

## Índice

### Dados da Empresa

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

### DFs Individuais

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
|---------------------------|---|

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 4 |
|-----------------------------|---|

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 5 |
|---------------------------|---|

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 7 |
|--------------------------------------|---|

|  |   |
|--|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 8 |
|--|---|

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 | 10 |
|--------------------------------|----|

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 | 11 |
|--------------------------------|----|

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 | 12 |
|--------------------------------|----|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 13 |
|----------------------------------|----|

### DFs Consolidadas

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 14 |
|---------------------------|----|

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 16 |
|-----------------------------|----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 18 |
|---------------------------|----|

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 20 |
|--------------------------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 21 |
|--|----|

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 | 23 |
|--------------------------------|----|

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 | 24 |
|--------------------------------|----|

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 | 25 |
|--------------------------------|----|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 26 |
|----------------------------------|----|

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

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

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

### Pareceres e Declarações

|  |    |
|--|----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva | 75 |
|--|----|

|   |    |
|---|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 78 |
|---|----|

|  |    |
|--|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 79 |
|--|----|

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

| <b>Número de Ações<br/>(Unidades)</b> | <b>Último Exercício Social<br/>31/12/2021</b> |
|---------------------------------------|---|
| <b>Do Capital Integralizado</b>       |   |
| Ordinárias                            | 2.422.153                                     |
| Preferenciais                         | 0   |
| <b>Total</b>                          | <b>2.422.153</b>                              |
| <b>Em Tesouraria</b>                  |   |
| Ordinárias                            | 0   |
| Preferenciais                         | 0   |
| <b>Total</b>                          | <b>0</b>                                      |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>   | <b>Último Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2019</b> |
|------------------------|---|--|---|---|
| 1                      | Ativo Total   | 104.479                                | 109.023                                   | 160.592                                       |
| 1.01                   | Ativo Circulante  | 14.303                                 | 16.209                                    | 28.596  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 132                                    | 10  | 13  |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras  | 5.783                                  | 9.410                                     | 21.279  |
| 1.01.02.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 5.783                                  | 9.410                                     | 21.279  |
| 1.01.02.01.03          | Aplicações financeiras  | 5.783                                  | 9.410                                     | 21.279  |
| 1.01.03                | Contas a Receber  | 7.307                                  | 5.885                                     | 6.441   |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber   | 7.307                                  | 5.885                                     | 6.441   |
| 1.01.03.02.01          | Mútuos a Receber - Partes Relacionadas                              | 1.343                                  | 0   | 0   |
| 1.01.03.02.02          | Contas a Receber de Terceiros                                       | 302                                    | 260                                       | 182   |
| 1.01.03.02.03          | Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas                  | 5.625                                  | 5.625                                     | 6.254   |
| 1.01.03.02.04          | Dividendos a Receber de Controladas                                 | 0                                      | 0   | 5   |
| 1.01.03.02.05          | Valores a Receber - Partes Relacionadas                             | 37                                     | 0   | 0   |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes   | 1.081                                  | 904                                       | 863   |
| 1.01.08.03             | Outros  | 1.081                                  | 904                                       | 863   |
| 1.01.08.03.01          | Impostos e Contribuições a Compensar                                | 935                                    | 862                                       | 767   |
| 1.01.08.03.02          | Outros Ativos   | 146                                    | 42  | 96  |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante  | 90.176                                 | 92.814                                    | 131.996                                       |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 77.229                                 | 76.916                                    | 78.002  |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber  | 74                                     | 311                                       | 510   |
| 1.02.01.04.02          | Outras Contas a Receber   | 74                                     | 311                                       | 510   |
| 1.02.01.05             | Estoques  | 76.655                                 | 76.577                                    | 76.564  |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas                                    | 500                                    | 28  | 928   |
| 1.02.01.09.02          | Créditos com Controladas  | 500                                    | 28  | 928   |
| 1.02.02                | Investimentos   | 12.741                                 | 15.878                                    | 53.968  |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias   | 12.741                                 | 15.878                                    | 53.968  |
| 1.02.02.01.02          | Participações em Controladas  | 12.741                                 | 15.878                                    | 53.968  |
| 1.02.03                | Imobilizado   | 171                                    | 20  | 26  |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação   | 171                                    | 20  | 26  |

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

| <b>Código da<br/>Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b> | <b>Último Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2019</b> |
|----------------------------|---------------------------|--|---|---|
| 1.02.04                    | Intangível                | 35                                     | 0   | 0   |

