

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	11
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	12
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	13
Demonstração de Valor Adicionado	14

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
Balanço Patrimonial Passivo	17
Demonstração do Resultado	19
Demonstração do Resultado Abrangente	21
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	22

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	24
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	25
DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	26
Demonstração de Valor Adicionado	27

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	29
---	----

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	81
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	84
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	85

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2022
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 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	101.492	104.479	109.023
1.01	Ativo Circulante	8.918	14.303	16.209
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	53	132	10
1.01.02	Aplicações Financeiras	6.153	5.783	9.410
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.153	5.783	9.410
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	6.153	5.783	9.410
1.01.03	Contas a Receber	2.201	7.307	5.885
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2.201	7.307	5.885
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	849	1.343	0
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	87	302	260
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	1.230	5.625	5.625
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	35	37	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	511	1.081	904
1.01.08.03	Outros	511	1.081	904
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	207	935	862
1.01.08.03.02	Outros Ativos	304	146	42
1.02	Ativo Não Circulante	92.574	90.176	92.814
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	79.619	77.229	76.916
1.02.01.04	Contas a Receber	0	74	311
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	74	311
1.02.01.05	Estoques	76.895	76.655	76.577
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.724	500	28
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	2.724	500	28
1.02.02	Investimentos	12.647	12.741	15.878
1.02.02.01	Participações Societárias	12.647	12.741	15.878
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	12.647	12.741	15.878
1.02.03	Imobilizado	159	171	20
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	159	171	20

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.04	Intangível	149	35	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	101.492	104.479	109.023
2.01	Passivo Circulante	344	183	767
2.01.02	Fornecedores	147	127	643
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	147	127	643
2.01.02.02.01	Contas a Pagar - terceiros	147	127	643
2.01.03	Obrigações Fiscais	164	53	121
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	164	53	121
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	164	32	96
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	0	21	25
2.01.05	Outras Obrigações	33	3	3
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	30	0	0
2.01.05.02	Outros	3	3	3
2.01.05.02.06	Redução de Capital	3	3	3
2.02	Passivo Não Circulante	8.413	4.054	1.032
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.754	0	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	3.754	0	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	3.754	0	0
2.02.02	Outras Obrigações	4.459	4.054	1.032
2.02.02.02	Outros	4.459	4.054	1.032
2.02.02.02.03	Outros Passivos	1.659	1.254	1.032
2.02.02.02.04	Conta a Pagar - terceiros	2.800	2.800	0
2.02.04	Provisões	200	0	0
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	200	0	0
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	200	0	0
2.03	Patrimônio Líquido	92.735	100.242	107.224
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-29.941	-22.434	-15.452
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
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 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.761	-7.358	-16.255
3.04.01	Despesas com Vendas	-72	0	-245
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.821	-6.954	-4.418
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-3.463	-2.215	-1.094
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-1.844	-1.376	-1.061
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-2.514	-3.078	-1.438
3.04.02.04	Gratificação a Adminstradores	0	-285	-825
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	229	157	427
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	229	157	427
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-348	828	188
3.04.05.01	Depesas Tributárias	-93	-54	-40
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-55	-33	-6
3.04.05.04	Participação de Empregados no Lucro	0	0	-68
3.04.05.07	Perdas na Alienação de Investimentos	0	915	0
3.04.05.08	Outras Despesas Operacionais	-200	0	0
3.04.05.09	(Constituição) / Reversão de Provisões Operacionais	0	0	302
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-749	-1.389	-12.207
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-8.761	-7.358	-16.255
3.06	Resultado Financeiro	1.254	376	803
3.06.01	Receitas Financeiras	1.381	384	803
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	718	310	451
3.06.01.04	Outros	663	74	47
3.06.01.05	Juros e correção Contribuições sindicais	0	0	305
3.06.02	Despesas Financeiras	-127	-8	0
3.06.02.05	Outros	-127	-8	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.507	-6.982	-15.452
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.507	-6.982	-15.452
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-7.507	-6.982	-15.452

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-3,1	-2,88	-6,38
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-3,1	-2,88	-6,38

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-7.507	-6.982	-15.452
4.03	Resultado Abrangente do Período	-7.507	-6.982	-15.452

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.316	-6.666	-3.507
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-6.524	-6.479	-3.541
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-7.507	-6.982	-15.452
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	749	1.389	12.207
6.01.01.06	Depreciações e Amortizações do Imobilizado e Intangível	55	33	6
6.01.01.11	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	0	-915	0
6.01.01.13	Outras Receitas / Despesas Operacionais	200	0	0
6.01.01.14	(Reversão) / Constituição de Provisão para Contingências	0	0	-302
6.01.01.15	Impostos Diferidos	-21	-4	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.208	-187	33
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	288	212	121
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-240	-78	-13
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	864	-73	-95
6.01.02.07	Outros Ativos	-156	-141	54
6.01.02.08	Contas a Pagar	20	-43	-57
6.01.02.09	Provisões Tributárias	-3	-64	23
6.01.02.12	Outros Passivos	435	0	0
6.01.03	Outros	0	0	1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.853	3.161	26.633
6.02.01	Dividendos a Receber de Controladas	0	5	5
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-881	-500	0
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	-157	-217	0
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	-655	1.873	0
6.02.05	Redução de Capital	4.395	2.000	26.628
6.02.06	Mútuos a Receber de Partes Relacionadas	-849	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.754	0	-34.998
6.03.05	Mútuos a Pagar - Partes Relacionadas	3.754	0	0
6.03.11	Redução de Capital	0	0	-34.998

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	291	-3.505	-11.872
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.915	9.420	21.292
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.206	5.915	9.420

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	-22.434	27	100.242
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-22.434	27	100.242
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-7.507	0	-7.507
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-7.507	0	-7.507
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-29.941	27	92.735

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	228	1.138	715
7.01.02	Outras Receitas	228	1.138	413
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	0	0	302
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.706	-2.964	-1.597
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.616	-2.720	-1.474
7.02.04	Outros	-90	-244	-123
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.478	-1.826	-882
7.04	Retenções	-55	-33	-6
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-55	-33	-6
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.533	-1.859	-888
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	632	-1.005	-11.404
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-749	-1.389	-12.207
7.06.02	Receitas Financeiras	1.381	384	803
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.901	-2.864	-12.292
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.901	-2.864	-12.292
7.08.01	Pessoal	4.838	3.476	2.558
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.403	2.996	2.373
7.08.01.02	Benefícios	316	278	153
7.08.01.03	F.G.T.S.	119	202	32
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	502	520	530
7.08.02.01	Federais	492	499	530
7.08.02.03	Municipais	10	21	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	266	122	72
7.08.03.01	Juros	114	8	0
7.08.03.02	Aluguéis	152	114	72
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-7.507	-6.982	-15.452
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-7.507	-6.982	-15.452

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	109.066	116.500	121.069
1.01	Ativo Circulante	17.095	20.785	26.463
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	320	2.113	95
1.01.02	Aplicações Financeiras	7.968	12.147	17.389
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	7.968	12.147	17.389
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	7.968	12.147	17.389
1.01.03	Contas a Receber	1.167	3.966	5.007
1.01.03.01	Clientes	1.073	3.526	4.483
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	94	440	524
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	87	437	521
1.01.03.02.03	Adiantamentos	7	3	3
1.01.04	Estoques	4.966	122	1.655
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	4.966	122	1.655
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.674	2.437	2.317
1.01.08.03	Outros	2.674	2.437	2.317
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	360	965	889
1.01.08.03.04	Outros Ativos	2.314	1.472	1.428
1.02	Ativo Não Circulante	91.971	95.715	94.606
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	90.986	95.509	92.966
1.02.01.04	Contas a Receber	5.445	3.193	1.381
1.02.01.04.01	Clientes	5.445	3.119	1.070
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	74	311
1.02.01.05	Estoques	80.955	87.900	86.839
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	80.955	87.900	86.839
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.586	4.416	4.746
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.586	4.416	4.746
1.02.02	Investimentos	0	0	1.620
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0	1.620

