

Índice

1. Atividades do emissor	
1.1 Histórico do emissor	1
1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas	3
1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais	5
1.4 Produção/Comercialização/Mercados	6
1.5 Principais clientes	11
1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal	12
1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior	14
1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira	15
1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)	16
1.10 Informações de sociedade de economia mista	17
1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante	18
1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital	19
1.13 Acordos de acionistas	20
1.14 Alterações significativas na condução dos negócios	21
1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas	22
1.16 Outras informações relevantes	23
2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	24
2.2 Resultados operacional e financeiro	38
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	40
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	43
2.5 Medições não contábeis	45
2.6 Eventos subsequentes as DFs	46
2.7 Destinação de resultados	47
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	49
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	50
2.10 Planos de negócios	51
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	55
3. Projeções	
3.1 Projeções divulgadas e premissas	56
3.2 Acompanhamento das projeções	57

Índice

4. Fatores de risco	
4.1 Descrição dos fatores de risco	58
4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco	67
4.3 Descrição dos principais riscos de mercado	69
4.4 Processos não sigilosos relevantes	72
4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes	76
4.6 Processos sigilosos relevantes	77
4.7 Outras contingências relevantes	78
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	79
5.2 Descrição dos controles internos	80
5.3 Programa de integridade	83
5.4 Alterações significativas	85
5.5 Outras informações relevantes	86
6. Controle e grupo econômico	
6.1/2 Posição acionária	87
6.3 Distribuição de capital	89
6.4 Participação em sociedades	90
6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico	91
6.6 Outras informações relevantes	92
7. Assembleia geral e administração	
7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	93
7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal	96
7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração	97
7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal	98
7.4 Composição dos comitês	102
7.5 Relações familiares	103
7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle	104
7.7 Acordos/seguros de administradores	105
7.8 Outras informações relevantes	106
8. Remuneração dos administradores	
8.1 Política ou prática de remuneração	107

Índice

8.2 Remuneração total por órgão	113
8.3 Remuneração variável	116
8.4 Plano de remuneração baseado em ações	117
8.5 Remuneração baseada em ações (Opções de compra de ações)	121
8.6 Outorga de opções de compra de ações	122
8.7 Opções em aberto	123
8.8 Opções exercidas e ações entregues	124
8.9 Diluição potencial por outorga de ações	125
8.10 Outorga de ações	126
8.11 Ações entregues	127
8.12 Precificação das ações/opções	128
8.13 Participações detidas por órgão	129
8.14 Planos de previdência	130
8.15 Remuneração mínima, média e máxima	131
8.16 Mecanismos de remuneração/indenização	132
8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração	133
8.18 Remuneração - Outras funções	134
8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada	135
8.20 Outras informações relevantes	136
9. Auditores	
9.1 / 9.2 Identificação e remuneração	137
9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores	139
9.4 Outras informações relevantes	140
10. Recursos humanos	
10.1A Descrição dos recursos humanos	141
10.1 Descrição dos recursos humanos	143
10.2 Alterações relevantes	146
10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados	147
10.4 Relações entre emissor e sindicatos	148
10.5 Outras informações relevantes	149
11. Transações com partes relacionadas	
11.1 Regras, políticas e práticas	150

Índice

11.2 Transações com partes relacionadas	151
11.2 Itens 'n.' e 'o.'	152
11.3 Outras informações relevantes	153
12. Capital social e Valores mobiliários	
12.1 Informações sobre o capital social	154
12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras	157
12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	158
12.4 Número de titulares de valores mobiliários	159
12.5 Mercados de negociação no Brasil	160
12.6 Negociação em mercados estrangeiros	161
12.7 Títulos emitidos no exterior	162
12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas	163
12.9 Outras informações relevantes	164
13. Responsáveis pelo formulário	
13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE	165
13.1 Declaração do diretor presidente	166
13.1 Declaração do diretor de relações com investidores	173
13.2 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE, em caso de alteração dos Responsáveis após a Entrega Anual	

1.1 Histórico do emissor

1.1 Histórico do emissor

A Companhia foi constituída em 10 de janeiro de 2006. Anteriormente à nossa constituição, nossos administradores já atuavam há mais de 10 anos no mercado imobiliário brasileiro, o que lhes conferiu vasta experiência no setor.

Em 13 de março de 2007, foi aprovado o aumento de nosso capital social em 15.378.750 ações ordinárias, destinadas a nossa oferta pública de ações dentro, portanto, do limite do capital autorizado, no montante de 60 milhões de ações. Tais ações foram integralmente subscritas ao preço de R\$20,00 cada, de modo que o capital social foi aumentado em R\$ 307.575 mil, passando de R\$ 61.856 mil para R\$ 369.432 mil, dividido em 46.136.250 ações ordinárias nominativas. Dessa forma, a Companhia passou a ter suas ações negociadas no segmento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA a partir de 23 de abril de 2007.

Em 25 de fevereiro de 2011, foi aprovado um novo aumento, mediante a capitalização de crédito contra a Companhia, de titularidade da Empresa Granja Paraíso Incorporações e Participações S.A., conforme previsto na Escritura Pública de Transação Preventiva de Litígio e Outros Pactos celebrada em 24 de fevereiro de 2011. O crédito é derivado da aquisição do principal imóvel do landbank da Companhia, constituído pela Gleba R1, localizada na Estrada do Mato Grosso, bairro Campo Alegre, Município de Nova Iguaçu, descrito e caracterizado na matrícula nº 85.219 do Registro de Imóvel da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu, Rio de Janeiro. Foram emitidas 2.306.812 ações ordinárias, ao preço de emissão de R\$ 9,50 cada, totalizando um aumento de capital de R\$ 21.914 mil. Com a subscrição da totalidade das Ações, o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 391.346 mil, representado por 48.443.062 ações ordinárias nominativas.

Desde então, lançamos um VGV acumulado total de R\$ 1.137.100 mil, sendo R\$ 853.000 mil de VGV CR2. Destes, R\$ 931.100 mil de VGV total foram lançados na capital e Região Metropolitana do Rio de Janeiro e, com a expansão para a Região Metropolitana de São Paulo no 1º semestre de 2008, R\$ 206.000 mil foram lançados nesta região. Adicionalmente, vale notar que, em 2007, 78% de nossos lançamentos se concentravam em unidades com preço médio de R\$ 131 a R\$ 350 mil, enquanto em 2008, 86% se estava na faixa de até R\$ 130 mil, o que demonstra nossa expansão para o segmento econômico, em especial aquele enquadrado no programa governamental Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

A partir de 2015, avaliando um cenário de crise que se aprofundava a Administração da Companhia, visando manter a saúde financeira e a viabilidade do negócio optaram por suspender os lançamentos e novos investimentos em projetos, passando a focar os esforços administrativos em monetizar seus ativos, convertendo seus recebíveis em caixa e seus estoques em vendas, bem como buscando a redução dos custos e despesas e na redução do endividamento. Adotando tal estratégia a Companhia conseguiu atravessar o momento de crise sem grandes problemas, mantendo sua saúde financeira e seu patrimônio resguardados, sendo uma das únicas empresas no segmento a possuir um caixa sólido e uma dívida corporativa em processo acelerado de redução.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 02 de março de 2020, os acionistas votaram favoravelmente à saída voluntária da Companhia do Novo Mercado, segmento de listagem especial da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), migrando para o segmento básico de negociação, sem a necessidade de realização de Oferta Pública de Ações (“OPA”), conforme facultado pelo art. 44 do Regulamento do Novo Mercado e pelo art. 47 do Estatuto Social da Companhia (“Saída Voluntária do Novo Mercado”).

1.1 Histórico do emissor

A saída voluntária do Novo Mercado e a migração para o segmento básico da B3, conforme já informado pela Companhia, tem por objetivo seguir a estratégia da administração de redução de custos e simplificação da estrutura da Companhia, tornando-a compatível com as suas atividades. Entretanto, serão mantidas as principais características presentes no regulamento do Novo Mercado, tais como (i) capital social composto apenas por ações ordinárias; (ii) a previsão de tratamento igualitário entre acionista controlador e os demais acionistas da Companhia em caso de alienação, direta ou indireta, do controle societário; e (iii) a previsão de cláusula arbitral para a resolução de eventuais conflitos.

Durante o ano de 2021, a Companhia passou por um processo amplo de reestruturação e redefiniu seu planejamento estratégico. O retorno aos lançamentos será através da incorporação em projetos imobiliários com produtos econômicos compactos próximo a modais de transporte e imóveis espaçosos em áreas além dos centros de bairros, com foco no desenvolvimento de imóveis com versatilidade e personalização, inicialmente direcionando nossa atenção para empreendimentos na cidade de São Paulo e posteriormente estudando o melhor momento para expandir as atividades para outras regiões.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Somos uma incorporadora imobiliária que tem seu foco na capital de São Paulo. Criamos e implementamos um modelo diferenciado de negócio, que tem como foco a incorporação imobiliária, baseando-se em parcerias para cada empreendimento que desenvolvemos e que são gerenciadas e controladas por nossa Companhia. Diferentemente de muitas das construtoras e incorporadoras tradicionais do Brasil, focamos na atividade de incorporação imobiliária, formando parcerias para cada um de nossos projetos, especialmente com construtoras e empreiteiras locais, buscando aproveitar sua expertise específica, conjuntamente com a nossa, na execução dos projetos.

Por meio do controle de nossas parcerias, somos capazes de administrar ativamente o nosso nível de risco e liquidez, determinando quando e, até mesmo, se deverá ocorrer uma incorporação imobiliária, a velocidade de execução de tal empreendimento e sua estrutura de custo e preço, otimizando, assim, a velocidade de vendas e o retorno para aquele dado nível de risco.

Acreditamos que nosso modelo de negócios baseado em parcerias, das quais detemos o controle, especialmente em um mercado imobiliário altamente fragmentado como o brasileiro, promove múltiplas oportunidades de novas incorporações, que nos permitem operar com eficiência no segmento residencial econômico. Acreditamos que o enfoque financeiro que temos em nossa atividade de incorporação imobiliária, permite-nos administrar o perfil de risco de nosso negócio de modo adequado a nossos objetivos de rentabilidade.

Ao formar parcerias para o desenvolvimento de nossos empreendimentos de incorporação imobiliária, acreditamos nos beneficiar de certas vantagens em comparação às construtoras tradicionais, dentre as quais destacamos:

- Nos beneficiamos do conhecimento específico de nossos parceiros em relação ao segmento econômico e possuímos flexibilidade na escolha dos melhores e mais experientes parceiros para um determinado empreendimento;
- Somos capazes de estabelecer inúmeras parcerias simultaneamente, o que amplia nossa gama de oportunidades e dilui nossa exposição a riscos;
- Nosso reduzido quadro de funcionários resulta em uma estrutura operacional de baixo custo fixo e maior flexibilidade, permitindo-nos aproveitar de modo eficaz as oportunidades do mercado, bem como desacelerar ou até mesmo suspender a execução de um determinado empreendimento caso as condições do mercado se tornem desfavoráveis. A terceirização das atividades de construção, marketing e comercialização de nossos empreendimentos imobiliários nos permite controlar custos, mantendo a qualidade de nossos empreendimentos; e
- Nossos interesses não são conflitantes com os interesses de nossos parceiros porque nossa estrutura é focada no desenvolvimento e gestão de projetos imobiliários. Estamos em constante contato com diversos participantes do fragmentado mercado imobiliário brasileiro, o que resulta em uma plataforma ampla de geração de negócios e nos proporciona um acesso abrangente às informações e tendências do mercado, permitindo-nos avaliar de forma eficiente os custos e determinar os preços, assim como analisar as possibilidades de êxito de um novo empreendimento.

1.2 Descrição das principais atividades do emissor e de suas controladas

Equacionamos os parâmetros de risco e liquidez no início de qualquer novo empreendimento imobiliário. Focamos os lançamentos de empreendimentos imobiliários em mercados em que a atividade imobiliária seja significativa e que consequentemente ofereçam informações consistentes e confiáveis sobre demanda e preço de um determinado produto, em segmentos específicos de mercado. Tais informações nos permitem estabelecer preços que resultem em vendas de acordo com o nosso planejamento, reduzindo, dessa forma, o nosso estoque e permitindo um melhor controle do nosso perfil de risco. Por controlarmos nossas parcerias e, consequentemente, os empreendimentos, estabelecemos e alteramos as datas de lançamento, bem como os cronogramas de desenvolvimento de cada empreendimento, a partir da análise das condições de mercado, o que minimiza nosso risco e otimiza o uso de nossos recursos de capital para novos empreendimentos.

Além de atuarmos no segmento residencial, analisamos constantemente oportunidades de empreendimentos comerciais e de desenvolvimento de shopping centers. Acreditamos poder utilizar nossa flexibilidade operacional e nossos relacionamentos com parceiros locais para suprir uma demanda não atendida de empreendimentos comerciais, como condomínios de escritórios profissionais e de shopping centers, nas mesmas áreas em que exista demanda no segmento residencial econômico.

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

1.3 Informações relacionadas aos segmentos operacionais

a. produtos e serviços comercializados

A Companhia adquire imóveis, de qualquer natureza, para incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda das unidades, realizadas através de terceiros contratados para tais fins.

b. receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

(R\$ mil) Segmento	Exercício social encerrado em 31 de dezembro					
	2022		2021		2020	
	Receita líquida	% do total	Receita líquida	% do total	Receita líquida	% do total
Incorporação Imobiliária	4.081	100%	4.904	100%	2.026	100%

c. lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia

(R\$ mil) Segmento	Exercício social encerrado em 31 de dezembro					
	2022		2021		2020	
	Lucro/prejuízo	% do total	Lucro/prejuízo	% do total	Lucro/prejuízo	% do total
Incorporação Imobiliária	(7.551)	100%	(6.984)	100%	(15.439)	100%

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

1.4. Em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3, descrever:

a. características do processo de produção

Desenvolvemos nossos negócios por meio de parcerias com incorporadores e construtores através de SPEs. Mantemos uma postura ativa no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários e focamos nas seguintes atividades de maior valor agregado: (i) aquisição de terrenos, (ii) desenvolvimento de projeto, (iii) estratégia de marketing e de publicidade, (iv) lançamento; (v) contratação e acompanhamento da construção; e (vi) administração de recebíveis.

Acreditamos que esse modelo de gestão nos permite manter o foco em nossa atividade de incorporação imobiliária e, conseqüentemente, no controle dos prazos de lançamentos, dos custos orçados de marketing e de construção, das margens operacionais e da exposição de caixa, de forma a gerar o máximo de valor para nossos acionistas e otimizar a utilização do capital com foco em controle de risco. Vale ressaltar que, no momento da compra do terreno, nós e nossos parceiros elaboramos e aprovamos, em conjunto com a construtora e, conforme o caso, com a assessoria de uma empresa gerenciadora de obras, um cronograma de obra e um custo máximo para a contratação da construção. Desta forma, as despesas que excederem este custo máximo não são arcadas por nós, e sim pela construtora, o que nos permite um controle maior do risco de cada empreendimento. A gerenciadora, quando contratada, acompanha e fiscaliza a execução do cronograma físico-financeiro pela construtora. Em outros casos, funcionários da Companhia com formação e experiência no ramo realizam esse acompanhamento.

Aquisição de Terrenos

Neste estágio, prospectamos juntamente com nossos parceiros novos negócios, a partir de nossos contatos profissionais em cada um dos mercados em que atuamos, e analisamos a possibilidade da execução de cada projeto, bem como sua viabilidade financeira. Nesse sentido, preparamos um estudo de viabilidade para nos auxiliar na determinação da atratividade de cada terreno. Consideramos vários fatores, tais como localização do lote do terreno, preço e forma de pagamento, destino e uso, as características das unidades a serem construídas, a velocidade das vendas (percentagem esperada de vendas no lançamento, durante a construção e após a sua conclusão), potenciais margens de lucros do projeto, a necessidade estimada de recursos para o projeto e a taxa de retorno. Neste momento, rodamos o nosso modelo de controle de risco para verificar o impacto que o projeto em estudo causara em nosso portfólio. Analisamos o risco de perda máxima em situações limite (stress test) e adicionamos ao portfólio. Analisamos, também, o impacto na curva de exposição de caixa do portfólio. Após decidirmos quais terrenos serão adquiridos, procuramos assegurar a sua adição ao nosso estoque de projetos. Os terrenos, além de adquiridos mediante a transferência de recursos, a vista ou a prazo, são muitas vezes adquiridos por meio de permuta física ou financeira. Na permuta física, o proprietário do terreno é pago mediante a transferência de uma quantidade pré-determinada de unidades após a construção, já na permuta financeira, o pagamento se dá mediante um percentual sobre o fluxo de receitas das vendas das unidades.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Desenvolvimento de Projeto

Temos uma participação ativa na elaboração do projeto até o início de sua construção e, mesmo durante essa fase, podemos intervir na execução da obra. Nenhuma alteração é realizada no projeto sem a nossa autorização. Adicionalmente, determinamos as características básicas do projeto e fornecemos essas informações aos arquitetos e paisagistas escolhidos para preparar o projeto. Essas informações incluem especificações quanto a quantidade e ao tamanho dos dormitórios de cada unidade, uma descrição dos clientes alvo e recomendações quanto ao projeto de paisagismo.

Em geral, a obtenção das licenças relacionadas a determinado projeto é de responsabilidade de nossos parceiros, sendo que fiscalizamos se o ritmo de obtenção das licenças está de acordo com o cronograma de nossos projetos. Somos responsáveis pelos aspectos legais envolvidos na aquisição de terrenos e na criação da SPE.

b. características do processo de distribuição

Estratégias de Marketing e de Publicidade

Contratamos agências de publicidade e participamos da definição da estratégia de marketing a ser adotada para cada projeto. A campanha publicitária para cada empreendimento é feita mediante a utilização de diversas formas de mídias, como, por exemplo, mídias sociais, rádio, televisão, revistas e distribuição de panfletos. Em conjunto com nossos parceiros, participamos ativamente dessa fase, sendo as principais decisões tomadas pela Companhia, como, por exemplo, o quanto gastar, em quais mídias investir, a arte final dos apartamentos decorados, em quais localidades os stands de vendas deverão ser montados e qual será o meio utilizado para abordar o público.

Lançamento

O sucesso do lançamento do projeto é um indicativo da viabilidade do projeto. Nesse sentido, temos flexibilidade para promover mudanças relacionadas a especificações do empreendimento com o intuito de aumentar a velocidade de vendas.

Atualizamos periodicamente nosso sistema de controle de risco para: (i) verificar a velocidade com que o risco do portfólio se altera na medida em que cada unidade é vendida; (ii) verificar se a velocidade de vendas confere com nossas expectativas; e (iii) atualizar a curva de exposição de caixa do portfólio. Este acompanhamento do risco do portfólio é importante no auxílio para a tomada de decisões em relação a estratégia de marketing de cada empreendimento individual e do mix de marketing do portfólio.

Comercialização e Vendas

O recebimento pelas vendas efetuadas ocorre de acordo com o plano de pagamento disponibilizado por nós e escolhido por nossos clientes, e variam significativamente de acordo com o segmento de renda e estrutura de financiamento do projeto.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

Nos empreendimentos do segmento econômico, as vendas são estruturadas, em sua maioria, em cronogramas de pagamento de 10% do preço da unidade até a entrega das chaves, não havendo, geralmente, a possibilidade de financiamento no pós-chaves. Isto porque buscamos repassar os recebíveis no momento da venda ou durante a obra, na modalidade de financiamento crédito associativo da Caixa Econômica Federal.

Geralmente uma pequena parcela das unidades não está vendida no momento da conclusão da obra. Esse período é marcado por esforços de venda concentrados com o objetivo de vender as unidades ainda remanescentes.

Efetuamos as nossas vendas por meio de corretores independentes contratados por empreendimento e por prazo determinado. Não há qualquer contrato de exclusividade com quaisquer empresas de corretagem que prestam serviços a nós, bem como não dependemos de nenhuma empresa em específico para a comercialização de nossos empreendimentos imobiliários.

Contratação e Acompanhamento da Construção

Após a conclusão do estágio de lançamento, a construção é iniciada. Esse estágio do projeto corresponde a maior parcela dos custos de uma incorporação imobiliária.

Elaboramos, em conjunto com a construtora, um cronograma físico-financeiro da obra, do qual consta um orçamento dividido em "Custo Raso" (orçamento da construção), "Custo Alvo" ("Custo Raso" acrescido da taxa de administração) e "Custo Máximo" para a obra.

A construtora é remunerada com taxa de administração sobre o "Custo Raso". Caso os gastos de obra excedam o "Custo Alvo", deixamos de pagar a taxa de administração sobre o excedente, arcando somente com as despesas de obra. Caso os gastos de obra excedam o "Custo Máximo", deixamos de arcar com qualquer despesa de construção, assumindo o construtor, a responsabilidade por tais atos. Por outro lado, caso haja economia na obra, premiamos a construtora com um percentual sobre a diferença apurada entre o "Custo Alvo" e o custo efetivamente apurado na obra, incentivando, assim, a eficiência da construtora no cumprimento do orçamento da obra. Todas essas medidas contribuem para o gerenciamento adequado do risco do projeto.

Por meio de nossas SPEs, contratamos uma empresa gerenciadora de obras ou utilizamos funcionários qualificados para analisar e aprovar a adequação do cronograma físico de projetos ao cronograma financeiro, assim como acompanhar o respectivo empreendimento no tocante ao cumprimento do memorial descritivo, projeto, qualidade do material e mão-de-obra empregados, bem como aprovar a prestação de contas mensal da construtora contratada.

Após a conclusão da obra, e uma vez que o habite-se tenha sido concedido pelo órgão competente, iniciamos a entrega das unidades.

Administração de Recebíveis

Nos empreendimentos voltados para o setor econômico, buscamos repassar os recebíveis para a Caixa Econômica Federal (CEF) no momento da venda ou durante a obra, na modalidade de financiamento crédito associativo, o que reduz significativamente o volume de trabalho referente a administração de recebíveis.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

c. características dos mercados de atuação, em especial:

i. participação em cada um dos mercados

Nossa atividade principal compreende a incorporação para vendas no segmento residencial econômico.

A participação da Companhia no setor de atuação pode ser obtida por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Desde 2014 não foram lançados novos projetos, que deverão ser retomados a partir de 2023.

ii. condições de competição nos mercados

O mercado imobiliário brasileiro é marcado por grande competição. Trata-se, sobretudo, de mercado extremamente pulverizado, sendo que nenhum participante detém, individualmente, participação expressiva do mercado nacional. Os principais fatores de diferenciação frente aos consumidores incluem: localização, preço, disponibilidade e condições de financiamento, padrão de acabamento das unidades, qualidade dos materiais utilizados na obra, serviços e itens de lazer oferecidos, reputação da construtora e da incorporadora e histórico de cumprimento dos prazos das obras.

d. eventual sazonalidade

O mercado imobiliário em geral costuma desacelerar durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho) em função de férias e festas de fim de ano, que acabam influenciando em decisões de compra de imóveis.

e. principais insumos e matérias primas:

No curso normal de nossas atividades de incorporação imobiliária não dependemos de insumos ou de determinados fornecedores.

i. descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável

Não dependemos de determinados fornecedores. Nosso modelo de negócios é de incorporador puro, sem construtora própria, e buscando terrenos sem fornecedor exclusivo.

ii. eventual dependência de poucos fornecedores

Não dependemos de determinados fornecedores. Nosso modelo de negócios é de incorporador puro, sem construtora própria, e buscando terrenos sem fornecedor exclusivo.

