

## **CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 3T22 E DOS 9M22**

**Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2022** – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do terceiro trimestre (3T22) e dos nove primeiros meses (9M22) 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 três primeiras opções de compra de terrenos no mercado de SP para serem lançados em 2023 totalizando aproximadamente R\$ 200MM de VGV**
- **Assinatura dos primeiros acordos com as construtoras selecionadas para os projetos em SP**

### **RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

**Neil Amereno**

Diretor Financeiro e RI

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

## Mensagem da Administração

Caros acionistas,

Conforme falamos nas nossas últimas apresentações de resultados, estamos muito próximos do momento de voltarmos a lançar novos empreendimentos.

Começaremos pelo mercado de São Paulo, onde conseguimos avançar rapidamente após uma reformulação completa do nosso time de novos negócios. Firmamos contratos de compra e venda de 3 terrenos nesse trimestre e estamos em negociação com alguns projetos adicionais que encerrarão a safra de lançamentos de 2023.

No mercado do Rio de Janeiro, nosso foco será exclusivamente no projeto Greenville, uma vez que temos enfrentado diversas dificuldades no processo de aprovação dos projetos e acreditamos que um dos principais segredos para ter rentabilidade nesse setor é o foco na redução do ciclo financeiro dos projetos.

Aproveitando que estamos comentando sobre foco, acreditamos que nenhuma cia nesse setor pode ser bastante rentável se não tiver um foco definido e abaixo estão as características dos nossos projetos.

- VGV aproximado entre R\$ 60 milhões e R\$ 70 milhões
- Projetos compactos sempre próximos ao metrô e em bairros com grande aceitação pelos consumidores
- Viabilidade extremamente conservadora
- Projeção de preço de venda por m<sup>2</sup> no 1º quartil (de baixo) da região
- Busca insistente por redução do ciclo do projeto

O processo da nossa nova marca segue a todo vapor e deverá ser anunciado em breve. Essa mudança simboliza uma nova cia, com uma nova história e muito focada nos valores que acreditamos.

No mais, estamos totalmente focados na execução do nosso plano (principalmente pós ajustes), com um time totalmente novo e empolgado. Seguimos confiantes que a nova CR2 será bem diferente do que foi a cia nos últimos anos.

Atenciosamente,

A Administração

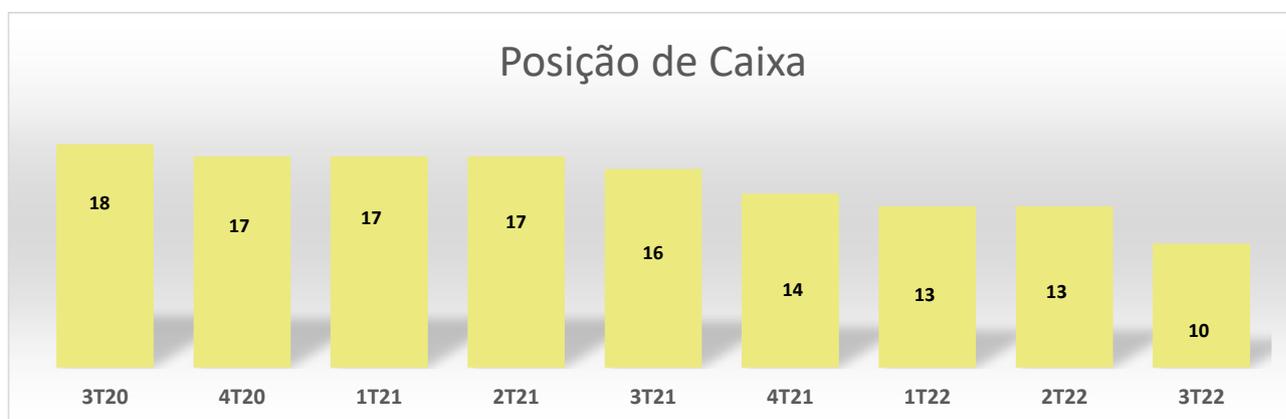


## DESTAQUES FINANCEIROS

	3T22	3T21	9M22	9M21
<b>Receita líquida de incorporações e venda de imóveis</b>	<b>1,662</b>	<b>846</b>	<b>3,379</b>	<b>1,427</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>-192</b>	<b>-13</b>	<b>288</b>	<b>486</b>
Margem Bruta (%)	-12%	-2%	9%	34%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>-2,487</b>	<b>-1,889</b>	<b>-5,850</b>	<b>-4,730</b>
<b>Caixa</b>	<b>10,294</b>	<b>15,582</b>	<b>10,294</b>	<b>15,582</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>94,606</b>	<b>102,499</b>	<b>94,606</b>	<b>102,499</b>

## EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- O Caixa finalizou o 3º trimestre de 2022 em R\$ 10,3 milhões, uma redução de R\$ 5,2 milhões comparado a um ano atrás e de R\$ 2.5 milhões quando comparamos com o 2T22. 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



## ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da cia continua sendo o projeto Greenville (ex-Cidade Paradiso), com VGV aproximado de R\$ 2,4 bilhões, que está contabilizado por R\$ 76.9MM e que possui valor de mercado atualizado de aproximadamente R\$ 109 milhões
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 4.6 milhões, basicamente de unidades do empreendimento Link
- Nesse trimestre, a cia assinou contratos de opção de compra e venda de terrenos em SP para desenvolvimento futuro.



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

- O G&A no trimestre foi de R\$ 2.7 milhões vs R\$ 1,9MM no mesmo período de 2021, quando a Cia. era basicamente não operacional. A maior atividade a época era a administração dos seus ativos e eventuais passivos judiciais. Nos 9 meses de 2022, gastamos R\$ 7.7 milhões vs R\$ 6.5 milhões no mesmo período do ano anterior
- Apesar de ligeiramente maior, acreditamos que chegamos num patamar estável, com poucas oscilações positivas relevantes. Nesse valor, estão incluídos todos os gastos para montar o time escolhido para dirigir a nova estratégia da companhia (incluindo provisão de remuneração variável), além de parceiros que nos ajudaram a desenvolver o planejamento plurianual e no desenvolvimento dos projetos.
- O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 0.5 milhão, vs R\$ 0.2 milhão no mesmo período do ano anterior. Nos 9 meses o resultado financeiro foi de R\$ 1.8 milhão vs R\$ 0.4 milhão no mesmo período do ano anterior.



## RESULTADOS R\$ (MIL) E FLUXO DE CAIXA

- A CR2 apresentou prejuízo no 3T22 de R\$ 2,5 milhões vs R\$ 1,9 milhão no mesmo período de 2021. Mais uma vez é importante destacar que mantivemos o prejuízo pequeno, mesmo tendo uma empresa muito mais preparada e mais próxima da volta operacional. No ano o prejuízo foi de R\$ 5.8 milhões vs R\$ 4.7 milhões no mesmo período do ano passado
- O fluxo de caixa teve uma queima de caixa no trimestre de R\$ 2.5 milhões. No ano, tivemos uma queima de caixa, inclusive menor do que a planejada inicialmente, de R\$ 3.9 milhões. O nosso caixa se mantém em posição confortável para executarmos o nosso plano, conforme demonstramos no começo desse release.



**LAND BANK | CAPÍTULO GREENVILLE (EX CIDADE PARADISO)**

- Projeto rebatizado como Greenville
- Primeiro super condomínio de Nova Iguaçu, com parque urbano com mais de 280 mil/m<sup>2</sup>.
- 1.817 unidades já entregues no passado
- Lançamento da nova fase com diversas certificações programada para o 2º semestre desse ano
- Potencial de aproximadamente R\$ 2,4 bilhões
- Terreno reavaliado recentemente com valorização de mais de 30%
- Projeto de desmembramento do terreno finalizado na prefeitura e aguardando apenas cartório





DRE

	Notas	Consolidado			
		01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
<b>Receita líquida de incorporações e venda de imóveis</b>	16	1,662	3,379	846	1,427
Custo de incorporação e venda de imóveis	16	(1,854)	(3,091)	(859)	(941)
<b>Lucro bruto</b>		<u>(192)</u>	<u>288</u>	<u>(13)</u>	<u>486</u>
<b>Despesas e receitas operacionais</b>					
Resultado de equivalência patrimonial			-		
Despesas gerais e administrativas					
Despesas de pessoal		(923)	(2,569)	(453)	(1,726)
Gratificações a administradores	22	-	-	(29)	(285)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	22	(539)	(1,348)	(233)	(1,010)
Provisão para Gratificações		(272)	(812)	-	-
Outras despesas administrativas	17	(1,387)	(3,970)	(1,333)	(3,411)
Despesas tributárias		(35)	(153)	(95)	(322)
Receitas financeiras	18	499	1,804	211	465
Despesas financeiras	18	(11)	(27)	(1)	(9)
Despesas com vendas		(101)	(124)	-	-
Depreciação e amortização		(13)	(38)	(12)	(21)
Ganhos na alienação de investimentos		-	-	-	915
Provisões operacionais	19	649	635	193	146
Outras receitas / (despesas) operacionais	20	(60)	678	46	132
		<u>(2,193)</u>	<u>(5,924)</u>	<u>(1,706)</u>	<u>(5,126)</u>
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro</b>		<u>(2,385)</u>	<u>(5,636)</u>	<u>(1,719)</u>	<u>(4,640)</u>
Imposto de renda e contribuição social - correntes	21.1.b	(102)	(214)	(63)	(130)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	21.1.b	-	-	(9)	143
<b>Prejuízo no período</b>		<u>(2,487)</u>	<u>(5,850)</u>	<u>(1,889)</u>	<u>(4,730)</u>
<b>Prejuízo no período atribuível a</b>					
Acionistas controladores		(2,468)	(5,828)	(1,889)	(4,730)
Acionistas não controladores		(19)	(22)	-	-
		<u>(2,487)</u>	<u>(5,850)</u>	<u>(1,889)</u>	<u>(4,730)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.