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

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

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Último Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -7.358  | -16.255  | -10.139  |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | 0   | -245   | 0  |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -6.954  | -4.418   | -4.973   |
| 3.04.02.01             | Despesas de Pessoal                                    | -2.215  | -1.094   | -1.819   |
| 3.04.02.02             | Honorário de Diretoria e Conselho de Administração     | -1.376  | -1.061   | -1.391   |
| 3.04.02.03             | Outras Despesas Administrativas                        | -3.078  | -1.438   | -1.119   |
| 3.04.02.04             | Gratificação a Administradores                         | -285  | -825   | -644   |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | 157   | 427  | -1.243   |
| 3.04.04.04             | Outras Receitas Operacionais                           | 157   | 427  | -1.243   |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                           | 828   | 188  | 2.227  |
| 3.04.05.01             | Despesas Tributárias                                   | -54   | -40  | -40  |
| 3.04.05.02             | Depreciação e Amortização                              | -33   | -6   | -15  |
| 3.04.05.04             | Participação de Empregados no Lucro                    | 0   | -68  | -130   |
| 3.04.05.07             | Perdas na Alienação de Investimentos                   | 915   | 0  | 2.714  |
| 3.04.05.09             | (Constituição) / Reversão de Provisões Operacionais    | 0   | 302  | -302   |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | -1.389  | -12.207  | -6.150   |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -7.358  | -16.255  | -10.139  |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | 376   | 803  | 798  |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 384   | 803  | 798  |
| 3.06.01.01             | Aplicações Financeiras                                 | 310   | 451  | 688  |
| 3.06.01.04             | Outros   | 74  | 47   | 110  |
| 3.06.01.05             | Juros e correção Contribuições sindicais               | 0   | 305  | 0  |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -8  | 0  | 0  |
| 3.06.02.05             | Outros   | -8  | 0  | 0  |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | -6.982  | -15.452  | -9.341   |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | -6.982  | -15.452  | -9.341   |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                              | -6.982  | -15.452  | -9.341   |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |   |  |  |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |   |  |  |

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

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

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

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

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>   | <b>Último Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                                       | -6.666  | -3.507   | -4.111   |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações  | -6.479  | -3.541   | -4.395   |
| 6.01.01.01             | Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social            | -6.982  | -15.452  | -9.341   |
| 6.01.01.03             | Resultado de Equivalência Patrimonial                                       | 1.389   | 12.207   | 6.150  |
| 6.01.01.06             | Depreciações e Amortizações do Imobilizado e Intangível                     | 33  | 6  | 15   |
| 6.01.01.11             | (Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos                             | -915  | 0  | -2.714   |
| 6.01.01.13             | Outras Receitas / Despesas Operacionais                                     | 0   | 0  | 1.193  |
| 6.01.01.14             | (Reversão) / Constituição de Provisão para Contingências                    | 0   | -302   | 302  |
| 6.01.01.15             | Impostos Diferidos  | -4  | 0  | 0  |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos   | -187  | 33   | 284  |
| 6.01.02.01             | Contas a Receber de Terceiros   | 212   | 121  | 0  |
| 6.01.02.03             | Imóveis a Comercializar   | -78   | -13  | -12  |
| 6.01.02.05             | Impostos e Contribuições a Compensar  | -73   | -95  | -115   |
| 6.01.02.07             | Outros Ativos   | -141  | 54   | -39  |
| 6.01.02.08             | Contas a Pagar  | -43   | -57  | 513  |
| 6.01.02.09             | Provisões Tributárias   | -64   | 23   | -35  |
| 6.01.02.15             | Valores a Receber - Partes Relacionadas                                     | 0   | 0  | 547  |
| 6.01.02.16             | Contas a Pagar – Partes relacionadas  | 0   | 0  | -575   |
| 6.01.03                | Outros  | 0   | 1  | 0  |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                                    | 3.161   | 26.633   | 15.768   |
| 6.02.01                | Dividendos a Receber de Controladas   | 5   | 5  | 5.614  |
| 6.02.02                | Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas | -500  | 0  | -329   |
| 6.02.03                | (Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível                             | -217  | 0  | 0  |
| 6.02.04                | (Aquisição) / Baixa de Investimentos  | 1.873   | 0  | 4.333  |
| 6.02.05                | Redução de Capital  | 2.000   | 26.628   | 6.150  |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                                   | 0   | -34.998  | -95  |
| 6.03.08                | Mtuos a receber - Partes Relacionadas                                       | 0   | 0  | -95  |
| 6.03.11                | Redução de Capital  | 0   | -34.998  | 0  |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                                   | -3.505  | -11.872  | 11.562   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>             | <b>Último Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> |
|------------------------|---------------------------------------|---|--|--|
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 9.420   | 21.292   | 9.730  |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes   | 5.915   | 9.420  | 21.292   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>  | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais            | 122.649                             | 0   | 0                        | -15.452                               | 27                                   | 107.224                   |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados  | 122.649                             | 0   | 0                        | -15.452                               | 27                                   | 107.224                   |
| 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                    |
| 5.07                   | 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)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                    | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|--|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                              | 166.991                             | 0   | 0                        | -9.341                                | 27                                   | 157.677                   |
| 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                   |
| 5.07                   | Saldos Finais                                | 122.649                             | 0   | 0                        | -15.452                               | 27                                   | 107.224                   |