1.4 Produção/Comercialização/Mercados

iii. eventual volatilidade em seus preços

Para mitigar o risco de oscilação dos custos de construção, os quais são indexados ao INCC (Índice Nacional de Construção Civil), corrigimos os recebíveis de clientes, durante as obras, pelo mesmo índice.

1.5 Principais clientes

1.5 Principais clientes

Atualmente a Companhia não possui nenhum cliente que seja responsável por mais de 10% da receita líquida total, uma vez que a Companhia não lança novos empreendimentos desde 2014 e as vendas são residuais.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

Nossa atividade de incorporação de empreendimentos imobiliários demanda a obtenção de uma série de autorizações governamentais para o seu exercício, dentre as quais, aprovações junto a prefeituras locais e órgãos ambientais municipais ou estaduais para: aprovação prévia de projetos de empreendimentos, autorizações para o início das obras e certificados de conclusão de obra (habite-se), licenças ambientais (licença prévia, de instalação e de operação), além de autorizações para terraplanagem, destinação final de resíduos, supressão de vegetação, entre outras.

A companhia adotou uma política para que os novos terrenos sejam pagos mediante cláusula resolutiva, que estabelece a aprovação dos projetos no prazo de 12 meses a partir da assinatura com contrato de compra e venda, o que mitiga os riscos para obtenção de autorizações.

b. política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

Ao adquirir os terrenos onde pretende desenvolver seus empreendimentos imobiliários, como decorrência da necessidade de atendimento da legislação ambiental, a Companhia considera todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a eventual existência de mananciais, árvores, vegetação e a localização destes terrenos em áreas contaminadas ou de preservação permanente. Dessa forma, antes da decisão de adquirir um imóvel, todos os aspectos relevantes são analisados.

Além disso, conforme mencionado, precisamos de algumas autorizações junto aos órgãos ambientais, tais como secretarias de meio ambiente e o INEA, bem como a adoção de procedimentos previstos em nossa legislação, tais como replantio de árvores.

A Companhia não tem custos expressivos para a obtenção das autorizações ambientais para o exercício de seus negócios junto à administração pública competente. Ainda, a Companhia não adere a padrões internacionais de proteção ambiental.

c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

A Companhia é titular de alguns nomes de domínio, sendo os mais relevantes www.fica.net.br e www.cr2.com.br. Ainda, a Companhia é titular da marca [CR2 Empreendimentos Imobiliários](#) e realizou o pedido de registro de duas marcas com a raiz [Fica](#), conforme aprovado na assembleia geral extraordinária de 28 de abril de 2023. Caso a Companhia, por algum motivo, venha a perder o direito sobre os domínios e marcas, terá que desenvolver suas atividades através de outras nomes, o que não consideramos como sendo de impacto relevante em nossas atividades. Isto é, eventuais indeferimentos de marcas não ocasionarão efeitos adversos em nossas atividades ou nos empreendimentos incorporados, lançados e comercializados pela Companhia.

A regulamentação aplicável ao setor imobiliário obriga a Companhia a obter diversas licenças relativas a todo e qualquer novo empreendimento que venha a realizar, o que faz com que as atividades da Companhia sejam integralmente dependentes da obtenção de tais licenças. Na data deste Formulário, a Companhia já possuía todas as licenças e autorizações necessárias para a realização de todos os empreendimentos em comercialização até a referida data.

1.6 Efeitos relevantes da regulação estatal

d. contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros

A Companhia não efetua ou efetuou contribuições financeiras em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos, em favor de partidos políticos ou para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

1.7 Receitas relevantes no país sede do emissor e no exterior

A Companhia não obtém receitas relevantes em outros países que não o Brasil e nossas atividades estão restritas ao território brasileiro. Portanto, a integralidade da receita informada nesse documento é proveniente de negócios realizados no Brasil.

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

1.8 Efeitos relevantes de regulação estrangeira

A Companhia não exerce atividades fora do território brasileiro.

1.9 Informações ambientais sociais e de governança corporativa (ASG)

1.9. Informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG)

Optamos por colocar nossas políticas e ideias sobre as questões ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG) em relatórios estruturados e levando em consideração frameworks internacionais como o Global Reporting Initiative (GRI), em um segundo momento, após a volta efetiva aos lançamentos.

Está em nosso escopo, o desenvolvimento de políticas e processos que atendam uma demanda cada vez maior da sociedade por empreendimentos que tenham um bom padrão de qualidade, mas que também atendam as questões socioambientais e de sustentabilidade, tanto no seu desenvolvimento e construção, quanto na sua utilização após a entrega.

1.10 Informações de sociedade de economia mista

1.10 Informações de sociedade de economia mista

A Companhia não é uma Sociedade de Economia Mista.

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

1.11 Aquisição ou alienação de ativo relevante

No último exercício social não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital**1.12 Operações societárias/Aumento ou redução de capital**

No período findo em 31 de dezembro de 2022 a Companhia não realizou operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital.

1.13 Acordos de acionistas

1.13 Acordos de acionistas

Não houve, no período findo em 31 de dezembro de 2022 e no exercício corrente, celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas envolvendo a Companhia. Na data da divulgação dessas informações, a Companhia não possui acordos de acionistas vigentes.

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

1.14 Alterações significativas na condução dos negócios

Não ocorreram alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia no período findo em 31 de dezembro de 2022 e no exercício corrente.

1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas**1.15 Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas**

Não houve celebração de contratos relevantes não relacionados diretamente com as atividades operacionais da Companhia e de suas controladas, nos exercícios de 2020, 2021 e 2022, bem como no exercício corrente.

1.16 Outras informações relevantes

1.16 Outras informações relevantes

Não existem outras informações relevantes sobre este item além das divulgadas acima.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2.1 Comentários dos Diretores da Companhia sobre:

a. condições financeiras e patrimoniais gerais

A Administração entende que a Companhia possui plena capacidade de honrar todas as suas obrigações tanto de curto quanto de longo prazo conforme evidenciado no quadro de índices de liquidez abaixo.

ÍNDICE / ANO	2022	2021	2020
Liquidez Geral	6,69	7,16	8,74
Liquidez Corrente	1,69	7,14	2,89
Liquidez Seca	1,20	1,74	2,71

A dívida corporativa da Companhia foi zerada em 2015 e tem assim permanecido ao longo dos anos, após a decisão da administração da Companhia de suspender novos lançamentos imobiliários, focando seus esforços na monetização de seus ativos. Nossa perspectiva é que em 2023, com a previsão de novos lançamentos, a Companhia passe a ter um nível seguro de alavancagem, com o objetivo de financiar seus novos projetos.

Nossa Liquidez Corrente indica que a Companhia tem plena capacidade de arcar com seus passivos de curto prazo, considerando que o valor seus ativos de curto prazo são quase 1,7 vezes de suas obrigações perante terceiros.

Por fim, nossa Liquidez Seca que indica a capacidade da Companhia arcar com seus passivos de curto prazo, excluindo-se os estoques do ativo circulante, ou seja, considera a capacidade de pagamento utilizando-se somente os ativos mais líquidos da Companhia, está em 1,20, ainda em situação que nos permite cumprir com nossas obrigações.

Em que pese uma leve piora desses indicadores no último exercício, sobretudo decorrente de gastos pré-operacionais de novos projetos em desenvolvimento pela Companhia, a tendência é de melhora, à medida que os novos projetos estiverem em execução.

Atualmente, o passivo da Companhia representa o equivalente a 17% do capital atribuído aos sócios. Conforme citado anteriormente, a Companhia não possui dívida corporativa, motivo pelo qual não estamos apresentando os quadros de endividamento.

Ao final do exercício de 2022, o patrimônio líquido consolidado da Companhia totalizava R\$ 92,9 milhões, correspondendo a uma redução de 7% (sete por cento) quando comparado aos R\$ 100,4 milhões do exercício de 2021, e 13% (treze por cento), quando levado em consideração o patrimônio

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

líquido em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 107,2 milhões. Essa redução do Patrimônio líquido ocorreu principalmente por um aumento das despesas e consequentemente do prejuízo durante esse período, composto majoritariamente por gastos para captação e desenvolvimento de novos projetos e pela reestruturação organizacional da Companhia, em função da retomada das operações após a reorganização societária.

Em 31 de dezembro de 2022, o Ativo consolidado apresentava uma posição de caixa e equivalentes de caixa de R\$ 8,3 milhões sem nenhum valor caucionado, com um caixa líquido positivo em R\$ 8,3 milhões (dívida líquida negativa).

No final do ano de 2021, o Ativo consolidado apresentava R\$ 14,3 milhões de Caixa, com queda de 18,4% em relação a posição do final do exercício de 2020, impactada principalmente pela reestruturação da estrutura organizacional decorrente da volta a operação da Companhia.

No fim do ano de 2020, o Ativo consolidado tinha uma posição de caixa e equivalentes a caixa de R\$ 17,5 milhões, reduzido em relação ao ano anterior devido ao pagamento de restituições de capital, conforme estratégia do antigo corpo Administrativo da Companhia.

O estoque de unidades concluídas disponível da Companhia atualmente é de R\$ 4 milhões, composto principalmente por unidades comerciais do empreendimento Link Office & Mall, e Land Bank de R\$ 84 milhões.

Em 2021, ocorreu uma relevante alteração no quadro acionário da Companhia, com a eleição de novos membros para o Conselho de Administração e uma nova diretoria, que realizaram diversos estudos e contaram com renomadas instituições para a elaboração de seu novo planejamento estratégico, com foco no desenvolvimento de novos projetos.

Ressaltamos que continuamos empenhando esforços para a monetização dos ativos com a liquidação dos estoques disponíveis, majoritariamente concentrados no empreendimento Link Office & Mall, onde recebemos um total de 40 unidades, em dação de pagamento, após a extinção do condomínio das unidades sobre as quais possuíamos uma permuta de 40%.

A Companhia também estuda novas estratégias para seu landbank e a celebração de novos acordos que venham a trazer benefícios econômicos, aliados à redução da carteira de processos judiciais e encerramento de SPE's cujos propósitos já tenham sido cumpridos.

Entendemos que o fluxo de caixa será gerado de forma positiva e suficiente para a consecução das atividades da Companhia, em consonância com os novos objetivos traçados pela Diretoria e Conselho de Administração.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

b. estrutura de capital

Entendemos que a nossa atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação dívida líquida sobre patrimônio líquido, apresenta hoje níveis confortáveis, apesar de não necessariamente eficientes. Hoje, a Companhia não possui nenhuma dívida com terceiros.

A tabela abaixo apresenta a evolução de nossa estrutura de capital nos períodos indicados:

	2022	2021	2020
Debêntures	-	-	-
Empréstimos de Capital de Giro	-	-	-
Empréstimos SFH	-	-	-
Caixa	8.288	14.260	17.484
Dívida Líquida (ex-SFH)	-	-	-
Dívida Líquida (incluindo SFH)	-	-	-
Patrimônio Líquido	92.735	100.242	107.224
Dívida Líquida (ex-SFH) / PL	-	-	-
Dívida Líquida (incluindo SFH) / PL	-	-	-

Não há hipóteses de resgate de ações de nossa emissão além das legalmente previstas.

c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

No exercício social de 2022, fechamos com caixa líquido total de R\$ 8,3 milhões, em um nível confortável, com um Patrimônio Consolidado no total de R\$ 92,7 milhões.

No exercício social de 2021, fechamos com caixa líquido total de R\$ 14,2 milhões, em um nível bastante confortável e o Patrimônio Consolidado encerrou o ano em R\$ 100 milhões.

No exercício social de 2020, fechamos com caixa líquido total de R\$ 17,5 milhões (R\$ 0,0 milhões de dívida bruta e R\$ 17,5 milhões de caixa), em um nível bastante confortável, mesmo após o pagamento de restituições de capital que totalizaram R\$ 35 milhões, e o Patrimônio Consolidado encerrou o ano em R\$ 107 milhões.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizadas pela Companhia

Buscamos constantemente adequar a nossa estrutura de capital a um nível de endividamento compatível com nosso patrimônio. Na modalidade de empréstimos SFH, voltados para o financiamento da construção, a dívida se mantém zerada desde 2015, como também as linhas de Debêntures, desde 2016.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Nos exercícios de 2021 e 2022, como informado anteriormente, a Companhia passou por um processo de reestruturação organizacional, com dispêndio de valores próprios para captação e desenvolvimento de novos projetos, bem como para investimento em ativos imobilizados e softwares de gestão.

Em 2020, a Companhia concluiu o pagamento de uma restituição de capital a seus acionistas de R\$ 35 milhões, após a antecipação dos recebíveis relativos à venda do terreno do Parque das Águas, no fim do ano de 2019.

Com a retomada dos projetos em 2023, devemos contratar linhas de financiamentos a produção e linhas corporativas para sustentar o nosso crescimento.

Salientamos que não há comparabilidade entre os objetivos estratégicos da atual gestão, com a nova composição acionária e um planejamento para voltar a realizar lançamentos no mercado, e a antiga estrutura societária e organizacional, cujo foco estava voltado para a monetização dos ativos.

e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que a Companhia pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia pode utilizar-se de financiamentos disponíveis junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e outras linhas de empréstimo com instituições financeiras, fundos ou outros agentes financeiros para captação de recursos para investimento em ativos não-circulantes.

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda: (i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes; (ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras; (iii) grau de subordinação entre as dívidas; (iv) eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

Não se aplica. A Dívida Corporativa da Companhia se encontra zerada desde o fim de 2015.

g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Não se aplica. A Companhia não possui qualquer tipo de financiamento contratado.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

h. alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

• Demonstração do Resultado

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	4T22	4T21	4T20
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	4.081	4.904	2.026
Custo de incorporação e venda de imóveis	(3.540)	(4.024)	(2.568)
Lucro Bruto	541	880	(542)
(Despesas) / Receitas Operacionais:			
Resultado de equivalência patrimonial			
Gerais e Administrativas	(9.439)	(8.544)	(8.475)
Despesas de pessoal	(3.632)	(2.257)	(1.283)
Gratificações a administradores	0	0	(825)
Honorários de diretoria e Conselho de Administração	(1.677)	(1.456)	(1.181)
Outras despesas administrativas	(4.131)	(4.831)	(5.186)
Despesas tributárias	(156)	(446)	(209)
Despesas com vendas	(239)	0	(1.502)
Depreciação e amortização	(55)	(33)	(6)
Ganhos na alienação de investimentos	0	915	0
Provisões operacionais	(103)	(38)	5.914
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	(6)	(378)	(10.697)
Outras Receitas/Despesas Operacionais	278	321	977
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(9.721)	(8.203)	(13.998)
Resultado Financeiro			
Receitas financeiras	1.909	716	1.384
Despesas financeiras	(34)	(9)	(224)
Participação dos administradores e empregados no resultado	0	0	(68)
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(7.306)	(6.616)	(13.448)
Imposto de renda e contribuição social – correntes	(220)	(190)	(2.159)
Imposto de renda e contribuição social – diferidos	(26)	107	168
Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(7.552)	(6.699)	(15.439)
Acionistas não controladores	(45)	(2)	13
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período - Controlador	(7.507)	(6.697)	(15.452)
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	2.422	2.422	2.422
Lucro Básico por Ação (R\$)	(3,0995)	(2,7650)	(6,3794)

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Receita líquida de vendas

A receita líquida de vendas no ano de 2022 foi de R\$ 4,0 milhões, com redução de 22% em relação ao exercício de 2021, quando a receita líquida ficou em R\$ 4,9 milhões, impactado pela diminuição das unidades disponíveis para venda. Em relação ao exercício de 2020, houve um aumento de 188%, frente aos R\$ 2,0 milhões de vendas de unidades concluídas naquele período.

Lucro Bruto

Ao final de 2022, a Companhia apresentou um Lucro Bruto de R\$ 541 mil, contra R\$ 880 mil de lucro no exercício de 2021 e um prejuízo bruto de R\$ 542 mil em 2020.

Despesas Gerais e Administrativas

No exercício de 2022, as despesas gerais e administrativas subiram aproximadamente 7%, atingindo R\$ 9,4 milhões, quando comparada a despesa do exercício de 2021, no total de R\$ 8,6 milhões. Na comparação com a despesa realizada em 2020, no montante de R\$ 8,4 milhões, temos em 2022, um aumento de 11%, majoritariamente impactado pela reestruturação da Companhia.

Apesar do valor ligeiramente superior nos exercícios de 2021 e 2022, a Administração da Companhia acredita que na abertura mais detalhada das despesas, houve um enorme ganho de eficiência, uma vez que foram implementadas estratégias para voltar ao nível operacional com o desenvolvimento de novos projetos. Isso se traduziu em rescisões (e respectivos custos) de antigos colaboradores e consultorias para nos ajudar a planejar adequadamente o futuro.

Despesas com Vendas

As despesas com vendas no exercício de 2022 totalizaram R\$ 239 mil, decorrente de vendas de unidades comerciais dos empreendimentos Link Office & Mall e Jardim Paradiso. No exercício de 2021, todas as vendas foram feitas a com as comissões custeadas pelos compradores das unidades, motivo pelo qual não houve despesas registradas nessa rubrica. Em 2020, as despesas com vendas somaram R\$ 1,5 milhão, sendo boa parte desse valor referente ao pagamento de corretagem sobre a venda do terreno do Parque das Águas para a MRV.

Outras Receitas/Despesas Operacionais

No exercício de 2022, houve um resultado positivo entre as receitas e despesas operacionais no valor de R\$ 278 mil, com diminuição de 13% em relação ao exercício de 2021, quando o valor foi de R\$ 321 mil. Quando comparado ao período findo em 2020, a redução foi de 72%, diferença impactada pela realização em 2020 de receitas extraordinárias no valor de R\$ 774 mil.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Resultado Financeiro

O resultado financeiro finalizou o ano de 2022 com um valor positivo de R\$ 1,9 milhões, com aumento de 165% em relação ao exercício de 2021, com resultado de R\$ 707 mil positivo. Quando comparado ao resultado do exercício de 2020, ocorreu um aumento de 85%, frente ao resultado de R\$ 1,2 milhão apurado no período. Essa variação relevante no exercício de 2022, ocorreu devido a recuperação de créditos tributário pela Companhia, com impacto de R\$ 629 mil nessa rubrica, além de um CDI maior que impactou nas receitas financeiras

Lucro líquido

O prejuízo líquido no exercício de 2022 foi de R\$ 7,5 milhões, frente a R\$ R\$ 6,7 milhões no período findo em 2021, uma redução na casa de 8%. Em relação ao exercício de 2020, o prejuízo líquido foi de R\$ 15,4 milhões, 51% menor que no exercício de 2022.

Acreditamos que mesmo em fase pré-operacional, esse resultado já demonstra os esforços da nova administração em colocar a Companhia de novo no rumo da lucratividade.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- Ativo Consolidado

Ativo (R\$ Mil)	4T22	4T21	4T20
Ativo Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	8.288	14.260	17.484
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.073	3.526	4.483
Contas a receber de terceiros	87	437	521
Imóveis a comercializar	4.966	122	1.655
Adiantamentos	4	3	3
Impostos e contribuições a compensar	360	965	889
Outros ativos	2.314	1.472	1.428
Total do Ativo Circulante	17.094	20.785	26.463
Ativo não circulante			
Clientes por incorporação e venda de imóveis	5.445	3.119	1.070
Contas a receber de terceiros	0	74	311
Imóveis a comercializar	80.955	87.900	86.839
Outros ativos	4.586	4.416	4.746
	90.986	95.509	92.966
Imobilizado	0	0	1.620
Diferido	836	171	20
Intangível	149	35	0
	986	206	1.640
Total do ativo não circulante	91.972	95.715	94.606
Ativo Total	109.066	116.500	121.069

Disponibilidades e Aplicações Financeiras

As nossas disponibilidades e aplicações financeiras tiveram uma redução de 42% em relação ao exercício de 2021, passando de R\$ 14,2 milhões para R\$ 8,3 milhões no encerramento do exercício de 2022. Quando comparado ao período findo em 2020, essa redução está na faixa de 53%, ante o valor de R\$ 17,5 milhões.

Essa redução nos últimos dois anos em relação a exercício de 2020, deveu-se a reestruturação da Companhia e a captação e desenvolvimento de novos projetos, com recursos próprios, sem a utilização de linhas de crédito junto a instituições financeiras.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis

No exercício de 2022, o saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis, R\$ 6,5 milhões, sofreu uma redução de 2% em relação ao saldo de R\$ 6,6 milhões no exercício de 2021, e um aumento de 17% quando comparado ao período findo em 2020, sobretudo pela venda de unidades concluídas dos empreendimentos Link, após o desfazimento do condomínio, e do Jardim Paradiso.

Contas a receber de Terceiros

O saldo de contas a receber de terceiros caiu de R\$ 532 mil e R\$ 437 mil em 2020 e 2021 para R\$ 87 mil em 2022, em uma redução de 80%, principalmente, devido ao recebimento de repasses de financiamento a instituições bancárias e ao recebimento de uma Confissão de dívida de um antigo parceiro em dois projetos da Companhia.

Apesar da redução dessa rubrica ser grande percentualmente, os valores não são relevantes no balanço patrimonial da Companhia.

Imóveis a comercializar

O saldo de imóveis a comercializar sofreu uma redução de 3% em comparação ao saldo do fim do exercício de 2020, passando de R\$ 88,5 milhões em 2020 para R\$ 85,9 milhões em 2022, basicamente pelas vendas do empreendimento “Link Office Mall” feitas no período.

Não foram identificados indicativos de impairment para o terreno “Cidade Paradiso”, baseado tanto em perspectivas de mercado como em laudo de avaliação de empresa técnica especializada, que atestou uma valorização de mais de 20% em relação ao ano anterior, mas que não pode ser contabilizada de acordo com as regras contábeis vigentes.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- Passivo Consolidado

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	4T22	4T21	4T20
Passivo Circulante			
Cessão de créditos imobiliários	9	9	28
Provisões tributárias	4.630	4.634	4.840
Passivos contingentes	3.852	3.618	1.676
Impostos com recolhimentos diferidos	51	163	479
Contas a pagar - terceiros	1.547	1.113	1.626
Redução de capital	28	28	28
Adiantamentos de clientes	0	0	488
Outros passivos	0	309	0
Total do Passivo Circulante	10.116	9.874	9.165
Passivo não circulante			
Cessão de créditos imobiliários	0	0	18
Mútuos a pagar	0	576	0
Passivos contingentes	1.146	1.447	3.497
Impostos com recolhimentos diferidos	254	146	115
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.016	0	0
Contas a pagar - terceiros	3.631	4.001	1.044
Total do passivo não circulante	6.047	6.170	4.674
Patrimônio Líquido			
Capital social	122.649	122.649	122.649
Outros resultados abrangentes	27	27	27
Prejuízos acumulados	(29.941)	(22.434)	(15.452)
Patrimônio Líquido Controladora	92.735	100.242	107.224
Participações de não controladores	168	214	6
Total Patrimônio Líquido	92.903	100.456	107.230
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	109.066	116.500	121.069

Contas a pagar - terceiros

Ao final do exercício de 2022, o saldo de Contas a pagar a terceiros totalizava R\$ 5,1 milhões estável em relação a 2021 e com um aumento de 94% em relação ao saldo do exercício de 2020, R\$ 2,6 milhões.