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.03	Imobilizado	836	171	20
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	836	171	20
1.02.04	Intangível	149	35	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	109.066	116.500	121.069
2.01	Passivo Circulante	10.116	9.874	9.171
2.01.02	Fornecedores	1.547	1.113	1.626
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.547	1.113	1.626
2.01.03	Obrigações Fiscais	51	163	479
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	51	163	479
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	51	163	479
2.01.05	Outras Obrigações	36	346	550
2.01.05.02	Outros	36	346	550
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	0	309	488
2.01.05.02.06	Redução de Capital	28	28	28
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	8	9	28
2.01.05.02.08	Outros Passivos	0	0	6
2.01.06	Provisões	8.482	8.252	6.516
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.482	8.252	6.516
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	4.630	4.634	4.840
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	3.852	3.618	1.676
2.02	Passivo Não Circulante	6.047	6.170	4.674
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	576	0
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	576	0
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	576	0
2.02.02	Outras Obrigações	4.647	4.001	1.062
2.02.02.02	Outros	4.647	4.001	1.062
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.016	0	0
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	0	0	18
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	3.631	4.001	1.044
2.02.03	Tributos Diferidos	254	146	115
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	254	146	115

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.04	Provisões	1.146	1.447	3.497
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.146	1.447	3.497
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.146	1.447	3.497
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	92.903	100.456	107.224
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-29.941	-22.434	-15.452
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	168	214	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	4.081	4.904	2.026
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-3.540	-4.024	-2.568
3.03	Resultado Bruto	541	880	-542
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-9.721	-8.488	-14.066
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0	-1.502
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-9.440	-8.829	-8.475
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-3.632	-2.257	-1.283
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-1.677	-1.456	-1.181
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-4.131	-4.831	-5.186
3.04.02.04	Gratificação a Administradores	0	-285	-825
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	-6	-378	-10.697
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	278	665	1.177
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	278	665	1.177
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-553	54	5.431
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-156	-446	-209
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-55	-33	-6
3.04.05.04	Participação de Empregados no Lucro	0	0	-68
3.04.05.05	Reversão / Constituição de Provisões Operacionais	-103	-38	5.914
3.04.05.08	Ganhos/(Perdas) na Alienação de Investimentos	0	915	0
3.04.05.09	Outras Despesas Operacionais	-239	-344	-200
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-9.180	-7.608	-14.608
3.06	Resultado Financeiro	1.875	707	1.160
3.06.01	Receitas Financeiras	1.909	716	1.384
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	1.259	630	985
3.06.01.03	Confissão de Dívida	0	1	5
3.06.01.04	Outros	650	85	394
3.06.02	Despesas Financeiras	-34	-9	-224
3.06.02.03	Cessão de Direito de Crédito	0	0	-2

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.06.02.07	Acordos extrajudiciais	0	0	-221
3.06.02.08	Outros	-34	-9	-1
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-7.305	-6.901	-13.448
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-246	-83	-1.991
3.08.01	Corrente	-220	-190	-2.159
3.08.02	Diferido	-26	107	168
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.551	-6.984	-15.439
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-7.551	-6.984	-15.439
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	7.507	-6.982	-15.452
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-44	-2	13

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-7.551	-6.984	-15.439
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-7.551	-6.984	-15.439
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-7.507	-6.982	-15.452
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-44	-2	13

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-5.577	-5.177	-8.712
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.218	-7.542	-9.184
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-7.305	-6.901	-13.448
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	55	33	6
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	0	5	0
6.01.01.06	Impostos diferidos	26	-178	-187
6.01.01.08	Cessão de Direito de Crédito	0	-2	-2
6.01.01.12	(Reversão)/Constituição provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	0	-107	-1.861
6.01.01.13	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	0	145	-4.053
6.01.01.14	Recuperação de custos imobiliários	0	0	-391
6.01.01.15	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	0	-915	0
6.01.01.17	Baixas de depósitos judiciais por acordo/condenação	0	0	55
6.01.01.18	Perdas por Desvalorização de Ativos (Impairment)	6	378	10.697
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.641	2.365	472
6.01.02.01	Clientes por Incorporação de Venda de Imóveis	-44	-416	-490
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	424	343	302
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	2.095	2.535	2.189
6.01.02.04	Adiantamentos	-1	0	-3
6.01.02.06	Provisões Operacionais	103	0	0
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	469	-76	-98
6.01.02.09	Outros Ativos	-709	286	62
6.01.02.10	Contas a Pagar	64	134	-802
6.01.02.11	Provisões Tributárias	96	-257	646
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-2	-40	-114
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Pagos	-242	-139	-1.214
6.01.02.19	Outros	-612	-5	-6
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-834	1.988	0
6.02.03	Baixa de Imobilizado e Intangível	-157	-219	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos em controladas e coligadas	0	1.948	0
6.02.05	Baixa de Propriedades para Investimentos	0	259	0
6.02.07	Stand de Vendas	-677	0	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	439	-35	-35.035
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	0	-35	-37
6.03.07	Redução de Capital	0	0	-34.998
6.03.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	439	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.972	-3.224	-43.747
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.260	17.484	61.231
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	8.288	14.260	17.484

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(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	-22.434	27	100.242	214	100.456
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-22.434	27	100.242	214	100.456
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-7.507	0	-7.507	-46	-7.553
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-7.507	0	-7.507	-44	-7.551
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-2	-2
5.05.02.06	Participação de não controladores	0	0	0	0	0	0	-2	-2
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-29.941	27	92.735	168	92.903

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 de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	4.317	6.290	10.656
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	4.081	4.904	3.758
7.01.02	Outras Receitas	407	1.464	984
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-171	-78	5.914
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.022	-9.294	-20.083
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-3.540	-4.024	-2.568
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.804	-4.660	-6.681
7.02.04	Outros	-678	-610	-10.834
7.02.04.01	Perdas por desvalorização de Ativos - Impairment	-6	-378	-10.697
7.02.04.02	Outros	-672	-232	-137
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.705	-3.004	-9.427
7.04	Retenções	-55	-33	-6
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-55	-33	-6
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.760	-3.037	-9.433
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.909	716	1.384
7.06.02	Receitas Financeiras	1.909	716	1.384
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-1.851	-2.321	-8.049
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-1.851	-2.321	-8.049
7.08.01	Pessoal	4.840	3.588	2.843
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.403	3.075	2.493
7.08.01.02	Benefícios	318	311	318
7.08.01.03	F.G.T.S.	119	202	32
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	821	1.000	4.446
7.08.02.01	Federais	776	622	4.279
7.08.02.02	Estaduais	0	4	0
7.08.02.03	Municipais	45	374	167
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	39	75	101
7.08.03.01	Juros	0	7	2

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.03.02	Aluguéis	39	68	-122
7.08.03.03	Outras	0	0	221
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-7.551	-6.984	-15.439
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-7.507	-6.982	-15.452
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-44	-2	13

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T22 E DE 2022**

São Paulo, 28 de março de 2022 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do quarto trimestre (4T22) e do exercício de 2022. As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO PERÍODO

- Assinatura das quatro primeiras opções de compra de terrenos no mercado de São Paulo com previsão de lançamento em 2023, totalizando aproximadamente R\$ 270 MM de VGV potencial
- Assinatura dos primeiros acordos com as construtoras selecionadas para os projetos em São Paulo
- Desmembramento do terreno do projeto do Greenville em 6 novos lotes

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Neil Amereno

Diretor Financeiro e RI

Contato: ri@cr2.com.br

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Relatório da Administração

O ano de 2022 marcou o primeiro ano da nova administração da Companhia. Rearrumar a casa e criar os alicerces corretos para o futuro foram os principais objetivos do novo corpo de executivos e conselheiros que se juntaram a Companhia.

