

# 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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	21
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	42
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	44
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	45
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	2.422.153
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>2.422.153</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	100.073	101.492
1.01	Ativo Circulante	7.256	8.899
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	6	53
1.01.02	Aplicações Financeiras	4.377	6.153
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	4.377	6.153
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	4.377	6.153
1.01.03	Contas a Receber	2.345	2.201
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2.345	2.201
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	0	87
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	2.345	2.114
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	528	492
1.01.08.03	Outros	528	492
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	153	207
1.01.08.03.02	Outros Ativos	375	285
1.02	Ativo Não Circulante	92.817	92.593
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	79.765	79.638
1.02.01.05	Estoques	76.917	76.895
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	2.848	2.743
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	2.829	2.724
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais	19	19
1.02.02	Investimentos	12.684	12.647
1.02.02.01	Participações Societárias	12.684	12.647
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	12.684	12.647
1.02.03	Imobilizado	224	159
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	224	159
1.02.04	Intangível	144	149

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	100.073	101.492
2.01	Passivo Circulante	614	344
2.01.02	Fornecedores	407	147
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	407	147
2.01.02.02.01	Contas a Pagar - terceiros	407	147
2.01.03	Obrigações Fiscais	184	164
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	184	164
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	184	164
2.01.05	Outras Obrigações	23	33
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	23	33
2.02	Passivo Não Circulante	8.622	8.413
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.805	3.754
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	3.805	3.754
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	3.805	3.754
2.02.02	Outras Obrigações	4.617	4.459
2.02.02.02	Outros	4.617	4.459
2.02.02.02.03	Outros Passivos	1.817	1.659
2.02.02.02.04	Conta a Pagar - terceiros	2.800	2.800
2.02.04	Provisões	200	200
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	200	200
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	200	200
2.03	Patrimônio Líquido	90.837	92.735
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-31.839	-29.941
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.065	-2.480
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.908	-2.003
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-771	-929
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-462	-399
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-675	-675
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	4
3.04.04.01	Outras Receitas Operacionais	0	4
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-36	-66
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-18	-54
3.04.05.08	Depreciação e amortização	-18	-12
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-121	-415
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.065	-2.480
3.06	Resultado Financeiro	167	122
3.06.01	Receitas Financeiras	234	134
3.06.02	Despesas Financeiras	-67	-12
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.898	-2.358
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.898	-2.358
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.898	-2.358
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,78	-0,97
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,78	-0,97

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.898	-2.358
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.898	-2.358

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.461	-1.651
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.759	-1.931
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-1.898	-2.358
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	18	12
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	121	415
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	308	280
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	87	68
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-22	-16
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	54	-13
6.01.02.10	Outros Ativos	-91	-115
6.01.02.11	Contas a Pagar - Terceiros	260	351
6.01.02.12	Provisões Tributárias	20	5
6.01.03	Outros	-10	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-54	100
6.02.02	Adiantamento / (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-105	0
6.02.03	Redução de Capital	128	100
6.02.05	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado	-77	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-308	0
6.03.05	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	-359	0
6.03.11	Mútuos a Pagar a partes relacionadas	51	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.823	-1.551
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	6.206	5.915
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.383	4.364

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-29.941	27	92.735
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-29.941	27	92.735
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.898	0	-1.898
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.898	0	-1.898
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-31.839	27	90.837



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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	122.649	0	0	-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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
7.01	Receitas	0	3
7.01.02	Outras Receitas	0	3
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-595	-682
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-575	-663
7.02.04	Outros	-20	-19
7.03	Valor Adicionado Bruto	-595	-679
7.04	Retenções	-18	-12
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-18	-12
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-613	-691
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	113	-281
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-121	-415
7.06.02	Receitas Financeiras	234	134
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-500	-972
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-500	-972
7.08.01	Pessoal	1.173	1.326
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.087	1.219
7.08.01.02	Benefícios	72	79
7.08.01.03	F.G.T.S.	14	28
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	75	16
7.08.02.01	Federais	67	6
7.08.02.03	Municipais	8	10
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	150	44
7.08.03.01	Juros	66	13
7.08.03.02	Aluguéis	84	31
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.898	-2.358
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.898	-2.358

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	107.496	109.066
1.01	Ativo Circulante	13.665	15.367
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	209	320
1.01.02	Aplicações Financeiras	6.379	7.968
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.379	7.968
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	6.379	7.968
1.01.03	Contas a Receber	1.628	1.167
1.01.03.01	Clientes	1.624	1.073
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	4	94
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	0	87
1.01.03.02.03	Adiantamentos	4	7
1.01.04	Estoques	4.487	4.966
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	4.487	4.966
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	962	946
1.01.08.03	Outros	962	946
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	293	360
1.01.08.03.04	Outros Ativos	669	586
1.02	Ativo Não Circulante	93.831	93.699
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	92.779	92.714
1.02.01.04	Contas a Receber	4.570	5.445
1.02.01.04.01	Clientes	4.570	5.445
1.02.01.05	Estoques	81.884	80.955
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	81.884	80.955
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.325	6.314
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	6.088	6.077
1.02.01.10.04	Outros Ativos	237	237
1.02.03	Imobilizado	908	836
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	908	836
1.02.04	Intangível	144	149

