venda da CR2 Cabuçú (ii)	-	490	-	490
Valor a pagar por aquisição de bens e direitos (iii)	2.800	-	2.800	-
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	89	6	55	45
Total	2.927	643	5.114	2.670
Circulante	127	643	1.113	1.626
Não circulante	2.800	-	4.001	1.044

- (i) Refere-se a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de dezembro de 2021 de R\$ 210 (R\$ 201 em 31 de dezembro de 2020). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto.
- (ii) Sinal relativo à promessa de venda assinada em 20 de dezembro de 2019, para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçú pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A., que foi ser realizada em 21/06/2021 (vide nota 6.d.).
- (iii) Valor a pagar pela aquisição de participação societária da SPE 34 e SPE 35 (notas 2.5 a), 6 e 10.1 b))

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.

Notas Explicativas

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	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contingências cíveis	-	-	5.065	5.148
Contingências trabalhistas	-	-	-	25
Total	-	-	5.065	5.173

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
2021	-	-	-	1.676
2022	-	-	3.618	2.525
Após 2022	-	-	1.447	972
Total	-	-	5.065	5.173
Circulante	-	-	3.618	1.676
Não circulante	-	-	1.447	3.497

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Contingências cíveis	101	96	2.719	2.381
Total	101	96	2.719	2.381

Notas Explicativas

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\$ 1.201, vide nota 13.a.

16. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

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

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

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

Notas Explicativas

b) Resultado por ação

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Numerador básico		
Prejuízo do período atribuído aos acionistas da Companhia	(6.982)	(15.452)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	(2,88)	(6,38)
Resultado diluído por ação – em Reais	(2,88)	(6,38)

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	
	31/12/2021	31/12/2020
Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido (a)	1.620	2.776
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	3.231	982
Receita operacional bruta	4.851	3.758
Tributos sobre vendas (c)	53	(1.732)
Receita líquida	4.904	2.026
Custo (b)	(4.024)	(2.568)
Lucro bruto	880	(542)

(a) Vendas contratadas líquidas de distratos.

(b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.

(c) Reversão de impostos provisionados, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 150, que foram avaliados pela Administração como não devidos.

Notas Explicativas**18. Outras despesas administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Indenizações judiciais	-	171	551	2.816
Condomínio	43	-	429	443
Consultoria jurídica	457	388	702	730
Consultoria financeira	967	-	968	-
Consultoria de RH	108	-	108	-
Emolumentos judiciais e cartorários	59	41	218	162
Processamento de dados	225	232	225	232
Publicações	184	96	184	99
Seguros	98	87	99	87
Comunicações e telemarketing	86	10	86	10
Manutenção e conservação	32	-	170	1
Serviços de vigilância e segurança	-	-	155	0
Custódia de títulos e valores mobiliários	56	27	56	27
Aluguéis	114	72	114	72
Market Makers	60	66	60	66
Assistência técnica	2	-	13	99
Outros	587	248	693	342
Total	3.078	1.438	4.831	5.186

19. Receitas (despesas) financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Receitas financeiras provenientes de:	384	803	716	1.384
Aplicações financeiras	310	451	630	985
Confissão de dívida	-	-	1	5
Juros e correção Contribuições sindicais	-	305	-	305
Outras receitas financeiras	74	47	84	89
Despesas financeiras provenientes de:	(8)	-	(9)	(224)
Acordos extrajudiciais	-	-	-	(221)
Outras despesas financeiras	(8)	-	(9)	(3)
Total	376	803	707	1.160

20. Provisões operacionais (consolidado)

	Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020
PECLD do contas a receber por incorporação de imóveis	(168)	3.740
Reversão de PECLD de confissão de dívida de adquirentes	23	313
Reversão de provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	107	1.861
Total	(38)	5.914

Notas Explicativas**21. Outras receitas (despesas) operacionais**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Rendas de aluguéis (a)	-	-	171	194
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	28	389
Renda de exploração de estacionamento (c)	-	-	226	156
Recuperação de contribuições sindicais pagas (d)	-	385	-	385
Despesas em distratos	-	-	(71)	-
Outras receitas operacionais	222	42	240	53
Outras despesas operacionais	(65)	-	(273)	(200)
Total	157	427	321	977

(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) Recuperação de contribuições sindicais pagas.

