

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 2T22 E DO 1S22

Rio de Janeiro, 15 de Agosto de 2022 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do segundo trimestre (2T22) e do primeiro semestre (1S22) de 2022. As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO PERÍODO

- **Fundação da CR2 Construções, nossa construtora própria**
- **Desmembramento do Projeto Cidade Paradiso em Nova Iguaçu, oficialmente batizado de Green Ville**

EVENTOS SUBSEQUENTES

- **Início das obras do stand do 1º empreendimento da Nova CR2**
- **Contratação da agência para criação da nossa nova marca e identidade visual**

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Neil Amereno

Diretor Financeiro e RI

Contato: ri@cr2.com.br

Mensagem da Administração

Finalizamos o 1º semestre do ano exatamente na velocidade que havíamos planejado.

Conseguimos a aprovação na prefeitura do desmembramento do Greenville (antigo Cidade Paradiso), restando apenas a formalização no cartório de imóveis, que acreditamos que deverá acontecer nesse 3º trimestre. Com isso estamos aptos a lançar a 1ª fase do empreendimento ainda em 2022, conforme comentamos nos últimos trimestres

Outro importante objetivo alcançado foi a criação da nossa construtora própria, já com todas as certificações necessárias para sermos uma “full service company”. Nesse sentido, o próximo passo é finalizarmos a nossa empresa de vendas, que atuará em conjunto com terceiros para comercializarmos os nossos empreendimentos.

Por falar em empreendimentos, iniciamos a obra do stand de vendas do nosso primeiro lançamento, o projeto Altavista, que marcará o reinício das operações depois da nova administração assumir o controle da cia.

Em breve também teremos uma nova marca, que já está sendo trabalhada e que simboliza a nova cia, com uma nova história e muito focada nos valores que acreditamos.

Do mais, estamos totalmente focados na execução do 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

	2T22	2T21	1S22	1S21
Receita Bruta	1,572	147	4,904	2,026
Lucro bruto	479	147	880	-542
Margem Bruta (%)	30%	100%	18%	-27%
Lucro Líquido	-1,011	-1,020	-6,984	-15,439
Caixa	12,792	16,668	12,792	16,668
Patrimônio Líquido	97,087	116,982	97,087	116,982

EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

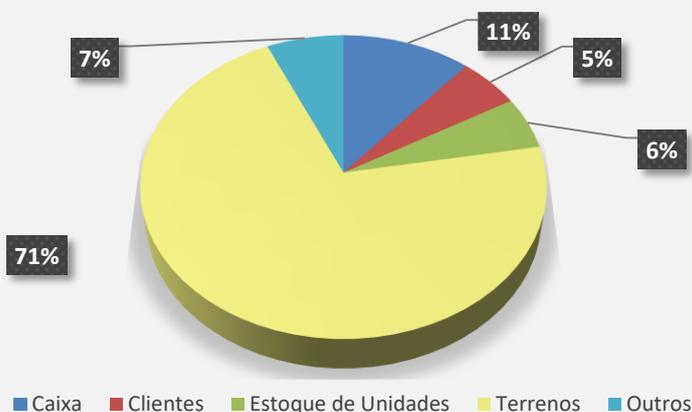
- O Caixa finalizou o 1º trimestre de 2022 em R\$ 12,8 milhões, uma redução de R\$3,8 milhões comparado a um ano atrás e um pequeno aumento de R\$0,2 milhão quando comparamos com o 1T22.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha com liquidez imediata.
- A redução do caixa está controlada 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 para nos ajudar a financiar o fluxo futuro.



ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da cia continua sendo o projeto Greenville (ex-Cidade Paradiso), com VGV aproximado de R\$ 2,4 bilhões e que está contabilizado por R\$ 76.7MM
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 6,2 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

Ativo Total



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

- O G&A no trimestre foi de R\$ 2.4 milhões vs R\$ 2,2MM 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. No semestre, gastamos R\$5 milhões vs R\$ 4.6 milhões no mesmo período do ano anterior
- 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.
- O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$1.0 milhão, vs R\$ 0.1 milhão no mesmo período do ano anterior. Fomos beneficiados em R\$0.6 milhão nesse trimestre por uma restituição de impostos pagos a mais no passado, que impactaram positivamente o número. No semestre o resultado financeiro foi de R\$ 1.3 milhão vs R\$0.2 milhão no mesmo período do ano anterior

RESULTADOS R\$ (MIL) E FLUXO DE CAIXA

- A CR2 apresentou prejuízo no 2T22 de R\$ 1,0 milhão vs o mesmo R\$ 1,0 milhão no mesmo período de 2021. Mais uma vez é importante destacar que mantivemos o prejuízo pequeno, mesmo tendo uma empresa muito mais preparada e mais próxima da volta operacional. No semestre o prejuízo foi de R\$ 3.4 milhões vs R\$ 2.8 milhões no mesmo período do ano passado.
- O fluxo de caixa teve uma leve geração de caixa no trimestre, principalmente devido ao resultado financeiro e uma pequena venda do estoque remanescente. No semestre tivemos uma queima de caixa, que foi inclusive menor do que a planejada inicialmente. O nosso caixa se mantém em posição confortável para executarmos o nosso plano, conforme demonstramos no começo desse release.



