

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	29
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	66
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	68
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	69
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	2.422.153
Preferenciais	0
Total	2.422.153
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	102.479	104.479
1.01	Ativo Circulante	12.786	14.303
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	22	132
1.01.02	Aplicações Financeiras	4.342	5.783
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	4.342	5.783
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	4.342	5.783
1.01.03	Contas a Receber	7.210	7.307
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	7.210	7.307
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	1.343	1.343
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	308	302
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	5.525	5.625
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	34	37
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.212	1.081
1.01.08.03	Outros	1.212	1.081
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	948	935
1.01.08.03.02	Outros Ativos	264	146
1.02	Ativo Não Circulante	89.693	90.176
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	77.171	77.229
1.02.01.04	Contas a Receber	0	74
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	74
1.02.01.05	Estoques	76.671	76.655
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	500	500
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	500	500
1.02.02	Investimentos	12.328	12.741
1.02.02.01	Participações Societárias	12.328	12.741
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	12.328	12.741
1.02.03	Imobilizado	159	171
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	159	171
1.02.04	Intangível	35	35

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	102.479	104.479
2.01	Passivo Circulante	539	183
2.01.02	Fornecedores	478	127
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	478	127
2.01.02.02.01	Contas a Pagar - terceiros	478	127
2.01.03	Obrigações Fiscais	58	53
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	58	53
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	37	32
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	21	21
2.01.05	Outras Obrigações	3	3
2.01.05.02	Outros	3	3
2.01.05.02.06	Redução de Capital	3	3
2.02	Passivo Não Circulante	4.056	4.054
2.02.02	Outras Obrigações	4.056	4.054
2.02.02.02	Outros	4.056	4.054
2.02.02.02.03	Outros Passivos	1.256	1.254
2.02.02.02.04	Conta a Pagar - terceiros	2.800	2.800
2.03	Patrimônio Líquido	97.884	100.242
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-24.792	-22.434
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.480	-1.882
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.003	-1.777
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-929	-337
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-399	-359
3.04.02.03	Gratificação a Administradores	0	-256
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-675	-825
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	4	5
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	4	5
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-66	-8
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-54	-4
3.04.05.08	Depreciação e amortização	-12	-4
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-415	-102
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.480	-1.882
3.06	Resultado Financeiro	122	61
3.06.01	Receitas Financeiras	134	61
3.06.02	Despesas Financeiras	-12	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.358	-1.821
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.358	-1.821
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-2.358	-1.821
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,97	-0,75
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,97	-0,75

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-2.358	-1.821
4.03	Resultado Abrangente do Período	-2.358	-1.821

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.651	-1.610
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.931	-1.715
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-2.358	-1.821
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	12	4
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	415	102
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	280	105
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	68	44
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-16	0
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	-13	-10
6.01.02.10	Outros Ativos	-115	-196
6.01.02.11	Contas a Pagar - Terceiros	351	298
6.01.02.12	Provisões Tributárias	5	-31
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	100	1.985
6.02.03	Redução de Capital	100	2.000
6.02.05	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado	0	-15
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.551	375
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	5.915	9.420
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.364	9.795

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-22.434	27	100.242
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-22.434	27	100.242
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.358	0	-2.358
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.358	0	-2.358
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-24.792	27	97.884

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-15.452	27	107.224
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-15.452	27	107.224
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.821	0	-1.821
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.821	0	-1.821
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-17.273	27	105.403

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	3	5
7.01.02	Outras Receitas	3	5
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-682	-819
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-663	-654
7.02.04	Outros	-19	-165
7.03	Valor Adicionado Bruto	-679	-814
7.04	Retenções	-12	-4
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-12	-4
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-691	-818
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-281	-41
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-415	-102
7.06.02	Receitas Financeiras	134	61
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-972	-859
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-972	-859
7.08.01	Pessoal	1.326	830
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.219	783
7.08.01.02	Benefícios	79	37
7.08.01.03	F.G.T.S.	28	10
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16	126
7.08.02.01	Federais	6	124
7.08.02.03	Municipais	10	2
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	44	6
7.08.03.01	Juros	13	0
7.08.03.02	Aluguéis	31	6
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.358	-1.821
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.358	-1.821

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	114.719	116.500
1.01	Ativo Circulante	19.571	20.785
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.849	2.113
1.01.02	Aplicações Financeiras	10.734	12.147
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	10.734	12.147
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	10.734	12.147
1.01.03	Contas a Receber	4.013	3.966
1.01.03.01	Clientes	3.702	3.526
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	311	440
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	308	437
1.01.03.02.03	Adiantamentos	3	3
1.01.04	Estoques	122	122
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	122	122
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.853	2.437
1.01.08.03	Outros	2.853	2.437
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	981	965
1.01.08.03.04	Outros Ativos	1.872	1.472
1.02	Ativo Não Circulante	95.148	95.715
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	94.954	95.509
1.02.01.04	Contas a Receber	2.863	3.193
1.02.01.04.01	Clientes	2.863	3.119
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	74
1.02.01.05	Estoques	87.767	87.900
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	87.767	87.900
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.324	4.416
1.02.01.10.03	Outros Ativos	4.324	4.416
1.02.03	Imobilizado	159	171
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	159	171
1.02.04	Intangível	35	35