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	107.496	109.066
2.01	Passivo Circulante	2.723	2.347
2.01.02	Fornecedores	1.886	1.547
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.886	1.547
2.01.03	Obrigações Fiscais	75	51
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	75	51
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	75	51
2.01.05	Outras Obrigações	37	36
2.01.05.02	Outros	37	36
2.01.05.02.06	Redução de Capital	28	28
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	9	8
2.01.06	Provisões	725	713
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	725	713
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	725	713
2.02	Passivo Não Circulante	13.774	13.816
2.02.02	Outras Obrigações	13.562	13.562
2.02.02.02	Outros	13.562	13.562
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1.016	1.016
2.02.02.02.04	Passivos contingentes	8.915	8.915
2.02.02.02.06	Contas a Pagar - Terceiros	3.631	3.631
2.02.03	Tributos Diferidos	212	254
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	212	254
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	90.999	92.903
2.03.01	Capital Social Realizado	122.649	122.649
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-31.839	-29.941
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	162	168

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	112	145
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	-144
3.03	Resultado Bruto	112	1
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.279	-2.592
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.045	-2.396
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-771	-930
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-462	-399
3.04.02.04	Outras Despesas Administrativas	-812	-1.067
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-193	-122
3.04.04.18	Outras Receitas Operacionais	-172	53
3.04.04.19	(Constituição)/ reversão de provisões operacionais	-21	-175
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-41	-74
3.04.05.01	Despesas tributárias	-23	-62
3.04.05.03	Depreciação e amortização	-18	-12
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.167	-2.591
3.06	Resultado Financeiro	268	275
3.06.01	Receitas Financeiras	279	288
3.06.02	Despesas Financeiras	-11	-13
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.899	-2.316
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6	-27
3.08.01	Corrente	-13	-27
3.08.02	Diferido	7	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.905	-2.343
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-1.905	-2.343
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	-2.358

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-1.904	-2.358
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-1.904	-2.358
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.898	-2.358
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-6	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.615	-1.677
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.853	-1.868
6.01.01.01	Lucro Líquido / (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-1.899	-2.331
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações (Inclusive Stands)	18	12
6.01.01.04	Resultado de Equivalência Patrimonial	7	0
6.01.01.05	Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	0	6
6.01.01.07	Provisão para gratificações	0	270
6.01.01.08	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	21	175
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	238	191
6.01.02.01	Clientes Por Incorporação e Venda de Imóveis	303	-95
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	87	203
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-450	127
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	67	-16
6.01.02.10	Outros Ativos	-94	-308
6.01.02.11	Contas a Pagar	339	329
6.01.02.12	Provisões Tributárias	-18	-22
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	0	-27
6.01.02.15	Adiantamento de Clientes	4	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-84	0
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos em Controladas e Coligadas	1	0
6.02.05	(Aquisição) Baixa de Imobilizado	-85	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1	0
6.03.01	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-2	0
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	1	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.700	-1.677
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.288	14.260
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	6.588	12.583

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(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	-29.941	27	92.735	168	92.903
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	122.649	0	0	-29.941	27	92.735	168	92.903
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.898	0	-1.898	-6	-1.904
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.898	0	-1.898	-6	-1.904
5.07	Saldos Finais	122.649	0	0	-31.839	27	90.837	162	90.999



**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 de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
7.01	Receitas	128	60
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	0	158
7.01.02	Outras Receitas	150	77
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-22	-175
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-928	-1.289
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-144
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-789	-1.073
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	0	-6
7.02.04	Outros	-139	-66
7.03	Valor Adicionado Bruto	-800	-1.229
7.04	Retenções	-18	-12
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-18	-12
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-818	-1.241
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	279	288
7.06.02	Receitas Financeiras	279	288
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-539	-953
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-539	-953
7.08.01	Pessoal	1.174	1.326
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.087	1.219
7.08.01.02	Benefícios	73	79
7.08.01.03	F.G.T.S.	14	28
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	99	56
7.08.02.01	Federais	88	45
7.08.02.03	Municipais	11	11
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	92	23
7.08.03.01	Juros	3	13
7.08.03.02	Aluguéis	89	10
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.904	-2.358
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.904	-2.358



## CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 1T23

**São Paulo, 15 de maio de 2023** – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do primeiro trimestre (1T23). As informações contábeis intermediárias consolidadas da Companhia (“informações contábeis intermediárias”) 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

- Como informado em períodos anteriores, mantemos nosso foco no mercado de São Paulo, onde acreditamos, nesse primeiro momento, poder gerar mais valor para a Companhia e seus acionistas. Para agilizar o processo de aprovação de nossos projetos, utilizamos o procedimento Aprova Rápido, que nos possibilita abreviar o tempo entre compra dos terrenos e lançamento dos empreendimentos .
- Finalização do processo de desmembramento do terreno Greenville (Nova Iguacú) em 6 novos lotes, ampliando nossas possibilidades de futuros negócio na região.
- Continuamos na prospecção de construtoras parceiras para dar sequência aos novos projetos que a Companhia vem desenhando.

### EVENTOS SUBSEQUENTES

- Chegada do novo CFO e diretor de Relação com investidores, Sérgio Maróstica, que tem como meta primária zelar pela rentabilidade dos novos projetos da Companhia fazer frente à contratação de financiamento para os projetos a serem lançados.