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

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

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

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

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>   | <b>Último Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2019</b> |
|------------------------|---|--|---|---|
| 1                      | Ativo Total   | 116.500                                | 121.069                                   | 173.489                                       |
| 1.01                   | Ativo Circulante  | 20.785                                 | 26.463                                    | 71.888  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa                                       | 2.113                                  | 95  | 280   |
| 1.01.02                | Aplicações Financeiras  | 12.147                                 | 17.389                                    | 60.951  |
| 1.01.02.01             | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 12.147                                 | 17.389                                    | 60.951  |
| 1.01.02.01.03          | Aplicações Financeiras  | 12.147                                 | 17.389                                    | 60.951  |
| 1.01.03                | Contas a Receber  | 3.966                                  | 5.007                                     | 2.982   |
| 1.01.03.01             | Clientes  | 3.526                                  | 4.483                                     | 2.672   |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber   | 440                                    | 524                                       | 310   |
| 1.01.03.02.02          | Contas a Receber de Terceiros                                       | 437                                    | 521                                       | 310   |
| 1.01.03.02.03          | Adiantamentos   | 3                                      | 3   | 0   |
| 1.01.04                | Estoques  | 122                                    | 1.655                                     | 5.426   |
| 1.01.04.01             | Imovéis a Comercializar   | 122                                    | 1.655                                     | 5.426   |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes   | 2.437                                  | 2.317                                     | 2.249   |
| 1.01.08.03             | Outros  | 2.437                                  | 2.317                                     | 2.249   |
| 1.01.08.03.02          | Impostos e Contribuições a Compensar                                | 965                                    | 889                                       | 791   |
| 1.01.08.03.04          | Outros Ativos   | 1.472                                  | 1.428                                     | 1.458   |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante  | 95.715                                 | 94.606                                    | 101.601                                       |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo                                      | 95.509                                 | 92.966                                    | 98.582  |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber  | 3.193                                  | 1.381                                     | 13.846  |
| 1.02.01.04.01          | Clientes  | 3.119                                  | 1.070                                     | 13.336  |
| 1.02.01.04.02          | Outras Contas a Receber   | 74                                     | 311                                       | 510   |
| 1.02.01.05             | Estoques  | 87.900                                 | 86.839                                    | 79.896  |
| 1.02.01.05.01          | Imóveis a Comercializar   | 87.900                                 | 86.839                                    | 79.896  |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes                                       | 4.416                                  | 4.746                                     | 4.840   |
| 1.02.01.10.03          | Outros Ativos   | 4.416                                  | 4.746                                     | 4.840   |
| 1.02.02                | Investimentos   | 0                                      | 1.620                                     | 2.993   |
| 1.02.02.02             | Propriedades para Investimento                                      | 0                                      | 1.620                                     | 2.993   |
| 1.02.03                | Imobilizado   | 171                                    | 20  | 26  |

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

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

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2019</b> |
|------------------------|---|--|---|---|
| 2                      | Passivo Total   | 116.500                                | 121.069                                   | 173.489                                       |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 9.874                                  | 9.171                                     | 7.452   |
| 2.01.02                | Fornecedores  | 1.113                                  | 1.626                                     | 2.819   |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                                  | 1.113                                  | 1.626                                     | 2.819   |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                      | 163                                    | 479                                       | 158   |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                             | 163                                    | 479                                       | 158   |
| 2.01.03.01.02          | Impostos e Contribuições Diferidos                      | 163                                    | 479                                       | 158   |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 346                                    | 550                                       | 665   |
| 2.01.05.02             | Outros  | 346                                    | 550                                       | 665   |
| 2.01.05.02.04          | Adiantamento de Clientes                                | 309                                    | 488                                       | 602   |
| 2.01.05.02.06          | Redução de Capital                                      | 28                                     | 28  | 25  |
| 2.01.05.02.07          | Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários          | 9                                      | 28  | 38  |
| 2.01.05.02.08          | Outros Passivos   | 0                                      | 6   | 0   |
| 2.01.06                | Provisões   | 8.252                                  | 6.516                                     | 3.810   |
| 2.01.06.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 8.252                                  | 6.516                                     | 3.810   |
| 2.01.06.01.01          | Provisões Fiscais                                       | 4.634                                  | 4.840                                     | 3.249   |
| 2.01.06.01.04          | Provisões Cíveis  | 3.618                                  | 1.676                                     | 561   |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 6.170                                  | 4.674                                     | 8.360   |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 576                                    | 0   | 0   |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 576                                    | 0   | 0   |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 576                                    | 0   | 0   |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 4.001                                  | 1.062                                     | 1.097   |
| 2.02.02.02             | Outros  | 4.001                                  | 1.062                                     | 1.097   |
| 2.02.02.02.05          | Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários          | 0                                      | 18  | 47  |
| 2.02.02.02.06          | Contas a Pagar - Terceiros                              | 4.001                                  | 1.044                                     | 1.044   |
| 2.02.02.02.07          | Outros passivos   | 0                                      | 0   | 6   |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 146                                    | 115                                       | 791   |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 146                                    | 115                                       | 791   |
| 2.02.04                | Provisões   | 1.447                                  | 3.497                                     | 6.472   |