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	114.719	116.500
2.01	Passivo Circulante	10.462	9.874
2.01.02	Fornecedores	2.021	1.113
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.021	1.113
2.01.03	Obrigações Fiscais	174	163
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	174	163
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	174	163
2.01.05	Outras Obrigações	37	346
2.01.05.02	Outros	37	346
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	0	309
2.01.05.02.06	Redução de Capital	28	28
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	9	9
2.01.06	Provisões	8.230	8.252
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.230	8.252
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	4.612	4.634
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	3.618	3.618
2.02	Passivo Não Circulante	6.159	6.170
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	576	576
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	576	576
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	576	576
2.02.02	Outras Obrigações	4.001	4.001
2.02.02.02	Outros	4.001	4.001
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	4.001	4.001
2.02.03	Tributos Diferidos	135	146
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	135	146
2.02.04	Provisões	1.447	1.447
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.447	1.447
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.447	1.447
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	98.098	100.456
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-24.792	-22.434
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	214	214

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	145	434
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-144	-82
3.03	Resultado Bruto	1	352
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.592	-2.360
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.396	-2.192
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-930	-370
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-399	-389
3.04.02.03	Gratificação a Administradores	0	-256
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-1.067	-1.177
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-122	-20
3.04.04.18	Outras Receitas Operacionais	53	-8
3.04.04.19	(Constituição)/ reversão de provisões operacionais	-175	-12
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-74	-148
3.04.05.01	Despesas tributárias	-62	-144
3.04.05.03	Depreciação e amortização	-12	-4
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.591	-2.008
3.06	Resultado Financeiro	275	106
3.06.01	Receitas Financeiras	288	106
3.06.02	Despesas Financeiras	-13	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.316	-1.902
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-27	81
3.08.01	Corrente	-27	-68
3.08.02	Diferido	0	149
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.343	-1.821
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-2.343	-1.821
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.358	-1.821

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-2.358	-1.821
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-2.358	-1.821
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.358	-1.821

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.677	-432
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.868	-1.888
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-2.331	-1.902
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	12	4
6.01.01.03	Cessão de Direitos de Créditos	0	-2
6.01.01.05	Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	6	0
6.01.01.07	Provisão para gratificações	270	0
6.01.01.08	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	175	12
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	191	1.456
6.01.02.01	Clientes Por Incorporação e Venda de Imóveis	-95	1.359
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	203	483
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	127	-12
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	-16	-10
6.01.02.10	Outros Ativos	-308	-17
6.01.02.11	Contas a Pagar	329	0
6.01.02.12	Provisões Tributárias	-22	-242
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-27	-70
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	0	-34
6.01.02.20	Outros Passivos	0	-1
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	0	-15
6.02.05	(Aquisição) Baixa de Imobilizado	0	-15
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	-28
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	0	-28
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.677	-475
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	14.260	17.484
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	12.583	17.009

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-22.434	27	100.242	214	100.456
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-22.434	27	100.242	214	100.456
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.358	0	-2.358	0	-2.358
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.358	0	-2.358	0	-2.358
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-24.792	27	97.884	214	98.098

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021**(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	-1.821	0	-1.821	-1	-1.822
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1.821	0	-1.821	-1	-1.822
5.05.02.06	Prejuízo do Período	0	0	0	-1.821	0	-1.821	0	-1.821
5.05.02.07	Participação de não Controladores	0	0	0	0	0	0	-1	-1
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-17.273	27	105.403	5	105.408

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021
7.01	Receitas	60	280
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	158	292
7.01.02	Outras Receitas	77	0
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-175	-12
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.289	-1.282
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-144	-82
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.073	-1.014
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-6	0
7.02.04	Outros	-66	-186
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.229	-1.002
7.04	Retenções	-12	-4
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-12	-4
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.241	-1.006
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	288	106
7.06.02	Receitas Financeiras	288	106
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-953	-900
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-953	-900
7.08.01	Pessoal	1.326	887
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.219	813
7.08.01.02	Benefícios	79	64
7.08.01.03	F.G.T.S.	28	10
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	56	49
7.08.02.01	Federais	45	-76
7.08.02.02	Estaduais	0	4
7.08.02.03	Municipais	11	121
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	23	-15
7.08.03.01	Juros	13	0
7.08.03.02	Aluguéis	10	-15
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.358	-1.821
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.358	-1.821



CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T22

Rio de Janeiro, 16 de maio de 2022 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2022 (1T22). As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO PERÍODO