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**Sérgio Maróstica**

Diretor Financeiro e RI

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



## Relatório da Administração

O ano de 2023 se inicia com grande expectativa para a Companhia. Finalizamos algumas de nossas due diligences relativas aos novos projetos e em paralelo, iniciamos os processos de aprovação junto aos órgãos competentes e com o Aprova Rápido da prefeitura de São Paulo, iremos obter maior celeridade na aprovação. Julgamos que nesse primeiro momento de volta aos lançamentos, conseguiremos maximizar o retorno para a Companhia e seus acionistas com empreendimentos situados na região metropolitana de São Paulo. Junto a isso, esperamos suprir uma demanda da região com empreendimentos de qualidade diferenciada e com a assinatura da Companhia.

Em abril de 2023, o **Sr. Sérgio Maróstica** se juntou a Companhia como novo CFO e DRI, com a missão de liderar toda a parte financeira e controladoria, de sistemas e de captação de financiamento imobiliário. O Sr. Sérgio possui experiência com estruturação de dívidas e financiamentos de vários projetos imobiliários residenciais, comerciais e logísticos, IPO e gestão financeira.

Em assembleia geral ordinária realizada em 28 de abril de 2023, foi deliberada a reeleição dos membros do Conselho de Administração, indicando uma continuidade e manutenção do planejamento estabelecido. Nossa expectativa é que com o apoio desses profissionais que possuem carreiras vitoriosas em empresas de diversos segmentos, possamos desenvolver produtos de qualidade diferenciada que atendam aos anseios de nossos clientes e ao mesmo tempo maximizem o retorno para a Companhia e seus acionistas.

Continuamos com o foco em nosso modelo de desenvolvimento que abrange:

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



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

### **Comentários do Desempenho**

A Companhia encontra-se ainda em fase pré-operacional, uma vez que o último projeto entregue foi a aproximadamente 8 anos, dificultando assim a diluição das nossas despesas administrativas e operacionais devido ao baixo nível de estoques de unidades para venda.

Nossas Despesas Gerais e Administrativas no 1º trimestre de 2023 totalizaram R\$ 2 milhões contra R\$ 2,4 milhões no mesmo período de 2022, apresentando uma redução de 15% em relação ao período comparativo. Essa redução era esperada pois o ano de 2022 foi o de maior dispêndio de caixa para a reestruturação da Companhia.

O resultado líquido no trimestre foi negativo em R\$ 1,9 milhões, frente R\$ 2,4 milhões no mesmo período do ano de 2022, apresentando uma redução de 19%. Conforme explicado acima, em 2022 a Companhia teve um aumento de despesas como consequência de sua reestruturação.

Finalizamos o primeiro trimestre com R\$ 6,6 milhões em caixa, R\$ 6 milhões a menos que no primeiro trimestre de 2022, mas ainda em situação confortável dado que não possuímos financiamentos corporativos.

O estoque da Companhia finalizou o ano em aproximadamente R\$ 82 milhões, sendo o projeto Greenville, responsável por aproximadamente 95% desse valor.

No lado do passivo, não possuímos dívida corporativa e nem de projetos.

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

Atenciosamente,

A Administração

## CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### Notas explicativas

## 1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("CR2 ou Companhia"), com sede na Av. Santo Amaro, 48, conj. 62 - Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04.506-000, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código de negociação CRDE3.

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

### 1.1 Continuidade das atividades operacionais:

Não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no período findo em 31 de março de 2023. Apesar dos prejuízos recorrentes, a Companhia mantém um nível de caixa suficiente para custear suas atividades operacionais.

Em relação aos novos empreendimentos, estamos trabalhando no desenho de estruturas de captação para custear esses investimentos em sua fase inicial, até que os fluxos de caixa dos próprios empreendimentos sejam suficientes para arcar com os custos de desenvolvimento.

### 1.2 Promessas de compra e venda de terrenos

Continuando com seu plano de reinserção no mercado, a Companhia possui algumas promessas de compra e venda de terrenos, que atualmente estão em fase de Due diligence.

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

Abaixo, apresentamos um breve resumo dos terrenos:

Terreno	Localização	Área	Valor de Aquisição	Forma de pagamento	VGV potencial	Cláusula resolutiva
Vicente de Carvalho	Rio de Janeiro - RJ	5.770 m <sup>2</sup>	10.000	Dinheiro + Permuta física	83.100	Sim
Brigadeiro Tobias	São Paulo - SP	1.023 m <sup>2</sup>	8.500	Dinheiro	67,100	Sim
Santo Amaro	São Paulo - SP	1.085 m <sup>2</sup>	12.500	Dinheiro + Permuta física	70,600	Sim
Antonieta	Rio de Janeiro - RJ	3.682 m <sup>2</sup>	2.900	Permuta física	36,400	Sim
Capitão Cavalcanti	São Paulo - SP	1.090 m <sup>2</sup>	12.500	Dinheiro	75.000	Sim
Borges de Barros	São Paulo - SP	831 m <sup>2</sup>	13.800	Dinheiro	57.000	Sim

No período findo em 31 de março de 2023, a Companhia assinou um aditivo no Contrato de Parceria em Incorporação Imobiliária e Outras Avenças celebrado em 16 de setembro de 2021 com a Zaeg Empreendimentos Imobiliários Ltda. Nos termos do Aditivo, as partes acordaram a exclusão de três empreendimentos do seu escopo e, em contrapartida, houve a quitação recíproca de todas as obrigações e responsabilidades, financeiras ou não, relacionadas aos referidos projetos, não restando, assim, qualquer ônus adicional ou indenização devido por ou para qualquer das partes em razão do Aditivo.