Esse aumento foi decorrente do valor a pagar pela compra de cotas das empresas CR2

Empreendimentos SPE - 34 Ltda. e CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda., proprietárias dos terrenos denominados Daltro Santos 1 e 2.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Adiantamentos para futuro aumento de capital

O aumento dessa rubrica aconteceu devido a dívida junto aos antigos sócios da CR2 Empreendimentos SPE - 34 Ltda. e CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda, carregadas após a compra das cotas dessas empresas, e aportes no decorrer do ano de 2022, para despesas operacionais no desenvolvimento de projetos.

Patrimônio Líquido Consolidado

Ao fim do exercício de 2022, o patrimônio líquido sofreu uma redução de 7,4% em relação a 2021, passando de R\$ 100,2 milhões em 2021 para R\$ 92,7 milhões em 2022. No final de 2020, o valor do patrimônio líquido era de R\$ 107,2 milhões. Essa variação ocorreu devido ao prejuízo líquido apurado nos dois últimos exercícios, majoritariamente impactado pela reestruturação operacional da Companhia e a captação de novos projetos.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

- Fluxo de Caixa**

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.				
Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021				
(Em milhares de reais)				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(7.507)	(6.982)	(7.305)	(6.901)
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais				
Depreciações e amortizações (inclusive stands)	55	33	55	33
Resultado de equivalência patrimonial	749	1.389	-	5
Impostos diferidos	(21)	(4)	26	(178)
Cessão de direitos de crédito	-	-	-	(2)
Perdas por desvalorização de ativos (impairment)	-	-	6	378
Provisões operacionais	200	-	103	38
(Ganhos) / perdas na alienação de investimentos	-	(915)	-	(915)
(Aumento) / redução nos ativos operacionais:				
Clientes por incorporação e venda de imóveis	-	-	(44)	(416)
Contas a receber de terceiros	288	212	424	343
Imóveis a comercializar	(240)	(78)	2.095	2.535
Adiantamentos	-	-	(1)	-
Impostos e contribuições a compensar	864	(73)	469	(76)
Outros ativos	(156)	(141)	(709)	286
Aumento / (redução) nos passivos operacionais:				
Contas a pagar - terceiros	20	(43)	64	134
Provisões tributárias	(3)	(64)	96	(257)
Adiantamentos de clientes	-	-	(2)	(40)
Outros	435	-	(612)	(5)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(242)	(139)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(5.316)	(6.666)	(5.577)	(5.177)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Dividendos recebidos de controladas	-	5	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em controladas	(881)	(500)	-	-
Baixa de propriedade para investimento	-	-	-	259
(Aquisição) / baixa de investimentos em controladas e coligadas	(655)	1.873	-	1.948
(Aquisição) / baixa de imobilizado e Intangível	(157)	(217)	(157)	(219)
Stand de Vendas	-	-	(677)	-
Redução de capital	4.395	2.000	-	-
Mútuos a Receber de Partes Relacionadas	(849)	-	-	-
Caixa líquido gerado / (consumido) pelas atividades de investimento	1.853	3.161	(834)	1.988
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Cessão de créditos imobiliários	-	-	-	(35)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	439	-
Mútuos a Pagar a Partes Relacionadas	3.754	-	-	-
Caixa líquido gerado / (utilizado) nas atividades de financiamento	3.754	-	439	(35)
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	291	(3.505)	(5.972)	(3.224)
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	5.915	9.420	14.260	17.484
No final do exercício	6.206	5.915	8.288	14.260
Aumento / (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	291	(3.505)	(5.972)	(3.224)
As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.				

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Atividades Operacionais

O caixa líquido proveniente das operações no exercício de 2022 totalizou R\$ (5.575) mil, em comparação a R\$ (5.177) mil em 2021 e R\$ (8.712) mil em 2020. O resultado negativo apresentado ao final do exercício de 2022 ficou em linha com o de 2021, decorrente da reestruturação operacional da Companhia iniciada em 2021, após a alteração da composição acionária e eleição do novo corpo Administrativo da Companhia. Em relação ao período findo em 2020, houve uma redução de 36% nos gastos com a operação.

Atividades de Investimento

O Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento foi de R\$ (835) mil no exercício de 2022, frente a uma geração positiva de R\$ 1.988 mil no período findo em 2021. Essa redução ocorreu principalmente pelo recebimento da parcela final da venda do terreno denominado Santa Cecília no ano de 2021, melhorando a geração de caixa, e a aquisição de ativos imobilizados e a construção de um stand de vendas para o projeto do terreno Daltro Santos em 2022, investimentos necessários para a retomada das operações.

Atividades de Financiamento

No exercício de 2022, o maior impacto na geração de caixa registrada foi o recebimento de um Adiantamento para futuro aumento de capital de acionistas não controladores na CR2 SPE 34 e CR2 SPE 35, em comparação a atividade quase nula de 2021 e ao dispêndio de R\$ (35.035) mil em 2020, decorrente majoritariamente da restituição de capital paga aos acionistas durante o exercício.

Liquidez e Recursos de Capital

Conforme divulgado nos últimos anos pela Companhia, desde 2015 a administração anterior adotou a estratégia de não efetuar mais lançamentos em face da grave crise econômica que o país atravessava, focando em monetizar seus ativos, após ter finalizado todas as obras de seus empreendimentos.

A partir de 2021, com uma nova administração, a Companhia voltou a se estruturar, o plano foi revisto e houve uma mudança na sua estratégia, mudando o foco na operação e na rentabilidade.

Capacidade de Pagamento

Administramos diligentemente a relação entre nossos ativos e passivos, e estamos em dia quanto aos prazos e taxas. Adicionalmente, estamos com um caixa acima de R\$ 8 milhões, em linha com o nosso planejamento, além de nossa dívida corporativa estar zerada desde 2016 e índices de liquidez indicando solidez.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Fontes e Uso de Recursos

A antiga administração da Companhia tinha como foco a monetização dos ativos, não tendo assim, nenhuma informação relevante a divulgar acerca das fontes e usos de recursos, uma vez que desde 2015 paralisou seus lançamentos.

Com a nova administração e um novo planejamento estratégico, a Companhia buscará recursos no mercado através de instrumentos financeiros, por projeto ou corporativo.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2. Comentários dos Diretores da Companhia sobre:

a. resultados das nossas operações, em especial:

(i) descrição de quaisquer componentes importantes da nossa receita

Ao longo dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, nossas receitas decorreram principalmente das atividades de incorporação imobiliária e compra e venda de imóveis e terrenos, o que inclui investimentos em empreendimentos imobiliários, residenciais e comerciais, principalmente por meio de SPE's, cujos resultados reconheceremos na proporção de nossas respectivas participações. Nosso resultado operacional proveniente das atividades de incorporação imobiliária e venda de imóveis é diretamente afetado pela performance dos projetos nos quais investimos. Além disso tivemos receitas de aplicações financeiras relativas aos juros recebidos nas aplicações do caixa da cia.

Na atividade de incorporação imobiliária, a venda de nossas unidades pode ser realizada antes ou após a conclusão de sua construção. Quando uma venda ocorre após a conclusão da construção de um empreendimento, reconhecemos a receita quando o contrato de compromisso de compra e venda é assinado. Por outro lado, quando ocorre antes da conclusão da construção de um empreendimento, reconheceremos a receita ao longo do tempo necessário para a conclusão da construção, usando o critério de custos incorridos em relação ao custo total orçado (POC).

(ii) fatores que afetaram materialmente os nossos resultados operacionais

O cenário macroeconômico brasileiro tem se mostrado extremamente desafiador nos últimos anos. Apesar da reversão do cenário recessivo de anos anteriores, o baixo crescimento da economia, nos últimos anos, afeta diretamente o setor imobiliário, justificando a estratégia adotada até 2020 da Administração de não lançar novos empreendimentos e se concentrar na monetização dos seus ativos.

Esta decisão impacta diretamente o nosso resultado apresentando prejuízo contábil ano a ano, sem gerar impactos negativos no caixa.

Com as recentes alterações ocorridas no quadro societário e na administração da Companhia, a expectativa, com o novo planejamento estratégico aprovado, é melhorar a rentabilidade e a geração de valor com o desenvolvimento de novos projetos, uma vez que com o arrefecimento da pandemia da COVID-19 no decorrer do ano de 2021, houve uma melhora no segmento de imobiliário, impactado positivamente também pelo anúncio do retorno dos investimentos no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) pelo governo federal, principalmente nos projetos voltados à população de renda mais baixa.

2.2 Resultados operacional e financeiro

b. variações das nossas receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Nossas receitas ao longo dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, foram impactadas pela variação do IGP-M, que é o principal indexador da carteira de recebíveis de unidades entregues, acrescido de 12% (doze por cento) de juros a.a. Durante esses exercícios, todas as unidades já estavam concluídas.

c. impacto da inflação, da variação de preços dos nossos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no nosso resultado operacional e financeiro

Somos expostos aos seguintes índices: (i) INCC-DI, pelo fato de nossa carteira de recebíveis estar atrelada a este índice durante a fase de construção, (ii) IGP-M, por nossa carteira de recebíveis estar atrelada a este índice no pós-chaves, e (iii) CDI, pois parcela substancial das aplicações financeiras da Companhia está atrelada ao CDI.

Como a Companhia não possui dívidas ou valores a receber atrelados à moeda estrangeira, as taxas de câmbio não influenciaram diretamente nossos resultados ao longo dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, sendo desnecessárias maiores precauções relativas a esse assunto. Em relação aos preços dos insumos e produtos, como a companhia não possui empreendimentos em construção no momento, não há maiores impactos nos seus resultados

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3. Comentários dos Diretores da Companhia sobre:

a. mudanças significativas nas práticas contábeis

No processo de preparação das suas demonstrações financeiras, a Administração da Companhia considerou, quando aplicável, as novas alterações relativas às International Financial Reporting Standards (“IFRS”) e os pronunciamentos técnicos emitidos pelo IASB e pelo CPC, que entraram obrigatoriamente em vigor em 1º de janeiro de 2022. Essas alterações, não causaram nenhum impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados em nossas demonstrações financeiras.

As normas e interpretações que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2022, foram as seguintes:

- Alterações à IFRS 3/CPC 15 (R1) - Referência à Estrutura Conceitual;
- Alterações à IAS 16/CPC 27 - Imobilizado: Recursos Antes do Uso Pretendido;
- Alterações à IAS 37/CPC 25 - Contratos Onerosos Custo de Cumprimento do Contrato;
- Melhorias Anuais ao Ciclo de IFRSs 2018–2020 - Alterações à IFRS 1/CPC 27 (R1), CPC 43 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos Financeiros, IFRS 16/CPC 06 (R2) - Arrendamentos, e IAS 41/CPC 29 - Agricultura;

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras, estão descritas abaixo. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações, se cabíveis, quando entrarem em vigor. A Administração da Companhia não espera impactos materiais em suas demonstrações financeiras.

- IFRS 17/CPC 50 - Contratos de Seguros;
- IFRS 10/CPC 36 (R3) e IAS 28/CPC 18 (R2) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture;
- Alterações à IAS 1/CPC 26 (R1) - Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes;
- Alterações à IAS 1/CPC 26 (R1) e expediente prático 2 do IFRS - Divulgação de políticas contábeis;
- Alterações ao IAS 8/CPC 23 - Definição de estimativas contábeis;
- Alterações ao IAS 12/CPC 32 - Impostos diferidos ativos e passivos originados de transação única (“single transaction”).

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

b. opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Ressalvas:

Não houve ressalvas presentes no parecer do auditor nos exercícios sociais de 2022, 2021 e 2020.

Ênfases presentes no parecer do auditor:

O parecer dos auditores sobre as demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, apontou ênfase sobre a 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, porém, não há ressalvas ou outros comentários, uma vez que essa prática segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº. 02/2018.

Na opinião da administração, o procedimento adotado pela Companhia quanto à utilização dessas normas está alinhado com as práticas do nosso segmento de mercado e demonstram de forma fidedigna as operações envolvidas em seus processos de negócio

Os principais assuntos abordados pela auditoria foram:

Nos exercícios de 2022 e 2021:

- Redução ao valor recuperável dos estoques – o assunto recebeu destaque, pois envolve julgamentos subjetivos da Administração no uso de premissas e estimativas como o valor líquido de realização médio de imóveis similares aos da Companhia, uma vez que os testes anuais de redução ao valor recuperável dos imóveis e terrenos são efetuados considerando os valores líquidos de realização mediante estudos realizados internamente e em laudos realizados por peritos independentes.

As premissas e estimativas realizadas internamente, apoiadas pelos laudos elaborados por peritos independentes, foram consideradas satisfatórias pela auditoria, motivo pelo qual a Companhia acredita que as informações referentes a esse assunto reflitam da melhor forma a realidade.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

- Provisão de perdas esperadas – o assunto foi considerado um ponto de atenção na auditoria pois envolve julgamentos subjetivos, que podem gerar impactos significativos na elaboração das demonstrações financeiras.

Os procedimentos e as evidências obtidas pela auditoria consideraram aceitáveis as premissas e metodologia utilizadas pela Administração na constituição da provisão para perdas esperadas e respectivas divulgações no contexto das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

No exercício de 2020:

- Redução ao valor recuperável dos estoques – A auditoria se concentrou nessa área porque a aplicação da referida prática contábil demanda julgamento e uso, pela Administração, de premissas e estimativas subjetivas, suportada pelo estudo de mercado realizados por terceiro e pelo pessoal técnico interno sobre o preço de imóveis similares na localidade. Quaisquer mudanças nas premissas e estimativas em relação aos resultados efetivos podem afetar a valorização ou desvalorização desses ativos.
- Provisões e passivos contingentes - cíveis, trabalhistas e fiscal - A mensuração, reconhecimento e divulgação das provisões e passivos contingentes requer julgamento profissional da Companhia e de seus assessores jurídicos. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação do risco desses processos e, conseqüentemente, da sua mensuração, esses podem resultar em impactos relevantes sobre as demonstrações contábeis, a auditoria considerou um assunto significativo nas demonstrações financeiras para o exercício de 2020.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4. Comentários dos Diretores da Companhia acerca dos efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras da Companhia e em seus resultados:

a. da introdução ou alienação de segmento operacional

A Companhia tem a flexibilidade para atuar em todos os segmentos de renda do mercado imobiliário nacional, seja ele de natureza residencial ou comercial. Neste sentido, possuímos uma plataforma de negócios adequada para a execução de seus planos futuros, não havendo, no presente momento, expectativa de introdução ou alienação futura de segmento operacional.

Durante o ano de 2021, a Companhia passou por um processo amplo de reestruturação e redefiniu seu novo planejamento estratégico. O retorno ao mercado, previsto para o segundo semestre de 2023, será através da incorporação em projetos imobiliários com produtos econômicos, compactos e próximos a modais de transporte, buscando proporcionar aos nossos clientes imóveis funcionais e ao mesmo tempo aconchegantes. Há ainda, a possibilidade de nos próximos anos ampliarmos nossa atuação com projetos que contemplem imóveis espaçosos e localizados em áreas além dos centros de bairros, com foco no desenvolvimento de imóveis com versatilidade e personalização.

b. da constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Ao longo dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2020, 2021 e 2022, houve aquisição e alienação de participação societária, constando todas elas nas demonstrações financeiras dos respectivos períodos.

A Companhia assinou em 20 de dezembro de 2019, uma a promessa de venda para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçú pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A. A conclusão do negócio ocorreu em 21 de junho de 2021 e o total recebido pela negociação foi de R\$ 4.449.

Em 18 de novembro de 2021, a Companhia adquiriu 70% das cotas da SPE Daltro Santos 2 Ltda e 70% das cotas da SPE Daltro Santos I Ltda., que no mesmo ato passaram a se chamar CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. e CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. respectivamente. O montante a ser pago pela aquisição das cotas será na ordem de R\$ 2.800, através de permuta física das unidades a serem edificadas nos futuros projetos.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

Continuando com seu plano de reinserção no mercado, a Companhia assinou, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, algumas promessas de compra e venda de terrenos, que atualmente estão em fase de Due diligence.

Essas promessas, contém cláusulas resolutivas, que nos permitem 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. Dentre essas promessas, podemos destacar:

Terreno	Localização	Área	Valor de Aquisição	Forma de pagamento	VGV potencial	Cláusula resolutiva
Brigadeiro Tobias	São Paulo - SP	1.023 m ²	R\$ 8.500	Dinheiro	R\$ 67.100	Sim
Santo Amaro	São Paulo - SP	1.085 m ²	R\$ 12.500	Dinheiro + Permuta física	R\$ 70.600	Sim
Borges de Barros	São Paulo - SP	831 m ²	R\$ 13.800	Dinheiro	R\$ 57.000	Sim

c. dos eventos ou operações não usuais

Não ocorreram eventos ou operações não usuais.

2.5 Medições não contábeis

2.5 Medições não contábeis

Não há medições não contábeis a serem apresentadas para este período.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6. Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras

Não houve eventos subsequentes relevantes ou que alterem substancialmente as demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

2.7 Destinação de resultados

2.7 Destinação de resultados

Considerando que a Companhia apurou prejuízo nos exercícios sociais encerrados em 2020, 2021 e 2022, não houve distribuição de dividendos.

a. regras sobre retenção de lucros

Apresentamos abaixo as regras sobre retenção de lucros para os exercícios findos em 2020, 2021 e 2022.

- (i) 5% do lucro será aplicado antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;
- (ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo 4º deste artigo;
- (iv) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 4º deste artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Investimentos”, que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% do capital social subscrito da Companhia; e
- (vii) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Considerando que a Companhia apurou prejuízo no Exercício Social encerrado em 31/12/2020, não haverá distribuição de dividendos.

2.7 Destinação de resultados

b. regras sobre distribuição de dividendos

Dividendo obrigatório de 25% do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; e (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

c. periodicidade das distribuições de dividendos

A Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

d. restrições à distribuição de dividendos

A Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia de capital aberto suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em qualquer exercício fiscal no qual o Conselho de Administração reporte para a assembleia geral de acionistas que a distribuição seria desaconselhável diante de nossa situação financeira

e. se o emissor possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informar órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Nos exercícios de 2020, 2021 e 2022, a Companhia não possuía uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, sendo consideradas as especificações sobre esse assunto determinadas na Lei das Sociedades por Ações.

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

a. os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet items)

Não detemos ativos ou passivos, direta ou indiretamente, que não estejam evidenciados em nosso balanço patrimonial.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não existem itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9 Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8, os diretores da Companhia devem comentar:

- (a) Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia;*
- (b) Natureza e o propósito da operação;*
- (c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação;*

Em relação a este item, esclarecemos que não detemos ativos ou passivos, direta ou indiretamente, que não estejam evidenciados em nossas demonstrações financeiras.

2.10 Planos de negócios

2.10 Os Diretores da Companhia devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios da Companhia, explorando especificamente os seguintes tópicos:

a. investimentos, incluindo: (i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos; (ii) fontes de financiamento dos investimentos; e (iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.

- i) O principal investimento da Companhia é em aquisição de terrenos para incorporações imobiliárias. Atualmente, nosso foco está voltado para projetos residenciais próximos a modais de transporte que tragam além de conforto, praticidade para nossos clientes. Em um curto prazo, trabalharemos no desenvolvimento de projetos situados na capital paulista.

A aquisição dos terrenos é uma das fases mais sensíveis do nosso segmento de negócio, por isso, no processo de aquisição de terrenos, é acionado um comitê com a participação dos gestores das diferentes áreas da Companhia, onde são apresentadas pela área de novos negócios as propostas de investimento. Nesse momento, são apresentados os estudos de viabilidade financeira e pesquisa de mercado desenvolvidos previamente. Após consideradas as opiniões dos participantes e as considerações dos proponentes, essas decisões de investimento são submetidas à avaliação da Diretoria que decidirá pela compra ou desistência do terreno. Em continuidade a aprovação desses investimentos, passamos a fase de *due diligence*, onde, com auxílio de consultores externos e do nosso departamento jurídico, são analisadas as questões de segurança legal, fiscal e ambiental para mitigar possíveis riscos no desenvolvimento dos projetos.

Atualmente, temos assinadas promessas de compra e venda de alguns terrenos, com destaque para os seguintes:

Terreno	Localização	Área	Valor de Aquisição	Forma de pagamento	VGV potencial	Cláusula resolutiva
Brigadeiro Tobias	São Paulo - SP	1.023 m²	R\$ 8.500	Dinheiro	R\$ 67.100	Sim
Santo Amaro	São Paulo - SP	1.085 m²	R\$ 12.500	Dinheiro + Permuta física	R\$ 70.600	Sim
Borges de Barros	São Paulo - SP	831 m²	R\$ 13.800	Dinheiro	R\$ 57.000	Sim

Nosso modelo de desenvolvimento 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.

2.10 Planos de negócios

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.

Para o atingimento de seus objetivos, a Companhia busca por parcerias de longo prazo com empresas que, com a junção de competências, complementem suas operações e apresentem sinergia com os novos projetos que serão desenvolvidos. Além disso, busca intensamente por fontes de financiamento que não prejudiquem as margens dos projetos e permitam maximizar o retorno aos seus acionistas.

- ii) Para esse novo ciclo de lançamentos após as mudanças estruturais da Companhia iniciadas em 2021, a Administração buscará novos parceiros para o desenvolvimento em conjunto de seus empreendimentos, combinando competências e mitigando riscos em cada projeto.

Para o financiamento desses projetos imobiliários, a Administração buscará a captação, junto a instituições financeiras, de linhas de crédito para financiamento a produção, decorrentes do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do programa Minha Casa Minha Vida.

Outra possibilidade, é a contratação de linhas de crédito de capital de giro para financiamento das fases iniciais dos seus projetos, até que os fluxos de caixa gerados por cada empreendimento, sejam suficientes para custear a continuidade das obras individualmente.

2.10 Planos de negócios

Desde o final do exercício de 2016, a Companhia não possui dívidas corporativas e/ou com terceiros, mantendo assim, uma estrutura de capital sem empréstimos e financiamentos externos até o momento.

iii) Não há desinvestimentos relevantes em andamento e não há planejamento de desinvestimentos.

b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente nossa capacidade produtiva

Não aplicável, não houve aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente nossa capacidade produtiva nos exercícios de 2020, 2021 e 2022.

c. novos produtos e serviços, indicando: (i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas; (ii) montantes totais gastos em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços; (iii) projetos em desenvolvimento já divulgados; e (iv) montantes totais gastos no desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

Não aplicável. A Companhia Não há pesquisas para desenvolvimento de novos produtos em andamento.

d. oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

Em que pese a Companhia ainda estar em processo de retorno aos lançamentos após um longo período de hibernação e esse ser foco inicial de nossos esforços, no desenvolvimento de nossos novos projetos, já há a previsão da inserção de aspectos ligados a questões ASG.

Nossa intenção é aliar o desenvolvimento de negócios rentáveis para os nossos acionistas ao mesmo tempo que integramos questões relacionadas a sustentabilidade e a preocupação com o meio ambiente e o bem-estar social em nossos projetos. Entre essas medidas que serão desenvolvidas, podemos citar a previsão de disponibilização de infraestrutura para instalação de placas de energia solar, reservatórios de reutilização de água, medições individualizadas de água por apartamento, sensores de presença nas áreas de circulação comum para economia de energia, temporizador nas torneiras das áreas de uso comum, paisagismo com plantas nativas, bicicletário e ponto elétricos para recarga de veículos, entre outras. Outro ponto importante que visualizamos, é o desenvolvimento de empreendimentos próximo a

2.10 Planos de negócios

modais de transporte, principalmente o metrô, o que possibilitará uma maior comodidade aos moradores no deslocamento através de transportes de massa, reduzindo assim, a circulação de veículo nas ruas com consequente redução da emissão de gases nocivos ao meio ambiente.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional

Não temos conhecimento sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o nosso desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção e deste formulário.

