

## 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 negócios 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.

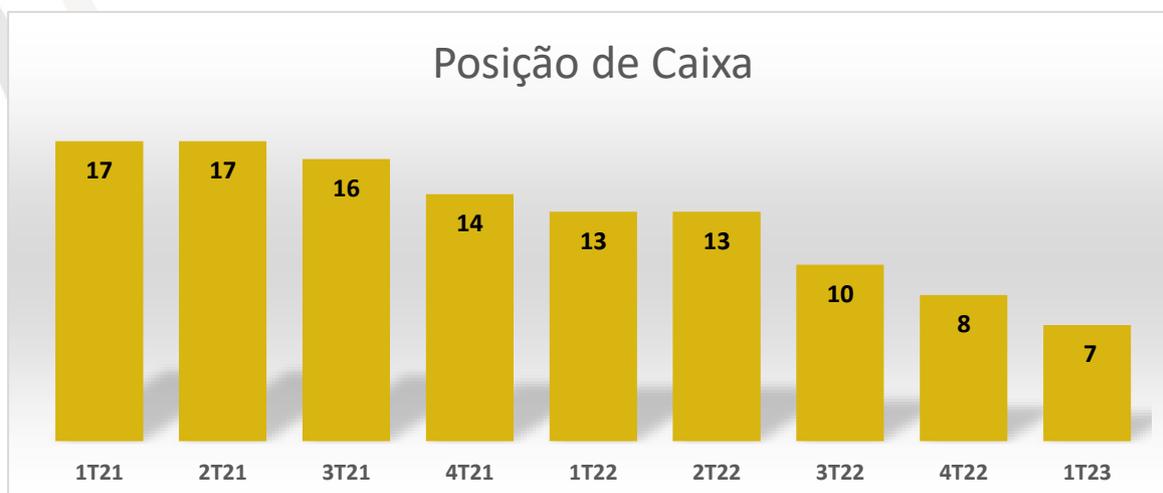
Por fim, agradecemos a todos os envolvidos no nosso projeto, sejam eles investidores, colaboradores, parceiros ou fornecedores, e estejam certos de que não mediremos esforços para que tenhamos êxito conjuntamente

Atenciosamente,

A Administração

## EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- 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. Vale ressaltar que essa redução está totalmente dentro dos nossos parâmetros projetados e continuamos no processo de estruturação de dívida para o suporte inicial aos nossos próximos lançamentos.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha, com liquidez imediata.



## ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da Companhia continua sendo o projeto Greenville (ex-Cidade Paradiso), com VGV aproximado de R\$ 2,4 bilhões e contabilizado por R\$ 76,9 milhões, com seu valor de mercado atualizado de aproximadamente R\$ 109 milhões, de acordo com avaliação independente feita por consultoria de 1ª linha.
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 4,1 milhões, majoritariamente composto por unidades do empreendimento Link, na Barra da Tijuca.
- No segundo semestre do exercício anterior, a Companhia assinou contratos de opção de compra e venda de alguns terrenos em São Paulo para o desenvolvimento de novos projetos. Após a finalização das due diligences, estamos aceleramos os novos projetos para obter aprovação juntos aos órgãos competentes. Esperamos ter novidades em relação esses novos projetos no próximo trimestre.

Apresentemos abaixo a composição dos nossos ativos:

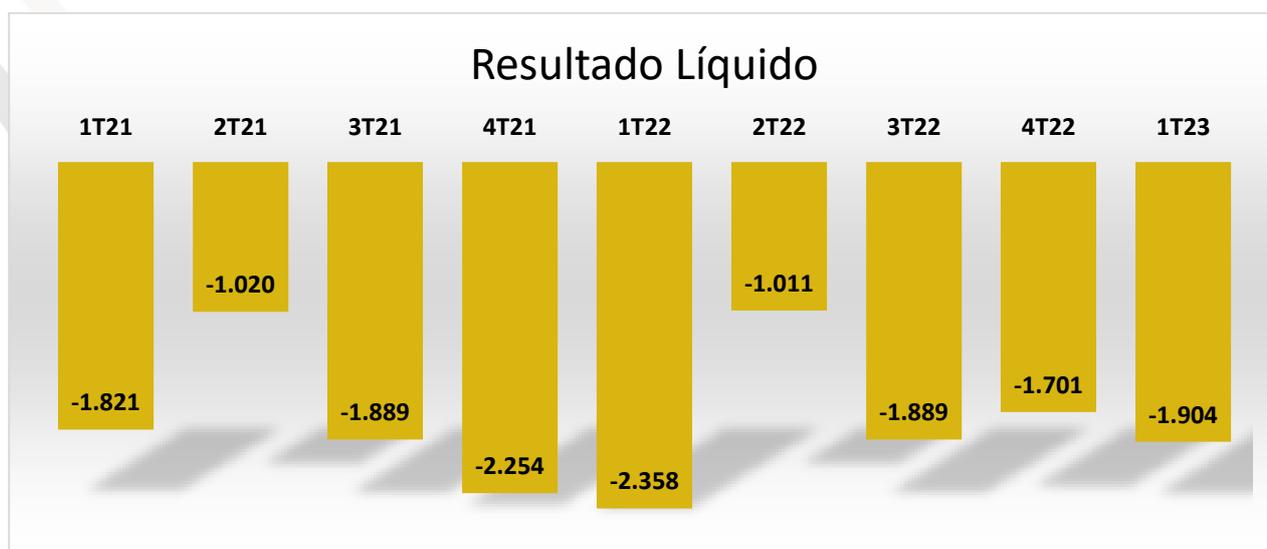


## G&A E RESULTADO FINANCEIRO

- 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 financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 0,3 milhão contra R\$ 0,3 milhão no mesmo período do ano anterior, mantendo o patamar de geração de receitas financeiras.