## **CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

---

## **2. Políticas contábeis**

### **2.1 Base de preparação e declaração de conformidade**

As informações contábeis intermediárias consolidadas e individuais da Companhia (“informações contábeis intermediárias”) foram preparadas e estão apresentadas de acordo com a IAS 34/CPC 21 - Demonstração Intermediária, dos padrões internacionais de relatórios financeiros (International Financial Reporting Standards - “IFRS”) emitidos pelo International Accounting Standards Board (“IASB”), e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil. 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).

Todas as informações relevantes das demonstrações financeiras, e apenas essas informações, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração da Companhia.

As informações contábeis intermediárias foram preparadas para atualizar os usuários sobre os eventos e transações relevantes ocorridas no período e devem ser analisadas em conjunto com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022. As políticas contábeis, estimativas e julgamentos contábeis, gestão de risco e métodos de mensuração são os mesmos que aqueles adotados na elaboração das últimas demonstrações financeiras anuais.

Adicionalmente, algumas normas e interpretações contábeis foram emitidas recentemente, porém, ainda não estão em vigor ou não tiveram impacto material nestas demonstrações financeiras intermediárias. A Companhia não adotou antecipadamente nenhuma norma, e não espera que estas normas gerem impacto material nas informações contábeis intermediárias de períodos subsequentes.

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.

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****2.2 Bases de consolidação**

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

Razão social	Participação e forma de consolidação			
	31/03/2023		31/12/2022	
	%	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 Paraíso Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-36 Itaoca Ltda. (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Construções Ltda. (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 37 Santíssimo Ltda (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-38 Encantado Ltda (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda. (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-41 NI Ltda (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda. (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda. (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-50 Mangaratiba Ltda (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-51 RJ Ltda. (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
SPE 52 RJ Empreendimentos Ltda. (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
Green Ville 2 Empreendimentos Ltda (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
Green Ville 3 Empreendimentos Ltda (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
SPE 53 RJ Empreendimentos Ltda. (i)	100,00%	Integral	100,00%	Integral
SPE 44 SP Empreendimentos Ltda. (i)	100,00%	Integral	100,00%	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.

**3. Caixa e equivalentes de caixa**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	6	53	209	320
Aplicações financeiras (i)	4.377	6.153	6.379	7.968
<b>Total</b>	<b>4.383</b>	<b>6.206</b>	<b>6.588</b>	<b>8.288</b>

(i) Correspondem a certificados de depósito bancário (CDB's) de bancos de primeira linha, remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, no período findo em 31 de março



**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Unidades concluídas	12.052	12.355
Provisão para risco de crédito (a)	(5.858)	(5.837)
<b>Total</b>	<b>6.194</b>	<b>6.518</b>
Circulante	1.624	1.073
Não circulante	4.570	5.445

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

<b>Descrição</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Vencidos</b>		
Vencidos até 30 dias	40	39
Vencidos de 31 a 120 dias	77	78
Vencidos há mais de 120 dias	7.364	7.348
<b>Total</b>	<b>7.481</b>	<b>7.465</b>
<b>A vencer</b>		
2023	879	1.152
2024	880	895
A partir de 2024	2.812	2.843
<b>Total</b>	<b>4.571</b>	<b>4.890</b>
<b>Total de vencidos e a vencer</b>	<b>12.052</b>	<b>12.355</b>

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Saldos no início do exercício:</b>	<b>(5.837)</b>	<b>(5.691)</b>
Adições	(21)	(146)
<b>Saldos no final do período:</b>	<b>(5.858)</b>	<b>(5.837)</b>

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**5. Operações de vendas de imóveis a incorrer**

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

**6. Imóveis a comercializar**

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

<b>Empresa</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	Cidade Paradiso	76.917	76.895
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (a)	Splendore Valqueire I	89	89
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (a)	Link Office Mall & Stay	4.060	4.060
CR2 Empreendimentos SPE - 34 Ltda. (b)	Daltro Santos 02	2.266	2.218
CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda. (b)	Daltro Santos 01	2.131	2.086
Outros gastos com terrenos	-	908	573
<b>Total dos imóveis a comercializar</b>		<b>86.371</b>	<b>85.921</b>

(a) Unidades imobiliárias concluídas e salas comerciais concluídas.

(b) Estoque de terrenos.

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Unidades concluídas	-	-	7.173	7.173
Estoque de terrenos	76.917	76.895	82.363	81.913
Provisão ao valor recuperável do ativo (i)	-	-	(3.165)	(3.165)
<b>Total</b>	<b>76.917</b>	<b>76.895</b>	<b>86.371</b>	<b>85.921</b>
Circulante	-	-	4.487	4.966
Não circulante	76.917	76.895	81.884	80.955

**Provisão ao valor recuperável de ativos:**

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

No período findo em 31 de março de 2023 não houve alteração da provisão ao valor recuperável de ativos para as unidades em estoques. Ainda, foi realizada uma baixa definitiva em razão de venda de unidades no valor de R\$ 3.768 em 31 de dezembro de 2022. Não foi identificada a necessidade de provisão para os terrenos, baseado em perspectivas de mercado e laudos de avaliação feito por empresas especializadas.