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

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

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Último Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 4.904   | 2.026  | 33.763   |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -4.024  | -2.568   | -32.469  |
| 3.03                   | Resultado Bruto  | 880   | -542   | 1.294  |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -8.488  | -14.066  | -7.467   |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | 0   | -1.502   | -239   |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -8.829  | -8.475   | -8.666   |
| 3.04.02.01             | Despesas de Pessoal                                    | -2.257  | -1.283   | -1.881   |
| 3.04.02.02             | Honorário de Diretoria e Conselho de Administração     | -1.456  | -1.181   | -1.440   |
| 3.04.02.03             | Outras Despesas Administrativas                        | -4.831  | -5.186   | -4.701   |
| 3.04.02.04             | Gratificação a Administradores                         | -285  | -825   | -644   |
| 3.04.03                | Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos             | -378  | -10.697  | 0  |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | 665   | 1.177  | 862  |
| 3.04.04.04             | Outras Receitas Operacionais                           | 665   | 1.177  | 862  |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                           | 54  | 5.431  | 576  |
| 3.04.05.01             | Despesas Tributárias                                   | -446  | -209   | -137   |
| 3.04.05.02             | Depreciação e Amortização                              | -33   | -6   | -15  |
| 3.04.05.04             | Participação de Empregados no Lucro                    | 0   | -68  | -130   |
| 3.04.05.05             | Reversão / Constituição de Provisões Operacionais      | -38   | 5.914  | 2.647  |
| 3.04.05.08             | Ganhos/(Perdas) na Alienação de Investimentos          | 915   | 0  | 476  |
| 3.04.05.09             | Outras Despesas Operacionais                           | -344  | -200   | -2.265   |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | -7.608  | -14.608  | -6.173   |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | 707   | 1.160  | -2.396   |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 716   | 1.384  | 2.084  |
| 3.06.01.01             | Aplicações Financeiras                                 | 630   | 985  | 1.495  |
| 3.06.01.03             | Confissão de Dívida                                    | 1   | 5  | 5  |
| 3.06.01.04             | Outros   | 85  | 394  | 584  |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -9  | -224   | -4.480   |
| 3.06.02.03             | Cessão de Direito de Crédito                           | 0   | -2   | -4.353   |
| 3.06.02.07             | Acordos extrajudiciais                                 | 0   | -221   | 0  |

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

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

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

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

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>  | <b>Último Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> |
|------------------------|--|---|--|--|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais  | -5.177  | -8.712   | 33.794   |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações   | -7.542  | -9.184   | -9.943   |
| 6.01.01.01             | Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social                   | -6.901  | -13.448  | -8.569   |
| 6.01.01.02             | Depreciações e Amortizações  | 33  | 6  | 15   |
| 6.01.01.04             | Resultado de equivalência patrimonial  | 5   | 0  | 0  |
| 6.01.01.06             | Impostos diferidos   | -178  | -187   | -128   |
| 6.01.01.08             | Cessão de Direito de Crédito   | -2  | -2   | 4.353  |
| 6.01.01.12             | (Reversão)/Constituição provisão para gastos em ações judiciais com perda provável | -107  | -1.861   | -522   |
| 6.01.01.13             | (Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais                                | 145   | -4.053   | -2.125   |
| 6.01.01.14             | Recuperação de custos imobiliários   | 0   | -391   | 0  |
| 6.01.01.15             | (Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos                                    | -915  | 0  | -4.660   |
| 6.01.01.16             | Créditos tributários indeferidos   | 0   | 0  | 1.193  |
| 6.01.01.17             | Baixas de depósitos judiciais por acordo/condenação                                | 0   | 55   | 500  |
| 6.01.01.18             | Perdas por Desvalorização de Ativos ( Impairment)                                  | 378   | 10.697   | 0  |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos  | 2.365   | 472  | 43.737   |
| 6.01.02.01             | Clientes por Incorporação de Venda de Imóveis                                      | -416  | -490   | 4.823  |
| 6.01.02.02             | Contas a Receber de Terceiros  | 343   | 302  | 327  |
| 6.01.02.03             | Imóveis a Comercializar  | 2.535   | 2.189  | 35.779   |
| 6.01.02.04             | Adiantamentos  | 0   | -3   | 1  |
| 6.01.02.07             | Impostos e Contribuições a Compensar   | -76   | -98  | -119   |
| 6.01.02.09             | Outros Ativos  | 286   | 62   | 2.249  |
| 6.01.02.10             | Contas a Pagar   | 134   | -802   | -1.017   |
| 6.01.02.11             | Provisões Tributárias  | -257  | 646  | 1.159  |
| 6.01.02.12             | Adiantamento de Clientes   | -40   | -114   | 1.088  |
| 6.01.02.13             | Obrigações por Aquisição de Imóveis  | 0   | 0  | 33   |
| 6.01.02.14             | Imposto de Renda e Contribuição Pagos  | -139  | -1.214   | -592   |
| 6.01.02.19             | Outros   | -5  | -6   | 6  |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento   | 1.988   | 0  | -396   |
| 6.02.03                | Baixa de Imobilizado e Intangível  | -219  | 0  | 0  |