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

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

a) Imposto de renda e contribuição social – controladora

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

Descrição	31/12/2021	31/12/2020
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	(6.982)	(15.452)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	1.389	12.207
Outros	8	7
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(5.585)	(3.239)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício	(1.899)	(1.101)
Crédito tributário não contabilizado no exercício	1.899	1.101
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-

Notas Explicativas

b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Receita bruta de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido	1.271	1.271	2.276	2.276
Receita bruta presumida	102	152	222	333
Outras receitas	332	332	844	844
Base de cálculo	434	484	1.066	1.177
Alíquotas	15%	9%	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual	10%	-	10%	-
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(84)	(44)	(243)	(106)
Diferenças permanentes	135	67	(48)	(32)
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	51	23	(291)	(138)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	(104)	(53)	(1.024)	(538)
Total de despesa de IRPJ e CSLL	(53)	(30)	(1.315)	(676)
IRPJ e CSLL corrente	(119)	(71)	(1.426)	(732)
IRPJ e CSLL diferido (a)	66	41	111	56

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

22.2. Provisões tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Impostos patrimônio de afetação (a)	-	-	3.917	3.917
Tributos federais	3	4	677	737
Folha de pagamento	2	87	5	126
Tributos retidos de terceiros	27	5	35	60
Total circulante	32	96	4.634	4.840

- (a) Tributos apurados no RET a pagar que estão sendo discutidos judicialmente e depositados em juízo (vide nota 9 (a)).

Notas Explicativas

22.3. Impostos com recolhimento diferido

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
IRPJ	6	6	92	167
CSLL	4	4	54	102
PIS	3	3	29	62
COFINS	8	12	134	263
Total	21	25	309	594
Circulante	21	25	163	479
Não circulante	-	-	146	115

22.4. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Decorrentes de retenções na fonte	932	859	940	882
Outros impostos e contribuições a compensar	3	3	25	7
Total circulante	935	862	965	889

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

23. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

a) Remuneração dos administradores (consolidado)

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária, de 30 de abril de 2021, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000. O montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores, foi definido em reunião do Conselho de Administração, realizada em 02 de setembro de 2021, onde foi estabelecido o limite para remuneração anual fixa dos membros do Conselho de Administração no valor de até R\$ 1.000, e até R\$ 4.000 para os membros da Diretoria.

Notas Explicativas

Até 31 de dezembro de 2021, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 1.456 (R\$ 1.181 em 31 de dezembro de 2020). A Gratificação a Administradores, refere-se a metas de desempenho individuais dos diretores da Companhia. Essas remunerações são assim compostas:

	31/12/2021	31/12/2020
Conselho de Administração		
Remuneração-base	170	159
Diretoria		
Remuneração-base	1.286	1.022
Gratificações a Administradores	285	825
Total	1.741	2.006

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 2021 e de 2020 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

Notas Explicativas

• 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 período.

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira.

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

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

	Indexador	Taxa de juros a.a.	Posição em 31/12/2021	CDI Exposição	
				Cenário razoavelmente possível	
Aplicação financeira	CDI	4,39%	12.147	11,75%	1.427
Contas a receber	IGP-M	17,78%	6.645	11,75%	780
Exposição					2.207

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

25. Gerenciamento de risco

Sistema de controle de risco

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

Notas Explicativas

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

Tipo do seguro	Vigência	Importância segurada
Responsabilidade civil geral de Administradores	De 16/11/2021 a 16/11/2022	20.000

27. Avais e garantias

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 31/12/2021				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Administradores				
Conselho de Administração	41.474	1,71%	41.474	1,71%
Diretoria	0	0,00%	0	0,00%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	2.380.679	98,29%	2.380.679	98,29%
Total	2.422.153	100,00%	2.422.153	100,00%
Ações em Circulação	2.380.679	82,79%	2.380.679	82,79%

*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.			Posição em 31/12/2021 (Em Unidades de Ações)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
TOTAL LOG PLANEJAMENTO E PARTICIPACOES LTDA	1.080.984	44,63%	1.080.984	44,63%
SQUADRA INV GESTAO DE RECURSOS LTDA	450.132	18,58%	450.132	18,58%
CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE	266.779	11,01%	266.779	11,01%

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 30/09/2016				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias	%	Quantidade Total de Ações	%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