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**7. Contas a receber de terceiros**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Empréstimos a adquirentes	-	-	2.083	2.083
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes	-	-	(2.083)	(2.083)
Confissão de dívida (a)	-	88	-	88
(-) AVP s/ Confissão de dívida (a)	-	(1)	-	(1)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>87</b>	<b>-</b>	<b>87</b>
Circulante	-	87	-	87
Não circulante	-	-	-	-

- (a) Corresponde a confissão de dívida derivada de mútuo entre a CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. com pessoa física para a execução de parceria de empreendimento imobiliário, que não foi implementado e os valores antecipados pela Companhia para o desenvolvimento do projeto deveriam ser reembolsados. A Companhia em 2019 firmou contrato de confissão de dívida e com pagamentos previstos em 36 parcelas acrescidos da variação do INCC/FGV. Esse contrato foi quitado no período findo em 31 de março de 2023.

**8. Operações com partes relacionadas****8.1 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, podendo, em alguns casos exceder esse prazo. Eles estão assim compostos:

**Ativo – controladora**

<u>Descrição</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	500	500
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	2.191	2.132
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	138	92
<b>Total</b>	<b>2.829</b>	<b>2.724</b>

**Passivo – consolidado**

<u>Descrição</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	694	694
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (i)	322	322
<b>Total</b>	<b>1.016</b>	<b>1.016</b>

- (i) Refere-se a adiantamentos para futuro aumento de capital feitos por acionistas minoritários, sem relação com a controladora.

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**8.2 Valores a receber de partes relacionadas**

Os valores a receber de partes relacionadas estão assim compostos:

**Ativo – controladora**

<u>Descrição</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (i)	77	205
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (i)	800	800
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda. (i)	225	225
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. (ii)	35	35
<b>Total</b>	<b>1.137</b>	<b>1.265</b>

- (i) Reduções de capital já deliberadas e não pagas devido ao fluxo de caixa das SPE's.  
(ii) Valores de pagos pela Controladora a serem reembolsados.

**Passivo – consolidado**

<u>Descrição</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda. (i)	25	25
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	3	3
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>28</b>

- (i) Reduções de capital a pagar a empresas não controladas, já deliberadas e não pagas a devido ao fluxo de caixa da SPE.

**8.3 Mútuos – partes relacionadas**

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

**Ativo – controladora**

<u>Descrição</u>	<u>Taxa</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CR2 Campinho Empreend. Ltda.	9%a.a.	43	49
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	9%a.a.	0	56
CR2 Empreend. SPE-32 Ltda.	9%a.a.	256	213
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda.	9%a.a.	156	69
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda	9%a.a.	378	286
SPE 52 RJ Empreend. Ltda.	9%a.a.	19	19
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	9%a.a.	194	101
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	9%a.a.	33	3
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	9%a.a.	90	38
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	9%a.a.	24	-
CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.	9%a.a.	15	15
<b>Total</b>		<b>1.208</b>	<b>849</b>

No período findo em 31 de março de 2023, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 21, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos concedidos.

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**Passivo – controladora**

<u>Descrição</u>	<u>Taxa</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	Poupança	3.805	3.754
<b>Total</b>		<b>3.805</b>	<b>3.754</b>

No período findo em 31 de março de 2023, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 63, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos recebidos.

**9. Outros ativos**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Créditos por avais e fianças honradas (a)	-	-	196	196
Adiantamentos a fornecedores	37	37	38	38
Adiantamentos a SPE's em Constituição	139	139	189	189
Despesa de aluguel a apropriar	15	15	62	62
Demais ativos	184	94	421	338
<b>Total</b>	<b>375</b>	<b>285</b>	<b>906</b>	<b>823</b>
Circulante	375	285	669	586
Não circulante	-	-	237	237

(a) 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. Não houve créditos recuperados no período findo em 31 de março de 2023.

**10. Investimentos**

Os investimentos são apresentados como segue:

**10.1 Investimentos em controladas e coligadas****10.1(a) Movimentação dos investimentos**

<u>Período findo em:</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aquisições (Vendas)</u>	<u>Variação de passivos a descoberto</u>	<u>Resultado de equivalência</u>	<u>Saldo final</u>
31/12/2022	12.741	220	435	(749)	12.647
31/03/2023	12.647	-	158	(121)	12.684

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**10.1(b) Dados dos investimentos**

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de março de 2023:

	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Patrimônio líquido (passivo a descoberto)</u>	<u>Resultado do período</u>
CR2 Campinho Empreend. Ltda.	338	1.825	(1.487)	(2)
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	6.398	4.684	1.714	34
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	419	392	27	11
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	9.124	2.350	6.775	(24)
CR2 Empreend. SPE-32 Ltda.	244	271	(26)	(9)
CR2 Empreend. SPE-9 Ltda.	6.307	3.948	2.359	30
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	316	227	89	6
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda.	2.760	2.918	(158)	(24)
CR2 Empreend. SPE 35 Ltda.	1.165	474	692	(1)
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda.	124	181	(57)	(42)
CR2 Construções Ltda.	93	-	93	1
CR2 Empreend. SPE 37 Santíssimo Ltda	10	-	10	-
CR2 Empreend. SPE-38 Encantado Ltda	10	-	10	-
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda	259	395	(136)	(88)
CR2 Empreend. SPE-50 Mangaratiba Ltda	8	-	8	(1)
SPE 52 RJ Empreend. Ltda.	22	20	2	-
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	200	197	2	(6)
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	39	34	5	(4)
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	131	126	5	(4)
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	30	24	6	(4)
CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.	24	15	9	-
Green Ville 2 Empreend. Ltda	9	-	9	-
Green Ville 3 Empreend. Ltda	9	-	9	-
SPE 53 RJ Empreend. Ltda.	10	-	10	-
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	10	-	10	-
<b>Total</b>	<b><u>28.060</u></b>	<b><u>18.081</u></b>	<b><u>9.980</u></b>	<b><u>(127)</u></b>