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

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

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

| Código da Conta | Descrição da Conta                | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais                   | 122.649                      | 0  | 0                 | -15.452                        | 27                            | 107.224            | 6                                  | 107.230                        |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados         | 122.649                      | 0  | 0                 | -15.452                        | 27                            | 107.224            | 6                                  | 107.230                        |
| 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                            |
| 5.07            | 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                        |
| 5.03            | 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                             |
| 5.07            | Saldos Finais                                | 122.649                      | 0  | 0                 | -15.452                        | 27                            | 107.224            | 6                                  | 107.230                        |

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

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

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2019 à 31/12/2019</b> |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.01                   | Receitas   | 6.290   | 10.656   | 41.005   |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 4.904   | 3.758  | 34.926   |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 1.464   | 984  | 3.432  |
| 7.01.04                | Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa  | -78   | 5.914  | 2.647  |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -9.294  | -20.083  | -41.817  |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -4.024  | -2.568   | -32.469  |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -4.660  | -6.681   | -5.880   |
| 7.02.04                | Outros   | -610  | -10.834  | -3.468   |
| 7.02.04.01             | Perdas por desvalorização de Ativos - Impairment | -378  | -10.697  | 0  |
| 7.02.04.02             | Outros   | -232  | -137   | -3.468   |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | -3.004  | -9.427   | -812   |
| 7.04                   | Retenções  | -33   | -6   | -15  |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -33   | -6   | -15  |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -3.037  | -9.433   | -827   |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 716   | 1.384  | 2.084  |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 716   | 1.384  | 2.084  |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | -2.321  | -8.049   | 1.257  |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | -2.321  | -8.049   | 1.257  |
| 7.08.01                | Pessoal  | 3.588   | 2.843  | 3.507  |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 3.075   | 2.493  | 2.974  |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 311   | 318  | 305  |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.   | 202   | 32   | 228  |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 1.000   | 4.446  | 3.232  |
| 7.08.02.01             | Federais   | 622   | 4.279  | 3.153  |
| 7.08.02.02             | Estaduais  | 4   | 0  | 2  |
| 7.08.02.03             | Municipais                                       | 374   | 167  | 77   |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 75  | 101  | 4.431  |
| 7.08.03.01             | Juros  | 7   | 2  | 4.398  |
| 7.08.03.02             | Aluguéis   | 68  | -122   | -49  |

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

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



## Relatório da Administração

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### Eventos subsequentes

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

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

### Comentários do Desempenho

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Atenciosamente,

A Administração

#### **RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES**

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

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

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CR2 ou Companhia”), com sede na Avenida Afonso Arinos de Melo Franco, nº 222, sala 1511, bloco 01, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.631-455, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código de negociação CRDE3.

A Companhia e suas controladas têm como objeto social a aquisição de imóveis de qualquer natureza para venda, desenvolvimento, investimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda das unidades, realizadas por meio de terceiros, podendo, ainda, participar em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada.

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

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

Continuidade das atividades operacionais:

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Políticas contábeis**

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

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

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC.

## **2.2. Moeda funcional e de apresentação**

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real (R\$). Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

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

O Conselho de Administração autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 29 de março de 2022, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, e face a não existência de outros eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do exercício em questão que possam alterar de forma significativa as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, aprovaram a divulgação dos referidos documentos na mesma data.

## **2.4. Base de elaboração**

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação “OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras” no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC).

