

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



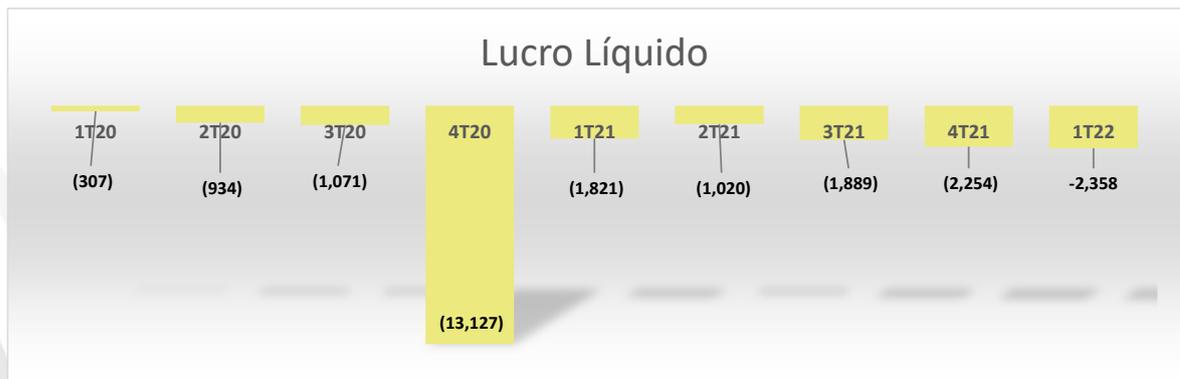
G&A (R\$ MIL)

- 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 mantem 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



	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.