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Equivalência patrimonial (controladora)		Saldo de investimentos	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/12/2022
CR2 Campinho Empreend. Ltda. (i)	(2)	(2)	-	-
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	34	(154)	1.714	1.680
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	9	4	24	14
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	(24)	(297)	6.775	6.798
CR2 Empreend. SPE-32 Ltda. (i)	(9)	(22)	-	-
CR2 Empreend. SPE-9 Ltda.	30	54	2.359	2.329
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	6	2	89	83
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. (i)	(17)	-	-	-
CR2 Empreend. SPE 35 Ltda.	-1	-	484	1.451
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda. (i)	(42)	-	-	-
CR2 Construções Ltda.	1	-	93	91
CR2 Empreend. SPE 37 Santíssimo Ltda	-	-	10	10
CR2 Empreend. SPE-38 Encantado Ltda	-	-	10	10
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda (i)	(88)	-	-	-
CR2 Empreend. SPE-50 Mangaratiba Ltda	-	-	8	9
SPE 52 RJ Empreend. Ltda.	-	-	2	2
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	(6)	-	2	8
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	(4)	-	5	9
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	(4)	-	5	19
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	(4)	-	6	9
CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.	-	-	9	9
Green Ville 2 Empreend. Ltda	-	-	9	9
Green Ville 3 Empreend. Ltda	-	-	9	9
SPE 53 RJ Empreend. Ltda.	-	-	10	10
SPE 44 SP Empreend. Ltda.	-	-	10	10
Mais-valia de terrenos em combinação de negócios – SPE 34 e SPE 35	-	-	1.051	78
<b>Total</b>	<b>(121)</b>	<b>(415)</b>	<b>12.684</b>	<b>12.647</b>

(i) O saldo de investimentos (R\$ 1.817) de Passivo a descoberto está demonstrado no Passivo não circulante, na rubrica "Passivo a descoberto - Investimentos" da Controladora.

	Controladora	
	31/03/2023	31/12/2022
<b>Passivo a descoberto - Investimentos</b>		
CR2 Campinho Empreend. Ltda. (i)	(1.487)	(1.485)
CR2 Empreend. SPE-32 Ltda. (i)	(26)	(17)
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. (i)	(111)	(94)
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda. (i)	(57)	(15)
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda (i)	(136)	(48)
<b>Total</b>	<b>(1.817)</b>	<b>(1.659)</b>

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**11. Imobilizado e intangível**

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

	Taxas de depreciação e amortização	Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022
<b>Imobilizado</b>		<b>971</b>	<b>891</b>
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	21	19
Móveis e equipamentos de uso	10%	143	74
Sistema de processamento de dados	20%	122	121
Stand de Vendas (i)	Prazo de uso	685	677
<b>Intangível</b>		<b>168</b>	<b>163</b>
Intangível - softwares	Prazo da licença	168	163
<b>Depreciação e amortização acumulada</b>		<b>(87)</b>	<b>(69)</b>
<b>Total</b>		<b>1.052</b>	<b>985</b>

- (i) Stand referente a CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. e CR2 Empreend. SPE 35 Ltda. que está pronto para uso em futuro lançamento desses empreendimentos.

**Movimentação no consolidado relativa ao período findo em 31 de março de 2023**

Consolidado	Saldo em 31/12/2022	Adições	Depreciação e amortização	Saldo em 31/03/2023
<b>Imobilizado</b>	<b>836</b>	<b>81</b>	<b>(9)</b>	<b>908</b>
Benfeitorias e sistema de segurança	12	2	(1)	13
Móveis e equipamentos de uso	47	71	(2)	116
Sistema de processamento de dados	100	-	(6)	94
Stand de Vendas	677	8	-	685
<b>Intangível</b>	<b>149</b>	<b>4</b>	<b>(9)</b>	<b>144</b>
Intangível - softwares	149	4	(9)	144
<b>Total</b>	<b>985</b>	<b>85</b>	<b>(18)</b>	<b>1.052</b>



**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****Movimentação no consolidado relativa ao período findo em 31 de dezembro de 2022**

<b>Consolidado</b>	<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>Adições</b>	<b>Depreciação e amortização</b>	<b>Saldo em 31/12/2022</b>
<b>Imobilizado</b>	<b>171</b>	<b>706</b>	<b>(41)</b>	<b>836</b>
Benfeitorias e sistema de segurança	11	2	(1)	12
Móveis e equipamentos de uso	66	-	(19)	47
Sistema de processamento de dados	94	27	(21)	100
Stand de Vendas	-	677	-	677
<b>Intangível</b>	<b>35</b>	<b>128</b>	<b>(14)</b>	<b>149</b>
Intangível - softwares	35	128	(14)	149
<b>Total</b>	<b>206</b>	<b>834</b>	<b>(55)</b>	<b>985</b>

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

**12. Contas a pagar****12.1 Contas a pagar – terceiros**

É composto como segue:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Taxa de Decoração (i)	-	-	210	210
Distratos a pagar (iii)	-	-	732	733
Outras despesas administrativas a pagar	370	147	584	320
Provisão para garantia (vide Nota 13)	-	-	831	831
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	37	-	360	284
<b>Total</b>	<b>3.207</b>	<b>2.947</b>	<b>5.517</b>	<b>5.178</b>
Circulante	407	147	1.886	1.547
Não circulante	2.800	2.800	3.631	3.631

- (i) Refere-se a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de março de 2023 de R\$ 210 (R\$ 210 em 31 de dezembro de 2022). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto.
- (ii) Valor a pagar pela aquisição de participação societária da SPE 34 e SPE 35 (Notas 6).
- (iii) Distratos referentes ao empreendimento Link, a serem pagos ou compensados após acordo com os clientes.