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

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

## 2.5. Bases de consolidação e segregação patrimonial

### a) Bases de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

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

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

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

A consolidação foi elaborada de acordo com o IAS 27/ CPC 36 (R3) “Demonstrações consolidadas”, e inclui as demonstrações contábeis das controladas nas quais a Companhia é titular de direito, como sócio que lhe assegure, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores e das sociedades coligadas nas quais a investidora tem influência significativa.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações: (i) dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas; (ii) das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas; (iii) dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas e (iv) destaque das participações dos acionistas não controladores no patrimônio líquido.

#### b) Segregação patrimonial

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPE). As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia apresenta a seguir, os ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2021:

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

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

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

## 2.6. Principais práticas contábeis

### a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia e suas controladas consideram equivalente de caixa, uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

### b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.6. l) A Administração considera que as contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis, dotadas de garantia real dos imóveis por ela financiados, não ensejam perdas potenciais, pois são representados substancialmente por imóveis concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário.

As receitas financeiras decorrentes dos encargos são classificadas como receita de imóveis vendidos durante a execução da construção das unidades e, após a entrega das chaves (Habite-se), uma vez que o estatuto social prevê o financiamento dos adquirentes dos imóveis, conforme determinações previstas na Orientação OCPC 01.

### c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

### d) Classificação e mensuração dos ativos financeiros

Conforme o CPC 48/IFRS 9, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; ou valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros, segundo o CPC 48/IFRS 9, é geralmente baseada

no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- ✓ seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- ✓ seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes (“ORA”). Esta escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou VJORA, conforme descrito acima, são classificados como VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requerimentos para ser mensurado ao custo amortizado ou como VJORA como VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria (opção de valor justo disponível no CPC 48/IFRS 9).

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

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

A Companhia avaliou a classificação e mensuração dos ativos financeiros e de acordo com o seu modelo de gerenciamento de ativos financeiros, concluiu que a classificação para a maioria das aplicações financeiras é a mensurada a valor justo por meio do resultado.

**e) Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa**

A Companhia e suas controladas avaliam as perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa para as contas a receber de clientes, levando em consideração, no reconhecimento inicial, a expectativa de perdas para os próximos 12 meses quando da deterioração ou melhora da qualidade de crédito dos clientes.

O CPC 48/IFRS 9 substitui o modelo de “perda incorrida” do CPC 38/IAS 39 por um modelo de perda de crédito esperada. O novo modelo de perda por redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ativos contratuais e instrumentos de dívida mensurados a VJORA, mas não se aplica aos investimentos em instrumentos patrimoniais (ações) ou ativos financeiros mensurados a VJR de acordo com o CPC 48/IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38/IAS 39.

De acordo com o CPC 48/IFRS 9, as provisões para perdas são mensuradas em uma das seguintes bases:

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

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

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

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

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

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

**f) Imóveis a comercializar**

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

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

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

**g) Investimentos**

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

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

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

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

**h) Imobilizado**

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

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

**i) Intangível**

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

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

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

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

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e de suas controladas, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**l) Reconhecimento de receita**

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

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

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

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

### **Unidades distratadas**

Com relação às unidades distratadas, depois de esgotadas todas as possibilidades de recebimento das parcelas vencidas e não pagas do promitente comprador, a Administração da Companhia adota as medidas administrativas e judiciais cabíveis, culminando com a rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas.

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

Quando o promitente comprador não consegue obter financiamento bancário e, conseqüentemente, não reúne condições para a Companhia financiá-lo diretamente, essa unidade é também distratada e contabilizada como informado acima.

### **m) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais**

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;

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

#### n) Tributação

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

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

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

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

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

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

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

**p) Demonstrações dos fluxos de caixa**

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

**q) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)**

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

**r) Participação nos lucros de empregados e administradores**

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Adicionalmente, os estatutos sociais da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores. O pagamento de bônus é baseado em meta de resultados anuais, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