Em fevereiro, o **Sr. Neil Amereno** se juntou a Companhia como novo CFO e DRI, com a missão de liderar toda a parte financeira, de sistemas e de *fund raising*.

Em abril, o novo Conselho de Administração foi eleito trazendo profissionais com grande experiência em gestão de empresas, experiência ao cliente, inovação, sustentabilidade e engenharia para esse reinício da Companhia.

Além dos Srs. **Alexandre Coelho** e **Rogério Furtado** que já tinham sido eleitos no ano de 2021, foram eleitos como conselheiros independentes, os Srs. **Walter Longo** e **Roberto de Souza**, que desenvolveram e continuam a desenvolver carreiras vitoriosas em empresas como Grupo Newcomm, Abril, CTE, entre outros.

Durante o restante do ano, focamos muito no que consideramos o maior ativo da Companhia, que é a construção do time que, junto com o conselho e a diretoria, conduzirá o nosso negócio de acordo com o que acreditamos ser um modelo vencedor.

Nosso modelo consiste em incorporar projetos exclusivamente residenciais com as características listadas abaixo:

1. **Projetos com VGV de aproximadamente R\$ 60 MM – R\$ 70 MM:** Acreditamos que projetos menores tendem a ser mais rentáveis, apesar de ser menos escaláveis. No nosso negócio, uma das variáveis mais importantes é a compra do terreno, e projetos com VGV's maiores, possuem uma concorrência maior com players bem capitalizados.
2. **Localização em bairros valorizados e próximos aos modais de transporte (metrô):** Acreditamos que a nova geração tem dependido cada vez menos de carros próprios e com isso a localização é uma das características mais importantes na definição de compra por parte desse cliente. Dito isso, nossos projetos estão no máximo a 450 m do metrô.
3. **Viabilidades extremamente conservadoras:** Buscamos negócios com alta rentabilidade e com baixo risco de liquidez. Somos muito conservadores nas premissas que projetamos nas nossas viabilidades, principalmente em preço de venda e custo da obra
4. **Ciclo rápido:** Com o aumento do custo de capital visto nos últimos meses, o giro do ativo se torna um dos principais pontos chaves na rentabilidade do negócio imobiliário. Não temos a intenção de fazer *landbank* de médio / longo prazo, ou seja, buscamos terrenos para lançar em até 12 meses pós assinatura da promessa de compra e venda.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Ao longo do ano, decidimos focar exclusivamente na cidade de SP, uma vez que, além das premissas acima, foco também é chave no nosso negócio e atuar em único mercado nos ajuda a ter despesas mais controladas e centralizadas.

Assinamos contratos de opção de compra e venda de 4 terrenos que totalizam aproximadamente R\$ 270 milhões em VGV potencial, com rentabilidades projetadas muito acima do que temos visto nos nossos concorrentes.

Em nossa opinião, dado o conservadorismo e a nossa busca por projetos *high yield*, o nosso negócio tem escalabilidade limitada e por isso optaremos por crescer em patamares controlados, visando sempre manter o nosso DNA.

Comentários do Desempenho

A Companhia encontra-se ainda em fase pré-operacional, uma vez que o último projeto entregue foi a aproximadamente 7 anos, dificultando assim a diluição das nossas despesas pelo baixo nível de estoques de unidades para venda.

A Receita Líquida atingiu R\$ 0,7 MM no 4T22 e R\$ 4,1 MM em 2022, sofrendo pouca variação em relação a 2021, conforme esperado.

Nossas margens brutas no trimestre e no ano foram positivas, fruto de uma pequena valorização dos estoques remanescentes. O lucro Bruto, totalizou R\$ 253 mil no trimestre e R\$ 541 mil em 2022.

Nossas Despesas Gerais e Administrativas anuais totalizaram R\$ 7,8 MM em 2022 contra R\$ 8,8 milhões em 2021, valores que acreditamos serem necessários para que pudéssemos montar uma estrutura para o futuro da Cia.

O resultado líquido foi negativo em R\$ 7,5 milhões, e apesar de apresentarmos prejuízo, pelos motivos explicados acima, foi apenas R\$ 600 mil acima do registrado em 2021, a despeito dos avanços em incorporação que fizemos durante o ano

Finalizamos o ano com R\$ 8,3 milhões em caixa, R\$ 6 milhões a menos que no ano passado, mas ainda em situação confortável, dado que não possuímos nenhuma dívida.

O estoque da Companhia finalizou o ano em aproximadamente R\$ 81 milhões, sendo o projeto da Cidade Paradiso, responsável por aproximadamente 93% desse valor.

No lado do passivo, como já citado, não possuímos dívida 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 de que não mediremos esforços para que tenhamos êxito conjuntamente

Atenciosamente,

A Administração

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

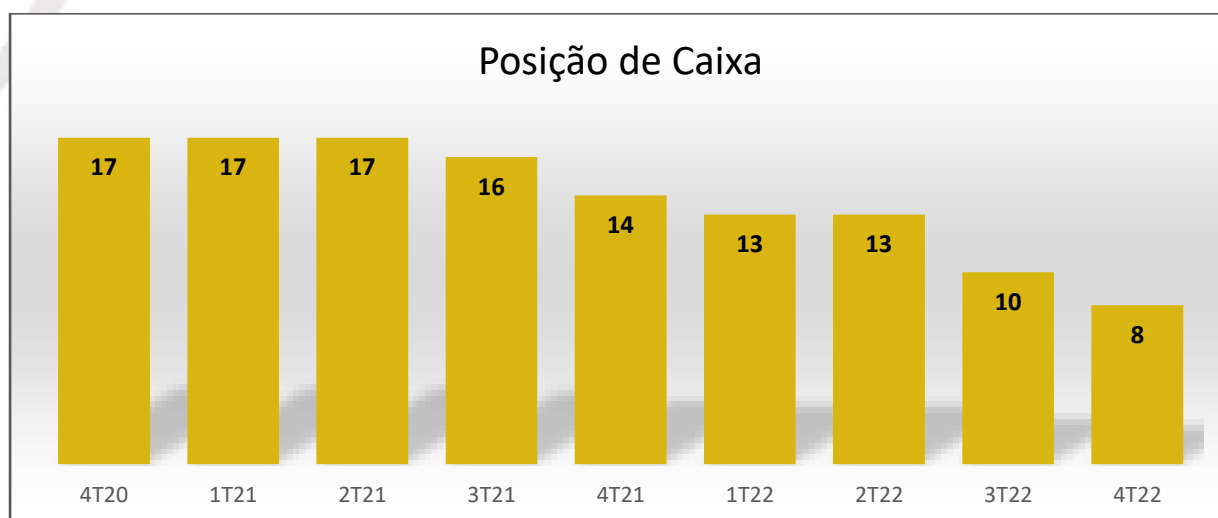


DESTAQUES FINANCEIROS

Destques Financeiros	4T22	4T21	2022	2021
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	702	3.477	4.081	4.904
Lucro (prejuízo) bruto	253	394	541	880
Margem Bruta (%)	36,0%	11,3%	13%	18%
Lucro (prejuízo) Líquido	-1.701	-2.254	-7.551	-6.984
Caixa	8.288	14.260	8.288	14.260
Patrimônio Líquido	92.903	100.456	92.903	100.456

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- Finalizamos o ano com R\$ 8,3 milhões em caixa, R\$ 6 milhões a menos que no ano passado, mas ainda em situação confortável, dado que não possuímos nenhuma dívida. Vale ressaltar que essa redução está totalmente dentro dos nossos parâmetros projetados.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha, com liquidez imediata.
- Vale ressaltar que a companhia tem trabalhado ativamente para reforçar o caixa através de uma captação de recursos no mercado