3.1 Projeções divulgadas e premissas

3.1 Projeções divulgadas e premissas

A companhia não pretende informar projeções para os exercícios de 2023 e os posteriores.

a. Objeto da projeção

Não aplicável, tendo em vista que a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22, e a Companhia não pretende divulgar projeções.

b. Período projetado e o prazo de validade da projeção

Não aplicável, tendo em vista que a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22, e a Companhia não pretende divulgar projeções.

c. Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

Não aplicável, tendo em vista que a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22, e a Companhia não pretende divulgar projeções.

d. Valores dos indicadores que são objeto da previsão

Não aplicável, tendo em vista que a divulgação de projeções e estimativas é facultativa, nos termos do artigo 21 da Resolução CVM nº 80/22, e a Companhia não pretende divulgar projeções.

3.2 Acompanhamento das projeções

3.2 Acompanhamento das projeções

a. Informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário

Não existem projeções vigentes para os exercícios de 2020, 2021, 2022.

b. Quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Não existem projeções vigentes para os exercícios de 2020, 2021, 2022.

c. Quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

Não existem projeções vigentes para os exercícios de 2020, 2021, 2022.

4.1 Descrição dos fatores de risco

4.1 Fatores de risco que podem influenciar a decisão de investimento, em especial, aqueles relacionados:

a. à Companhia.

Após um longo hiato desde 2016, a companhia ainda se encontra em fase pré-operacional e pretende retomar os seus lançamentos a partir do segundo semestre de 2023. O plano pode sofrer alterações por diversos motivos, tais como problemas na obtenção de licenças para o lançamento dos projetos, incremento de custos não previstos nas viabilidades iniciais, diminuição da demanda pelos projetos a serem lançados, falta de financiamento bancário para novos projetos e novos clientes e aumento da inadimplência, principalmente no cenário de juros mais elevados etc.

Os riscos citados acima poderiam mudar substancialmente a projeção de fluxo de caixa da Companhia e/ou a lucratividade projetada.

Além disso, a Companhia apresenta uma grande concentração dos recebíveis em 1 projeto específico, o empreendimento Link, que concentra cerca de 79% dos valores dos recebíveis da Companhia.

Após a finalização do acordo para desfazimento da permuta financeira no Empreendimento Link Office & Mall em 2020, os estoques que estavam praticamente zerados passaram a ser de R\$ 8,2 milhões sendo R\$ 7,5 milhões no Link, cerca de 95% do total. Atualmente o valor dessas unidades em estoque é R\$ 4,6 milhões, representando 97% de nossos estoques disponíveis para venda.

O banco de terrenos da Companhia é majoritariamente composto pelo terreno do GreenVille, que hoje encontra-se na holding e representa mais de 90% do valor contábil do banco de terrenos. Ao longo de 2022, e finalizando o trâmite burocrático no início de 2023, o terreno foi desmembrado em 6 matrículas para diluição dos riscos inerentes ao projeto, o que permitirá a Companhia ganhar diferentes opções de monetização de parte deste ativo em um prazo menor ao projetado inicialmente.

Empresas do setor imobiliário dependem de uma variedade de fatores fora de seu controle para construir e desenvolver projetos. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos de mercado para a aquisição de terrenos e construção, bem como para financiamento de clientes.

A falta de recursos disponíveis no mercado pode diminuir nossa capacidade de lançamentos, pois afeta nossa habilidade de obter crédito para a aquisição de terrenos e execução da construção.

Através de nossas SPÉs, realizamos vendas a prazo aos compradores das unidades dos nossos empreendimentos residenciais, as quais durante a construção, são corrigidas pelo INCC-DI, e após a concessão do “habite-se” pela autoridade local, incidem taxa de juros de 12,0% ao ano mais inflação e podendo também ser o saldo do contas a receber ser repassado a bancos após conclusão do empreendimento, emissão de habite-se e registro das matrículas das unidades.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Estamos sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de vendas financiadas aos nossos clientes, incluindo risco de falta de pagamento do principal e juros, podendo ambos prejudicar nosso fluxo de caixa.

De todo modo, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido antes da entrega das chaves, podemos optar pelo ingresso com uma ação de cobrança, visando o pagamento do saldo devedor, ou com uma ação rescisória, visando o desfazimento do contrato e a consequente liberação da unidade para ser novamente vendida.

Tais ações, de modo geral, levam algum tempo até a obtenção de sentença transitada em julgado.

Após a entrega da unidade adquirida a prazo, com o advento do instituto da alienação fiduciária para imóveis, temos o direito de promover a execução da alienação fiduciária administrativamente, realizando um leilão extrajudicial para a venda do imóvel.

Nesse sentido, vale salientar que, não sendo obtido lance mínimo no valor da dívida no primeiro leilão, o imóvel poderá ser vendido a qualquer preço no segundo, ainda que inferior ao valor da dívida.

Portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos garantir que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso na nossa condição financeira e nos nossos resultados operacionais.

Por vezes, captamos recursos a diferentes taxas e indexadores daqueles que cobramos de nossos clientes nas vendas a prazo que realizamos. O descasamento de taxas e prazos entre a nossa captação de recursos e as vendas a prazo por nós realizadas poderão vir a afetar adversamente o nosso fluxo de caixa e desempenho financeiro.

A perda de membros da nossa alta administração, ou a nossa incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode ter um efeito relevante adverso sobre nós.

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala dos serviços da nossa alta administração. Atualmente, nenhuma dessas pessoas está sujeita a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não-concorrência. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a nossa alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado para integrá-la, pode causar um efeito relevante adverso sobre nós.

4.1 Descrição dos fatores de risco

b. a seu controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

A companhia não possui controlador ou grupo de controle titular de mais que 50% do capital votante, desta forma este tipo de risco não se aplica a Companhia.

c. aos acionistas da Companhia

Não temos um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais que 50% do capital votante, o que pode nos deixar suscetíveis a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais que 50% do capital votante.

Não há, no Brasil, uma prática estabelecida de companhia aberta sem acionista ou grupo controlador titular da maioria do capital votante. Em decorrência disto, podem se formar alianças ou acordos entre os novos acionistas, o que poderia representar o mesmo efeito de sermos controlados por um grupo. E, caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da Companhia, poderemos sofrer mudanças repentinas e inesperadas em nossas políticas corporativas e estratégicas, inclusive através de mecanismos como a substituição de nossos administradores. Além disso, podemos nos tornar mais vulneráveis a tentativas hostis de aquisição de controle, e a conflitos daí decorrentes.

Qualquer mudança repentina ou inesperada em nossa equipe de administradores, em nossa política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Companhia.

Nosso Estatuto Social não contém dispositivos visando a obstar a aquisição hostil de lote significativo de nossas ações, o que pode permitir a concentração de nosso controle em um investidor ou em um grupo pequeno de investidores.

O nosso estatuto social não contém disposições visando dificultar tentativas de aquisição de lote substancial das nossas ações em circulação ou a concentração das nossas ações em circulação em um investidor ou em um grupo pequeno de investidores.

A ausência de tais disposições, aliada ao fato de que não temos um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais de 50% das nossas ações, possibilita a aquisição hostil de nosso controle societário, hipótese na qual passaríamos a ter um controle concentrado.

Se nosso controle passar a ser detido por um único investidor ou pequeno grupo de investidores, estes terão poderes para, dentre outros, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e dirigir nossos negócios e atividades, inclusive no que se refere a operações com

4.1 Descrição dos fatores de risco

partes relacionadas, a reorganizações societárias, ao pagamento de quaisquer dividendos e a alterações de nosso estatuto social.

O interesse de um eventual acionista controlador ou grupo de acionistas controladores poderá diferir dos interesses dos nossos demais acionistas.

d. às controladas e coligadas da Companhia

Os riscos relacionados às controladas e coligadas são os mesmos da Companhia.

e. aos fornecedores da Companhia

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A Companhia possui um número reduzido de empregados próprios, sendo necessária atualmente a contratação de empresas construtoras e corretoras para realizar a construção e venda, respectivamente, dos imóveis desenvolvidos pelas controladas da Companhia. Dessa forma, a utilização de mão-de-obra terceirizada, especialmente no que diz respeito a contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária, que são inerentes à contratação de terceiros. De todo modo, para nos resguardar nesses casos, incluímos disposição em nossos contratos de construção pela qual a construtora se compromete a isentar a Companhia e suas controladas de qualquer responsabilidade na hipótese de qualquer contingência trabalhista ou previdenciária relacionada às nossas obras ser instaurada, inclusive arcando com custos de defesa e condenações daí decorrentes, uma vez que a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir suas obrigações trabalhistas e previdenciárias, recairá sobre a Companhia e suas controladas. A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia.

Problemas com nossos empreendimentos imobiliários, os quais escapam ao nosso controle poderão vir a prejudicar nossa imagem, reputação, nossos negócios, bem como nos sujeitar a eventual pagamento de indenização pela imposição de responsabilidade civil.

A Companhia, no curso normal de suas atividades, terceiriza os serviços de construção dos empreendimentos desenvolvidos por suas controladas. Em consequência disto, o prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos estão sujeitos a fatores que podem estar fora de nosso controle, incluindo, mas não se limitando, a qualidade do material de construção utilizado e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados, tais como os empreiteiros.

4.1 Descrição dos fatores de risco

A nossa imagem e reputação, bem como a qualidade técnica das obras dos nossos empreendimentos imobiliários são fatores determinantes para o sucesso de nossas vendas e nosso crescimento e a ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos nossos empreendimentos imobiliários poderá vir a afetar adversamente a nossa imagem, reputação, vendas futuras e no relacionamento com nossos clientes, dessa forma afetando adversamente nossos negócios e resultados.

f. aos clientes da Companhia

A Companhia está sujeita a riscos normalmente associados à concessão de financiamentos que, conforme citado acima, tende a se tornar mais escassa e mais cara dado o encarecimento do crédito no último ano. Caso ocorra uma taxa de inadimplência maior do que a estimada ou se o custo destes financiamentos aumentarem ainda mais, os resultados da Companhia podem ser afetados.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, a Companhia e suas controladas permitem que alguns dos compradores das unidades de seus respectivos empreendimentos efetuem pagamentos em parcelas. Consequentemente, a Companhia e suas controladas estão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por ela captados. Neste sentido, além da incidência de taxa de juros fixada anualmente, os contratos de venda a prazo da Companhia preveem, geralmente, atualização monetária variável de acordo com a inflação. Caso haja um crescimento da taxa da inflação, o saldo devedor dos empréstimos relacionados aos contratos de venda a prazo ora mencionados pode vir a aumentar, o que pode causar um crescimento do índice de inadimplência de pagamentos.

Caso a taxa de inadimplência aumente entre os compradores, a geração de caixa e, portanto, os resultados da Companhia podem ser afetados.

Na hipótese de inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante à Companhia o direito de promover ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente. A cobrança dos valores devidos ou a retomada da propriedade, pela via judicial ou administrativa, conforme o caso, está sujeita a um longo processo, com todos os custos a ele associados. A Companhia não pode assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, assegurar que o venderá em condições satisfatórias ou até mesmo se o venderá.

4.1 Descrição dos fatores de risco

g. aos setores da economia nos quais a Companhia atue

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, implicando perda da posição no mercado em certas circunstâncias. Não existem, além do capital, grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado, e os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem: disponibilidade e localização de terrenos, preços, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores.

Uma série de incorporadores residenciais e comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para a incorporação, (iii) na busca de compradores em potencial, e (iv) na busca de parcerias.

Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Existe ainda a possibilidade de um ou mais dos nossos concorrentes pode iniciar uma campanha de marketing ou de venda bem-sucedida, conseguindo um aumento significativo em suas vendas, afetando de forma adversa nossas atividades. Por fim, com o aumento da competitividade e atividades de mercado, a resultante pressão nos preços de propriedades imobiliárias e a redução da disponibilidade de terrenos podem afetar de maneira adversa nossos negócios e, se não formos capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado frente a concorrência, os resultados financeiro e operacional podem ser prejudicados de forma relevante.

h. à regulação dos setores em que a Companhia atue

Aumentos nas alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos incidentes durante o prazo em que nossos contratos de venda a prazo estejam em vigor poderão afetar adversamente a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais. Tendo em vista que o setor imobiliário é um setor incentivado por políticas públicas, a majoração da carga tributária incidente sobre o setor poderá causar-lhe um impacto negativo relevante. No passado, o governo federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou o regime tributário.

Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência de nossos contratos de venda a prazo de unidades, poderemos ser afetados de maneira adversa na medida em que não pudermos alterar nossos contratos a fim de repassar tais aumentos de custo aos nossos clientes. Além disso, um aumento ou criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que seja repassado aos consumidores pode vir a aumentar o preço final aos nossos clientes e reduzir, dessa forma, a demanda por nossos imóveis ou afetar nossas margens e rentabilidade, causando um efeito adverso em nossos resultados financeiros.

4.1 Descrição dos fatores de risco

Além disso, o governo brasileiro pode resolver cancelar regimes especiais de tributação como o RET sobre patrimônio de afetação ou ainda, onerar as alíquotas sobre os regimes fiscais vigentes, o que pode resultar em um aumento da carga tributária dos nossos projetos e gerar um efeito adverso em nossos resultados operacionais. Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação o que pode vir a aumentar o nosso custo e limitar o nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente as nossas atividades.

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, dentre outros. Para desenvolver as nossas atividades de incorporação e construção, devemos obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais.

Empenhamo-nos em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas caso isso não seja possível, estaremos sujeitos à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à nossa atividade, o que poderá afetar de modo adverso nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não nos serão aplicáveis, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que obteremos todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de nossos empreendimentos, fazendo com que incorramos em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente as atividades de incorporação e construção, principalmente em regiões ou áreas ambientalmente vulneráveis.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos terrenos dos nossos empreendimentos, em implantação ou já comercializados, são de nossa responsabilidade direta ou indireta e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação.

Adicionalmente, poderemos ser responsabilizados por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de nossa responsabilidade, tais como disposição final de resíduos e supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

i. aos países estrangeiros onde a Companhia atue

Não atuamos em países estrangeiros.

4.1 Descrição dos fatores de risco

j. com relação a questões sociais

No Brasil, um dos problemas que afetam alguns setores da economia é a escassez de mão-de-obra qualificada. O segmento da construção civil não está isento desse risco, pois caso ocorra um aumento da demanda por esses profissionais, seja decorrente de crescimento dos investimentos em obras de infraestrutura ou o reaquecimento do mercado de incorporação imobiliária que temos presenciado, sobretudo pela retomada dos investimentos no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), pode impactar na capacidade da Companhia captar parceiros e funcionários para o desenvolvimento de seus projetos.

Além disso, devido à natureza de nossas operações, estamos expostos a riscos de acidentes, com níveis baixos até elevados de gravidade, envolvendo nossos profissionais, dos nossos parceiros e prestadores de serviço, ou ainda a comunidade no entorno de nossos empreendimentos.

Ainda, em caso de acidentes graves, podem ocorrer prejuízos a imagem da Companhia, afetando negativamente sua reputação e seus resultados operacionais.

A Companhia, está sujeita obrigações decorrentes de ações judiciais de natureza civil e trabalhista, decorrentes de suas atividades de incorporação.

k. com relação a questões ambientais

O segmento imobiliário está sujeito a uma extensa regulamentação ambiental que envolve zoneamento urbano, meio ambiente, uso e ocupação de terrenos e aprovação das edificações a serem erigidas. No caso de novas regulamentações mais restritivas que possam dificultar a obtenção das licenças exigidas para a aprovação de projetos de construção, afetará a viabilidade econômica do projeto com consequente impacto financeiro nas margens esperadas.

Caso a Companhia descumpra as regulamentações a que está sujeita, estará exposta a riscos de autuação e multas por órgão reguladores.

l. Com relação a questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição

Em relação a questões climáticas, a Companhia está exposta a riscos decorrentes de ações da natureza como furacões, inundações, aumento do nível do mar e alterações do solo.

Além disso, os efeitos fora da normalidade nas alterações climáticas podem afetar a demanda por empreendimentos em determinadas regiões.

Ainda, a Companhia pode estar exposta a riscos de reputação, caso a percepção dos nossos clientes ou da comunidade em geral em relação a nossos projetos seja impactada negativamente por danos causados decorrentes de questões climáticas.

4.1 Descrição dos fatores de risco

m. outras questões não compreendidas nos itens anteriores

Todas as considerações relevantes foram abordadas nos itens anteriores.

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

1. Risco de escassez de recursos

A Companhia está exposta a riscos de escassez de recursos para financiamento de seus projetos e suas operações empresariais, a falta ou encarecimento de crédito para a população em geral, podendo impactar negativamente a capacidade de compra de seus clientes e obtenção de financiamentos, bem como o aumento da inadimplência decorrente da piora na situação econômica do país.

2. Riscos de regulação

A Companhia está exposta a questões de regulação e licenciamento dos seus projetos. Caso os órgãos reguladores alterem a legislação, poderá impactar negativamente na aprovação dos projetos da Companhia, aumento dos custos para adequação das edificações, para cumprimento de obrigação de construção de equipamentos públicos de acordo as regras municipais, entre outros impactos diretamente sofridos.

3. Riscos de execução dos projetos

A Companhia está exposta a riscos na execução de seus projetos por prestadores de serviço externos e colaboradores internos, causados por erros decorrentes de imperícia na execução ou por dolo. Ainda, há possíveis impactos de riscos de acidentes de trabalho por falta de uso de equipamento de proteção, aumento dos custos da obra decorrentes de aumento dos preços dos insumos, entre outros fatores derivados do processo de execução do projeto.

4. Riscos imagem

Com o advento das redes sociais, cada vez mais as Companhias estão sujeitas ao escrutínio público, podendo sofrer danos negativos a sua imagem e reputação. Esses danos podem ser decorrentes de projetos mal executados, pela percepção de não adequação da Companhia as questões de impacto climático e ambiental, não inclusão de políticas de diversidade na composição de seus quadros, dentre outras questões ligadas a percepção externa dos clientes e comunidade em geral e relação as operações da Companhia.

5. Riscos jurídicos

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar em ações trabalhistas interpostas por funcionários de empresas prestadoras de serviço. Assim, a utilização de mão-de-obra terceirizada, especialmente no que diz respeito a contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária, que são inerentes a esse tipo de contratação. Além disso, há o risco de demandas judiciais por clientes devido a problemas com

4.2 Indicação dos 5 (cinco) principais fatores de risco

nossos empreendimentos imobiliários, podendo acarretar pagamento de indenização pela imposição de responsabilidade civil.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

4.3 Descrição, quantitativa e qualitativamente, dos principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros:

Os riscos descritos abaixo são apenas aqueles que atualmente acreditamos poderão nos afetar de maneira relevante. Outros riscos desconhecidos ou não considerados relevantes, neste momento, poderão, eventualmente, causar efeito adverso relevante em nossos negócios e/ou no preço de negociação de nossas ações.

O país enfrenta hoje um momento de turbulência econômica tanto por fatores endógenos, como exógenos. A percepção negativa da economia futura pode impactar diretamente a decisão de compra de ativos imobiliários, tanto por serem investimentos de alto valor, normalmente de longo prazo, e muitas vezes dependente da obtenção de financiamentos, que num cenário de crise econômica, aumento substancial da inflação e aumento da taxa básica de juros, se tornam mais caros e restritos.

Dessa forma, a crise impacta diretamente as vendas de unidades finalizadas e também de terrenos, bem como no recebimento das parcelas das unidades vendidas à prazo e por fim qualquer decisão de investimento da Companhia, uma vez que o crédito tende a se tornar mais caro, mais restritivo e o risco aumenta num cenário de instabilidade política e econômica.

No último ano, o Banco Central Brasileiro subiu rapidamente os juros no país, reflexo da alta da inflação contundente num cenário de oferta de insumos menor, principalmente depois da pandemia.

A Companhia pode ser prejudicada de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- Taxas de juros;
- Política fiscal, monetária e alteração da legislação tributária;
- Inflação;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Instabilidade econômica e social;
- Eventos diplomáticos adversos;
- Expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas do crescimento do PIB;
- Racionamento de energia;
- Desapropriação de propriedades privadas;
- Leis e regulamentos aplicáveis ao setor, inclusive ambientais e sanitários;
- Interpretação de leis trabalhistas e previdenciárias; e
- Outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais, podendo, inclusive, afetar adversamente a negociação das nossas ações.

No ano passado, o Brasil registrou índices de inflação acima da meta. A inflação e algumas medidas tomadas no intuito de controlá-la tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

Futuras medidas, inclusive ajustes nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio estrangeiro e ações para ajustar ou fixar o valor do real poderão causar um efeito adverso na economia brasileira, nas atividades da Companhia, bem como no preço de mercado das suas ações.

Adicionalmente, no caso de um novo pico de inflação, o Banco Central poderá optar por um aumento adicional da taxa de juros oficial. Existe uma forte relação entre o crescimento do setor imobiliário e o crescimento da economia, porém, altas taxas de juros podem inviabilizar o aumento e desenvolvimento dos negócios imobiliários. Além disso, um aumento da taxa de juros pode diminuir a disponibilidade de crédito e, conseqüentemente, ter um impacto negativo no mercado imobiliário e nas atividades da Companhia.

Importante destacar que não enxergamos grandes riscos para a companhia devido a variação cambial.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, especialmente em países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive das ações da Companhia.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, particularmente outros países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da Companhia. Isso poderia prejudicar o preço de mercado das ações da Companhia, além de

4.3 Descrição dos principais riscos de mercado

dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos

4.4 Processos não sigilosos relevantes

4.4 processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que a Companhia ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios da Companhia ou de suas controladas:

(a) Processos de natureza trabalhista

Existe, atualmente, 3 ações trabalhistas em trâmite, sendo que uma delas foi ajuizada por funcionário do empreiteiro contratado pela construtora para obra desenvolvida pela controlada da Companhia.

As ações nas quais a Companhia é a primeira reclamada tramitam na comarca da Capital de São Paulo, tendo como valor da causa as quantias de R\$146.667,00 e R\$12.662,00, sendo ambas classificadas como de perda possível pelo escritório que patrocina as demandas. Não sendo relevantes para os negócios da Companhia.

O fato que gerou a reclamação trabalhista de maior valor da causa, teve o acompanhamento de escritório especializado, tendo a Companhia atuado em conformidade com a legislação e de forma cautelosa. Assim, a defesa processual está bem embasada.

No que tange à reclamação contra a construtora contratada, a ação é processada na comarca de Nova Iguaçu/RJ, e não é relevante para os negócios da Companhia ou de suas controladas, possuindo valor total envolvido inferior a R\$ 50.000,00.

Para se resguardar da assunção de contingências trabalhistas, a Companhia faz incluir disposição em seus contratos de construção no sentido de que, caso haja alguma demanda não honrada pelas empreiteiras, caberá à construtora responsável pela execução das obras do empreendimento respectivo a absorção dos custos correspondentes, mantendo a Companhia indene.

Dessa forma, a Companhia somente arcará com os custos dessa demanda trabalhista caso a própria empreiteira e a construtora responsáveis não os assumam, podendo a Companhia se valer, quando for o caso, das retenções eventualmente existentes em seu poder para se ressarcir dos custos respectivos.

(b) Processos de natureza tributária

A Companhia e/ou suas controladas são partes em processos judiciais de natureza tributária sendo apenas dois relevantes:

01 - Processo nº 0022672-76.2013.4.02.5101

Juízo de Origem: 18ª Vara Federal Cível do Rio de Janeiro/RJ – Mandado de Segurança

Data de instauração: 20/08/2013

Partes no processo:

- Autora: CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.