	(Em Unidades)		(Em Unidades)	
Titulares do Controle Difuso	0	0%	0	0%
Administradores				
Conselho de Administração	8.327.447	17,19%	8.327.447	17,19%
Diretoria	7.474	0,02%	7.474	0,02%
Conselho Fiscal*	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	40.108.141	82,79%	40.108.141	82,79%
Total	48.443.062	100,00%	48.443.062	100,00%
Ações em Circulação	40.108.141	82,79%	40.108.141	82,79%

*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("CR2 ou Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na Nota explicativa 2.4, as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Redução ao valor recuperável dos estoques – Imóveis a comercializar

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme descrito na Nota explicativa 6, a Companhia e suas controladas realizam testes anuais de redução ao valor recuperável dos terrenos e imóveis, considerando os valores líquidos de realização mediante estudos realizados internamente e baseados em laudos realizados por peritos independentes. Esse assunto foi, novamente, considerado significativo para nossa auditoria durante o ano de 2021, tendo em vista que envolve julgamentos subjetivos da Administração no uso de premissas e estimativas como o valor líquido de realização médio de imóveis similares aos da Companhia. Portanto, consideramos área de risco de acordo com os normativos de auditoria, tendo em vista o seu reconhecimento e/ou reversão de provisão estar suportado em estimativas e julgamentos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, (i) a análise da política contábil de mensuração ao valor recuperável dos ativos e, (ii) com base em amostragem, selecionamos valores que estão registrados nas rubricas imóveis concluídos e terrenos, realizando, os seguintes procedimentos: (a) apoio de nossos especialistas para a validação das premissas abordadas nos laudos de avaliação realizados por terceiros justificando o preço adotado; (b) recálculo do valor realizável e comparação com os resultados apurados no laudo e; (c) comparação dos preços utilizados com os valores médios de mercado praticados na região onde se encontra o respectivo ativo. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis individuais e consolidadas descritas nas Notas explicativas 2.6 f), 2.6 j) e 6.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos que as premissas e metodologia utilizadas na avaliação e mensuração do valor recuperável dos terrenos e imóveis no exercício, são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Provisão de perdas esperadas

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Conforme descrito na Nota explicativa 4, na rubrica "Contas a receber", a Companhia e suas controladas mantêm provisão para perdas esperadas no valor de R\$ 5.691 mil em 31 de dezembro de 2021. A provisão para perda esperada envolve a aplicação de metodologia e premissas desenvolvidas pela administração que avaliam a situação financeira do devedor, os valores possíveis de

recuperação e a realização de garantias. Tendo em vista que a constituição dessa provisão envolve subjetividade de julgamento e que, podem trazer impactos significativos na elaboração das demonstrações contábeis consolidadas, uma vez que que na determinação das premissas utilizadas pela administração da Companhia estão inseridas projeções específicas que apresentam, também, um certo grau de incerteza, esse tema foi, novamente, considerado como significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, (i) a análise da política contábil sobre a mensuração e reconhecimento de perdas esperadas sobre o contas a receber e, (ii) com base em amostragem do saldo de contas a receber, verificamos os procedimentos adotados na adoção do modelo de negócio aprovado pela Companhia na mensuração e constituição das perdas esperadas, sendo que também recalculamos os valores das respectivas perdas e comparamos os resultados reconhecidos nas demonstrações contábeis consolidadas encerradas em 31 de dezembro de 2021. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis individuais e consolidadas descritas nas Notas explicativas 2.6 b), 2.6 e) e 4.

Com base na nossa abordagem de auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos que as premissas e metodologia utilizadas pela Administração reconhecimento e mensuração da provisão para perdas esperadas constituídas no exercício e respectivas divulgações são aceitáveis, no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas;
- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;

- obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 29 de março de 2022.

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

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações financeiras da Companhia e sobre o Relatório do auditor independente

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

Rio de Janeiro, 29 de março de 2022.

Newman Cardoso do Amaral Brito
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Neil de Paula Amereno
Diretor Financeiro, Jurídico e de RI

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

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações financeiras da Companhia e sobre o Relatório do auditor independente

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

Rio de Janeiro, 29 de março de 2022.

Newman Cardoso do Amaral Brito
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Neil de Paula Amereno
Diretor Financeiro, Jurídico e de RI