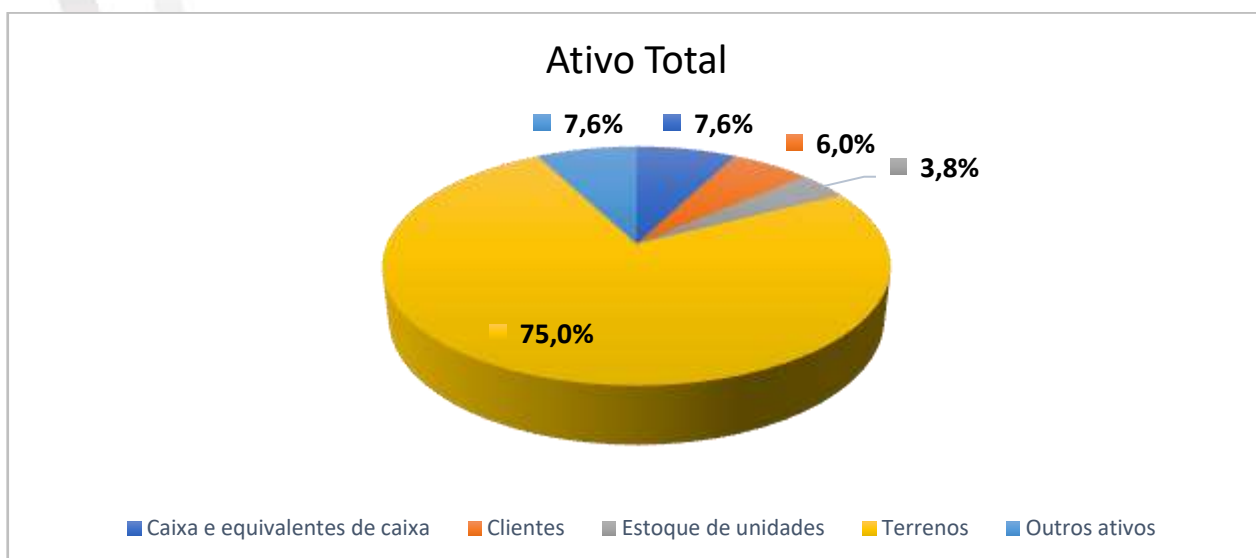


Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da cia continua sendo o projeto Greenville (ex-Cidade Paradiso), com VGV aproximado de R\$ 2,4 bilhões e contabilizado por R\$ 76,9 milhões, com seu valor de mercado atualizado de aproximadamente R\$ 109 milhões, de acordo com avaliação independente feita por consultoria de 1ª linha .
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 4,1 milhões, majoritariamente composto por unidades do empreendimento Link, na Barra da Tijuca.
- No decorrer desse exercício, a Companhia assinou contratos de opção de compra e venda de terrenos em SP para o desenvolvimento futuro de novos projetos
- Abaixo, apresentemos a composição dos nossos ativos:

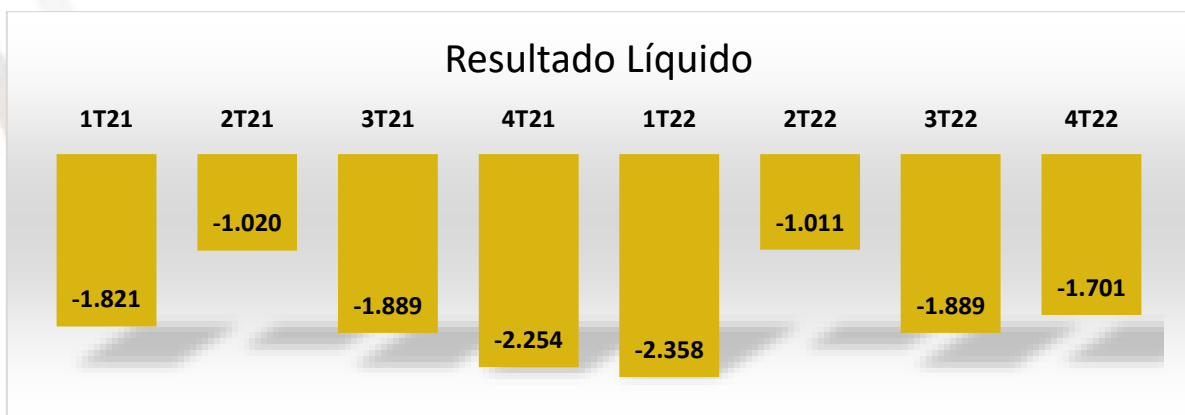


G&A (R\$ MIL) E RESULTADO FINANCEIRO

- Nossas Despesas Gerais e Administrativas anuais totalizaram R\$ 7,8 milhões em 2022 contra R\$ 8,8 milhões em 2021, valores que acreditamos serem necessários para que pudéssemos montar uma estrutura para o futuro da Companhia. Nesse valor, estão incluídos os gastos para montar o time escolhido para dirigir a nova estratégia da companhia, além de parceiros que nos ajudaram a desenvolver o planejamento plurianual, e gastos no desenvolvimento dos projetos.
- O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 0,1 milhão, contra R\$ 0,2 milhão no mesmo período do ano anterior. No exercício de 2022, o resultado financeiro foi de R\$ 1,9 milhão, contra R\$ 0,7 milhão no exercício de 2021.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**RESULTADOS R\$ (MIL)**

- A CR2 apresentou prejuízo no 4T22 de R\$ 1,7 milhões contra R\$ 2,2 milhões no mesmo período de 2021. É importante destacar, que mantivemos o prejuízo pequeno, mesmo tendo uma empresa muito mais preparada e próxima da volta operacional. No ano de 2022, o prejuízo apresentado foi de R\$ 7,5 milhões com R\$ 7 milhões no exercício de 2021.

**LAND BANK |****Projetos de São Paulo**

- Mudança de estratégia para retomada das operações com foco em empreendimentos em São Paulo
- Assinatura de contratos de opção de compra e venda de 4 terrenos que totalizam aproximadamente R\$ 270 milhões em VGV potencial, que serão nosso foco inicial na retomada.

Greenville (ex-Cidade Paradiso)

- Projeto rebatizado como Greenville
- Primeira etapa com quase 800 unidades já se encontra aprovada pela prefeitura de Nova Iguaçu/RJ
- Primeiro super condomínio de Nova Iguaçu, com parque urbano com mais de 280 mil/m².
- Potencial de aproximadamente R\$ 2,4 bilhões
- Terreno reavaliado recentemente com valorização de aproximadamente 40%
- Projeto de desmembramento do terreno finalizado na prefeitura

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	4T22	4T21	4T20
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	4.081	4.904	2.026
Custo de incorporação e venda de imóveis	(3.540)	(4.024)	(2.568)
Lucro Bruto	541	880	(542)
(Despesas) / Receitas Operacionais:			
Resultado de equivalência patrimonial			
Gerais e Administrativas	(9.439)	(8.544)	(8.475)
Despesas de pessoal	(3.632)	(2.257)	(1.283)
Gratificações a administradores	0	0	(825)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	(1.677)	(1.456)	(1.181)
Outras despesas administrativas	(4.131)	(4.831)	(5.186)
Despesas tributárias	(156)	(446)	(209)
Despesas com vendas	(239)	0	(1.502)
Depreciação e amortização	(55)	(33)	(6)
Ganhos na alienação de investimentos	0	915	0
Provisões operacionais	(103)	(38)	5.914
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	(6)	(378)	(10.697)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	278	321	977
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(9.721)	(8.203)	(13.998)
Resultado Financeiro			
Receitas financeiras	1.909	716	1.384
Despesas financeiras	(34)	(9)	(224)
Participação dos administradores e empregados no resultado	0	0	(68)
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(7.306)	(6.616)	(13.448)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(220)	(190)	(2.159)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(26)	107	168
Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(7.552)	(6.699)	(15.439)
Acionistas não controladores	(45)	(2)	13
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período - Controlador	(7.507)	(6.697)	(15.452)
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	2.422	2.422	2.422
Lucro Básico por Ação (R\$)	(3,0995)	(2,7650)	(6,3794)