- Réu: Delegado da Delegacia da Receita Federal do Rio de Janeiro

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Valores, bens ou direitos envolvidos: - Valor da Causa: R\$ 100.000,00 - Valor depositado como garantia: R\$3.449.440,31
Principais fatos: Uma das controladas da Companhia (CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.) impetrou Mandado de Segurança em face do Delegado da Delegacia da Receita Federal do Rio de Janeiro com objetivo de oferecer a receita auferida com a comercialização de imóveis residenciais de valor de até R\$ 100.000,00 no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, que componham incorporação submetida ao RET, à tributação prevista no § 6º, do art. 4º da Lei nº 10.931/04, mesmo que coexistam ao lado de tais unidades outras que sejam de valor superior a R\$100.000,00 ou cuja aquisição não tenha sido financiada pelo referido programa social, bem como não sofrer sanção em virtude da falta de preenchimento na DCTF e na EFDPIIS/COFINS das informações relativas ao RET, e, por conseguinte, para impedir as autoridades fiscais de exigir o pagamento de multa, que seja fundada no descumprimento destas obrigações acessórias, até que haja adequação do sistema da RFB. Em 17.10.2013 foi proferida sentença que julgou improcedente o pedido, reiterando os termos da decisão que deferiu parcialmente a liminar. Posteriormente, foi interposto recurso de apelação pela CR2, para o qual foi negado provimento. Interposto recurso especial pela Empresa, e, em exame de admissibilidade, foi proferida decisão inadmitindo o recurso, sendo interposto agravo em recurso especial pela Empresa. Autos remetidos ao STJ, onde recebeu a numeração AREsp 1835278. Aguarda-se o julgamento do agravo em recurso especial da Companhia.
Chance de perda: Provável.
Análise do impacto em caso de perda: levantamento pela União (Ré) dos valores depositados como garantia em juízo (R\$ 3.449.440,31).

02 - Processo nº 0242842-71.2021.8.19.0001 – Mandado de Segurança
Juízo de Origem: 12ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ
Data de distribuição: 13/10/2021
Partes no processo: - Autora: CR2 CAMPINHO EMPREENDIMENTOS LTDA. - Réu: Município do Rio de Janeiro (Secretário de Fazenda)
Valores, bens ou direitos envolvidos: - Valor da Causa: R\$2.774.359,07 - Valor depositado como garantia: Não há
Principais fatos: Trata-se de Mandado de Segurança que tem como objeto auto de infração que intimou a empresa para efetuar o pagamento tributário referente a débito de ISS. A empresa tem como objetivo a extinção da cobrança por ser beneficiária da isenção concedida pela Lei Complementar do Município do Rio de Janeiro de nº 40, de 20 de julho de 1999, que já havia sido anteriormente reconhecida pela própria municipalidade através de certidão, além do fato de o empreendimento em questão ter obtido o visto fiscal e o habite-se. Em primeira instância houve declaração da inexigibilidade do crédito tributário, acatando a tese da empresa. O processo foi remetido para a segunda instância após recurso do Município.
Chance de êxito: Provável.
Análise do impacto em caso de perda: o crédito tributário será declarado como devido e poderá ser cobrado por meios próprios pelo Município.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

(c) Processos de natureza cível e regulatória

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas figuravam como parte em 250 ações cíveis, tendo sido arroladas como rés em 235 processos, sendo certo que, ressalvadas as ações listadas abaixo, não existem ações de natureza cível em que a Companhia ou suas controladas sejam parte, cujo desfecho seja capaz de refletir negativamente de modo substancial em seus negócios.

1 - Processo nº 0030077-58.2009.8.19.0038 / 2009.038.030201-5
Juízo: 4ª Vara Cível de Nova Iguaçu/RJ
Instância: 1ª instância
Data de distribuição: 04/06/2009
Partes no processo: - Autora: Neuza Salomé Teixeira - Ré: CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. e Centro de Recreação Paradiso Ltda.
Valores, bens ou direitos envolvidos: posse de área integrante do terreno designado Cidade Paradiso.
Principais fatos: Ação de manutenção de posse nº 2009.038.030201-5, movida por Neuza Salomé Teixeira (sócia e administradora da empresa Nova Paraíso Conservação e Serviços de Vigilância Ltda.) em face de CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. e Centro de Recreação Paradiso Ltda. em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu/RJ. A Autora alega ser possuidora da área integrante da Fazenda Cabuçu e requer (i) o deferimento de liminar de manutenção de posse; e (ii) a condenação das Rés a multa diária em caso de nova turbacão. A liminar inicialmente deferida foi revogada em 28.09.2009. Em razão da prévia propositura da ação identificada na alínea “b” abaixo, houve declinação de competência para o juízo de tal ação, movida na 4ª Vara Cível de Nova Iguaçu/RJ. A Ré, ao adquirir o terreno objeto da demanda, manteve contratada a empresa denominada Nova Paraíso, prestadora de serviços de manutenção e vigia no citado terreno. Contudo, ao propor a rescisão do contrato e contratar uma nova empresa para prestar tais serviços, a Nova Paraíso se recusou a sair do imóvel, tendo sua sócia, a Autora da demanda, ingressado com ação de manutenção de posse, alegando exercer a posse pacífica do terreno. Inicialmente, foi deferida liminar concedendo manutenção da posse pela Autora, a qual foi revogada em 28.09.2009. Processo conexo ao processo nº 2009.038.028478-5.
Chance de perda: remota
Análise do impacto em caso de perda: Perda de pequena parte do terreno designado Cidade Paradiso

2 - Processo nº 0028357-56.2009.8.19.0038 / 2009.038.028478-5
Juízo: 4ª Vara Cível de Nova Iguaçu/RJ
Instância: 1ª instância
Data de distribuição: 29/05/2009
Partes no processo - Autora: CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. - Ré: Nova Paraíso Conservação e Vigilância Ltda. (administrada por Neuza Salomé Teixeira)
Valores, bens ou direitos envolvidos: posse de área integrante do terreno designado Cidade Paradiso.

4.4 Processos não sigilosos relevantes

Principais fatos: Ação de reintegração de posse nº 2009.038.028478-5, movida por CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. em face de Nova Paraíso Conservação e Vigilância Ltda. (administrada por Neuza Salomé Teixeira), em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Nova Iguaçu/RJ. A Autora requer (i) o deferimento de liminar de reintegração de posse de área de terra situada no Município de Nova Iguaçu; e (ii) a condenação da Ré ao pagamento de perdas e danos. Em 15.09.2009, por meio de agravo regimental a CR2 obteve o deferimento de liminar determinando a reintegração de posse da área ocupada pela Sra. Neuza Salomé Teixeira e sua família. Em razão da recusa da empresa Nova Paraíso em sair do terreno, a Autora ingressou com a presente ação de reintegração de posse, tendo obtido, em 15/09/2009, liminar nesse sentido. Removidos os bens, da ré, do depósito particular para o depósito público.
Chance de perda: remota
Análise do impacto em caso de perda: Perda de pequena parte do terreno designado Cidade Paradiso

3 – Processo nº 0145156-45.2022.8.19.0001 – Ação Civil Pública
Juízo: 7ª Vara de Fazenda Pública do Rio de Janeiro/RJ
Data de distribuição: 20/06/2022
Partes no processo: - Autor: Ministério Público RJ - Réus: MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, RIO-ÁGUAS, CR2 CAMPINHO EMPREENDIMENTOS LTDA. e BRAGEMP GESTÃO DE EMPREENDIMENTOS LTDA.
Valores, bens ou direitos envolvidos: - Valor da Causa: R\$100.000,00 - Valor depositado como garantia: Não há
Principais fatos: A demanda visa analisar o responsável pelos alagamentos que ocorrem nos empreendimentos Villagio do Campo de 1 a 4 e ao final visa soluções para que não ocorram novos eventos de alagamento. A Companhia é a 3ª Ré. Há diversos laudos periciais em ações individuais de condôminos onde se concluiu que a responsabilidade seria do município e da Rio-Águas, além disso há um parecer do próprio Ministério Público em uma ação individual afirmando que a culpa não é da Companhia, mas sim do município.
Chance de perda: provável
Análise do impacto em caso de perda: a Companhia seria condenada a ressarcir eventuais danos decorrentes dos alagamentos e condenada a executar obras para evitar os alagamentos.

(d) Procedimentos Arbitrais

A Companhia e suas controladas não participam ou participaram nos últimos três exercícios de nenhum procedimento arbitral.

4.5 Valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

4.5 valor total provisionado dos processos não sigilosos relevantes

A Companhia provisionou para os processos com chances de perdas classificadas como provável o valor de R\$ 4.997.793,53 para os processos descritos no item supracitado, dos quais R\$ 346.666,24 se referem à Reclamações Trabalhistas.

A Companhia ainda apresenta em nota explicativa a quantia de R\$ 3.980.960,60, relativos aos processos com chances de perdas classificadas como possível, dos quais R\$ 12.661,24 se referem à Reclamações Trabalhistas e R\$ 454.615,49 referentes à Execuções Fiscais.

Na data deste Formulário de Referência, a Companhia não é parte em processos judiciais ou administrativos de natureza ambiental que sejam individualmente relevantes.

4.6 Processos sigilosos relevantes

4.6 - Processos Sigilosos Relevantes

Na presente data, não há processos sigilosos relevantes em que a Companhia ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados nos itens 4.4 e 4.5.

4.7 Outras contingências relevantes

4.7 - Outras Contingências Relevantes

Não há outras contingências relevantes além do já informado nos itens anteriores.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5.1 Política de Gerenciamento de riscos

a. política formalizada de gerenciamento de riscos

A Companhia não possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos. Entretanto, atuamos sempre no sentido de aprimorar nossas atividades, adotando controles e processos alinhados com as melhores práticas exercidas pelo mercado.

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado

i. riscos para os quais se busca proteção

Os principais riscos a que a Companhia está exposta são oscilações na taxa de juros. Não estamos expostos a riscos cambiais.

ii. estratégia de proteção patrimonial (hedge)

A companhia não possui um instrumento específico de hedge para proteção patrimonial. A principal estratégia utilizada pela Companhia é a indexação dos ativos aos mesmos índices dos passivos como forma de manter um equilíbrio entre rendimentos e despesas. O principal indicador ao qual estamos expostos é o CDI.

iii. instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

Aplicações financeiras indexadas ao CDI para a proteção patrimonial, conforme mencionado no item ii.

iv. parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

Monitoramos constantemente as taxas praticadas pelo mercado para possíveis captações de dívida pela Companhia, bem como nossas aplicações financeiras que estão atreladas ao CDI, buscando manter um nível razoável de exposição de ativos e passivos frente as necessidades da companhia.

v. se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos

A Companhia não opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge).

vi. estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

As decisões acerca de captação de dívidas são tomadas pela Diretoria Financeira em conjunto com o Jurídico e são posteriormente monitoradas pela Controladoria e, em nível mais abrangente, pelo Conselho de Administração.

c. adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Seguimos uma política de controles financeiros que monitora constantemente a natureza e a posição geral dos riscos financeiros, descasamentos de índices e prazos, a fim de avaliar o impacto nos resultados e no fluxo de caixa. Nossas estrutura operacional e controles são direcionados no sentido de tentar reduzir os riscos de mercado a níveis razoáveis frente as atividades da companhia.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2 Em relação aos controles adotados pela Companhia para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis

a. as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

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, calculamos 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.

Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento é calculado considerando-se o quanto poderá perder caso, em condições limite, decida-se por liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, que é um referencial que demonstra a que preço é possível vender rapidamente a sua totalidade. O preço de liquidação é possível de ser estimado somente em mercados, cuja formação de preço é consistente, sendo esta consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da alienação das unidades. A Companhia busca o máximo de eficiência para o seu capital, e acredita que esta eficiência é alcançada quando o somatório do risco dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

Nesse sentido, procura-se utilizar opções de compra para a aquisição de terrenos, o que confere flexibilidade na administração de risco, pois permite dispor de um estoque de potenciais projetos que possam ser lançados conforme sua conveniência, sem a necessidade da imediata aquisição do terreno.

A estruturação de projetos em fases, de forma que só se inicie a fase seguinte quando a imediatamente anterior já tiver atingido um volume esperado de venda, permite operar com nível de risco bem reduzido.

Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados em nosso portfólio, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. Esta projeção auxilia na definição de sua estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação aos empreendimentos incluídos no seu 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.

5.2 Descrição dos controles internos

Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder as variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis, nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

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 possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados, que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos.

Análise de sensibilidade

Uma vez que a Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, a exposição se dá apenas com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira decorrente das aplicações financeiras quanto à despesa financeira decorrente dos empréstimos, portanto os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas estão livres de risco relevantes já que os mesmos são remunerados à taxa do CDI e os empréstimos e financiamentos, quando contratados, são atrelados à variação do CDI acrescido de spread ou, no caso de financiamentos no âmbito do SFH, atrelados à variação da TR acrescida de spread fixo.

b. as estruturas organizacionais envolvidas

A Diretoria, em sua totalidade, está envolvida no mapeamento dos principais riscos, bem como nas formas de mitigações e estratégias de ação.

c. se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

Conforme descrito no item anterior, a Diretoria, em sua totalidade, está envolvida neste processo. Cada fator é acompanhado em maior grau de detalhes pelo diretor da área ao qual ele está relacionado e, sua análise com respectiva política de ação, levadas aos demais para deliberação.

5.2 Descrição dos controles internos

d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

Não há pontos relevantes destacados nos relatórios de controles internos elaborados pelo auditor independente referentes aos últimos três exercícios.

e. comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Não há pontos relevantes destacados nos relatórios de controles internos elaborados pelo auditor independente referentes aos últimos três exercícios

5.3 Programa de integridade

5.4 Programa de Integridade

a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas;

A Companhia possui um código de ética e postura aprovado, entretanto, não possui regras específicas voltadas para prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, destacando somente que todos os funcionários, conselheiros e colaboradores devem agir de forma ética e dentro das leis e regulamentações vigentes e aplicáveis à Companhia e seus parceiros e colaboradores.

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes;

Não existe órgão constituído para o monitoramento da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade. Tal tarefa fica a cargo de cada gestor, que se reporta à diretoria, que em última instância, se reporta ao Conselho de Administração.

iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

• se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados;

Sim, a Companhia possui um código de ética e postura formalmente aprovado (disponível em <https://ri.cr2.com.br/governanca-corporativa/estatuto-politicas-e-codigos>), que se aplica a todos os conselheiros, empregados e fornecedores.

• se e com que frequência os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados são treinados em relação ao código de ética ou de conduta e às demais normas relacionadas ao tema;

Os funcionários são instruídos a respeito do código de conduta da companhia no momento de sua contratação e, então, instruídos no dia a dia de suas atribuições pelos gestores responsáveis.

• as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas; e

As sanções aplicáveis em caso de violação do código de conduta são decididas pela administração, sendo passíveis medidas disciplinares tais como advertências e até demissão por justa causa.

5.3 Programa de integridade

- órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

O código de ética e postura foi aprovado pela Diretoria da Companhia e está disponível em nosso site de relações com investidores (<https://ri.cr2.com.br/governanca-corporativa/estatuto-politicas-e-codigos>).

b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

- se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros;

A companhia ainda não possui um canal específico de denúncias, sendo as questões levadas pelos funcionários aos seus gestores, que por sua vez levam as questões à diretoria.

- se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados;

A companhia não possui canal de denúncia, mas está aberta ao recebimento de denúncias tanto de empregados quanto de terceiros.

- se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé; e

Não existem mecanismos de anonimato formalizados.

- órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias.

Não há um órgão específico responsável pela apuração de denúncias, ficando tal tarefa a cargo da diretoria e conselho.

c. número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Não foram identificados nos três últimos exercícios sociais, desvios, fraudes, irregularidades ou atos ilícitos praticados contra a administração pública.

d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

A Companhia entende que sua estrutura atual, bastante enxuta, além da contratação de uma auditoria externa e o comprometimento da administração e conselho na condução dos negócios bem como as regras de aprovação e liberação/contratação, onde são necessárias a aprovação de pelo menos 2 diretores ou procuradores com poderes especiais, sejam suficientes e eficazes na prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos.

5.4 Alterações significativas

5.4 informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos

Não houve, no último exercício social, alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada.

A Companhia entende que os mecanismos utilizados atualmente são adequados, eficazes e suficientes para a mitigação dos riscos incorridos pela Companhia, dentro do que se é possível mitigar e da estrutura de custos considerada razoável para nossas operações atuais.

5.5 Outras informações relevantes

5.5 Outras informações que a Companhia julga relevantes

Não existem outras informações relevantes sobre políticas de gerenciamento de riscos e controles internos além das já citadas nos itens anteriores.

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
Carlos Antonio Guedes Valente						
783.393.837-87	Brasil	Não	Não	22/09/2020		
Sim	Carlos Antonio Guedes Valente		Física	783.393.837-87		
266.779	11,014	0	0,000	266.779	11,014	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
Squadra Investimentos - Gestão de Recursos Ltda.						
09.267.871/0001-40	Brasil	Não	Não	06/07/2017		
Não						
450.132	18,584	0	0,000	450.132	18,584	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
TOTAL LOG PLANEJAMENTO E PARTICIPACOES LTDA						
19.928.198/0001-04	Brasil	Não	Não	11/12/2020		
Não						
1.080.984	44,629	0	0,000	1.080.984	44,629	
Classe Ação	Qtde. de ações Unidade	Ações %	Ações (%) da espécie	Ações (%) do capital social		
TOTAL	0	0.000				
AÇÕES EM TESOURARIA						

6.1/2 Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Mandatário		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações Unidade						
Qtde. ações ordinárias Unidade	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais Unidade	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações Unidade	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
OUTROS						
624.258	25,773	0	0,000	624.258	25,773	
TOTAL						
2.422.153	100,000	0	0,000	2.422.153	100,000	

6.3 Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	31/12/2021
Quantidade acionistas pessoa física	320
Quantidade acionistas pessoa jurídica	6
Quantidade investidores institucionais	25

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantidas em tesouraria

Quantidade ordinárias	2.380.679	98,288%
Quantidade preferenciais	0	0,000%
Total	2.380.679	98,288%

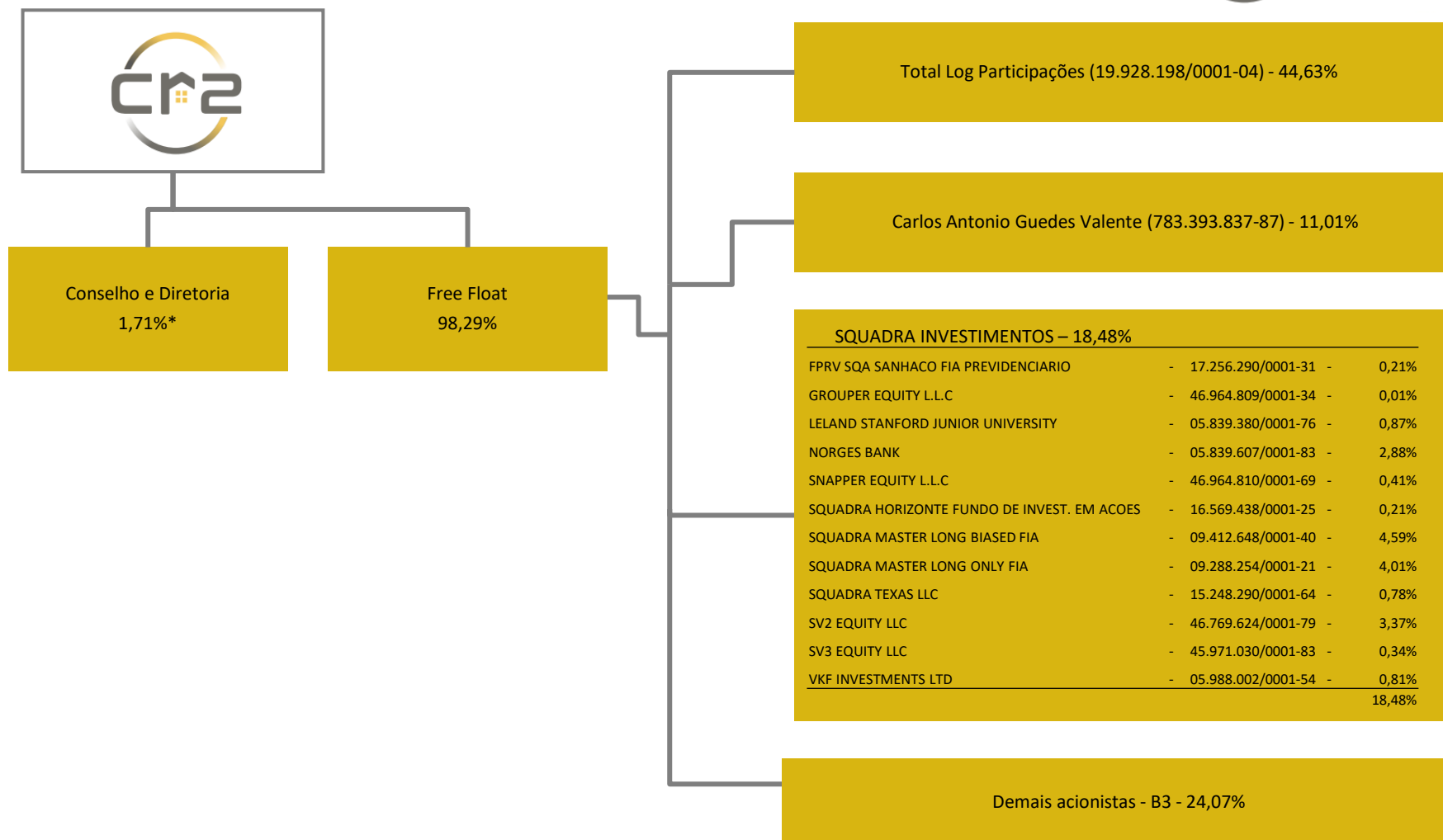
6.4 Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Participação do emisor (%)
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda	09.360.080/0001-60	100
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda	09.113.701/0001-01	100
CR2 EMPREENDIMENTOS SPE - 12 LTDA	08.541.780/0001-99	90
CR2 EMPREENDIMENTOS SPE - 23 LTDA	09.215.588/0001-75	100
CR2 EMPREENDIMENTOS SPE - 32 LTDA	13.719.798/0001-78	100
CR2 EMPREENDIMENTOS SPE - 9 LTDA	08.322.063/0001-76	100
CR2 JARDIM PARADISO EMPREENDIMENTOS LTDA	09.451.431/0001-49	100
CR2 VALQUEIRE EMPREENDIMENTOS LTDA	08.323.846/0001-74	100



Composição Acionária

6.5 Organograma dos acionistas e do grupo econômico



Obs:

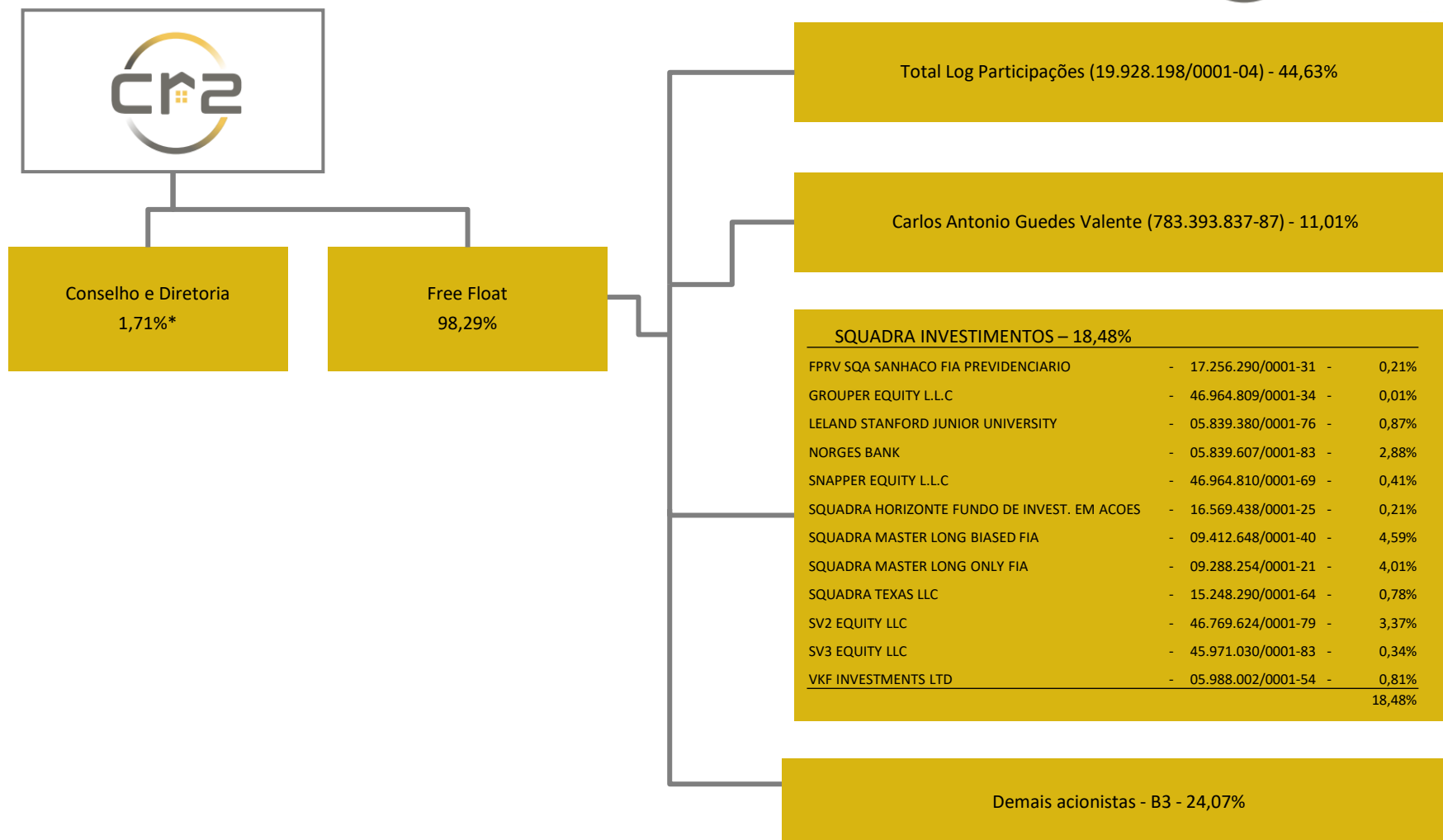
* Inclui posição de pessoa relacionada

(1) Posição em 22/05/2023



Composição Acionária

6.6 Outras informações relevantes



Obs:

* Inclui posição de pessoa relacionada

(1) Posição em 22/05/2023

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

7.1. - Principais características dos órgãos da administração e do conselho fiscal

A Administração da Companhia é composta pelo Conselho de Administração e pela Diretoria Estatutária, conforme disposto no artigo 9º do seu Estatuto Social.

Conselho de Administração:

O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho.

O Conselho de Administração, para seu assessoramento, poderá estabelecer a formação de comitês técnicos e consultivos, com objetivos e funções definidos, sendo integrados por membros dos órgãos de administração da Companhia ou não. Caberá ao Conselho de Administração estabelecer as normas aplicáveis aos comitês, incluindo regras sobre composição, prazo de gestão, remuneração e funcionamento.

Diretoria:

Compete a Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou pelo Estatuto Social, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração.

No exercício de suas funções, os diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos necessários à consecução dos objetivos do seu cargo, observadas as disposições do Estatuto Social quanto a forma de representação, a alçada para a prática de determinados atos e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo deliberar sobre e aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromisso, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças em favor de terceiros, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas no Estatuto Social.

a. Principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado

Não se aplica. A Companhia não possui políticas específicas para indicação e preenchimento de cargos.

b. Mecanismos de avaliação de desempenho

A Diretoria tem seu desempenho avaliado de acordo com metas e indicadores operacionais e financeiros da Companhia definidos anualmente pelo Conselho de administração.

O Conselho de Administração não possui um mecanismo ou política formalizada para avaliação de desempenho.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

c. Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

A Companhia não desenvolveu, no último exercício social, uma política estruturada para a identificação e administração de conflitos de interesses. A Companhia observa o disposto na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76).

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, é vedado aos nossos administradores intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da nossa Companhia, bem como em deliberações que a respeito tomarem os demais administradores, cumprindo-lhe notificá-los do seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração, a natureza e extensão do seu interesse.

7.1 Principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

e. Se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

A Companhia não possui atualmente objetivos específicos com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração. Ao passo que estamos em mobilização para o retorno aos lançamentos, que demanda recursos e foco, a Companhia está se preparando para desenvolver políticas formais relacionadas ao tema ASG e estar em linha com as melhores práticas de gestão.

f. Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Atualmente, os órgãos da administração não possuem papel definido, no que trata da avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

7.1D Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal

Quantidade de membros por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	2	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	4	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 6	0	6	0	0	0

Quantidade de membros por declaração de cor e raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Preferê não responder
Diretoria	0	2	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Efetivos	0	4	0	0	0	0	0
Conselho de Administração - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Efetivos	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Conselho Fiscal - Suplentes	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
TOTAL = 6	0	6	0	0	0	0	0

7.2 Informações relacionadas ao conselho de administração

7.2. - Conselho de Administração: em relação especificamente ao conselho de administração, indicar:

a. Órgãos e comitês permanentes que se reportem ao conselho de administração

O único órgão com reporte direto ao Conselho de Administração é a diretoria Estatutária. Não possuímos no momento outros órgão e comitês permanentes.

b. De que forma o conselho de administração avalia o trabalho da auditoria independente, indicando se o emissor possui uma política de contratação de serviços de extra auditoria com o auditor independente e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

O Conselho de Administração, a qualquer momento, pode convocar nossos auditores independentes da Companhia e suas controladas para prestar os esclarecimentos que entender necessários sobre quaisquer discussões em curso ou encerradas com a nossa Companhia, bem como a respeito de quaisquer assuntos relacionados ao escopo do seu trabalho. Entre esses temas podemos citar, ênfases identificadas nos seus relatórios de revisão especial a respeito de nossas informações trimestrais e no relatório de auditoria sobre nossas demonstrações financeiras anuais, as políticas contábeis críticas, aspectos relacionados a mudanças no escopo dos trabalhos, deficiências relevantes e falhas significativas encontradas nos controles internos e no ambiente de tecnologia da informação, sobre a avaliação dos riscos e análise de possibilidade de fraudes.

Fica a cargo da Diretoria o levantamento de concorrência com pelo menos três participantes para apreciação do Conselho de Administração, que é a instância responsável por nomear e destituir os auditores independentes, avaliando sua independência, sua relevância e a qualidade dos serviços prestados e a adequação dos serviços prestados por essas empresas às necessidades da Companhia.

A Companhia não possui política formal relacionada a contratação de serviços que não o de auditoria externa junto a auditores independentes. Não faz parte da prática da Companhia, ressalvados casos muito específicos que possam surgir, a contratação de serviços extra auditoria, a fim de evitar quaisquer conflitos de interesse que porventura possam surgir. Extraordinariamente, em caso de necessidades específicas que possam surgir, esse tipo de contratação somente poderá ser efetuada caso não impactem a independência do auditor, estejam dentro do escopo da competência profissional do auditor e não haja qualquer indício de conflito de interesses.

c. Se houver, canais instituídos para que questões críticas relacionadas a temas e práticas ASG e de conformidade cheguem ao conhecimento do conselho de administração

A companhia ainda não possui um canal específico de denúncias, sendo as questões levadas pelos colaboradores a diretoria, que por sua vez reporta as questões relevantes ao Conselho de Administração.

Em que pese não haver um canal específico de denúncias, a Companhia está aberta ao recebimento de denúncias tanto de colaboradores quanto de terceiros. Quaisquer dúvidas, esclarecimentos ou denúncias, inclusive ASG e de conformidade, por terceiros, podem ser feitas junto ao nosso setor de relação com investidores, através do e-mail ri@cr2.com.br. Tais questões, após analisadas, são respondidas ou encaminhadas a instância responsável.

7.3 Composição e experiências profissionais da administração e do conselho fiscal

Funcionamento do conselho fiscal: Não permanente e não instalado

Nome Alexandre Pereira Coelho

CPF: 121.735.367-45

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profis são: Administrador

Data de Nascimento: 22/08/1990

Experiência Profissional:

Graduado em administração pela PUC-RJ. Executivo com ampla experiência no setor imobiliário, exerce, há mais de 10 anos, função de Head de novos negócios na Pantanal Gestão e Administração S/A, atuando diretamente como conselheiro e/ou diretor nos negócios do grupo, nos setores de: hotelaria, marinas náuticas, tecnologia em mineração, locação de equipamentos e geração de energia. Em 2012 foi um dos fundadores do braço imobiliário do grupo (MRI) e desde 2019 voltou ao mercado imobiliário como seu diretor-presidente.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	30/04/2024	até a AGO de 2025	Conselho de Administração (Efetivo)		30/04/2024	Não	27/01/2021

Nome FABIO DE ASSIS DA SILVA

CPF: 030.228.147-98

Passaporte:

Nacionalidade: Brasil

Profis são: CONTADOR

Data de Nascimento: 02/09/1973

Experiência Profissional:

BACHAREL EM CIENCIAS CONTABEIS, POR GRADUADO EM GETÃO FINANCEIRA, MAIS DE 27 ANOS DE EXPERIENCIA NA ÁREA CONTÁBIL, FINANCEIRA E CONTROLADORIA EM VÁRIOS RAMOS DE ATIVIDADES E CONSULTORIAS.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	08/05/2024	até a AGO de 2026	Diretor de Relações com Investidores		08/05/2024	Não	08/05/2024

Diretoria	08/05/2024	Até AGO de 2026	Outros Diretores	Diretor Financeiro e de Operações	08/05/2024	Não	08/05/2024
-----------	------------	-----------------	------------------	-----------------------------------	------------	-----	------------

Nome	MATHEUS REZENDE GOMES DEOTTI	CPF:	089.507.646-28	Passaporte:		Nacionalidade:	Brasil	Profis são:	Advogado	Data de Nascimento:	13/03/1988
-------------	------------------------------	-------------	----------------	--------------------	--	-----------------------	--------	--------------------	----------	----------------------------	------------

Experiência Profissional: Dr. Matheus Deotti foi Oficial R2 do Exército Brasileiro, possui 11 anos de experiência na área jurídica. É membro da companhia desde a sua reestruturação societária em jan-2021, tendo exercido as funções de coordenador e gerente jurídico, auxiliando as operações da FICA S.A, com ênfase na governança corporativa e estruturação de negócios.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	12/01/2024	até 31/12/2025	Outros Diretores	Diretor	12/01/2024	Não	12/01/2024
Diretoria	22/03/2024	até a AGO de 2026	Diretor Presidente / Superintendente		23/03/2024	Não	12/01/2024

Nome	Newman Cardoso do Amaral Brito	CPF:	089.534.268-55	Passaporte:		Nacionalidade:	Brasil	Profis são:	Administrador	Data de Nascimento:	19/01/1967
-------------	--------------------------------	-------------	----------------	--------------------	--	-----------------------	--------	--------------------	---------------	----------------------------	------------

Experiência Profissional: Newman Brito atua desde 1996 no mercado imobiliário. Atuou, como CEO, na Schahin Desenvolvimento Imobiliário e na Fit Residencial, empresa com foco no segmento econômico do grupo Gafisa sucedida pela Construtora Tenda. Liderou a criação, na Tecnisa, da empresa dedicada para o segmento de baixa renda (Tecnisa Flex). Em 2019, como VP do Grupo ZAP, coordenou a reestruturação da área de negócios voltada para o segmento de incorporadoras, contribuindo para venda para OLX. É graduado com MBA executivo em administração pelo IBMEC e possui diversos cursos de especialização nas áreas de liderança, negócios e inovação em Harvard, Stanford, London Business School e IMD.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Diretoria	11/04/2023	22/03/2024	Diretor Presidente / Superintendente		11/04/2023	Não	06/10/2021
Diretoria	12/01/2024	22/03/2024	Diretor de Relações com Investidores		12/01/2024	Não	12/01/2024

Nome Roberto de Souza **CPF:** 694.892.468-91 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro Civil **Data de Nascimento:** 19/12/1949

Experiência Profissional: Engenheiro Civil, Mestre e Doutor em Engenharia pela Escola Politécnica da USP. Especialista em qualidade, tecnologia, gestão, sustentabilidade, ESG e inovação na construção. Sócio e CEO do CTE (Centro de Tecnologia de Edificações). Autor de nove livros técnicos focados nesses temas e aplicados à incorporadoras, construtoras e projetistas. Ministrou inúmeras palestras e cursos no Brasil e no exterior e escreveu vários artigos técnicos ao longo de sua carreira. Em 2018 criou a Rede Construção Digital, Industrializada e Sustentável, com o propósito de impulsionar o movimento de transformação digital, industrialização e sustentabilidade na construção.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	30/04/2024	até a AGO de 2025	Conselho de Administração (Efetivo)		30/04/2024	Não	29/04/2022

Nome Rogério Furtado Moreira **CPF:** 769.987.207-00 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Engenheiro **Data de Nascimento:** 29/03/1964

Experiência Profissional: Engenheiro de Produção pela UFRJ, com MBA em finanças pelo IBMEC. Tornou-se sócio do Banco BBM em 1995 e diretor adjunto em 1997. Em 1999, tornou-se sócio fundador do Banco CR2 e em 2007, exerceu os cargos de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, coordenando o seu processo de abertura de capital na IPO. Em 2014, assumiu a Presidência da CR2 cumulativamente ao cargo de Diretor de Relações com Investidores e Vice Presidente do Conselho de Administração, no qual permaneceu até julho de 2015. Desde 2016, é sócio da ARM Gestão, empresa de consultoria em gestão e recuperação de empresas.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	30/04/2024	até a AGO de 2025	Conselho de Administração (Efetivo)		30/04/2024	Não	27/01/2021

Nome Walter Roberto de Oliveira Longo **CPF:** 563.380.748-00 **Passaporte:** **Nacionalidade:** Brasil **Profis são:** Administrador de empresas **Data de Nascimento:** 12/02/1951

Experiência Profissional: Publicitário e Administrador de Empresas com MBA na Universidade da Califórnia, é empreendedor digital, palestrante internacional e sócio-diretor da Unimark Comunicação. Anteriormente era Presidente do Grupo Abril e Mentor de Estratégia e Inovação do Grupo Newcomm. Em 2017 recebeu o Prêmio Lide de Marketing Empresarial. É membro de vários conselhos de empresas como SulAmérica, Sabemi, Ammo, Portobello e Cacau Show, sócio de múltiplas empresas digitais, palestrante reconhecido internacionalmente, articulista de múltiplas publicações, além de autor de diversos livros com temas relacionados a comunicação e marketing.

Órgãos da Administração:

Órgão da Administração	Data da Eleição	Prazo do mandato	Cargo eletivo ocupado	Descrição de outro cargo/função	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Data de início do primeiro mandato
Conselho de Administração	30/04/2024	até a AGO de 2025	Conselho de Administração (Efetivo)		30/04/2024	Não	29/04/2022

7.4 Composição dos comitês

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui comitês em funcionamento

7.5 Relações familiares

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nenhum membro da Administração da Companhia e de suas controladas possui relação conjugal, união estável ou parentesco até o 2º grau relacionadas a outros membros da Companhia.

7.6 Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros

7.7 Acordos/seguros de administradores

7.7 Descrever as disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou ao emissor, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções

A Companhia contrata anualmente Seguro de Responsabilidade Civil de Diretores e Administradores (Seguro D&O), com o limite máximo de garantia para cobertura de responsabilidade civil de Administradores de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e último prêmio pago (vigência de novembro/2022 a novembro/2023) no valor de R\$ 53.824,23.

O objeto do seguro contratado é o pagamento e/ou reembolso, a título de indenização securitária, das quantias, respectivamente, devidas ou pagas a terceiros, pela Administração da Companhia e suas Controladas, quando seus membros anteciparem valores correspondentes à indenização e perdas.

A cobertura do seguro engloba, basicamente, gastos dos Administradores da Companhia e de suas Controladas com processo judicial ou arbitral iniciado em qualquer foro ou tribunal arbitral, inclusive na justiça trabalhista; inquérito ou processo criminal ou qualquer procedimento semelhante; processo administrativo (incluindo investigação ou inquérito administrativo e discussões relativas à aplicação ou imposição de multas) iniciado por uma notificação de ordem de investigação ou documento semelhante por algum órgão governamental, órgão de classe ou outra entidade que seja constituída ou tenha poderes legais para investigar os negócios da Companhia, suas Controladas ou de qualquer segurado na condição de Administrador, Diretor ou cargo assemelhado relativamente à Companhia e suas Controladas.

Destaca-se também, quanto ao seguro contratado, a cobertura contra danos ambientais, provenientes de lesão e degradação do equilíbrio ecológico decorrente de geração, transporte, descarga, emissão, dispersão, liberação, escapamento, tratamento, armazenamento, escape ou disposição efetiva, na água, no solo ou na atmosfera, de substância, matérias, ruídos ou energia em desacordo com os padrões ambientais estabelecidos na legislação; ou prática de atividades não autorizadas ou não licenciadas pelos órgãos ambientais competentes.

7.8 Outras informações relevantes

7.8 Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes em relação a seção 7 deste Formulário de Referência.

8.1 Política ou prática de remuneração

8.1 Política ou prática de remuneração do Conselho de Administração, Diretoria, Conselho Fiscal e Comitês

Inicialmente, ressaltamos que a Companhia não possui Conselho Fiscal, Diretoria Não Estatutária e Comitês, estatutários ou não, sendo, portanto, as informações desse item correspondentes apenas ao Conselho de Administração e Diretoria.

a. objetivos da política ou prática de remuneração, informando se a política de remuneração foi formalmente aprovada, órgão responsável por sua aprovação, data da aprovação e, caso o emissor divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

O objetivo de cada elemento da remuneração dos administradores é incentivar o alinhamento de interesses destes com as metas da Companhia, de forma a estimular o comprometimento dos executivos, atraindo e mantendo profissionais altamente qualificados. Ademais, por meio do pagamento de gratificação baseada nos resultados da Companhia e do Plano de Opções de Compra de Ações (“Plano”), a Companhia busca estimular a melhoria de sua gestão e a permanência de seus executivos nos postos ocupados, incentivando o comprometimento e a dedicação de seus profissionais de forma a reverter essa sinergia em favor da Companhia. Por fim, o Plano visa possibilitar à Companhia obter e manter executivos que desempenhem suas funções com alto nível de excelência e qualidade com a possibilidade destes profissionais ingressarem na sociedade mediante a subscrição de ações com preços mais atrativos que aqueles praticados pelo mercado, desde que respeitadas as condições e termos do Plano.

b. composição da remuneração, indicando:

i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

A remuneração dos nossos Diretores é composta, conforme o caso, pelos seguintes elementos: (i) remuneração base mensal, com o objetivo de manter o equilíbrio em relação à prática do mercado em geral; (ii) gratificação baseada nos resultados da Companhia, de forma que os Diretores dividam com os acionistas os resultados auferidos, incentivando-os a buscar o sucesso mútuo, e (iii) plano de opção de compra de ações, que constitui um incentivo de longo prazo oferecido aos nossos executivos, conforme venha a ser aprovado na forma do Estatuto da Companhia e da legislação aplicável. Além da remuneração, lhes é oferecido, como benefício, um plano de saúde.

Os membros do Conselho de Administração recebem apenas uma remuneração fixa mensal pelo desempenho de suas funções, e não fazem *jus* a outros benefícios diretos ou indiretos, tampouco possuem participação nos

8.1 Política ou prática de remuneração

resultados ou qualquer tipo de remuneração variável. Portanto, além da referida remuneração mensal fixa, não há outros elementos de remuneração para os membros do Conselho de Administração.

ii. qual a proporção de cada elemento na remuneração total, em relação aos 3 últimos exercícios sociais

Para os membros do Conselho de Administração, a remuneração base mensal constitui 100% da remuneração total percebida nos exercícios de 2020, 2021 e 2022, ao passo que, para a Diretoria, não há proporção pré-definida de cada elemento na remuneração total.

A Companhia baseia a remuneração variável de seus diretores em relação ao cumprimento de metas semestrais, com o pagamento ao fim de cada semestre, após a avaliação. Dessa forma todo o valor da remuneração variável ao longo dos anos está atrelado ao cumprimento de metas de curto prazo.

No exercício de 2022, a remuneração fixa da Diretoria, composta por remuneração base, benefícios e remuneração variável, correspondeu a 97% da remuneração total, tendo a remuneração variável (bônus) correspondido a 0% e os benefícios (plano de saúde) correspondido aos 3% restantes, conforme quadro abaixo:

% em relação à remuneração total (2022)					
	Benefícios (Plano de Saúde)	Remuneração Base	Remuneração Variável	Plano de Opção de Compra de Ações	Total
Conselho de Administração	0%	100%	0%	0%	100%
Diretoria	3,00%	97,00%	0,00%	0,00%	100%

8.1 Política ou prática de remuneração

No exercício de 2021, a remuneração fixa da Diretoria, composta por remuneração base, benefícios e remuneração variável, correspondeu a 77,05% da remuneração total, tendo a remuneração variável (bônus) correspondido a 17,01% e os benefícios (plano de saúde) correspondido aos 5,93% restantes, conforme quadro abaixo:

% em relação à remuneração total (2021)					
	Benefícios (Plano de Saúde)	Remuneração Base	Remuneração Variável	Plano de Opção de Compra de Ações	Total
Conselho de Administração	0%	100%	0%	0%	100%
Diretoria	5,93%	77,05%	17,01%	0,00%	100%

No exercício de 2020, a remuneração fixa da Diretoria, composta por remuneração base e benefícios, foi de 57,78% da remuneração total, tendo a remuneração variável (bônus) correspondido a 42,22%, conforme o quadro abaixo:

% em relação à remuneração total (2020)					
	Benefícios (Plano de Saúde)	Remuneração Base	Remuneração Variável	Plano de Opção de Compra de Ações	Total
Conselho de Administração	0%	100%	0%	0%	100%
Diretoria	5,14%	52,64%	42,22%	0,00%	100%

iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

Não há metodologia específica de cálculo para a remuneração fixa dos Diretores e Conselheiros, sendo certo que a metodologia de reajuste proposta pela Administração anualmente para a remuneração base tem sido a atualização de acordo com o percentual de variação do IPCA nos 12 (doze) meses anteriores, podendo ser revista marginalmente, à critério do Conselho de Administração da Companhia.