## RESULTADOS R\$ (MIL)

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



## LAND BANK |

### Projetos de São Paulo

- Continuamos com a estratégia para retomada das operações com foco em empreendimentos em São Paulo
- Conclusão dos processos de due diligence dos terrenos cuja assinatura de contratos de opção de compra e venda foram realizadas no exercício de 2022. Nosso foco agora está no desenvolvimento e aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes.

### Greenville (ex-Cidade Paradiso)

- Finalização do desmembramento do terreno Greenville com ampliação da gama de negócios que podem vir a ser desenvolvidos na região
- Primeiro super condomínio de Nova Iguaçu, com parque urbano com mais de 280 mil/m<sup>2</sup>.
- Terreno reavaliado recentemente com valorização de aproximadamente 40%



DRE

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.		
Demonstrações do resultado		
(Em milhares de reais, exceto o prejuízo por ação)		
	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	112	-
Custo de incorporação e venda de imóveis	-	-
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>112</b>	<b>-</b>
<b>Despesas e receitas operacionais</b>		
Resultado de equivalência patrimonial	-	(415)
Despesas gerais e administrativas		
Despesas de pessoal	(771)	(929)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	(462)	(399)
Provisão para Gratificações	-	-
Outras despesas administrativas	(812)	(675)
Despesas tributárias	(22)	(54)
Depreciação e amortização	(18)	(12)
Provisões operacionais	(21)	-
Outras receitas / (despesas) operacionais	(172)	4
<b>Resultado financeiro</b>		
Receitas financeiras	279	134
Despesas financeiras	(11)	(12)
	<b>(2.010)</b>	<b>(2.358)</b>
<b>Resultado antes da tributação sobre o lucro</b>	<b>(1.898)</b>	<b>(2.358)</b>
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(13)	-
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	7	-
<b>Prejuízo Líquido</b>	<b>(1.904)</b>	<b>(2.358)</b>
<b>Prejuízo no exercício atribuível a</b>		
Acionistas controladores	(1.898)	(2.358)
Acionistas não controladores	(6)	-
	<b>(1.904)</b>	<b>(2.358)</b>
Prejuízo básico por ação (em reais)	-	-
Prejuízo diluído por ação (em reais)	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



**BALANÇO PATRIMONIAL**

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.		
BALANÇOS PATRIMONIAIS		
(Em milhares de reais)		
ATIVO		
	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
<b>Ativo circulante</b>		
Caixa e equivalentes de caixa	6.588	8.288
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.624	1.073
Contas a receber de terceiros	-	87
Imóveis a comercializar	4.487	4.966
Adiantamentos	4	7
Impostos e contribuições a compensar	293	360
Outros ativos	6.757	2.314
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>19.753</b>	<b>17.095</b>
<b>Ativo não circulante</b>		
Clientes por incorporação e venda de imóveis	4.570	5.445
Contas a receber de terceiros	-	-
Imóveis a comercializar	81.884	80.955
Outros ativos	237	4.586
	<b>86.691</b>	<b>90.986</b>
Propriedades para investimentos	-	-
Imobilizado	908	836
Intangível	144	149
	<b>1.052</b>	<b>985</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>87.743</b>	<b>91.971</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>107.496</b>	<b>109.066</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.



CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS

(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
<b>Passivo circulante</b>		
Cessão de créditos imobiliários	9	8
Provisões tributárias	725	4.630
Passivos contingentes	-	3.852
Impostos com recolhimentos diferidos	75	51
Contas a pagar - terceiros	1.886	1.547
Valores a pagar - partes relacionadas	28	-
Redução de capital	-	28
Adiantamentos de clientes	-	-
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>2.723</b>	<b>10.116</b>
<b>Passivo não circulante</b>		
Cessão de créditos imobiliários	-	-
Passivos contingentes	8.915	1.146
Impostos com recolhimentos diferidos	212	254
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.016	1.016
Contas a pagar - terceiros	3.631	3.631
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>13.774</b>	<b>6.047</b>
<b>Patrimônio líquido</b>		
Capital social	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes	27	27
Prejuízos acumulados	(31.839)	(29.941)
<b>Patrimônio líquido atribuído à controladora</b>	<b>90.837</b>	<b>92.735</b>
Participações de não controladores	162	168
	<b>90.999</b>	<b>92.903</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>107.496</b>	<b>109.066</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

## 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 a “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 conseqüente 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, 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 Resolução CVM nº 162, 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 Resolução CVM nº 162, 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.