LAND BANK |CAPÍTULO GREENVILLE (EX CIDADE PARADISO)

- Projeto rebatizado como Greenville
- Primeiro super condomínio de Nova Iguaçu, com parque urbano com mais de 280 mil/m².
- 1.817 unidades já entregues no passado
- Lançamento da nova fase, com diversas certificações programada para o 2º semestre desse ano
- Potencial de aproximadamente R\$ 2,4 bilhões
- Terreno reavaliado recentemente com valorização de mais de 30%
- Projeto de desmembramento do terreno finalizado na prefeitura e aguardando apenas cartório



DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

- No 1T22, a cia gerou R\$ 0,2 milhão de caixa, enquanto no semestre queimou R\$1,5 milhão, em linha com o projetado
- Posição de caixa de R\$ 12,8 milhões



DRE

	Notas	Consolidado			
		01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/01/2021 a 30/06/2021
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	16	1,572	1,717	147	581
Custo de incorporação e venda de imóveis	16	(1,093)	(1,237)	-	(82)
Lucro bruto		479	480	147	499
Despesas e receitas operacionais					
Resultado de equivalência patrimonial		-	-	(5)	(5)
Despesas gerais e administrativas					
Despesas de pessoal		(986)	(1,646)	(903)	(1,273)
Gratificações a administradores	22	-	-	-	(256)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	22	(410)	(809)	(388)	(777)
Provisão para Gratificações		(270)	(540)	-	-
Outras despesas administrativas	17	(1,516)	(2,583)	(901)	(2,078)
Despesas tributárias		(56)	(118)	(83)	(227)
Receitas financeiras	18	1,017	1,305	148	254
Despesas financeiras	18	(3)	(16)	(8)	(8)
Despesas com vendas		(14)	(23)	-	-
Depreciação e amortização		(13)	(25)	(5)	(9)
Ganhos na alienação de investimentos				915	915
Provisões operacionais	19	161	(14)	(35)	(47)
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)		-	(6)	-	-
Outras receitas/(despesas) operacionais	20	685	738	94	86
		(1,405)	(3,737)	(3,425)	(3,425)
Resultado antes da tributação sobre o lucro		(926)	(3,257)	(2,926)	(2,926)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	21.1.b	(85)	(112)	1	(67)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	21.1.b	-	-	3	152
Prejuízo no período		(1,011)	(3,369)	(1,020)	(2,841)
Prejuízo no período atribuível a					
Acionistas controladores		(1,002)	(3,360)	(1,020)	(2,841)
Acionistas não controladores		(9)	(9)	-	-
		(1,011)	(3,369)	(1,020)	(2,841)

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



BALANÇO PATRIMONIAL

ATIVO					
	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	3	6,140	5,915	12,792	14,260
Cientes por incorporação e venda de imóveis	4	-	-	1,590	3,526
Contas a receber de terceiros	7	238	302	238	437
Mútuos a receber - partes relacionadas	8.c	1,788	1,343	-	-
Valores a receber - partes relacionadas	8.d	65	37	-	-
Redução de capital a receber - partes relacionadas	8.b	2,485	5,625	-	-
Imóveis a comercializar	6	-	-	122	122
Adiantamentos		-	-	3	3
Impostos e contribuições a compensar	21.4	269	935	304	965
Outros ativos	9	336	146	1,592	1,472
Total do ativo circulante		11,321	14,303	16,641	20,785
Ativo não circulante					
Cientes por incorporação e venda de imóveis	4	-	-	4,562	3,119
Contas a receber de terceiros	7	-	74	-	74
Imóveis a comercializar	6	76,736	76,655	86,904	87,900
Adiantamentos para futuro aumento de capital	8.a	500	500	-	-
Outros ativos	9	-	-	4,878	4,416
		77,236	77,229	96,344	95,509
Investimentos em controladas e coligadas	10.1	13,180	12,741	-	-
Imobilizado	11	162	171	567	171
Intangível		35	35	36	35
		13,377	12,947	603	206
Total do ativo não circulante		90,613	90,176	96,947	95,715
Total do ativo		101,934	104,479	113,588	116,500

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Passivo circulante					
Cessão de créditos imobiliários		-	-	9	9
Provisões tributárias	21.2	189	32	4,794	4,634
Passivos contingentes	13	-	-	3,459	3,618
Impostos com recolhimentos diferidos	21.3	21	21	80	163
Contas a pagar - terceiros	12.a	756	127	2,180	1,113
Redução de capital	8.b	3	3	28	28
Adiantamentos de clientes	12.b	-	-	-	309
Total do passivo circulante		969	183	10,550	9,874
Passivo não circulante					
Mútuos a pagar	8.c	-	-	645	576
Passivos contingentes	13	-	-	1,446	1,447
Impostos com recolhimentos diferidos	21.3	-	-	229	146
Contas a pagar - terceiros	12.a	2,800	2,800	3,631	4,001
Outros passivos	10.1	1,283	1,254	-	-
Total do passivo não circulante		4,083	4,054	5,951	6,170
Patrimônio líquido					
Capital social	15.a	122,649	122,649	122,649	122,649
Outros resultados abrangentes		27	27	27	27
Prejuízos acumulados	15.b	(25,794)	(22,434)	(25,794)	(22,434)
Patrimônio líquido atribuído à controladora		96,882	100,242	96,882	100,242
Participações de não controladores		-	-	205	214
		96,882	100,242	97,087	100,456
Total do passivo e patrimônio líquido		101,934	104,479	113,588	116,500

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

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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