No que tange à remuneração variável, é atribuída de acordo com metas de desempenho aprovadas pelo Conselho de Administração, para cada um dos membros da Diretoria e pela obtenção das metas definidas para as suas respectivas equipes, sempre alinhada com os valores praticados no mercado. Para o exercício de 2023, foram aprovadas as seguintes metas globais para a diretoria e colaboradores:

8.1 Política ou prática de remuneração

- Estimular inovação;
- Maximizar a geração de caixa;
- Lançar empreendimentos;
- Zelar pela margem;
- Formar landbank;
- Viabilizar custo obra; e
- Reduzir o ciclo de vendas

Para informações adicionais sobre o plano de incentivo de ações, vide item 13.4.

iv. **razões que justificam a composição da remuneração**

O que justifica a nossa política de remuneração é o nosso foco em resultados e a intenção de reter profissionais competentes, qualificados e valiosos na administração da Companhia.

v. **existência de membros não remunerados pelo emissor e a razão para esse fato**

Não aplicável.

c. ***principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração***

Para a determinação da remuneração base mensal de nossos administradores, utilizamos pesquisas de mercado e diminuimos o valor médio em aproximadamente 30%. A nova administração acredita que a meritocracia as remunerações variáveis medidas por meritocracia devem ser a principal fonte de recebimento dos seus executivos, alinhando os stakeholders a isso. para a determinação da Participação nos Lucros e Resultados, cada executivo tem metas individuais e a cia possui metas globais que funcionam como gatilhos para que a remuneração seja paga.

d. ***como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho***

Com o objetivo de atrelar a remuneração da Diretoria ao desempenho financeiro da Companhia, o montante global da gratificação a ser distribuída é calculado com base no cumprimento do orçamento aprovado anualmente para a Companhia, aliado ao resultado da avaliação individual realizada, além da obtenção dos resultados definidos para cada membro da Diretoria e suas respectivas equipes.

8.1 Política ou prática de remuneração

e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos nossos interesses de curto, médio e longo prazo

A Companhia acredita que o principal foco é o médio e longo prazo, por isso foca os seus esforços de remuneração na parcela variável. Conforme mencionado acima, acreditamos que a remuneração fixa é suficiente para que os executivos tenham uma vida confortável, apesar de ser intencionalmente abaixo do mercado. Na parcela variável, a Companhia acredita que estará acima da média do mercado, com a aprovação na Assembleia Geral Extraordinária de 14 de fevereiro de 2023, do plano de incentivo por ações e desde que os resultados sejam alcançados.

Desta forma, há grande incentivo para esses profissionais busquem com afino execução de projetos precisos e rentáveis para a Companhia.

Os interesses de longo prazo serão alinhados com a criação de um plano de incentivo por ações que será disparado sempre que objetivos agressivos forem alcançados

f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

O Conselho de Administração da Companhia aprovou, em reunião realizada em 01/08/2013, a possibilidade de Implantação de um plano de rateio de despesas entre as sociedades controladas da Companhia. Nos exercícios de 2020, 2021 e 2022 não houve remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia

Não há qualquer remuneração ou benefício garantido aos nossos administradores vinculados à ocorrência de eventos societários, uma vez que a cia não possui controlador. O plano de “stock option” aprovado pela assembleia possui cláusulas de pagamento aos diretores no caso de mudanças brutas societárias e demissão dos executivos, mas o plano ainda não foi assinado individualmente com os executivos

8.1 Política ou prática de remuneração

h. Práticas e procedimentos adotados pelo conselho de administração para definir a remuneração individual do conselho de administração e da diretoria, indicando: (i) os órgãos e comitês do emissor que participam do processo decisório, identificando de que forma participam; (ii) critérios e metodologia utilizada para a fixação da remuneração individual, indicando se há a utilização de estudos para a verificação das práticas de mercado, e, em caso positivo, os critérios de comparação e a abrangência desses estudos; (iii) com que frequência e de que forma o conselho de administração avalia a adequação da política de remuneração do emissor.

A distribuição da verba global anual entre diretores e conselheiros é feita pelo Conselho de Administração, bem como a definição dos valores de participações nos lucros dos diretores e funcionários da Companhia.

Os programas e níveis de remuneração individual da diretoria executiva são sugeridos ao Conselho de Administração pelo Diretor Presidente, com base na filosofia de remuneração vigente. Ao fazer suas recomendações o Diretor Presidente leva em consideração os resultados da Companhia no exercício anterior, desempenho individual, pesquisas de remuneração de mercado e outros aspectos tais como riscos de retenção, habilidades e conhecimentos, experiência e potencial de cada executivo. O Diretor Presidente é assessorado pela área de recursos humanos da Companhia, e pode utilizar consultorias externas especializadas para temas técnicos.

O Conselho de Administração é responsável por analisar e opinar nas recomendações do Diretor Presidente quanto aos diretores, e por aprovar a remuneração do Diretor Presidente. Em suas análises o Conselho de Administração leva em consideração os mesmos parâmetros usados pelo Diretor Presidente para a remuneração dos diretores executivos, ou seja, os resultados da Companhia no exercício anterior, desempenho individual, pesquisas de remuneração de mercado e outros aspectos tais como riscos de retenção, habilidades e conhecimentos, experiência e histórico do executivo na Companhia.

Ao definir as políticas de remuneração dos conselheiros, o Conselho de Administração leva em consideração as boas práticas da governança corporativa, pesquisas de remuneração de mercado e outros aspectos como habilidades, experiência e histórico dos conselheiros.

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	2,00		6,00
Nº de membros remunerados	4,00	2,00		6,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	384.000,00	1.500.000,00		1.884.000,00
Benefícios direto e indireto	0,00	0,00		0,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	384.000,00	1.500.000,00		1.884.000,00

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	2,00		6,00
Nº de membros remunerados	4,00	2,00		6,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	376.758,53	1.317.283,05		1.694.041,58
Benefícios direto e indireto	0,00	42.757,31		42.757,31
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	376.758,53	1.360.040,36		1.736.798,89

8.2 Remuneração total por órgão

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2021 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	2,00		6,00
Nº de membros remunerados	4,00	2,00		6,00
Esclarecimento				
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	204.328,18	1.785.969,18		1.990.297,36
Benefícios direto e indireto	0,00	107.039,16		107.039,16
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	0,00		0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00		0,00
Observação				
Total da remuneração	204.328,18	1.893.008,34		2.097.336,52

8.3 Remuneração Variável

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	2,00		6,00
Nº de membros remunerados	4,00	2,00		6,00
Esclarecimento				
EM RELAÇÃO AO BÔNUS				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00
EM RELAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO RESULTADO				
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor máximo previsto no plano de remuneração	0,00	0,00		0,00
Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	0,00	0,00		0,00
Valor efetivamente reconhecido no exercício social	0,00	0,00		0,00

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

8.4 em relação ao plano de remuneração baseado em ações do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente:

Plano de Opção de Compra de Ações

a. termos e condições gerais

No período findo em 31 de dezembro de 2022 não havia Plano de Opção de Compra de Ações vigente.

Foi aprovado, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de fevereiro de 2023 um plano de opção de compra de ações para os diretores da Companhia, que será gerido pelo Conselho de Administração. Nos termos do Plano de Opções, a Companhia pode conceder opções para a compra de suas ações aos administradores. Até a presente data não foi concedida nenhuma opção pelo Conselho de Administração aos executivos da Companhia.

b. principais objetivos do plano

O Plano tem por objetivo (i) estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia e das sociedades sob o seu controle, conferindo aos Beneficiários a possibilidade de serem acionistas da Companhia; (ii) contribuir para o atingimento das metas financeiras e estratégicas da Companhia, por meio do alinhamento de interesses entre os Beneficiários (conforme definição a seguir) e acionistas da Companhia, a longo prazo, permitindo, assim, a maximização do valor da Companhia de forma sustentável; e (iii) estimular a permanência dos Beneficiários na Companhia ou nas sociedades sob o seu controle

c. forma como o plano contribui para esses objetivos

Alinhando interesses de administradores, Companhia e acionistas por meio de benefícios aos administradores de acordo com a performance das ações da Companhia.

d. como o plano se insere na política de remuneração do emissor

A Companhia possui uma política de valorização do mérito individual dos empregados e executivos, com base no desempenho individual. Os planos de remuneração baseados em opção de compra de ações constituem um instrumento incentivador do bom desempenho individual e do comprometimento com a Companhia no longo prazo, privilegiando os méritos pessoais de cada um de acordo com o seu desempenho.

e. como o plano alinha os interesses dos administradores e do emissor a curto, médio e longo prazo

O Plano alinha os interesses de administradores, Companhia e acionistas por meio de benefícios aos administradores de acordo com a performance das ações da Companhia. Por meio do Plano, buscamos estimular a melhoria na nossa gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

comprometimento com os resultados de longo prazo. Para o curto e médio prazo, a Companhia possui outras políticas que alinham os executivos.

Ademais, o Plano visa possibilitar a Companhia captar e manter em seus quadros executivos de alto nível, oferecendo-lhes, como vantagem adicional, a possibilidade de se tornarem acionistas, nos termos e condições previstos no Plano.

f. número máximo de ações abrangidas

Poderão ser outorgadas aos Beneficiários, no âmbito deste Plano, as Ações Objeto mantidas em tesouraria pela Companhia, que deverão respeitar o limite máximo de até 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) do capital social da Companhia na data da transferência das Ações Objeto para o Beneficiário, em bases totalmente diluídas (“Limite Global de Outorga”).

As Ações Objeto a serem outorgadas aos Beneficiários deverão respeitar, respectivamente, a proporção de 25% (vinte e cinco por cento) de Ações Restritas por 75% (setenta e cinco por cento) de Ações de Performance.

g. número máximo de opções a serem outorgadas

No âmbito deste Plano, as Ações Objeto a serem outorgadas aos Beneficiários deverão respeitar, respectivamente, a proporção de 25% (vinte e cinco por cento) de Ações Restritas por 75% (setenta e cinco por cento) de Ações de Performance.

Não há número máximo de opções a serem outorgadas no âmbito do Plano de Opção, contanto que o número total de ações decorrentes de seu exercício não ultrapasse o limite indicado no item (f) acima.

h. condições de aquisição de ações

Até o presente momento as condições de aquisição estão sendo discutidas pelo Conselho de Administração.

i. critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

Até o presente momento as condições de aquisição estão sendo discutidas pelo Conselho de Administração.

j. critérios para fixação do prazo de exercício

As opções restritas terão carência de 1 ano a partir da assinatura dos contratos individuais entre a cia e os beneficiários. Após a carência, as opções poderão ser exercidas anualmente, em regime pro rata, pelo período de 4 anos.

As opções de performance poderão ser exercidas após 5 anos da assinatura dos contratos ou em caso de atingimento total das metas, o que vier primeiro.

Há ainda cláusulas de liquidação antecipada no caso de eventos de liquidez extraordinários.

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

k. forma de liquidação

O preço de exercício será pago pelos beneficiários nas formas e prazos determinados pelo Conselho de Administração.

l. restrições à transferência das ações

O Conselho de Administração poderá impor restrições à transferência das ações adquiridas com o exercício das opções, não tendo tais restrições sido impostas nos seis programas anteriormente aprovados.

m. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O Conselho de Administração poderá determinar a suspensão do direito ao exercício das opções, sempre que verificadas situações que, nos termos da lei ou regulamentação em vigor, restrinjam ou impeçam a negociação de ações por parte dos Beneficiários.

Sem prejuízo de qualquer disposição em contrário prevista no Plano ou em Contrato de Opção, as opções outorgadas nos termos do Plano extinguir-se-ão automaticamente, cessando todos os seus efeitos de pleno direito, nos seguintes casos:

- (a) mediante o seu exercício integral;
- (b) após o decurso do prazo de vigência da opção;
- (c) mediante o distrato do Contrato de Opção;
- (d) se a Companhia for dissolvida, liquidada ou tiver sua falência decretada;
- (e) se eventos extraordinários citados nos contratos ocorrerem no período.

n. efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

Nas hipóteses de desligamento do Beneficiário por demissão ou rescisão do contrato de prestação de serviços, com ou sem justa causa, renúncia ou destituição ao cargo, aposentadoria, invalidez permanente ou falecimento, os direitos a ele conferidos de acordo com o Plano poderão ser extintos ou modificados, observado o disposto abaixo.

Se, a qualquer tempo durante a vigência do Plano, o Beneficiário:

- (a) desligar-se da Companhia por vontade própria, pedindo demissão do seu emprego, rescindindo o seu contrato de prestação de serviços, ou renunciando ao seu cargo de administrador: (i) os direitos ainda não exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu desligamento, restarão automaticamente extintos, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização; e (ii) os direitos

8.4 Plano de remuneração baseado em ações

já exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu desligamento, poderão ser exercidos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de desligamento,

(b) for desligado da Companhia por vontade desta, mediante demissão ou rescisão do contrato de prestação de serviços por justa causa ou destituição do seu cargo por violar os deveres e atribuições de administrador, todos os direitos já exercíveis ou ainda não exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu desligamento, restarão automaticamente extintos, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização;

(c) for desligado da Companhia por vontade desta, mediante demissão ou rescisão do contrato de prestação de serviços sem justa causa ou destituição do seu cargo sem violação dos deveres e atribuições de administrador: (i) os direitos já adquiridos de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu desligamento, passarão a ser automaticamente exercíveis, devendo neste caso o Beneficiário exercer seus direitos no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do desligamento, após o que tais direitos restarão automaticamente extintos, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização; e (ii) os direitos não exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu desligamento, serão automaticamente extintos.

(d) desligar-se da Companhia por aposentadoria: (i) os direitos ainda não exercíveis de acordo com o Contrato de Opção, na data do seu desligamento serão automaticamente extintos (ii) os direitos já exercíveis de acordo com o Contrato de Opção na data do seu desligamento poderão ser exercidos, no prazo de 30 (trinta) dias contados do desligamento, após o que tais direitos restarão automaticamente extintos, de pleno direito, independentemente de aviso prévio ou indenização;

(e) desligar-se da Companhia por invalidez permanente ou falecimento: (i) os direitos ainda não exercíveis de acordo com o respectivo Contrato de Opção, na data do seu desligamento ou de seu falecimento, serão extintos automaticamente.

8.5 Remuneração Baseada em Ações (Opções de Compra de Ações)

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	4,00	2,00		6,00
Nº de membros remunerados	4,00	2,00		6,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto	0,000000	0,000000		0,00
Esclarecimento				----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social	0,00	0,00		0,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00
Exercidas durante o exercício social	0,00	0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros		2,00		2,00
Nº de membros remunerados		0,00		0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto		0,000000		0,00
Esclarecimento		n/a		----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social		0,00		0,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social		0,00		0,00
Exercidas durante o exercício social		0,00		0,00

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros		2,00		2,00
Nº de membros remunerados		0,00		0,00
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções em aberto		0,000000		0,00
Esclarecimento		n/a		----
PREÇO MÉDIO PONDERADO DE EXERCÍCIO DE CADA UM DOS SEGUINTE GRUPOS DE OPÇÕES				
Em aberto no início do exercício social		0,00		0,00
Perdidas e expiradas durante o exercício social		0,00		0,00
Exercidas durante o exercício social		0,00		0,00

8.6 Outorga de opções de compra de ações

8.6 Outorga de opções de compra de ações

Os membros do nosso Conselho de Administração e Diretoria não receberam remuneração baseada em ações nos últimos 3 exercícios. Não possuímos Conselho Fiscal instalado. A Companhia, aprovou um plano de outorgar ações aos diretores, como remuneração a partir de 2023, mas o Conselho de Administração ainda está em discussões sobre as cláusulas de performance que o plano deverá conter, razão pela qual não estamos apresentando o quadro com os valores previstos para 2023, sendo certo que tal decisão poderá ser alterada no decorrer do exercício.

Nos anos de 2022, 2021 e 2020, todos os programas de remuneração por ações da Companhia encontravam-se encerrados, motivo pelo qual não estamos apresentando o quadro com as informações referentes ao período.

8.7 Opções em aberto

8.7 Opções em aberto

Os membros do nosso Conselho de Administração não foram eleitos como beneficiários do nosso Plano de Opção de Compra de Ações. No que se refere à Diretoria, informamos que, nos três últimos anos e ao final do último exercício social, não havia mais opções em aberto, motivo pelo qual deixa de ser apresentado o quadro correspondente.

8.8 Opções exercidas e ações entregues

8.8 opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do Conselho de Administração e da Diretoria, nos 3 últimos exercícios sociais

Os membros do nosso Conselho de Administração não foram eleitos como beneficiários do nosso Plano de Opção de Compra de Ações. Nos últimos 3 exercícios sociais, não houve o exercício de opções e/ou ações entregues relativas à remuneração baseada em ações para a nossa Diretoria, motivo pelo qual deixa de ser apresentado o quadro correspondente.

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

8.9 Diluição potencial por outorga de ações

Os membros do nosso Conselho de Administração e Diretoria não receberam remuneração baseada em ações nos últimos 3 exercícios. Não possuímos Conselho Fiscal instalado. A Companhia, aprovou um plano de outorgar ações aos diretores, como remuneração a partir de 2023, mas o Conselho de Administração ainda está em discussões sobre as cláusulas de performance que o plano deverá conter, razão pela qual não estamos apresentando o quadro com os valores previstos para 2023, sendo certo que tal decisão poderá ser alterada no decorrer do exercício.

Nos anos de 2022, 2021 e 2020, todos os programas de remuneração por ações da Companhia encontravam-se encerrados, motivo pelo qual não estamos apresentando o quadro com as informações referentes ao período.

8.10 Outorga de ações

8.10 Outorga de ações

Os membros do nosso Conselho de Administração e Diretoria não receberam remuneração baseada em ações nos últimos 3 exercícios. Não possuímos Conselho Fiscal instalado. A Companhia, aprovou um plano de outorgar ações aos diretores, como remuneração a partir de 2023, mas o Conselho de Administração ainda está em discussões sobre as cláusulas de performance que o plano deverá conter, razão pela qual não estamos apresentando o quadro com os valores previstos para 2023, sendo certo que tal decisão poderá ser alterada no decorrer do exercício.

Nos anos de 2022, 2021 e 2020, todos os programas de remuneração por ações da Companhia encontravam-se encerrados, motivo pelo qual não estamos apresentando o quadro com as informações referentes ao período.

8.11 Ações Entregues

Exercício Social: 31/12/2023

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	4,00	2,00	
Nº de membros remunerados	4,00	2,00	
Nº de ações	0	0	
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Esclarecimento			

Exercício Social: 31/12/2022

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	4,00	2,00	
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	
Nº de ações	0	0	
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Esclarecimento	Não houve remuneração por ações	Não houve remuneração por ações	

Exercício Social: 31/12/2021

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal
Nº total de membros	4,00	2,00	
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	
Nº de ações	0	0	
Preço médio ponderado de aquisição	0,00	0,00	
Preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Multiplicação do total das ações adquiridas pela da diferença entre o preço médio ponderado de aquisição e o preço médio ponderado de mercado das ações adquiridas	0,00	0,00	
Esclarecimento	Não houve remuneração em ações	Não houve remuneração por ações	

8.12 Precificação das ações/opções

8.12 Precificação das ações/opções

A Companhia não possuía plano de remuneração por ações vigentes nos últimos três exercícios sociais. Até o presente momento, as condições de aquisição do novo plano para o exercício de 2023 ainda estão sendo discutidas pelo Conselho de Administração.

8.13 Participações detidas por órgão

8.13 Participações detidas por órgão

A tabela abaixo indica o número de ações, detidas direta ou indiretamente, no Brasil ou no exterior, pelos nossos Conselheiros e Diretores, agrupados por órgão, e o percentual que o referido número representa em relação ao número total de ações emitidas pela nossa Companhia em 31 de dezembro de 2022, ou seja, em relação à totalidade do nosso capital social naquela data. Não possuímos Conselho Fiscal instalado.

Órgão	Número de Ações	Percentual (%)
Conselho de Administração	41.474 ¹	1,71%
Diretoria	0	0,00%
Total.....	41.474	1,71%

¹ Inclui posição do cônjuge

8.14 Planos de previdência

8.14 planos de previdência em vigor conferidos aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria

Não se aplica, pois os membros do nosso Conselho de Administração não são elegíveis a planos de previdência e não existem planos de previdência em vigor para a Diretoria. Não possuímos Conselho Fiscal instalado.

8.15 Remuneração mínima, média e máxima

Valores anuais

	Diretoria Estatutária		Conselho de Administração		
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Nº de membros	2,00	2,00	4,00	4,00	4,00
Nº de membros remunerados	2,00	2,00	4,00	4,00	4,00
Valor da maior remuneraçãoReal	826.132,50	442.574,00	384.000,00	62.793,09	53.135,00
Valor da menor remuneraçãoReal	430.000,00	79.940,00	384.000,00	62.793,09	53.135,00
Valor médio da remuneraçãoReal	628.066,25	330.266,00	384.000,00	62.793,09	53.135,00

Observações e esclarecimentos

	Diretoria Estatutária	
	Observação	Esclarecimento

	Conselho de Administração	
	Observação	Esclarecimento

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

8.16 Mecanismos de remuneração/indenização

Não temos arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os nossos administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

No entanto, a Companhia possui uma apólice de seguro contratada para os seus administradores, o qual garante o pagamento de determinadas despesas em caso de sinistro. Tal apólice não abrange pagamento de prêmio em caso de dolo.

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

8.17 Percentual partes relacionadas na remuneração

Nos 3 últimos exercícios sociais, não houve reconhecimento no resultado da Companhia emissor referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto.

8.18 Remuneração - Outras funções

8.18 Remuneração por outras funções

Não houve pagamento de remuneração para membros do Conselho de Administração ou da Diretoria estatutária por qualquer razão que não a função que ocupam.

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

8.19 Remuneração reconhecida do controlador/controlada

Nos exercícios de 2020, 2021 e 2022, não houve despesas com remuneração de membros do Conselho de Administração ou da Diretoria suportados por controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob o controle comum e de controladas da Companhia.

8.20 Outras informações relevantes

8.20 Outras informações relevantes - remuneração

Conforme informado nos itens anteriores, a remuneração variável dos membros da Diretoria da Companhia é calculada considerando diferentes fatores, tais como: (i) os resultados da Companhia; (ii) o desempenho de cada um dos membros da Diretoria; e (iii) da obtenção das metas definidas para suas equipes.

Nesse aspecto, apesar dos resultados da Companhia serem considerados quando da fixação da remuneração variável e terem sido negativos nos últimos anos, há também outros fatores que devem ser considerados pela Companhia e que justificam a remuneração variável referente a bônus/gratificação paga nos últimos anos, devido ao atingimento de metas estabelecidas pela Administração da Companhia.

9.1/9.2 Identificação e Remuneração

Código CVM do Auditor	011274	
Razão Social	Tipo Auditor	CPF/CNPJ
Grant Thornton Auditores Independentes Ltda	Juridica	10.830.108/0001-65
Data de contratação do serviço	Data de início da prestação de serviço	
12/07/2018	12/07/2018	
Descrição dos serviços prestados		
Exame das demonstrações financeiras individuais (controladora) preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e exame das demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).		
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social		
Os honorários acordados com os auditores independentes da Companhia pelos serviços de auditoria externa das demonstrações financeiras do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 totalizaram R\$ 128.349,85.		
Justificativa da substituição		
Rodízio obrigatório de acordo com a legislação vigente.		
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa		
Não aplicável.		