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****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 bem como os depósitos judiciais a elas vinculados, estão apresentadas como segue:

	<u>Depósitos judiciais</u>		<u>Contingências</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Causas cíveis	2.171	2.160	4.798	4.798
Causas trabalhistas	-	-	200	200
Causas tributárias	<u>3.917</u>	<u>3.917</u>	<u>3.917</u>	<u>3.917</u>
<b>Total</b>	<b><u>6.088</u></b>	<b><u>6.077</u></b>	<b><u>8.915</u></b>	<b><u>8.915</u></b>

- (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%). O valor total depositado é de R\$ 3.917 em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

Os desembolsos estão previstos como segue:

	<u>Consolidado</u>
	<u>31/03/2023</u>
Em 2023	711
Após 2023	<u>8.204</u>
<b>Total</b>	<b><u>8.915</u></b>

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contingências cíveis	<u>269</u>	<u>269</u>	<u>3.981</u>	<u>3.981</u>
<b>Total</b>	<b><u>269</u></b>	<b><u>269</u></b>	<b><u>3.981</u></b>	<b><u>3.981</u></b>

**Provisão para garantias**

São fornecidas garantias limitadas pelo prazo de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados nesses casos somam R\$ 831 (vide nota 12.1). Esses valores são estimados com base em experiências passadas, utilizando situações similares de defeitos estruturais já tratados e resolvidos.

**14. Patrimônio líquido****14.1 Capital social**

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 122.649, representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

**14.2 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 período.

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

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
<b>Numerador básico</b>		
Prejuízo do período atribuído aos acionistas da Companhia	<u>(1.898)</u>	<u>(2.358)</u>
<b>Denominador básico</b>		
Média ponderada de ações (milhares)	<u>2.422</u>	<u>2.422</u>
<b>Resultado básico por ação – em Reais</b>	<b><u>(0,78)</u></b>	<b><u>(0,97)</u></b>
<b>Resultado diluído por ação – em Reais</b>	<b><u>(0,78)</u></b>	<b><u>(0,97)</u></b>

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
Receitas por incorporação e venda – controladas no RET	-	158
Receitas de atualização de contas a receber por venda de imóveis	126	-
<b>Receita operacional bruta</b>	<b>126</b>	<b>158</b>
Tributos sobre vendas	(14)	(13)
<b>Receita líquida</b>	<b>112</b>	<b>145</b>
<b>Custo das unidades vendidas</b>	<b>-</b>	<b>(144)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>112</b>	<b>1</b>

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**16. Outras despesas administrativas**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Indenizações judiciais	-	-	22	53
Condomínios	9	-	10	125
Consultoria jurídica	190	35	190	37
Consultoria financeira	54	151	54	151
Consultoria de RH	-	-	-	-
Transportes	31	-	31	-
Emolumentos judiciais e cartorários	66	65	103	124
Processamento de dados	14	120	14	120
Publicações	27	2	27	36
Seguros	15	58	15	58
Manutenção e conservação	91	19	91	19
Serviços de vigilância e segurança	-	-	78	133
Custódia de títulos e valores mobiliários	19	19	19	19
Aluguéis	84	32	93	32
Outros	75	174	88	160
(-) Recuperação de despesas administrativas	-	-	(23)	-
<b>Total</b>	<b>675</b>	<b>675</b>	<b>812</b>	<b>1.067</b>

**17. Receitas (Despesas) financeiras**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
<b>Receitas financeiras provenientes de:</b>	<b>234</b>	<b>134</b>	<b>279</b>	<b>288</b>
Aplicações financeiras	178	133	243	286
Confissão de dívida	-	-	-	-
Operações de mútuo	21	-	-	-
Outras receitas financeiras (i)	35	1	36	2
<b>Despesas financeiras provenientes de:</b>	<b>(67)</b>	<b>(12)</b>	<b>(11)</b>	<b>(13)</b>
Operações de mútuo	(63)	-	-	-
Cessão de direitos de crédito	-	-	-	-
Outras despesas financeiras	(4)	(12)	(11)	(13)
<b>Total</b>	<b>167</b>	<b>122</b>	<b>268</b>	<b>275</b>

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**18. Provisões operacionais (consolidado)**

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
PECLD do contas a receber por incorporação de imóveis	(21)	(175)
<b>Total</b>	<b>(21)</b>	<b>(175)</b>

**19. Outras receitas (Despesas) operacionais**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Rendas de aluguéis (a)	-	-	4	21
Renda de exploração de estacionamento (b)	-	-	-	72
Outras receitas operacionais	-	4	-	9
Despesas de Condomínio e IPTU de unidades prontas	-	-	(112)	(49)
Outras despesas operacionais	-	-	(64)	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>(172)</b>	<b>53</b>

(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.