- **Finalização do planejamento estratégico em conjunto com a Fundação Dom Cabral**
- **Evolução do Projeto Cidade Paradiso, em Nova Iguaçu**
- **Primeira opção de terreno em SP, que deverá representar a maioria dos nossos negócios a partir de 2023**

EVENTOS SUBSEQUENTES

- **Eleição do novo Conselho de Administração da Cia, com comprovada experiência em negócios imobiliários e foco no cliente**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Neil Amereno

Diretor Financeiro e RI

Contato: ri@cr2.com.br



Mensagem da Administração

Iniciamos o ano a todo vapor. Conforme destacado acima, trabalhamos duro para finalizar o planejamento estratégico para o biênio de 2022 e 2023.

Passado o planejamento, todos os nossos colaboradores sabem quais os desafios tem pela frente e o que cada um precisa cumprir, logo, iniciamos a parte mais importante do nosso plano, que é a execução.

Conforme destacamos no último release, voltaremos a lançar empreendimentos a partir do 2º semestre e já começamos a montar o stand de vendas do projeto Daltro Santos, que deverá remarcar a volta das nossas operações.

O projeto da Cidade Paradiso também evoluiu muito nesses últimos meses e esperamos divulgar informações muito relevantes em breve. Temos um time de especialistas nos auxiliando com cada detalhe do projeto e estamos ansiosos para colocar no mercado a 1ª fase dessa nova etapa ainda esse ano.

A implantação do sistema Mega está em fase final e já começamos a colher resultados.

Acreditamos que não temos como atingir os nossos objetivos senão formos extremamente cuidadosos com os nossos controles, e estar com o nosso ERP funcionando 100%, é prioridade máxima antes de reiniciarmos os lançamentos.

No mais, estamos totalmente focados na execução dos nosso plano, com um time totalmente novo e empolgado. Seguimos confiantes que a nova CR2 será bem diferente do que foi a Cia nos últimos anos.

Atenciosamente,

A Administração



DESTAQUES FINANCEIROS

	1T22	1T21
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	145	434
Lucro bruto	1	352
Margem Bruta (%)	1%	81%
Lucro Líquido	-2,348	-1,821
Margem Líquida (%)	N/A	N/A
Caixa	12,583	17,009
Patrimônio Líquido	98,368	105,403

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- O Caixa finalizou o 1º trimestre de 2022 em R\$ 12,6 milhões, uma redução de R\$4,4 milhões comparado a um ano atrás e R\$1,6 milhão quando comparamos com o 4T21.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha com liquidez imediata.
- A redução do caixa está controlada e em linha com o nosso planejamento e um dos pilares do nosso planejamento é uma melhoria na estrutura de capital da Cia, através de uma captação de recursos que nos ajude a financiar o fluxo futuro.
- A grande queda no 1T20 deve-se a uma redução de capital e consequente devolução de recursos aos acionistas feita pela antiga administração





ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da cia continua sendo o projeto Cidade Paradiso, com VGV aproximado de R\$ 2,4 bilhões
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 7,4 milhões, basicamente de unidades do empreendimento Link
- No ano de 2021, a cia adquiriu terrenos no RJ para a sua atividade operacional a partir do 2º semestre



G&A (R\$ MIL)

- O G&A no trimestre foi de R\$ 2.6 milhões vs R\$ 2,4MM no mesmo período de 2021 quando a Cia. era basicamente não operacional. A maior atividade naquela época era a administração dos seus ativos e eventuais passivos judiciais.
- Apesar de ligeiramente maior, acreditamos que chegamos num patamar que não deve ter mais oscilações positivas relevantes. Nesse valor, estão incluídos todos os gastos para montar o time escolhido para dirigir a nova estratégia da companhia (incluindo provisão de remuneração variável), além de parceiros que nos ajudaram a desenvolver o planejamento plurianual e no desenvolvimento dos projetos.

-

RESULTADOS R\$ (MIL) E FLUXO DE CAIXA

- A CR2 apresentou prejuízo no 1T22 de R\$ 2,3 milhões vs R\$ 1,8 milhões no mesmo período de 2021. Mais uma vez relembramos que a base comparativa é bastante prejudicada, uma vez que a cia é basicamente outra em relação a do ano passado. No 4T20, ainda tivemos um teste de impairment que prejudicou ainda mais a comparabilidade.



- O fluxo de caixa, conforme falamos acima, teve uma queima totalmente em linha com a nossa expectativa, e se mantém em posição confortável para executarmos o nosso plano.