Código CVM do Auditor	010723	
Razão Social	Tipo Auditor	CPF/CNPJ
Mazars Auditores Independentes - Sociedade Simples Ltda	Juridica	07.326.840/0001-98
Data de contratação do serviço	Data de início da prestação de serviço	
17/04/2023	17/04/2023	
Descrição dos serviços prestados		
Exame das demonstrações financeiras individuais (controladora) preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e exame das demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).		
Montante total da remuneração dos auditores independentes, segregada por serviços, no último exercício social		
A empresa foi contratada para auditoria das demonstrações financeiras referentes ao exercício social de 2023.		
Justificativa da substituição		
Não aplicável.		
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa		
Não aplicável.		

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

9.3 Independência e conflito de interesses dos auditores

A Companhia não contratou nos últimos três exercícios sociais serviços de seus auditores independentes que não os de auditoria externa das demonstrações financeiras.

9.4 Outras informações relevantes

9.4 - Outras informações relevantes

Não há outras informações que a Companhia julgue relevantes com relação a seção 9 deste Formulário de Referência.

10.1A Descrição dos recursos humanos

Quantidade de empregados por declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Liderança	2	0	0	0	0
Não-liderança	1	0	0	0	0
TOTAL = 3	3	0	0	0	0

Quantidade de empregados por declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Liderança	0	1	1	0	0	0	0
Não-liderança	0	1	0	0	0	0	0
TOTAL = 3	0	2	1	0	0	0	0

Quantidade de empregados por posição e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Liderança	2	0	0
Não-liderança	1	0	0
TOTAL = 3	3	0	0

Quantidade de empregados por posição e localização geográfica

	Norte	Nordeste	Centro-Oeste	Sudeste	Sul	Exterior
Liderança	0	0	0	2	0	0
Não-liderança	0	0	0	1	0	0
TOTAL = 3	0	0	0	3	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de gênero

	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0
Sudeste	3	0	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0
TOTAL = 3	3	0	0	0	0

Quantidade de empregados por localização geográfica e declaração de cor ou raça

	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Norte	0	0	0	0	0	0	0
Nordeste	0	0	0	0	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0	0	0	0	0
Sudeste	0	2	1	0	0	0	0
Sul	0	0	0	0	0	0	0
Exterior	0	0	0	0	0	0	0

TOTAL = 3	0	2	1	0	0	0	0
-----------	---	---	---	---	---	---	---

Quantidade de empregados por localização geográfica e faixa etária

	Abaixo de 30 anos	De 30 a 50 anos	Acima de 50 anos
Norte	0	0	0
Nordeste	0	0	0
Centro-Oeste	0	0	0
Sudeste	3	0	0
Sul	0	0	0
Exterior	0	0	0
TOTAL = 3	3	0	0

10.1 Descrição dos recursos humanos

10.1 Descrição dos recursos humanos da Companhia, fornecendo as seguintes informações

- a. Número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022			
Localização geográfica	Atividade	Número de empregados	Total
Sudeste	Presidência	02	10
	Contabilidade e RI	02	
	Jurídico e RH	02	
	TI	00	
	Financeiro	03	
	Incorporação	01	

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021			
Localização geográfica	Atividade	Número de empregados	Total
Sudeste	Presidência	01	18
	Financeiro, Contabilidade e RI	03	
	Jurídico e RH	05	
	TI	00	
	Tesouraria	02	
	Incorporação	08	

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020			
Localização geográfica	Atividade	Número de empregados	Total
Sudeste	Presidência	01	7
	Financeiro, Contabilidade e RI	02	
	Jurídico e RH	02	
	TI	00	
	Tesouraria	02	
	Incorporação	00	

10.1 Descrição dos recursos humanos

b. Número de terceirizados

Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022			
Localização geográfica	Atividade	Número de empregados	Total
Sudeste	Diretoria	00	8
	Contabilidade e RI	00	
	Jurídico e RH	02	
	TI	00	
	Financeiro	02	
	Incorporação	04	

Não tivemos em nosso quadro de funcionários, nos exercícios de 2021 e 2020 terceirizados em atividades de qualquer natureza.

c. Índice de rotatividade

Os nossos índices de rotatividade entre os exercícios de 2022, 2021, 2020 foram, respectivamente, de 40.54 %, 64,00%, 25,00%.

2022				
MÊS	MOVIMENTAÇÃO DURANTE O MÊS			TURNOVER (%)
	TOTAL DE FUNCIONARIOS NO MÊS ANTERIOR	ADMISSAO	DEMISSAO	
JANEIRO	18	0	0	0%
FEVEREIRO	18	0	0	0%
MARÇO	18	2	1	8%
ABRIL	19	0	1	3%
MAIO	18	2	0	6%
JUNHO	20	1	1	5%
JULHO	20	1	1	5%
AGOSTO	20	2	0	5%
SETEMBRO	22	1	2	7%
OUTUBRO	21	0	3	7%
NOVEMBRO	18	0	1	3%
DEZEMBRO	17	0	2	6%
TOTAL		9	12	54%

10.1 Descrição dos recursos humanos

2021				
MÊS	MOVIMENTAÇÃO DURANTE O MÊS			TURNOVER (%)
	TOTAL DE FUNCIONARIOS NO MÊS ANTERIOR	ADMISSAO	DEMISSAO	
JANEIRO	7	2	1	21,43
FEVEREIRO	13	5	0	19,23
MARÇO	14	1	0	3,57
ABRIL	13	1	2	11,54
MAIO	15	6	4	33,33
JUNHO	15	0	0	0,00
JULHO	16	1	0	3,13
AGOSTO	16	0	0	0,00
SETEMBRO	17	1	0	2,94
OUTUBRO	16	1	1	6,25
NOVEMBRO	18	2	0	5,56
DEZEMBRO	18	0	0	0,00
TOTAL		20	8	64,00

2020				
MÊS	MOVIMENTAÇÃO DURANTE O MÊS			TURNOVER (%)
	TOTAL DE FUNCIONARIOS NO MÊS ANTERIOR	ADMISSAO	DEMISSAO	
JANEIRO	9	0	0	0,00
FEVEREIRO	9	0	0	0,00
MARÇO	9	0	0	0,00
ABRIL	9	0	0	0,00
MAIO	7	0	2	14,29
JUNHO	7	0	0	0,00
JULHO	7	0	0	0,00
AGOSTO	7	0	0	0,00
SETEMBRO	7	0	0	0,00
OUTUBRO	7	0	0	0,00
NOVEMBRO	7	0	0	0,00
DEZEMBRO	7	0	0	0,00
TOTAL		0	2	25,00

10.2 Alterações relevantes

10.2 Alterações relevantes

Nos últimos anos, dado o cenário econômico desfavorável, a Companhia adotou a estratégia de não lançar novos projetos, focando os esforços na monetização de seus ativos e redução dos custos fixos.

Como consequência, o quadro de funcionários foi sendo reduzido ano a ano, mas de forma menos intensa nos anos de 2019 e 2020, com a Companhia chegando próximo ao quadro mínimo de funcionários para a operação.

Nos exercícios de 2021 e 2022, com a mudança na direção da Companhia e o estabelecimento de um novo planejamento de negócios, houve um incremento no número de colaboradores com o intuito de reestruturar as operações da Companhia e ajustar os processos para os futuros lançamentos previstos.

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

10.3 Políticas e práticas de remuneração dos empregados

a. Política de salários e remuneração variável

A política salarial da Companhia é baseada na média das remunerações praticadas no mercado, suficientemente atrativa para contratação de profissionais competentes e com vontade de se desenvolver, podendo, ser efetuados reajustes de remuneração quando necessários, sempre em conformidade com a legislação trabalhista e a data base dos dissídios coletivos inerentes à categoria dos empregados. Adicionalmente, concedemos reajustes salariais por mérito ou promoção, sempre baseados no desempenho do empregado. Desta maneira, a Companhia promove o alinhamento de interesses dos empregados com as suas metas, de forma a incentivar o comprometimento dos empregados, atrair e manter os profissionais qualificados.

b. Política de benefícios

A Companhia oferece os seguintes benefícios a todos os seus funcionários, independente de cargo, função e tempo de serviço: vale refeição, vale transporte (para os que utilizam), plano de saúde, plano odontológico e seguro de vida.

c. Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores

Desde o ano de 2016 a Companhia não possui nenhum programa de aquisição de ações vigente para empregados não-administradores.

10.4 Relações entre emissor e sindicatos

10.4 Descrição das relações entre a Companhia e sindicatos

A companhia mantém um bom relacionamento com os sindicatos que se relaciona no desenvolvimento normal de suas atividades.

Anualmente é negociada a convenção coletiva, que determina, inclusive, o índice de reajuste do salário de nossos funcionários. Embora nem todos os nossos empregados estejam filiados aos sindicatos, por lei todos gozam dos direitos e prerrogativas previstos nos acordos coletivos de trabalho.

A Companhia cumpre todas os acordos trabalhistas e atende as fiscalizações, buscando conciliar às eventuais demandas dos empregados e sindicatos, quando pertinentes, minimizando assim eventuais conflitos entre as partes. A Companhia não registrou greves ou paralisações de suas atividades nos últimos 3 (três) exercícios sociais.

10.5 Outras informações relevantes

10.5 Outras Informações Relevantes

Não há outras informações que julgemos relevantes referentes a esta Seção 10.

11.1 Regras, políticas e práticas

16.1 Regras, Políticas e Práticas para Transações com Partes Relacionadas

A Companhia deverá encaminhar e divulgar à [B]³ as informações relativas a todo e qualquer contrato firmado entre a Companhia e suas companhias afiliadas e associadas, seus administradores, conforme o caso, bem como outras corporações que componham o grupo de tais pessoas, seja de fato ou por lei, sempre que atingirem, com um simples contrato ou com contratos sucessivos, com ou sem o mesmo propósito, em qualquer período do ano, uma quantia de R\$ 0,2 milhão ou mais, ou uma quantia de 1% ou mais sobre o patrimônio líquido da companhia, o que for maior.

Tais informações anunciadas deverão descrever o escopo do acordo, o prazo, o preço, as condições de rescisão ou conclusão e qualquer possível influência do acordo na administração ou na realização de negócios da companhia.

11.2 Transações com partes relacionadas

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Sem transações relevantes com partes relacionadas.

11.2 Itens 'n.' e 'o.'

11.2 Itens 'n.' e 'o'.

Não há outros itens relevantes a serem divulgados que não foram mencionados anteriormente.

11.3 Outras informações relevantes

16.4 Outras informações que a companhia julgue relevantes

Em 16 de setembro de 2021, a CR2 celebrou com a ZAEG Empreendimentos Imobiliários Ltda. contrato para a realização de 7 empreendimentos imobiliários no estado do Rio de Janeiro. Os empreendimentos localizados em Madureira, Bangu, Campo Grande, Mangaratiba e Santíssimo, totalizam potencial de VGV superior a R\$ 300 milhões (trezentos milhões de reais). Nos próximos 3 anos, os novos empreendimentos serão lançados atendendo as demandas específicas de cada região.

Ao final do ano de 2020 constava no saldo de contas a receber de terceiros a Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) em que foi firmado acordo extrajudicial, onde restou acordado o pagamento da dívida em parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela variação do IGP-M ao final de cada ano. Ficou estabelecido, também, que em caso de inadimplência de rigorosamente todas as parcelas nos seus respectivos vencimentos, será concedido desconto na última prestação do fluxo de pagamento. Em caso de inadimplência de qualquer parcela, a dívida será considerada integralmente vencida e plenamente exigível.

No período findo em 31 de dezembro de 2020 o contrato encontrava-se com parcelas inadimplentes e a Companhia e suas controladas ajuizaram ação com o objetivo de receber integralmente o saldo devedor, porém até o momento não foram encontrados bens ou recursos capazes de satisfazer o objeto da ação. Devido a isso, em função da reduzida expectativa de recebimento, a CR2 São Paulo 1 realizou a baixa total desse ativo, bem como sua provisão para perda no valor de R\$ 2.759.

Durante o ano de 2019 a Companhia conseguiu resolver 2 acordos para quitação dos mútuos em aberto, incluindo os mútuos junto à RCFA Engenharia no plano de recuperação judicial da mesma e ainda assinou um contrato de confissão de dívida para quitação dos mútuos em aberto na empresa CR2 Chafi Chaia.

Dessa forma o total de mútuos em aberto foi quitado, transferindo-se os valores para outras linhas de recebíveis na contabilidade da Companhia.

12.1 Informações sobre o capital social

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
29/04/2022		122.649.267,88
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
2.422.153	0	2.422.153

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
30/04/2020		122.649.000,00
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
2.422.153	0	2.422.153

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
02/03/2020		131.990.000,00
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
2.422.153	0	2.422.153

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
21/01/2020		141.994.023,95
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
2.422.153	0	2.422.153

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
29/04/2019		166.990.642,91
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
2.422.153	0	2.422.153

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
13/12/2018		184.243.906,12
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
2.422.153	0	2.422.153

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
24/04/2018		184.243.906,12
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
48.443.062	0	48.443.062

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
25/04/2017		188.733.669,23
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
48.443.062	0	48.443.062

Tipo Capital	Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
25/04/2016		235.724.759,81
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
48.443.062	0	48.443.062

Tipo Capital	Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de integralização	Valor do capital
13/03/2007		0,00
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
60.000.000	0	60.000.000

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

12.2 Emissores estrangeiros - Direitos e regras

Não aplicável, dado que a Companhia não é uma emissora estrangeira

12.3 Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Além das ações negociadas na bolsa de valores, a Companhia não possui outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não tenham vencido ou sido resgatados.

12.4 Número de titulares de valores mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui outros valores mobiliários emitidos além das ações ordinárias (CRDE3)

12.5 Mercados de negociação no Brasil

12.5 Mercados de negociação no Brasil

As ações ordinárias da Companhia são admitidas à negociação no segmento básico da B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sob o código CRDE3.

12.6 Negociação em mercados estrangeiros

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Em 05/02/2009 a Companhia efetuou a emissão de ADR's(CREIY) , negociados no mercado de balcão norte-americano na bolsa de Nova York, sendo o The Bank of New York Melon o banco depositário dos ativos. Cada ADR equivalia a 4 ações ordinárias da Companhia.

Em 30 de janeiro de 2020, os ativos foram extintos de comum acordo entre a Companhia e o depositário, conforme anunciado em 31 de dezembro de 2019.

12.7 Títulos emitidos no exterior

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

A Companhia não possui títulos emitidos no exterior

12.8 Destinação de recursos de ofertas públicas

12.8 Oferta pública de distribuição de valores mobiliários

a. Utilização dos recursos resultantes da oferta

Não aplicável, não houve oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos últimos três exercícios.

b. Desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição

Não aplicável.

c. Razões para tais desvios

Não aplicável.

12.9 Outras informações relevantes

12.9 Outras informações relevantes

Nos exercícios de 2021 e 2022 a Companhia não possui outras informações relevantes além das tratadas nas seções anteriores.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 02 de março de 2020, os acionistas votaram favoravelmente à saída voluntária da Companhia do Novo Mercado, segmento de listagem especial da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), migrando para o segmento básico de negociação, sem a necessidade de realização de Oferta Pública de Ações (“OPA”), conforme facultado pelo art. 44 do Regulamento do Novo Mercado e pelo art. 47 do Estatuto Social da Companhia (“Saída Voluntária do Novo Mercado”).

A saída voluntária do Novo Mercado e a migração para o segmento básico da B3, conforme já informado pela Companhia, tem por objetivo seguir a estratégia da administração de redução de custos e simplificação da estrutura da Companhia, tornando-a compatível com as suas atividades. Entretanto, serão mantidas as principais características presentes no regulamento do Novo Mercado, tais como (i) capital social composto apenas por ações ordinárias; (ii) a previsão de tratamento igualitário entre acionista controlador e os demais acionistas da Companhia em caso de alienação, direta ou indireta, do controle societário; e (iii) a previsão de cláusula arbitral para a resolução de eventuais conflitos.

13.1 Identificação dos Responsáveis pelo Conteúdo do FRE

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário	Cargo do responsável	Status	Justificativa
FABIO DE ASSIS DA SILVA	Diretor de Relações com Investidores	Registrado	
MATHEUS REZENDE GOMES DEOTTI	Diretor Presidente	Registrado	

13.1 Declaração do diretor presidente

FICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

COMPANHIA ABERTA

NIRE 35300611861

CNPJ 07.820.907/0001-46

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

REALIZADA EM 08 DE MAIO DE 2024

1. **Data, Hora e Local:** Reunião do Conselho de Administração ("RCA") da FICA Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), realizada na data supramencionada às 14:00 horas por videoconferência.
2. **Presença e Convocação:** dispensadas as formalidades de convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração, nos termos do Parágrafo 2º, do Artigo 13, do seu Estatuto Social, a saber: Alexandre Pereira Coelho, Rogério Furtado Moreira, Roberto de Souza e Walter Roberto de Oliveira Longo.
3. **Mesa:** Presidente: Alexandre Pereira Coelho; e Secretário: Roberto de Souza.
4. **Ordem do Dia e Deliberações:** resolveram os membros do Conselho de Administração presentes, por unanimidade e sem qualquer ressalva:
 - (i) Eleger o Sr. **FÁBIO DE ASSIS DA SILVA**, brasileiro, divorciado, contador, portador do RG nº 09.366.424-1-SECC/DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 030.228.147-98, com endereço profissional na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo / SP, CEP 04.506-000, para os cargos de Diretor Financeiro, Diretor de Relações com Investidores e Diretor de Operações da Companhia.
 - (ii) Tendo em vista a deliberação, acima, aprovar a remuneração mensal fixa individual do Diretor ora eleito, conforme previsto no documento que, numerado e rubricado pelos Conselheiros presentes, fica arquivado na Companhia como doc. 01.
 - (iii) Com a eleição supra deliberada, a Diretoria da Companhia, com mandato até a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício que findará em 31 de dezembro de 2025, fica composta pelo Dr. **MATHEUS REZENDE GOMES DEOTTI**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, advogado inscrito na OAB/MG sob nº 162.279 e OAB/RJ sob nº 222.409-s, CPF nº 089.507.646-28, **Diretor Presidente;** e pelo Sr. **FÁBIO DE ASSIS DA SILVA**, brasileiro, divorciado, contador, portador do RG nº 09.366.424-1-SECC/DETRAN/RJ, inscrito no

13.1 Declaração do diretor presidente

CPF sob o nº 030.228.147-98, **Diretor de Operações, Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores**, ambos com endereço profissional na Av. Santo Amaro, nº 48, conjunto 62, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP 04.506-000.

5. **Encerramento**: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Reunião, da qual lavrou-se a presente Ata que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. Conforme Parágrafo 1º, do Artigo 15, do Estatuto Social da Companhia, os votos proferidos pelos Conselheiros que participaram remotamente da Reunião constam igualmente no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, sendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, juntada ao Livro logo após a transcrição da Ata.

Mesa:

Alexandre Pereira Coelho - Presidente

Roberto de Souza - Secretário

Demais membros do Conselho de Administração:

Walter Roberto de Oliveira Longo

Rogério Furtado Moreira



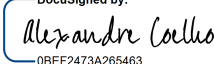
13.1 Declaração do diretor presidente

Certificado de conclusão

ID de envelope: 270C70F42AED43F89F9BFA274CE0B463	Estado: Concluído
Assunto: Conclua com o DocuSign: RCA 08.05.2024 - Eleição Diretoria.docx	
Envelope de origem:	
Página do documento: 2	Assinaturas: 4
Certificar páginas: 5	Iniciais: 4
Assinatura guiada: Ativada	Autor do envelope:
Selo do ID do envelope: Ativada	Matheus Deotti
Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)	Av. Afonso Arinos de Melo Franco, nº 222, bl 01, sala 1511, Barra da Tijuca
	RIO DE JANEIRO, RJ 22.631-455
	matheus.deotti@fica.net.br
	Endereço IP: 200.155.135.122

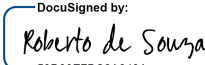
Controlo de registos

Estado: Original	Titular: Matheus Deotti	Local: DocuSign
08/05/2024 08:41:59	matheus.deotti@fica.net.br	

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Alexandre Coelho alexandre.coelho@fica.net.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	DocuSigned by:  0BEF2473A265463... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.188.158.96	Enviado: 08/05/2024 08:46:33 Reenviado: 08/05/2024 15:09:49 Visualizado: 08/05/2024 15:14:12 Assinado: 08/05/2024 15:14:27

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 08/05/2024 15:14:12
ID: 18cceace-6970-4c1a-87de-8f4d35c4835d

Roberto de Souza rosouza@cte.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	DocuSigned by:  59D90E7BC2A243A... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 187.101.130.165	Enviado: 08/05/2024 08:46:34 Visualizado: 08/05/2024 09:03:29 Assinado: 08/05/2024 09:04:30
---	---	---

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 08/05/2024 09:03:29
ID: d45111e2-da6b-4ed5-932a-c99a0d194e7f

ROGERIO FURTADO MOREIRA rogeriofurtadomoreira@gmail.com Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	DocuSigned by:  C11473672BB849F... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.124.243.70	Enviado: 08/05/2024 08:46:33 Visualizado: 08/05/2024 10:41:39 Assinado: 08/05/2024 10:42:24
---	--	---

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 22/08/2022 05:41:28
ID: 4f277925-8959-4a1f-9f86-2b1e5590bb3c

Walter Longo wlongo@unimark.com.br Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)	DocuSigned by:  2D53F15A8AA045A... Adoção de assinatura: Assinatura desenhada no dispositivo Utilizar o endereço IP: 152.255.97.73 Assinado através de dispositivo móvel	Enviado: 08/05/2024 08:46:33 Visualizado: 08/05/2024 09:17:29 Assinado: 08/05/2024 09:17:50
--	---	---

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Eventos do signatário 13.1 Declaração do diretor presidente Aceite: 08/05/2024 09:17:29 ID: 64041f4e-b19b-46e3-8216-2ad895f9e852			Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de signatário presencial			Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor			Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente			Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário			Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada			Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia			Estado	Carimbo de data/hora
Eventos relacionados com a testemunha			Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário			Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope			Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado			Com hash/criptado	08/05/2024 08:46:34
Entrega certificada			Segurança verificada	08/05/2024 09:17:29
Processo de assinatura concluído			Segurança verificada	08/05/2024 09:17:50
Concluído			Segurança verificada	08/05/2024 15:14:27
Eventos de pagamento			Estado	Carimbo de data/hora
Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos				

13.1 Declaração do diretor presidente

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, CR2 Empreendimentos Imobiliarios S/A (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

13.1 Declaração do diretor presidente

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact CR2 Empreendimentos Imobiliarios S/A:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: contrato@cr2.com.br

To advise CR2 Empreendimentos Imobiliarios S/A of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at contrato@cr2.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from CR2 Empreendimentos Imobiliarios S/A

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to contrato@cr2.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with CR2 Empreendimentos Imobiliarios S/A

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

13.1 Declaração do diretor presidente

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to contrato@cr2.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A during the course of your relationship with CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A.

13.1 Declaração do diretor de relações com investidores

13.2 Declaração de Diretor de Relações com Investidores

FABIO DE ASSIS DA SILVA, na qualidade de Diretor Financeiro e de Relação com Investidores da Companhia, atesto para os devidos fins que:

- a) revi as informações que foram atualizadas no Formulário de Referência após a data da minha posse;
- b) todas as informações que foram atualizadas no formulário na forma do item “a” atendem ao disposto na Resolução CVM nº 80/22, em especial aos artigos de 15 a 20.

São Paulo, 08 de maio de 2024.

FICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

FABIO DE ASSIS DA SILVA

Diretor Financeiro e de Relação com Investidores