**20. Tributação****20.1 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 2023 e de 2022:

**20.1(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:

<u>Descrição</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social das operações continuadas</b>	<b>(1.898)</b>	<b>(2.358)</b>
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e contribuição social - %	34%	34%
<b>Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação</b>	<b>(645)</b>	<b>(802)</b>
Equivalência patrimonial	41	141
Diferenças temporárias e prejuízo fiscal para as quais nenhum imposto diferido foi reconhecido	(604)	(661)
<b>(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)****20.1(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).

	31/03/2023		31/12/2022	
	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	15	15	-	-
Receita bruta presumida	1	2	-	-
Outras receitas	67	67	169	169
<b>Base de cálculo</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>169</b>	<b>169</b>
Alíquotas	15%	9%	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual	10%	-	10%	-
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(10)	(6)	(36)	(15)
Diferenças permanentes	8	2	34	13
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(2)	(4)	(2)	(2)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	-	-	(16)	(7)
<b>Total de despesa de IRPJ e CSLL (a)</b>	<b>(2)</b>	<b>(4)</b>	<b>(18)</b>	<b>(9)</b>

**20.2 Provisões tributárias**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Tributos federais	36	35	575	555
Folha de pagamento	51	44	51	44
Tributos retidos de terceiros	97	85	99	114
<b>Total circulante</b>	<b>184</b>	<b>164</b>	<b>725</b>	<b>713</b>

**20.3 Impostos com recolhimento diferido**

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
IRPJ	91	96
CSLL	48	51
PIS	9	13
COFINS	139	144
<b>Total</b>	<b>287</b>	<b>305</b>
Circulante	75	51
Não circulante	212	254

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

**20.4 Impostos e contribuições a compensar**

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>31/12/2021</b>
Decorrentes de retenções na fonte	141	110	257	226
Outros impostos e contribuições a compensar	12	97	36	134
<b>Total circulante</b>	<b>153</b>	<b>207</b>	<b>293</b>	<b>360</b>

**21. Remuneração dos administradores e empregados**

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

**21.1 Remuneração dos administradores (consolidado)**

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária (AGO), de 29 de abril de 2022, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000.

Até 31 de março de 2023, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 462 (R\$ 399 em 31 de março de 2022). Essas remunerações são assim compostas:

	<b>31/03/2023</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>Conselho de Administração</b>		
Remuneração-base	96	43
<b>Diretoria</b>		
Remuneração-base	366	356
<b>Total</b>	<b>462</b>	<b>399</b>

**22. 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:

**22.1 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.

**22.2 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.

**22.3 Valor justo de instrumentos financeiros**

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



## CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

### Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

#### 22.4 Análise de sensibilidade

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

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

A análise de sensibilidade foi elaborada considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 31 de março de 2023, considerando esses saldos em aberto até o encerramento do exercício de 2023. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

		Taxa de juros Últimos 12 meses	Posição em 31/03/2023	Exposição	
	Indexador			Cenário razoavelmente possível	
Aplicação financeira	CDI	13,29%	6.379	12,50%	797
Contas a receber	IGP-M	0,17%	6.194	2,18%	135
<b>Exposição</b>					<b>932</b>

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas utilizadas nos cenários demonstrados acima, são plausíveis para o ano de 2023.

#### 23. 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.

**CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 31 de março de 2023**  
(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)**24. Seguros**

A Companhia e suas controladas mantêm 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, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. A cobertura dos seguros em 31 de março de 2023 está demonstrada a seguir:

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

**25. Avais e garantias**

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, não havia avais e fianças prestados pela Companhia e por suas controladas.

**26. Eventos subsequentes**

Não há eventos subsequentes relevantes a serem divulgados, relativos ao período findo em 31 de março de 2023, até a data de aprovação das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas.

\* \* \*

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão das informações trimestrais – ITR

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. – CR2 (“Companhia”) contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 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 findo naquela data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, 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 contábeis 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). Uma 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 contábeis 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 o CPC 21 (R1) e a IAS 34, emitida pelo IASB, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### Ênfase

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP no 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) e da Orientação Técnica OCPC 04. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

### Demonstrações de 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 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. 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 no Pronunciamento Técnico CPC 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 nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### Auditoria e revisão das cifras do ano anterior

As Informações Trimestrais - ITR mencionadas no primeiro parágrafo incluem informações contábeis correspondentes ao resultado, mutações do patrimônio líquido, fluxos de caixa e valor adicionado do trimestre findo em 31 de março de 2022, obtidas das informações trimestrais – ITR daquele trimestre, e aos balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022, obtidas das demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2022. A revisão das Informações Trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2022 e o exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram conduzidos sob a responsabilidade de

outros auditores independentes, que emitiram relatórios de revisão e de auditoria com datas de 16 de maio de 2022 e 28 de março de 2023, respectivamente, sem ressalvas.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2023.

Mazars Auditores Independentes  
CRC nº 2SP023701/O-8

Rodrigo de A. Albuquerque  
Contador CRC CEO019775/O-9 T-RJ

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

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

Para fins do artigo 27, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 80/22, declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 (“Companhia”), que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no 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 2023.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2023.

Newman Cardoso do Amaral Brito  
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Sérgio Maróstica  
Diretor Financeiro e de RI

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

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

Para fins do artigo 27, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 80/22, declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 (“Companhia”), que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no 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 2023.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2023.

Newman Cardoso do Amaral Brito  
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Sérgio Maróstica  
Diretor Financeiro e de RI