LAND BANK | CAPÍTULO CIDADE PARADISO

- Primeiro super condomínio de Nova Iguaçu, com parque urbano com mais de 280 mil m²
- 1.817 unidades já entregues no passado
- Lançamento da nova fase, com diversas certificações, programada para 2^o semestre desse ano
- Potencial de aproximadamente R\$ 2,4 bilhões
- Terreno reavaliado recentemente com valorização de mais de 25%
- Projeto de desmembramento do terreno bastante evoluído





DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

- No 1T22, a cia queimou R\$1,6 milhão de caixa, em linha com o projetado
- Posição de caixa de R\$ 12,5 milhões

	Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(2.331)	(1.902)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais	463	14
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	(95)	1.359
Contas a receber de terceiros	203	483
Imóveis a comercializar	127	(12)
Outros	(324)	(27)
Aumento / (redução) nos passivos operacionais:		
Contas a pagar - terceiros	329	-
Provisões tributárias	(22)	(242)
Outros	(27)	(105)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(1.677)	(432)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	-	(15)
Caixa líquido gerado / (consumido) pelas atividades de investimento	-	(15)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cessão de créditos imobiliários	-	(28)
Caixa líquido gerado / (utilizado) nas atividades de financiamento	-	(28)
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.677)	(475)



DRE

(R\$ mil)	1T22	1T21
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	145	434
Custo de incorporação e venda de imóveis	(144)	(82)
Lucro bruto	1	352
Despesas e receitas operacionais	(2.332)	(62)
Despesas gerais e administrativas	(2.396)	
Despesas tributárias	(62)	(144)
Receitas financeiras	288	106
Despesas financeiras	(13)	
Despesas com vendas	(9)	
Depreciação e amortização	(12)	(4)
Ganhos na alienação de investimentos	-	
Reversão/ (constituição) de provisões operacionais	(175)	(12)
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	(6)	
Outras receitas operacionais	53	(8)
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(2.331)	(1.902)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(27)	(68)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	-	149
Prejuízo do período	(2.358)	(1.821)
Acionistas controladores	(2.358)	(1.821)
Acionistas não controladores	-	-
	(2.358)	(1.821)



BALANÇO PATRIMONIAL

	ATIVO			
	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Ativo circulante				
Caixa e equivalentes de caixa	4.364	5.915	12.583	14.260
Clientes por incorporação e venda de imóveis	-	-	3.702	3.526
Contas a receber de terceiros	308	302	308	437
Mútuos a receber - partes relacionadas	1.343	1.343	-	-
Valores a receber - partes relacionadas	34	37	-	-
Redução de capital a receber - partes relacionadas	5.525	5.625	-	-
Imóveis a comercializar	-	-	122	122
Adiantamentos	-	-	3	3
Impostos e contribuições a compensar	948	935	981	965
Outros ativos	264	146	1.872	1.472
Total do ativo circulante	12.786	14.303	19.571	20.785
Ativo não circulante				
Clientes por incorporação e venda de imóveis	-	-	2.863	3.119
Contas a receber de terceiros	-	74	-	74
Imóveis a comercializar	76.671	76.655	87.767	87.900
Adiantamentos para futuro aumento de capital	500	500	-	-
Outros ativos	-	-	4.324	4.416
	77.171	77.229	94.954	95.509
Investimentos em controladas e coligadas	12.328	12.741	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	-	-
Imobilizado	159	171	159	171
Intangível	35	35	35	35
	12.522	12.947	194	206
Total do ativo não circulante	89.693	90.176	95.148	95.715
Total do ativo	102.479	104.479	114.719	116.500



PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Passivo circulante				
Cessão de créditos imobiliários	-	-	9	9
Provisões tributárias	37	32	4.612	4.634
Passivos contingentes	-	-	3.618	3.618
Impostos com recolhimentos diferidos	21	21	174	163
Contas a pagar - terceiros	478	127	2.021	1.113
Redução de capital	3	3	28	28
Adiantamentos de clientes	-	-	-	309
Total do passivo circulante	539	183	10.462	9.874
Passivo não circulante				
Mútuos a pagar	-	-	576	576
Passivos contingentes	-	-	1.447	1.447
Impostos com recolhimentos diferidos	-	-	135	146
Contas a pagar - terceiros	2.800	2.800	4.001	4.001
Outros passivos	1.256	1.254	-	-
Total do passivo não circulante	4.056	4.054	6.159	6.170
Patrimônio líquido				
Capital social	122.649	122.649	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes	27	27	27	27
Prejuízos acumulados	(24.792)	(22.434)	(24.792)	(22.434)
Patrimônio líquido atribuído à controladora	97.884	100.242	97.884	100.242
Participações de não controladores	-	-	214	214
	97.884	100.242	98.098	100.456
Total do passivo e patrimônio líquido	102.479	104.479	114.719	116.500



GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

VGv – Valor Geral de Vendas.

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.

AVISOS LEGAIS

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

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

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

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

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

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

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2022.

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

1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CR2 ou Companhia”), com sede na 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.