**s) Resultado por ação**

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

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

**t) Dividendos e juros sobre o capital próprio**

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

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

**u) Informações por segmento**

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

## **2.7. Mudanças em políticas contábeis**

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

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

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

### 3. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

### 4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

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

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

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

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

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

**5. Operações de vendas de imóveis a incorrer**

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

## 6. Imóveis a comercializar

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

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

- (a) Unidades concluídas.
- (b) Estoque de terrenos.
- (c) Refere-se a 18 unidades recebidas em 17 de setembro de 2019 e 22 unidades recebidas em 03 de abril de 2020, em dação em pagamento a parte do contas a receber de 40% do empreendimento Link Office, Mall e Stay como resultado da extinção do condomínio. Em 31 de dezembro de 2021, restam 32 unidades disponíveis a venda.
- (d) A Companhia, assinou em 20 de dezembro de 2019, uma a promessa de venda para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, a ser realizada até 19/12/2020. Em julho de 2020, as Partes foram notificadas sobre a existência de uma linha de transmissão de energia elétrica, cujo projeto prevê a constituição de uma área de servidão de passagem atingindo parte do terreno de propriedade da CR2 Cabuçu. Após estudar os impactos decorrentes da passagem dessa linha de transmissão pelos imóveis, a Promissária Compradora das quotas da CR2 Cabuçu, manifestou sua intenção de prosseguir com negócio e para isso foi acordado um desconto no preço de venda. Em novembro de 2020, a CR2 Cabuçu assinou um Instrumento particular de promessa de instituição de servidão administrativa e outras avenças, onde foram definidas a instituição de uma área de servidão no referido terreno e a indenização correspondente a ser paga a título de compensação, no valor de R\$ 2.000 (dois milhões de reais), que foi recebida em três parcelas mensais, de novembro de 2020 a janeiro de 2021.

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

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

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

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

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

#### **Provisão para desvalorização de ativos:**

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

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

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

Não foram identificados indicativos de impairment para o terreno “Cidade Paradiso”, baseado tanto em perspectivas de mercado como em laudo de avaliação de empresa técnica especializada. Em relação as demais unidades concluídas em estoque, o valor de venda estipulado pela Administração da Companhia e de suas controladas é superior ao valor de construção e/ou recebido em distrato.

## 7. Contas a receber de terceiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Operações com partes relacionadas

### a) Adiantamentos para futuro aumento de capital

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

#### Ativo – controladora

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

|                                  |            |           |
|----------------------------------|------------|-----------|
| CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda. | -          | 28        |
| CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. | 500        | -         |
| <b>Total</b>                     | <b>500</b> | <b>28</b> |

**b) Reduções de capital**

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

**Ativo – controladora**

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

**Passivo – consolidado**

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

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

**9. Outros ativos**

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

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

Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos, mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido, ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão, cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos, já concedida liminarmente, a Companhia vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%). Em função do baixo volume de recebimentos e a correção monetária dos depósitos judiciais, o arredondamento em milhares de reais não sofre alterações. No exercício findo em 2020, essa ação teve uma decisão desfavorável a CR2 Jardim Paradiso em 2ª instância, motivo pelo qual em dezembro de 2020 foi provisionado a integralidade do valor depositado, gerando um incremento de R\$ 2.947 na rubrica Provisões tributárias (vide nota 22.2 (a)), totalizando R\$ 3.917 em 31 de dezembro de 2020 e 2021. Ainda cabem recursos no processo.

(b) Avais e fianças referentes a unidades da SPE 9 e Valqueire 1 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade dependendo do acordo com o adquirente. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram recuperados R\$ 74. Não houve créditos recuperados no exercício de 2020.

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

## 10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

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

## 10.1. Investimentos em controladas e coligadas

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

### a) Movimentação dos investimentos

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

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

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

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

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

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

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

#### b) Dados dos investimentos

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

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

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

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

## 10.2. Propriedades para investimentos (consolidado)

Referem-se a imóveis não residenciais de propriedade da Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33), que foram alugados para terceiros, pelo prazo de 60 meses. Antes da referida locação, estes imóveis estavam no estoque, porém foram transferidos para a rubrica propriedades para investimentos a partir do início de vigência da locação contabilizados pelo valor justo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a Companhia revisou os valores das propriedades para investimento e realizou uma provisão para redução do valor recuperável (*impairment*) desses ativos no valor de R\$ 1.373. A totalidade dos imóveis mantidos para locação foram alienados em dezembro de 2021, pelo montante de R\$ 1.340.

|                      | Saldo em<br>31/12/2020 | Impairment | Saldo em<br>31/12/2021 |
|----------------------|------------------------|------------|------------------------|
| Imóveis para locação | 1.620                  | -          | -                      |

  

|                      | Saldo em<br>31/12/2019 | Impairment | Saldo em<br>31/12/2020 |
|----------------------|------------------------|------------|------------------------|
| Imóveis para locação | 2.993                  | (1.373)    | 1.620                  |

## 11. Imobilizado

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas estão demonstrados nas tabelas a seguir:

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

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

|                                     | Saldo em 31/12/2020 | Adições    | Depreciação e amortização | Saldo em 31/12/2021 |
|-------------------------------------|---------------------|------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Controladora e Consolidado</b>   |                     |            |                           |                     |
| 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                  |
| <b>Total</b>                        | <b>20</b>           | <b>184</b> | <b>(33)</b>               | <b>171</b>          |

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

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

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

**12. Cessão de créditos imobiliários**

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

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

|              | <b>Consolidado</b> |                   |
|--------------|--------------------|-------------------|
|              | <b>31/12/2021</b>  | <b>31/12/2020</b> |
| Em 2021      | -                  | 28                |
| Em 2022      | 9                  | 12                |
| Após 2022    | -                  | 6                 |
| <b>Total</b> | <b>9</b>           | <b>46</b>         |

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

### 13. Contas a pagar e Adiantamentos

#### a) Contas a pagar – terceiros

É composto como segue:

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

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

#### b) Adiantamentos de Clientes

Referem-se a valores pagos por clientes que estão em processo de migração para outras unidades ou estão com alguma pendência que não permitiu a baixa das parcelas do fluxo de pagamentos.