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



BALANÇO PATRIMONIAL

Ativo (R\$ Mil)	4T22	4T21	4T20
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	8.288	14.260	17.484
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.073	3.526	4.483
Contas a receber de terceiros	87	437	521
Imóveis a comercializar	4.966	122	1.655
Adiantamentos	4	3	3
Impostos e contribuições a compensar	360	965	889
Outros ativos	2.314	1.472	1.428
Total do Ativo Circulante	17.094	20.785	26.463
Ativo não circulante			
Clientes por incorporação e venda de imóveis	5.445	3.119	1.070
Contas a receber de terceiros	0	74	311
Imóveis a comercializar	80.955	87.900	86.839
Outros ativos	4.586	4.416	4.746
	90.986	95.509	92.966
Imobilizado	0	0	1.620
Diferido	836	171	20
Intangível	149	35	0
	986	206	1.640
Total do ativo não circulante	91.972	95.715	94.606
Ativo Total	109.066	116.500	121.069

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	4T22	4T21	4T20
Passivo Circulante			
Cessão de créditos imobiliários	9	9	28
Provisões tributárias	4.630	4.634	4.840
Passivos contingentes	3.852	3.618	1.676
Impostos com recolhimentos diferidos	51	163	479
Contas a pagar - terceiros	1.547	1.113	1.626
Redução de capital	28	28	28
Adiantamentos de clientes	0	0	488
Outros passivos	0	309	0
Total do Passivo Circulante	10.116	9.874	9.165
Passivo não circulante			
Cessão de créditos imobiliários	0	0	18
Mútuos a pagar	0	576	0
Passivos contingentes	1.146	1.447	3.497
Impostos com recolhimentos diferidos	254	146	115
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.016	0	0
Contas a pagar - terceiros	3.631	4.001	1.044
Total do passivo não circulante	6.047	6.170	4.674
Patrimônio Líquido			
Capital social	122.649	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes	27	27	27
Prejuízos acumulados	(29.941)	(22.434)	(15.452)
Patrimônio Líquido Controladora	92.735	100.242	107.224
Participações de não controladores	168	214	6
Total Patrimônio Líquido	92.903	100.456	107.230
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	109.066	116.500	121.069

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.

AVISOS LEGAIS

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

Em atendimento às Resolução CVM nº 162, da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

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

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

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade à Resolução CVM nº 162, 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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

(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 Av. Santo Amaro, 48, conj. 62 - Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04.506-000, 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.

Continuidade das atividades operacionais:

Não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no exercício findo em 31 de dezembro de 2022. 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 novembro de 2021, a Companhia assinou instrumentos de compra de 70% das quotas de duas empresas, denominadas anteriormente de SPE Daltro Santos I Ltda (atualmente SPE 35) e SPE Daltro Santos 2 Ltda (atualmente SPE 34), proprietárias dos terrenos denominados Daltro Santos, localizados no bairro de Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro – RJ, incrementando assim, seu *landbank* de terrenos e abrindo novas frentes de negócio, conforme demonstrado na nota explicativa nº10.

Notas Explicativas

Promessas de compra e venda de terrenos:

Continuando com seu plano de reinserção no mercado, a Companhia assinou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, algumas promessas de compra e venda de terrenos, que atualmente estão em fase de Due diligence.

Essas promessas, contém cláusulas resolutivas, que nos permitem desfazer o negócio, caso, durante a fase de Due diligence e aprovação dos projetos junto aos órgãos governamentais, não sejam percebidos os benefícios esperados no desenvolvimento dos futuros empreendimentos.

Abaixo, apresentamos um breve resumo dos terrenos:

Terreno	Localização	Área	Valor de Aquisição	Forma de pagamento	VGV potencial	Cláusula resolutiva
Itaoca	Rio de Janeiro - RJ	3.585 m ²	R\$ 5,8 MM	Dinheiro + Permuta financeira	R\$ 46,9 MM	Sim
Madureira	Rio de Janeiro - RJ	3.013 m ²	R\$ 4,5 MM	Dinheiro + Permuta financeira	R\$ 41,9 MM	Sim
Vicente de Carvalho	Rio de Janeiro - RJ	5.770 m ²	R\$ 10,0 MM	Dinheiro + Permuta física	R\$ 83,1 MM	Sim
Brigadeiro Tobias	São Paulo - SP	1.023 m ²	R\$ 8,5 MM	Dinheiro	R\$ 67,1 MM	Sim
Santo Amaro	São Paulo - SP	1.085 m ²	R\$ 12,5 MM	Dinheiro + Permuta física	R\$ 70,6 MM	Sim
Antonieta	Rio de Janeiro - RJ	3.682 m ²	R\$ 2,9 MM	Permuta física	R\$ 36,4 MM	Sim
Capitão Cavalcanti	São Paulo - SP	1.090 m ²	R\$ 12,5 MM	Dinheiro	R\$ 75 MM	Sim
Borges de Barros	São Paulo - SP	831 m ²	R\$ 13,8 MM	Dinheiro	R\$ 57 MM	Sim

Notas Explicativas

Em relação as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, podemos destacar os principais eventos ocorridos:

- a) **Estoques de unidades concluídas:** durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve alienação de 14 unidades do Link Office Mall & Stay, que são impactados pela diminuição da demanda de imóveis comerciais na região, 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) **Estoques de terrenos:** a Companhia continua trabalhando em busca da melhor estratégia e no desenvolvimento de produtos que atendam a demanda crescente por empreendimentos mais sustentáveis. Para isso, buscamos uma contínua melhoria de processos, com aplicação de materiais adequados e novas tecnologias, melhorando assim a eficiência, o produto proporcionado aos nossos clientes e o retorno aos acionistas;
- c) **Impairment:** 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”, em relação às premissas adotadas para as demonstrações anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2021;
- d) **Riscos contingentes:** Mantemos discussão permanente das contingências com nossos assessores jurídicos que avaliam as provisões para as demandas judiciais, que foram estimadas em R\$ 4.998 para ações com expectativa de perda provável e R\$ 3.981 para ações com expectativa de perda possível, conforme descrito na nota explicativa nº 13.

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 e arredondado para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Data de aprovação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração da Companhia e de suas controladas autorizaram a conclusão da preparação destas demonstrações contábeis demonstrações contábeis individuais e consolidadas em 28 de março de 2023, considerando todos os eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do exercício em questão que possam alterar de forma significativa as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, aprovando 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 operando.

Notas Explicativas

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			
	31/12/2022		31/12/2021	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	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 Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-36 Itioca Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Construções Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 37 Santíssimo Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-38 Encantado Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-41 NI Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-50 Mangaratiba Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-51 RJ Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
SPE 52 RJ Empreendimentos Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
Green Ville 2 Empreendimentos Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral
Green Ville 3 Empreendimentos Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral
SPE 53 RJ Empreendimentos Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
SPE 44 SP Empreendimentos Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral

(i) No exercício findo em 31/12/2022, a Companhia constituiu dezesseis novas empresas, em fase pré-operacional, que serão utilizadas para realização de negócios futuros.

Notas Explicativas

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 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 2022:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	27.762
Total do ativo consolidado	109.066
% – Participação	25,45%

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 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	9.310	109.066	8,54%
Total		9.310	109.066	8,54%

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.l) – (Reconhecimento de receita) 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, 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, é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Derivativos

Notas Explicativas

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).

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

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

Notas Explicativas

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 substitui o modelo de “perda incorrida” do CPC 38 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, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38.

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

f) Imóveis a comercializar

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

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

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

g) Investimentos

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

Notas Explicativas

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

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

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

h) Imobilizado

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

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

i) Intangível

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

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

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

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e de suas controladas, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos,

Notas Explicativas

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.

1) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

Notas Explicativas

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.

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 e de suas controladas adotam 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 e de suas controladas pelo valor de custo, em contrapartida do contas a receber e resultado do exercício.