Continuidade das atividades operacionais:

Não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no período findo em 31 de março de 2022. Apesar dos prejuízos recorrentes, a CR2 manteve os níveis de caixa e endividamento equilibrados, exercendo normalmente suas atividades operacionais.

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

Em 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.

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, conforme demonstrado na nota explicativa nº10.

Em relação as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, para o período findo em 31 de março de 2022, podemos destacar os principais eventos ocorridos:

- a) **Estoques de unidades concluídas:** durante o período findo em 31 de março de 2022, houve alienação de 01 unidades do Link Office Mall & Stay, 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) **Estoques de terrenos:** a Companhia continua trabalhando em busca da melhor estratégia e no desenvolvimento de produtos que atendam a uma demanda crescente por empreendimentos mais sustentáveis. Para isso, buscamos uma contínua melhoria de processos, com aplicação de materiais adequados e novas tecnologias, melhorando assim a eficiência, o produto proporcionado aos nossos clientes e o retorno aos acionistas;
- c) **Impairment:** Não houve alteração nos indicadores internos e externos da Companhia, para fins de teste ao valor recuperável do ativo (“impairment”), no valor do terreno denominado “Cidade Paradiso”, 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) **Riscos contingentes:** Mantemos discussão permanente das contingências com nossos assessores jurídicos que avaliam 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.

2. Políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstrações Intermediárias e a IAS 34 – Interim Financial Board – IASB, contemplando a orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis(CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), sobre o reconhecimento das receitas ao longo do tempo. Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das informações 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

A Administração da Companhia e de suas controladas autorizaram a conclusão da preparação destas informações contábeis intermediárias (informações trimestrais) em 16 de maio de 2022, considerando todos os eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do período em questão que possam alterar de forma significativa as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, aprovaram a divulgação dos referidos documentos na mesma data.

2.4. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias 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 informações contábeis intermediárias 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 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 informações contábeis intermediárias 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			
	31/03/2022		31/12/2021	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral

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

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

b) Segregação patrimonial

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

A Companhia apresenta a seguir, os ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de março de 2022:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	30.881
Total do ativo consolidado	114.719
% – Participação	26,92%

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

SPE	Empreendimento	Ativo – Empreendimento	Ativo – Consolidado	% sobre o ativo – Consolidado
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	13.656	114.719	11,90%
Total		13.656	114.719	11,90%

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.

1) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis

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

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

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

Unidades distratadas

Com relação às unidades distratadas, depois de esgotadas todas as possibilidades de recebimento das parcelas vencidas e não pagas do promitente comprador, a Administração da Companhia 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 irretroativa. 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) Demonstrações dos fluxos de caixa

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

p) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

q) Participação nos lucros de empregados e administradores

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

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

r) Resultado por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado, por meio do resultado do 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.

s) Dividendos e juros sobre o capital próprio

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital

próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o exercício contábil a que se referem às demonstrações contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

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

t) Informação por segmento

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

2.7. Mudanças em políticas contábeis

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, 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 à 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”).

A Companhia e suas controladas não esperam mudanças significativas quando da adoção dos respectivos CPC's.

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	22	132	1.849	2.113
Aplicações financeiras (i)	4.342	5.783	10.734	12.147
Total	4.364	5.915	12.583	14.260

- (i) Correspondem a certificados de depósito bancário (CDB's) de bancos de primeira linha, remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa no período findo em 31 de março de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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	
	31/03/2022	31/12/2021
Unidades concluídas e terrenos	12.438	12.343
Ajuste a valor presente (AVP)	-	(7)
Provisão para risco de crédito (a)	(5.873)	(5.691)
Total	6.565	6.645
Circulante	3.702	3.526
Não circulante	2.863	3.119

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

Descrição	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Vencidos		
Vencidos até 30 dias	74	77
Vencidos de 31 a 120 dias	267	196
Vencidos há mais de 120 dias	6.455	6.265
Total	6.796	6.538
A vencer		
2022	2.762	1.673
2023	968	2.220
A partir de 2024	1.912	1.912
Total	5.642	5.805
Total de vencidos e a vencer	12.438	12.343

(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\$ 5.873 em 31 de março de 2022 (R\$ 5.691 em 31 de dezembro de 2021), conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldos no início do exercício:	(5.691)	(5.522)
Adições	(175)	(169)
Saldos no final do período:	(5.866)	(5.691)

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

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

6. Imóveis a comercializar

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

Empresa	Empreendimento	31/03/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	Cidade Paradiso	76.671	76.655
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (a)	Splendore Valqueire I	89	89
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (a)	Link Office Mall & Stay	7.425	7.573
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (b)	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 27, 28 e 29	33	34
CR2 Empreendimentos SPE - 34 Ltda. (b)	Daltro Santos 02	2.005	2.005
CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda. (b)	Daltro Santos 01	1.666	1.666
Total dos imóveis a comercializar		87.889	88.022

(a) Unidades imobiliárias concluídas e salas comerciais concluídas.