## BALANÇO PATRIMONIAL

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.					
Balancos patrimoniais em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021					
(Em milhares de reais)					
ATIVO					
		Controladora		Consolidado	
	Notas	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	3	8.095	5.915	10.294	14.260
Cientes por incorporação e venda de imóveis	4	-	-	1.703	3.526
Contas a receber de terceiros	7	170	302	170	437
Mútuos a receber - partes relacionadas	8.c	531	1.343	-	-
Valores a receber - partes relacionadas	8.d	65	37	-	-
Redução de capital a receber - partes relacionadas	8.b	1.805	5.625	-	-
Imóveis a comercializar	6	-	-	-	122
Adiantamentos		1	-	2	3
Impostos e contribuições a compensar	21.4	314	935	448	965
Outros ativos	9	327	146	1.610	1.472
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>11.308</b>	<b>14.303</b>	<b>14.227</b>	<b>20.785</b>
<b>Ativo não circulante</b>					
Cientes por incorporação e venda de imóveis	4	-	-	5.076	3.119
Contas a receber de terceiros	7	-	74	-	74
Imóveis a comercializar	6	76.888	76.655	85.659	87.900
Adiantamentos para futuro aumento de capital	8.a	2.616	500	-	-
Outros ativos	9	-	-	4.987	4.416
		<b>79.504</b>	<b>77.229</b>	<b>95.722</b>	<b>95.509</b>
Investimentos em controladas e coligadas	10.1	13.046	12.741	-	-
Imobilizado	11	167	171	772	171
Intangível		90	35	90	35
		<b>13.303</b>	<b>12.947</b>	<b>862</b>	<b>206</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>92.807</b>	<b>90.176</b>	<b>96.584</b>	<b>95.715</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>104.115</b>	<b>104.479</b>	<b>110.811</b>	<b>116.500</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.



CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Balancos patrimoniais em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<b>Passivo circulante</b>					
Cessão de créditos imobiliários		-	-	9	9
Provisões tributárias	21.2	207	32	4.770	4.634
Passivos contingentes	13	-	-	3.205	3.618
Impostos com recolhimentos diferidos	21.3	21	21	80	163
Contas a pagar - terceiros	12.a	1.172	127	2.563	1.113
Valores a pagar - partes relacionadas		30	-	-	-
Redução de capital	8.b	3	3	28	28
Adiantamentos de clientes	12.b	-	-	-	309
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>1.433</b>	<b>183</b>	<b>10.655</b>	<b>9.874</b>
<b>Passivo não circulante</b>					
Mútuos a pagar	8.c	4.102	-	-	576
Passivos contingentes	13	-	-	1.045	1.447
Impostos com recolhimentos diferidos	21.3	-	-	229	146
Adiantamentos para futuro aumento de capital	8.a	-	-	645	-
Contas a pagar - terceiros	12.a	2.800	2.800	3.631	4.001
Outros passivos	10.1	1.366	1.254	-	-
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>8.268</b>	<b>4.054</b>	<b>5.550</b>	<b>6.170</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	15.a	122.649	122.649	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes		27	27	27	27
Prejuízos acumulados	15.b	(28.262)	(22.434)	(28.262)	(22.434)
<b>Patrimônio líquido atribuído à controladora</b>		<b>94.414</b>	<b>100.242</b>	<b>94.414</b>	<b>100.242</b>
Participações de não controladores		-	-	192	214
		<b>94.414</b>	<b>100.242</b>	<b>94.606</b>	<b>100.456</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>104.115</b>	<b>104.479</b>	<b>110.811</b>	<b>116.500</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das informações contábeis intermediárias.

## GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VGV** – Valor Geral de Vendas.

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

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

**VSO** – Vendas sobre oferta.

## AVISOS LEGAIS

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

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

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

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

## RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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