Quando o promitente comprador não consegue obter financiamento bancário e, consequentemente, não reúne condições para a Companhia e suas controladas 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 exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

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

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET). Esta opção é 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) 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.

p) 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.

q) 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.

r) Resultado por ação

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

s) 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

Notas Explicativas

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.

t) Informação 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

No processo de preparação das suas demonstrações financeiras, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, as novas alterações relativas às International Financial Reporting Standards (“IFRS”) e os pronunciamentos técnicos emitidos pelo IASB e pelo CPC, que entraram obrigatoriamente em vigor em 1º de janeiro de 2022. Essas alterações, não causaram nenhum impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados em nossas demonstrações financeiras.

As normas e interpretações que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2022, foram as seguintes:

- 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;
- 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;

Notas Explicativas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão descritas abaixo. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações, se cabíveis, quando entrarem em vigor. A Administração da Companhia não espera impactos materiais em suas demonstrações financeiras.

- IFRS 17/CPC 50 - Contratos de Seguros;
- IFRS 10/CPC 36 (R3) e IAS 28/CPC 18 (R2) - 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 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	53	132	320	2.113
Aplicações financeiras (i)	6.153	5.783	7.968	12.147
Total	6.206	5.915	8.288	14.260

- (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 restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

Notas Explicativas**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	
	31/12/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	12.355	12.343
Ajuste a valor presente (AVP)	-	(7)
Provisão para risco de crédito (a)	(5.837)	(5.691)
Total	6.518	6.645
Circulante	1.073	3.526
Não circulante	5.445	3.119

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

Descrição	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Vencidos		
Vencidos até 30 dias	39	77
Vencidos de 31 a 120 dias	78	196
Vencidos há mais de 120 dias	7.348	6.265
Total	7.465	6.538
A vencer		
2023	1.152	1.673
2024	895	2.220
A partir de 2024	2.843	1.912
Total	4.890	5.805
Total de vencidos e a vencer	12.355	12.343

- (a) A Companhia e suas controladas revisam periodicamente sua provisão para risco dos créditos oriundos de promessas de compra e venda, cuja movimentação está demonstrada abaixo:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Saldos no início do exercício:	(5.691)	(5.522)
Adições	(146)	(169)
Saldos no final do exercício:	(5.837)	(5.691)

Notas Explicativas

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

6. Imóveis a comercializar

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

Empresa	Empreendimento	31/12/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	Cidade Paradiso	76.895	76.655
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (a)	Splendore Valqueire I	89	89
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (a)	Link Office Mall & Stay	4.060	7.573
	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 27,		
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (b)	28 e 29	-	34
CR2 Empreendimentos SPE - 34 Ltda. (b)	Daltro Santos 02	2.218	2.005
CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda. (b)	Daltro Santos 01	2.086	1.666
Outros gastos com terrenos	-	572	-
Total dos imóveis a comercializar		85.921	88.022

(a) Unidades imobiliárias concluídas e salas comerciais concluídas.

(b) Estoque de terrenos.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	-	-	7.173	14.461
Estoque de terrenos	76.895	76.655	81.913	80.500
Provisão ao valor recuperável do ativo (i)	-	-	(3.165)	(6.939)
Total	76.895	76.655	85.921	88.022
Circulante	-	-	4.966	122
Não circulante	76.895	76.655	80.955	87.900

Notas Explicativas

Provisão ao valor recuperável 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi realizada uma provisão ao valor recuperável de ativos de R\$ 6 (R\$ 378 em 31 de dezembro de 2021) para as unidades em estoques. Ainda, foi realizada uma baixa definitiva em razão de venda de unidades no valor de R\$ 3.768 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 2.009 em 31 de dezembro de 2021). Não foi identificada a necessidade de provisão para os terrenos, baseado em perspectivas de mercado e laudos de avaliação feito por empresas especializadas.

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Valores a receber por repasse (a)	-	-	-	135
Empréstimos a adquirentes	-	-	2.083	2.083
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes	-	-	(2.083)	(2.083)
Confissão de dívida Dilson Del Cima (b)	88	384	88	384
(-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (b)	(1)	(8)	(1)	(8)
Total	87	376	87	511
Circulante	87	302	87	437
Não circulante	-	74	-	74

a) Representam o montante a receber de bancos, referente ao repasse (cessão de recebíveis) das unidades para financiamento imobiliário na CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. esses valores foram recebidos no decorrer de 2022.

a) Corresponde a confissão de dívida derivada de mútuo entre a CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. com a pessoa física para a execução de parceria de empreendimento imobiliário, que não foi implementado e os valores antecipados pela Companhia para o desenvolvimento do projeto deveriam ser reembolsados. A Companhia em 2019 firmou contrato de confissão de dívida e os valores estão sendo recebidos em 36 parcelas acrescidos da variação do INCC/FGV. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram apropriadas receitas referentes a atualização do contas a receber pelo INCC, no valor de R\$ 25 (R\$ 74 em 31 de dezembro de 2021). Em 31 de dezembro de 2022, esse contrato encontra-se adimplente.

Notas Explicativas**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	31/12/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	500	500
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	1.898	-
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	326	-
Total	2.724	500

- (i) O montante de R\$ 1.343, classificado como mútuo para a CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (nota 8.c.), foi convertido em Adiantamento para futuro aumento de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	694	-
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	322	-
Total	1.016	-

- (i) O montante de R\$ 576, classificado como mútuo para a CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (nota 8.c.), foi convertido em Adiantamento para futuro aumento de capital no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

b) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	100
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	205	4.500
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	800
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	225
Total	1.230	5.625

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	3	3
Total	28	28

(i) Controladora: O 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.

c) Mútuos – partes relacionadas

Em 11 de julho de 2022, a Companhia formalizou contratos de Mútuo com suas controladas, com a incidência de uma taxa de correção de 9% ao ano sobre cada liberação, com prazo estimado de 1 ano para pagamento dessa linha de financiamento, contados da efetiva cessão do Mutuante ao Mutuário. Os contratos não possuem valores limites estipulados e as liberações ocorrerão de acordo com a necessidade de caixa de cada projeto. Esses mútuos têm como objetivo o financiamento de suas operações até a obtenção de linhas de financiamento para produção. Os valores dos mútuos a pagar e a receber estão assim compostos:

Notas Explicativas**Ativo – controladora**

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	-	1.343
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda..	49	-
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	214	-
CR2 Empreendimentos SPE-36 Itaoca Ltda.	69	-
CR2 Empreendimentos SPE-41 NI Ltda.	286	-
SPE 52 RJ Empreendimentos Ltda.	19	-
CR2 Empreendimentos SPE-51 RJ Ltda.	14	-
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	101	-
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	56	-
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda.	3	-
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda.	38	-
Total	849	1.343

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 20, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos concedidos.

Passivo – controladora

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	3.754	-
Total	3.754	-

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 114, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos recebidos.

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	-	576
Total	-	576

- (i) Saldo de mútuo a pagar para sócios não controladores, decorrente da operação de financiamento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, esses valores foram reclassificados para a rubrica Adiantamentos para futuro aumento de capital (vide nota 8.a).

Notas Explicativas**d) Valores a receber – partes relacionadas**

Os valores a receber estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	35	37
Total	35	37

9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (a)	-	-	3.917	3.917
Créditos por avais e fianças honradas (b)	-	-	196	196
Adiantamentos a fornecedores	37	-	38	18
Depósitos judiciais (c)	19	-	2.160	1.367
Adiantamentos a SPE's em Constituição	139	-	189	-
Despesa de aluguel a apropriar	15	15	62	15
Demais ativos	94	131	338	375
Total	304	146	6.900	5.888
Circulante	304	146	2.314	1.472
Não circulante	-	-	4.586	4.416

(a) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos, mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido, ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão, cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos, já concedida liminarmente, a Companhia vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%). Em função do baixo volume de recebimentos e a correção monetária dos depósitos judiciais, o arredondamento em milhares de reais não sofre alterações. No exercício findo em 2020, essa ação teve uma decisão desfavorável a CR2 Jardim Paradiso em 2ª instância, motivo pelo qual em dezembro de 2020 foi provisionado a integralidade do valor depositado, gerando um incremento de

Notas Explicativas

R\$ 2.947 na rubrica Provisões tributárias (vide nota 21.2 (a)), totalizando R\$ 3.917 em 31 de dezembro de 2022 e de 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 findo em 31 de dezembro de 2022.