(b) Estoque de terrenos.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	-	-	14.190	14.461
Estoque de terrenos	76.671	76.655	80.517	80.500
Provisão ao valor recuperável do ativo (i)	-	-	(6.818)	(6.939)
Total	76.671	76.655	87.889	88.022
Circulante	-	-	122	122
Não circulante	76.671	76.655	87.767	87.900

(i) No período findo em em 31 de março de 2022, houve uma baixa definitiva da provisão, sem movimentação no resultado, no valor de R\$ 121, decorrente de vendas realizadas no período.

Provisão ao valor recuperável de ativos:

Anualmente, a Companhia e suas controladas realizam o teste do valor recuperável dos ativos, de acordo com o CPC 01, sobre os valores dos terrenos e unidades disponíveis. 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.

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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Valores a receber por repasse (a)	-	-	-	135
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	2.083	2.083
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.083)	(2.083)
Confissão de dívida Dilson Del Cima (c)	313	384	313	384
(-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (c)	(5)	(8)	(5)	(8)
Total	308	376	308	511
Circulante	308	302	308	437
Não circulante	-	74	-	74

- (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	31/03/2022	31/12/2021
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	135
Total	-	135

- (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 período findo em 31 de março de 2022, 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	
	31/03/2022	31/12/2021
Saldos em 31 de dezembro de 2021	(2.083)	(2.113)
Adições	-	-
Reversões e baixas	-	30
Saldos em 31 de março de 2022	(2.083)	(2.083)

- (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.

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 março de 2022, foram apropriadas receitas referentes a atualização do contas a receber pelo INCC, no valor de R\$ 6 (R\$ 18 em 31 de março de 2021). Em 31 de março de 2022, 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	31/03/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	500	500
Total	500	500

b) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/03/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	100
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	4.500
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	800
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	225
Total	5.525	5.625

Passivo – consolidado

Descrição	31/03/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	3	3
Total	28	28

(i) Controladora: O saldo de redução de capital por excesso de capital conforme aprovada em assembleia geral extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 02 de março de 2020.

c) Mútuos – partes relacionadas

Os valores dos mútuos a pagar e a receber estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/03/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda (i)	1.343	1.343
Total	1.343	1.343

(i) Saldo de mútuo a receber da CR2 SPE 34, decorrente da operação de compra de cotas empresa, conforme nota 10.

Passivo – consolidado

Descrição	31/03/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda (i)	576	576
Total	576	576

- (i) Saldo de mútuo a pagar da CR2 SPE 34, para sócio não controlador, decorrente da operação de compra de cotas empresa (vide nota 10).

d) Valores a Receber – partes relacionadas

Os valores a receber estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/03/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	34	37
Total	34	37

9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (a)	-	-	3.917	3.917
Créditos por avais e fianças honradas (b)	-	-	196	196
Adiantamentos a fornecedores	39	-	56	18
Depósitos judiciais (c)	-	-	1.373	1.367
Adiantamentos a SPE's em Constituição	84	-	131	-
Despesa de aluguel a apropriar	15	15	15	15
Demais ativos	126	131	508	375
Total	264	146	6.196	5.888
Circulante	264	146	1.872	1.472
Não circulante	-	-	4.324	4.416

- (a) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos, mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido, ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão, cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A

fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos, já concedida liminarmente, a Companhia vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%). Em função do baixo volume de recebimentos e a correção monetária dos depósitos judiciais, o arredondamento em milhares de reais não sofre alterações. No exercício findo em 2020, essa ação teve uma decisão desfavorável a CR2 Jardim Paradiso em 2ª instância, motivo pelo qual em dezembro de 2020 foi provisionado a integralidade do valor depositado, gerando um incremento de R\$ 2.947 na rubrica Provisões tributárias (vide nota 22.2 (a)), totalizando R\$ 3.917 em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021. Ainda cabem recursos no processo.

(b) Avais e fianças referentes a unidades da SPE 9 e Valqueire 1 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade dependendo do acordo com o adquirente. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram recuperados R\$ 74. Não houve créditos recuperados no período findo em 31 de março de 2022.