#### 14. Passivos contingentes (Consolidado)

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, tributárias e aspectos cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

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

|                            | Controladora |            | Consolidado  |              |
|----------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                            | 31/12/2021   | 31/12/2020 | 31/12/2021   | 31/12/2020   |
| Contingências cíveis       | -            | -          | 5.065        | 5.148        |
| Contingências trabalhistas | -            | -          | -            | 25           |
| <b>Total</b>               | -            | -          | <b>5.065</b> | <b>5.173</b> |

Os desembolsos estão previstos como segue:

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

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

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

|                      | Controladora |            | Consolidado  |              |
|----------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                      | 31/12/2021   | 31/12/2020 | 31/12/2021   | 31/12/2020   |
| Contingências cíveis | 101          | 96         | 2.719        | 2.381        |
| <b>Total</b>         | <b>101</b>   | <b>96</b>  | <b>2.719</b> | <b>2.381</b> |

## 15. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo prazo de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados nesses casos somam R\$ 1.201, vide nota 13.a.

## 16. Patrimônio líquido

### a) Capital social

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

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

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

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

**b) Resultado por ação**

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

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

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

**17. Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis (Consolidado)**

As receitas por incorporações e venda de imóveis e custo de incorporação e venda de imóveis estão assim compostas:

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

- (a) Vendas contratadas líquidas de distratos.
- (b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.
- (c) Reversão de impostos provisionados, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 150, que foram avaliados pela Administração como não devidos.

**18. Outras despesas administrativas**

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

**19. Receitas (despesas) financeiras**

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

**20. Provisões operacionais (consolidado)**

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

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

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

(a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais da CR2 Jardim Paradiso.

(b) Recuperação de custos imobiliários em função do distrato de unidades.

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

(d) Recuperação de contribuições sindicais pagas.

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

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

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

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

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

**b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado**

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

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

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

**22.2. Provisões tributárias**

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

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

### 22.3. Impostos com recolhimento diferido

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

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

### 22.4. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

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

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

## 23. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

### a) Remuneração dos administradores (consolidado)

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

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

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

## 24. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas não realizam operações com instrumentos financeiros derivativos e com caráter especulativo e fazem a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

- **Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Títulos de Renda Fixa, e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente a CDI.

- **Concentração de risco de crédito**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam à Companhia e suas controladas a concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real do imóvel correspondente.

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2021 e de 2020 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

- **Análise de sensibilidade**

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros considerado relevante pela Administração, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período.

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

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

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

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

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

## 25. Gerenciamento de risco

### Sistema de controle de risco

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

### Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Esta aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios etc.

### Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: **(i)** do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; **(ii)** de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); **(iii)** das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; **(iv)** de documentação e riscos jurídicos e **(v)** do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

### Risco de taxa de juros

A Companhia e suas controladas possuem exposição com relação às variações dos índices pós-fixados, que afetam a receita financeira decorrente das aplicações financeiras.

## 26. Seguros

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

| <b>Tipo do seguro</b>                           | <b>Vigência</b>            | <b>Importância segurada</b> |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| Responsabilidade civil geral de Administradores | De 16/11/2021 a 16/11/2022 | 20.000                      |

## 27. Avais e garantias

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

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

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

\*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

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

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

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

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

\*A Companhia não possui Conselho Fiscal instalado.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos  
Acionistas, Conselheiros e Administradores da  
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.  
Rio de Janeiro - RJ

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

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

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

### Base para opinião

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

### Ênfase

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

### Principais assuntos de auditoria

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

### Redução ao valor recuperável dos estoques – Imóveis a comercializar

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

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

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

### Provisão de perdas esperadas

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

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

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

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

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

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

Rio de Janeiro, 29 de março de 2022.

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

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

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

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

Rio de Janeiro, 29 de março de 2022.

-----  
Newman Cardoso do Amaral Brito  
Diretor Presidente e Diretor Técnico

-----  
Neil de Paula Amereno  
Diretor Financeiro, Jurídico e de RI

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

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

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

Rio de Janeiro, 29 de março de 2022.

-----  
Newman Cardoso do Amaral Brito  
Diretor Presidente e Diretor Técnico

-----  
Neil de Paula Amereno  
Diretor Financeiro, Jurídico e de RI