(c) Depósitos efetuados para garantia das demandas judiciais destacadas na nota nº 13.

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

10.1. Investimentos em controladas e coligadas

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Investimentos em controladas	12.647	12.741
Total	12.647	12.741

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)	Outros	Resultado de equivalência	Saldo final
31/12/2021	15.878	28	(2.000)	3	221	(1.389)	12.741
31/12/2022	12.741	-	-	220	435	(749)	12.647

Notas Explicativas**b) Dados dos investimentos**

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2022:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto /(prejuízo)	Resultado do exercício
CR2 Campinho Empreend. Ltda.	345	1.830	(1.485)	4	(231)
CR2 Jardim Paradiso Empreend.Ltda.	6.355	4.676	1.679	(42)	(215)
CR2 Empreend.SPE-12 Ltda.	408	392	16	-	(18)
CR2 Empreend.SPE-23 Ltda.	9.310	2.511	6.798	555	(231)
CR2 Empreend.SPE-32 Ltda.	204	221	(17)	-	(65)
CR2 Empreend.SPE-9 Ltda.	6.276	3.946	2.329	24	284
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	309	226	83	-	(66)
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda.	2.703	2.838	(133)	-	(135)
CR2 Empreend. SPE 35 Ltda.	1.120	428	692	-	(8)
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda.	96	111	(14)	-	(24)
CR2 Construções Ltda.	91	3	91	-	(8)
CR2 Empreend. SPE 37 Santíssimo Ltda	10	-	10	-	-
CR2 Empreend. SPE-38 Encantado Ltda	10	-	10	-	-
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda	252	300	(48)	-	(58)
CR2 Empreend. SPE-50 Mangaratiba Ltda	9	-	9	-	(1)
SPE 52 RJ Empreend. Ltda.	22	20	1	-	(8)
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	124	117	7	-	(2)
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	12	2	9	-	(8)
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	58	39	19	-	-
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	10	-	10	-	-
CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.	23	14	9	-	-
Green Ville 2 Empreend. Ltda	10	-	10	-	-
Green Ville 3 Empreend. Ltda	10	-	10	-	-
SPE 53 RJ Empreend. Ltda.	10	-	10	-	-
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	10	-	10	-	-
Total	27.787	17.674	10.115	541	(794)

Notas Explicativas

	Equivalência patrimonial (controladora)		Saldo de investimentos	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
CR2 Campinho Empreend. Ltda. (i)	(232)	(221)	-	-
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	(215)	(305)	1.680	1.895
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	(17)	(19)	14	32
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	(231)	(241)	6.798	7.030
CR2 Empreend. SPE-32 Ltda. (i)	(65)	(5)	-	47
CR2 Empreend. SPE-9 Ltda.	284	(567)	2.329	2.045
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	(66)	(26)	83	150
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. (i) e (ii)	(94)	-	-	86
CR2 Empreend. SPE 35 Ltda. (ii)	(5)	-	1.451	1.456
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda. (i)	(25)	-	-	-
CR2 Construções Ltda.	(8)	-	91	-
CR2 Empreend. SPE 37 Santíssimo Ltda	-	-	10	-
CR2 Empreend. SPE-38 Encantado Ltda	-	-	10	-
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda (i)	(58)	-	-	-
CR2 Empreend. SPE-50 Mangaratiba Ltda	(1)	-	9	-
SPE 52 RJ Empreend. Ltda.	(8)	-	2	-
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	(2)	-	8	-
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	(1)	-	9	-
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	(1)	-	19	-
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	(1)	-	9	-
CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.	(1)	-	9	-
SPE 53 RJ Empreend. Ltda.	-	-	10	-
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	-	-	10	-
Green Ville 2 Empreend. Ltda	(1)	-	9	-
Green Ville 3 Empreend. Ltda	(1)	-	9	-
CR2 Cabuçu Empreend. Ltda.	-	(5)	-	-
Outros	-	-	78	-
Total	(749)	(1.389)	12.647	12.741

- (i) O saldo de investimentos (R\$ 1.659 de Passivo a descoberto) está demonstrado no Passivo não circulante na rubrica “Outros passivos” da Controladora.

Outros Passivos	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
CR2 Campinho Empreend. Ltda. (i)	(1.485)	(1.254)
CR2 Empreend. SPE-32 Ltda. (i)	(17)	-
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda.	(94)	-
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda. (i)	(15)	-
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda (i)	(48)	-
Total	(1.659)	(1.254)

Notas Explicativas

(ii) Aquisição de participação societária, em novembro de 2021, conforme segue:

- 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	86
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 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
Total dos ativos identificáveis líquidos ajustados	490	1.382
Ágio	-	75
Total da contraprestação transferida	1.456	1.456

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	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	19	21	19	21
Móveis e equipamentos de uso	10%	74	523	74	523
Sistema de processamento de dados	20%	121	685	121	685
Stand de Vendas		-	-	677	
Subtotal		214	1.229	891	1.229
Depreciação e amortização acumulada	-	(55)	(1.058)	(55)	(1.058)
Total		159	171	836	171

- (i) Foram baixados ativos por obsolescência no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$ 1.051, que se encontravam totalmente depreciados e sem utilização, não tendo impacto no Ativos ou no Resultado da Companhia.

Movimentação do ativo imobilizado líquido (consolidado) relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022

Consolidado	Saldo em 31/12/2021	Adições	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2022
Benfeitorias e sistema de segurança	11	2	(1)	12
Móveis e equipamentos de uso	66	-	(19)	47
Sistema de processamento de dados	94	27	(21)	100
Stand de Vendas	-	677	-	677
Total	171	706	(41)	836

Movimentação do ativo imobilizado líquido (consolidado) relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	Saldo em 31/12/2020	Adições	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2021
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

Notas Explicativas

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 2022 e de 2021.

12. Contas a pagar

a) Contas a pagar – terceiros

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Taxa de Decoração (i)	-	-	210	210
Distratos a pagar	-	-	733	733
Outras despesas administrativas a pagar	147	109	320	115
Provisão para garantia (vide nota 14)	-	-	831	1.201
Valor a pagar por aquisição de bens e direitos (ii)	2.800	2.800	2.800	2.800
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	-	18	285	55
Total	2.947	2.927	5.178	5.114
Circulante	147	127	1.547	1.113
Não circulante	2.800	2.800	3.631	4.001

(i) Refere-se a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de dezembro de 2022 de R\$ 210 (R\$ 210 em 31 de dezembro de 2021). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto.

(ii) Valor a pagar pela aquisição de participação societária da SPE 34 e SPE 35 (notas 6 e 10.b).

13. 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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contingências cíveis	200	-	4.998	5.065

Notas Explicativas

Total	200	-	4.998	5.065
--------------	------------	----------	--------------	--------------

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Em 2022	-	-	-	3.618
Em 2023	-	-	3.205	1.287
Após 2023	200	-	1.045	160
Total	200	-	4.998	5.065
Circulante	-	-	3.852	3.618
Não circulante	200	-	1.146	1.447

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	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Contingências cíveis	269	101	3.981	2.719
Total	269	101	3.981	2.719

Reflexos das decisões do STF sobre coisa julgada em matéria tributária

Em decisão unânime por ocasião do julgamento dos recursos extraordinários, em 8 de fevereiro de 2023, o plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) fixou a tese de que uma decisão final, mesmo transitada em julgado nas relações tributárias deixará de possuir eficácia caso: (i) verse sobre tributos recolhidos de forma continuada; e (ii) o próprio STF fixe entendimento posterior em sentido contrário, em sede de repercussão geral. Na prática, caso o contribuinte não recolha determinado tributo por possuir a seu favor decisão definitiva que considere determinado tributo inconstitucional, deverá voltar a recolher tal tributo, respeitada a irretroatividade e anterioridade, após decisão do mesmo STF em sentido contrário.