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

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora	
	31/03/2022	31/12/2021
Investimentos em controladas	12.328	12.741
Total	12.328	12.741

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)	Outros	Resultado de equivalência	Saldo final
31/12/2021	15.878	28	(2.000)	(3)	221	(1.389)	12.741
31/03/2022	12.741	-	-	-	2	(415)	12.328

b) Dados dos investimentos

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

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do período
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	334	1.590	(1.256)	-	(2)
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	6.363	4.621	1.742	(12)	(154)
CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.	392	354	38	-	4
CR2 Empreendimentos SPE - 23 Ltda.	13.656	6.922	6.734	10	(297)
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	27	1	26	-	(22)
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	7.124	5.026	2.098	4	54
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	359	208	151	-	2
CR2 Empreendimentos SPE - 34 Ltda. (ii)	1.967	1.966	1	-	-
CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda. (ii)	700	-	700	-	-
Total	30.922	20.688	10.234	2	(415)

	Equivalência patrimonial (controladora)		Saldo de investimentos	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/12/2021
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	-	(4)	-	-
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	(2)	(48)	-	-
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(154)	48	1.741	1.895
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	4	(2)	35	32
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	(297)	(66)	6.734	7.030
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	(22)	-	25	47
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	54	(21)	2.099	2.045
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	2	(9)	152	150
CR2 Empreendimentos SPE - 34 Ltda. (ii)	-	-	86	86
CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda. (ii)	-	-	1.456	1.456
Total	(415)	(102)	12.328	12.741

- (i) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.256 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) e 6), conforme segue:

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

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

- (i) Havia uma obrigação da SPE 34 com seu antigo controlador, referente a um mútuo a pagar, no valor de R\$ 1.343. No momento da venda da participação societária, esse direito foi cedido para a Companhia. Esse valor está refletido na rubrica “Mútuos a receber - partes relacionadas”. Em contrapartida, a parte restante do mútuo a pagar na SPE 34, no valor de R\$ 576, foi cedida ao sócio não controlador, e ficou registrado no balanço consolidado na rubrica “Mútuos a pagar”.

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

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

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	
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	21	21	21	21
Móveis e equipamentos de uso	10%	523	523	523	523
Sistema de processamento de dados	20%	685	685	685	685
Subtotal		1.229	1.229	1.229	1.229
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.070)	(1.058)	(1.070)	(1.058)
Total		159	171	159	171

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao período findo em 31 de março de 2022

	Saldo em 31/12/2021	Adições	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2022
Controladora e Consolidado				
Benfeitorias e sistema de segurança	11	-	(4)	7
Móveis e equipamentos de uso	66	-	(3)	63
Sistema de processamento de dados	94	-	(5)	89
Total	171	-	(12)	159

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

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

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de março de 2022.

12. Contas a pagar e Adiantamentos**a) Contas a pagar – terceiros**

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Taxa de Decoração (i)	-	-	210	210
Distratos a pagar	-	-	733	733
Outras despesas administrativas a pagar	376	109	405	115
Provisão para garantia (vide nota 15)	-	-	1.201	1.201
Valor a pagar por aquisição de bens e direitos (ii)	2.800	2.800	2.800	2.800
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	102	18	673	55
Total	3.278	2.927	6.022	5.114
Circulante	478	127	2.021	1.113
Não circulante	2.800	2.800	4.001	4.001

- (i) Refere-se a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de março de 2022 de R\$ 210 (R\$ 210 em 31 de dezembro de 2021). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto.
- (ii) Valor a pagar pela aquisição de participação societária da SPE 34 e SPE 35 (notas 2.5 a), 6 e 10.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.

13. Passivos contingentes (Consolidado)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Contingências cíveis	-	-	5.065	5.065
Total	-	-	5.065	5.065

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
2022	-	-	3.618	3.618
Após 2022	-	-	1.447	1.447
Total	-	-	5.065	5.065
Circulante	-	-	3.618	3.618
Não circulante	-	-	1.447	1.447

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Contingências cíveis	101	101	2.719	2.719
Total	101	101	2.719	2.719

14. Provisão para garantias

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

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

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

b) Resultado por ação

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

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

	31/03/2022	31/03/2021
Numerador básico		
Prejuízo do período atribuído aos acionistas da Companhia	(2.358)	(1.821)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	(0,97)	(0,75)
Resultado diluído por ação – em Reais	(0,97)	(0,75)

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

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

	Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido	-	51
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	158	241
Receita operacional bruta	158	292
Tributos sobre vendas (a)	(13)	142
Receita líquida	145	434
Custo das unidades vendidas	(144)	(82)
Lucro bruto	1	352

- (a) Em 31 de março de 2021, 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.

17. Outras despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Indenizações judiciais	-	-	53	211
Condomínio de unidades concluídas	-	-	125	54
Consultoria jurídica	35	20	37	81
Consultoria financeira	151	248	151	248
Emolumentos judiciais e cartorários	65	25	124	37
Processamento de dados	120	85	120	85
Publicações	2	165	2	165
Seguros	58	45	58	46
Comunicações	36	-	36	-
Manutenção e conservação	19	-	19	-
Serviços de vigilância e segurança	-	-	133	-
Custódia de títulos e valores mobiliários	19	50	19	50
Aluguéis	32	6	32	6
Market makers	-	-	-	50
Outros	138	181	158	194
Total	675	825	1.067	1.177