A Administração da Companhia avaliou a decisão e não identificou efeitos e possíveis impactos materiais que, consequentemente, deveriam ser relatados nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Notas Explicativas

14. 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\$ 831 (vide nota 12.a).

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é de R\$ 122.649, representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

b) Resultado por ação

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Numerador básico		
Prejuízo do exercício atribuído aos acionistas da Companhia	(7.507)	(6.982)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	(3,10)	(2,88)
Resultado diluído por ação – em Reais	(3,10)	(2,88)

Notas Explicativas

16. 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	
	31/12/2022	31/12/2021
Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido	-	1.620
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	4.113	3.231
Receita operacional bruta	4.113	4.851
Tributos sobre vendas	(32)	53
Receita líquida	4.081	4.904
Custo das unidades vendidas	(3.540)	(4.024)
Lucro bruto	541	880

17. Outras despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Indenizações judiciais	-	-	1.023	551
Condomínios	58	43	60	429
Consultoria jurídica	387	457	399	702
Consultoria financeira	385	967	394	968
Consultoria de RH	17	108	17	108
Transportes	126	14	131	16
Emolumentos judiciais e cartorários	147	59	321	218
Processamento de dados	476	225	477	225
Publicações	87	184	95	184
Seguros	63	98	63	99
Manutenção e conservação	111	32	111	170
Serviços de vigilância e segurança	-	-	154	155
Custódia de títulos e valores mobiliários	77	56	77	56
Aluguéis	153	114	153	114
Market Makers	-	60	-	60
Assistência técnica	13	2	18	13
Despesas com marketing	80	86	132	86
Outros	334	573	506	677
Total	2.514	3.078	4.131	4.831

Notas Explicativas**18. Receitas (despesas) financeiras**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras provenientes de:	1.381	384	1.909	716
Aplicações financeiras	718	310	1.259	630
Confissão de dívida	-	-	-	1
Operações de mútuo	20	-	-	-
Outras receitas financeiras (i)	643	74	650	85
Despesas financeiras provenientes de:	(127)	(8)	(34)	(9)
Operações de mútuo	(114)	-	-	-
Cessão de direitos de crédito	-	-	-	3
Outras despesas financeiras	(13)	(8)	(34)	(12)
Total	1.254	376	1.875	707

(i) A companhia recebeu, a título de restituição de impostos pagos a maior durante 2011 e 2013, o montante de R\$ 1.331, sendo R\$ 629 referente a atualização monetária do valor principal.

19. Provisões operacionais (consolidado)

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
PECLD do contas a receber por incorporação de imóveis	(171)	(168)
Reversão de PECLD de confissão de dívida de adquirentes	-	23
Reversão de provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	68	107
Reversão de provisão para perda do valor recuperável de ativos	-	-
Total	(103)	(38)

Notas Explicativas**20. Outras receitas (despesas) operacionais**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Rendas de aluguéis (a)	-	-	114	171
Renda de exploração de estacionamento (b)	220	-	364	226
Despesas em distratos	-	-	-	(43)
Reversão de provisão para garantia de obras (c)	-	-	370	-
Outras receitas operacionais	9	222	8	240
Outras despesas operacionais	-	(65)	(578)	(273)
Total	229	157	278	321

(a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais do Link Offices, que estão no estoque, mantidas para venda, mas foram alugadas até sua comercialização.

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

(c) Reversão de Provisão para Garantia de Obras de empreendimentos entregues.

21. Tributação**21.1. 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 2022 e de 2021:

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	31/12/2022	31/12/2021
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(7.507)	(6.982)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	749	1.389
Outros	-	8
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(6.758)	(5.585)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício	(2.298)	(1.899)
Crédito tributário não contabilizado no exercício	2.298	1.899

Notas Explicativas

(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-
--	---	---

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).

	31/12/2022		31/12/2021	
	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	62	62	1.271	1.271
Receita bruta presumida	5	7	102	152
Outras receitas	625	625	332	332
Base de cálculo	630	632	434	484
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	(134)	(57)	(84)	(44)
Diferenças permanentes	17	(27)	135	67
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(117)	(84)	51	23
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	(30)	(15)	(104)	(53)
Total de despesa de IRPJ e CSLL (a)	(147)	(99)	(53)	(30)

(a) Reversão de impostos provisionados em 2021, 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.

21.2. Provisões tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Impostos patrimônio de afetação (a)	-	-	3.917	3.917
Tributos federais	35	3	555	677
Folha de pagamento	44	2	44	5
Tributos retidos de terceiros	85	27	114	35
Total circulante	164	32	4.630	4.634

Notas Explicativas

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

21.3. 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 de dezembro de 2022 e de 2021, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ	-	6	96	92
CSLL	-	4	51	54
PIS	-	3	13	29
COFINS	-	8	144	134
Total	-	21	305	309
Circulante	-	21	51	163
Não circulante	-	-	254	146

21.4. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Decorrentes de retenções na fonte	110	932	226	940
Outros impostos e contribuições a compensar	97	3	134	25
Total circulante	207	935	360	965

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.

22. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

a) Remuneração dos administradores (consolidado)

Notas Explicativas

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária (AGO), de 29 de abril de 2022, 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, será definido em reunião do Conselho de Administração a ser realizada posteriormente.

Até 31 de dezembro de 2022, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 1.844 (R\$ 1.456 em 31 de dezembro de 2021). Os valores referentes a Gratificação a Administradores, refere-se a metas de desempenho individuais dos diretores da Companhia. Essas remunerações são assim compostas:

	31/12/2022	31/12/2021
Conselho de Administração		
Remuneração-base	377	170
Diretoria		
Remuneração-base	1.467	1.286
Gratificações a Administradores	-	285
Total	1.844	1.741

23. 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**

Notas Explicativas

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2022 e de 2021 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

• Análise de sensibilidade

Conforme requerido pelo CPC 40, 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 2022, considerando esses saldos em aberto até o encerramento do exercício de 2022. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

	Indexador	Taxa de juros a.a.	Exposição	
			Posição em 31/12/2022	Cenário razoavelmente possível
Aplicação financeira	CDI	12,38%	7.968	12,75%
Contas a receber	IGP-M	5,45%	6.518	4,80%
Exposição				1.282

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 2022.

24. 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.

25. 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 2022 está demonstrada a seguir:

Tipo do seguro	Vigência	Importância segurada
Responsabilidade civil geral de Administradores	De 16/11/2022 a 16/11/2023	20.000

26. Avais e garantias

Notas Explicativas

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, não havia avais e fianças prestados pela Companhia e por suas controladas.

27. Eventos Subsequentes

Não há eventos subsequentes a serem divulgados, relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, até a data de aprovação das demonstrações contábeis.

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 2022 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 2022, 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 2022, 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) envolvimento dos 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 nos 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 imóveis a comercializar no exercício, são razoáveis, 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 no 4, na rubrica "Contas a receber", a Companhia e suas controladas mantêm provisão para perdas esperadas no valor de R\$ 5.837 mil em 31 de dezembro de 2022. 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 2022. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis individuais e consolidadas descritas nas Notas Explicativas nos 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 razoáveis, 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 2022, 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; e
- 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, consequentemente, 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, 28 de março de 2023.

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

Ana Cristina Linhares Areosa
Contadora CRC 1RJ 081.409/O-3

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 27, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 80/22, declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), 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 2022.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2023.

Newman Cardoso do Amaral Brito
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Neil de Paula Amereno
Diretor Financeiro 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 27, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 80/22, declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), 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 2022.

Rio de Janeiro, 28 de março de 2023.

Newman Cardoso do Amaral Brito
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Neil de Paula Amereno
Diretor Financeiro e de RI