19. Receitas (despesas) financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Receitas financeiras provenientes de:	134	61	288	106
Aplicações financeiras	133	43	286	80
Confissão de dívida	-	-	-	1
Outras receitas financeiras	1	18	2	25
Despesas financeiras provenientes de:	(12)	-	(13)	-
Outras despesas financeiras	(12)	-	(13)	-
Total	122	61	275	106

20. Provisões operacionais (consolidado)

	Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021
PECLD do contas a receber por incorporação de imóveis	(175)	(158)
Reversão de PECLD de confissão de dívida de adquirentes	-	13
Reversão de provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	-	133
Total	(175)	(12)

21. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2021	31/03/2021
Rendas de aluguéis (a)	-	-	21	22
Renda de exploração de estacionamento (b)	-	-	72	46
Despesas em distratos	-	-	-	(71)
Outras receitas operacionais	4	5	2	5
Outras despesas operacionais	-	-	(42)	(10)
Total	4	5	53	(8)

- (a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais do Link Offices, que estão no estoque, mantidas para venda, mas foram alugadas até sua comercialização.
- (b) Rendas de exploração de estacionamento em empreendimentos da Companhia.

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 março de 2022 e de 2021:

a) Imposto de renda e contribuição social – controladora

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

Descrição	31/03/2022	31/03/2021
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	(2.358)	(1.821)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	415	102
Outros	-	6
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(1.943)	(1.713)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social apurada no período	(660)	(582)
Crédito tributário não contabilizado no exercício	660	582
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-

b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

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

	31/03/2022		31/03/2021	
	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Receita bruta de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido	-	-	51	51
Receita bruta presumida	-	-	4	6
Outras receitas	169	169	35	35
Base de cálculo	169	169	39	41
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	(36)	(15)	(6)	(4)
Diferenças permanentes	34	13	66	40
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(2)	(2)	60	35
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	(16)	(7)	(9)	(5)
Total de despesa de IRPJ e CSLL	(18)	(9)	51	30
IRPJ e CSLL corrente	(18)	(9)	(40)	(29)
IRPJ e CSLL diferido (a)	-	-	91	58

- (a) Em 31 de março de 2021, 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	
	31/03/2022	31/12/2020	31/03/2022	31/03/2021
Impostos patrimônio de afetação (a)	-	-	3.917	3.917
Tributos federais	2	3	654	677
Folha de pagamento	30	2	9	5
Tributos retidos de terceiros	5	27	32	35
Total circulante	37	32	4.612	4.634

- (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 março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
IRPJ	6	6	92	92
CSLL	4	4	54	54
PIS	3	3	29	29
COFINS	8	8	134	134
Total	21	21	309	309
Circulante	21	21	174	163
Não circulante	-	-	135	146

22.4. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Decorrentes de retenções na fonte	932	932	940	940
Outros impostos e contribuições a compensar	16	3	41	25
Total circulante	948	935	981	965

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

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 (AGO), 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 março de 2022, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 399 (R\$ 389 em 31 de março de 2021). A Gratificação a Administradores, refere-se a metas de desempenho individuais dos diretores da Companhia. Essas remunerações são assim compostas:

	31/03/2022	31/03/2021
Conselho de Administração		
Remuneração-base	43	36
Diretoria		
Remuneração-base	356	353
Gratificações a Administradores	-	256
Total	399	645

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 março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 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 março de 2022, considerando esses saldos em aberto até o encerramento do exercício de 2022. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

	Indexador	Taxa de juros a.a.	Posição em 31/03/2022	Exposição	
					Cenário razoavelmente possível
Aplicação financeira	CDI	6,45%	10.734	13,25%	1.422
Contas a receber	IGP-M	14,77%	6.565	12,22%	802
Exposição					2.224

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas utilizadas nos cenários demonstrados acima, são plausíveis para o ano de 2022.

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 março de 2022 está demonstrada a seguir:

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

27. Avais e garantias

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais
Aos
Acionistas, Conselheiros e Administradores da
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.
Rio de Janeiro - RJ

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao período findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR).

Ênfase

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.1. e 2.4. às informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 (R4) e com a IAS 34, 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 da administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Rio de Janeiro, 16 de maio de 2022.

Ana Cristina Linhares Areosa
CT CRC RJ- 081.409/O-3
Grant Thornton Auditores Independentes
CRC SP-025.583/O-1

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Informações financeiras trimestrais 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 Relatório sobre a revisão de informações trimestrais dos auditores independentes, bem como com as informações trimestrais da Companhia para o período findo em 31 de março de 2022.

Rio de Janeiro, 16 de maio 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 Informações financeiras trimestrais 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 Relatório sobre a revisão de informações trimestrais dos auditores independentes, bem como com as informações trimestrais da Companhia para o período findo em 31 de março de 2022.

Rio de Janeiro, 16 de maio de 2022.

Newman Cardoso do Amaral Brito
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Neil de Paula Amereno
Diretor Financeiro, Jurídico e de RI