

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T22 E DE 2022

São Paulo, 28 de março de 2022 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (B3: CRDE3) anuncia seus resultados do quarto trimestre (4T22) e do exercício de 2022. As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO PERÍODO

- Assinatura das quatro primeiras opções de compra de terrenos no mercado de São Paulo com previsão de lançamento em 2023, totalizando aproximadamente R\$ 270 MM de VGV potencial
- Assinatura dos primeiros acordos com as construtoras selecionadas para os projetos em São Paulo
- Desmembramento do terreno do projeto do Greenville em 6 novos lotes

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Neil Amereno

Diretor Financeiro e RI

Contato: ri@cr2.com.br

Relatório da Administração

O ano de 2022 marcou o primeiro ano da nova administração da Companhia. Rearrumar a casa e criar os alicerces corretos para o futuro foram os principais objetivos do novo corpo de executivos e conselheiros que se juntaram a Companhia.

Em fevereiro, o **Sr. Neil Amereno** se juntou a Companhia como novo CFO e DRI, com a missão de liderar toda a parte financeira, de sistemas e de *fund raising*.

Em abril, o novo Conselho de Administração foi eleito trazendo profissionais com grande experiência em gestão de empresas, experiência ao cliente, inovação, sustentabilidade e engenharia para esse reinício da Companhia.

Além dos Srs. **Alexandre Coelho** e **Rogério Furtado** que já tinham sido eleitos no ano de 2021, foram eleitos como conselheiros independentes, os Srs. **Walter Longo** e **Roberto de Souza**, que desenvolveram e continuam a desenvolver carreiras vitoriosas em empresas como Grupo Newcomm, Abril, CTE, entre outros.

Durante o restante do ano, focamos muito no que consideramos o maior ativo da Companhia, que é a construção do time que, junto com o conselho e a diretoria, conduzirá o nosso negócio de acordo com o que acreditamos ser um modelo vencedor.

Nosso modelo consiste em incorporar projetos exclusivamente residenciais com as características listadas abaixo:

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 escaláveis. No nosso negócio, uma das variáveis mais importantes é a compra do terreno, e projetos com VGV's maiores, possuem uma concorrência maior com players bem capitalizados.
2. **Localização em bairros valorizados e próximos aos modais de transporte (metrô):** Acreditamos que a nova geração tem dependido cada vez menos de carros próprios e com isso a localização é uma das características mais importantes na definição de compra por parte desse cliente. Dito isso, nossos projetos estão no máximo a 450 m do 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 pós assinatura da promessa de compra e venda.

Ao longo do ano, decidimos focar exclusivamente na cidade de SP, uma vez que, além das premissas acima, foco também é chave no nosso negócio e atuar em único mercado nos ajuda a ter despesas mais controladas e centralizadas.

Assinamos contratos de opção de compra e venda de 4 terrenos que totalizam aproximadamente R\$ 270 milhões em VGV potencial, com rentabilidades projetadas muito acima do que temos visto nos nossos concorrentes.

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

Comentários do Desempenho

A Companhia encontra-se ainda em fase pré-operacional, uma vez que o último projeto entregue foi a aproximadamente 7 anos, dificultando assim a diluição das nossas despesas pelo baixo nível de estoques de unidades para venda.

A Receita Líquida atingiu R\$ 0,7 MM no 4T22 e R\$ 4,1 MM em 2022, sofrendo pouca variação em relação a 2021, conforme esperado.

Nossas margens brutas no trimestre e no ano foram positivas, fruto de uma pequena valorização dos estoques remanescentes. O lucro Bruto, totalizou R\$ 253 mil no trimestre e R\$ 541 mil em 2022.

Nossas Despesas Gerais e Administrativas anuais totalizaram R\$ 7,8 MM em 2022 contra R\$ 8,8 milhões em 2021, valores que acreditamos serem necessários para que pudéssemos montar uma estrutura para o futuro da Cia.

O resultado líquido foi negativo em R\$ 7,5 milhões, e apesar de apresentarmos prejuízo, pelos motivos explicados acima, foi apenas R\$ 600 mil acima do registrado em 2021, a despeito dos avanços em incorporação que fizemos durante o ano

Finalizamos o ano com R\$ 8,3 milhões em caixa, R\$ 6 milhões a menos que no ano passado, mas ainda em situação confortável, dado que não possuímos nenhuma dívida.

O estoque da Companhia finalizou o ano em aproximadamente R\$ 81 milhões, sendo o projeto da Cidade Paradiso, responsável por aproximadamente 93% desse valor.

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

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

Atenciosamente,

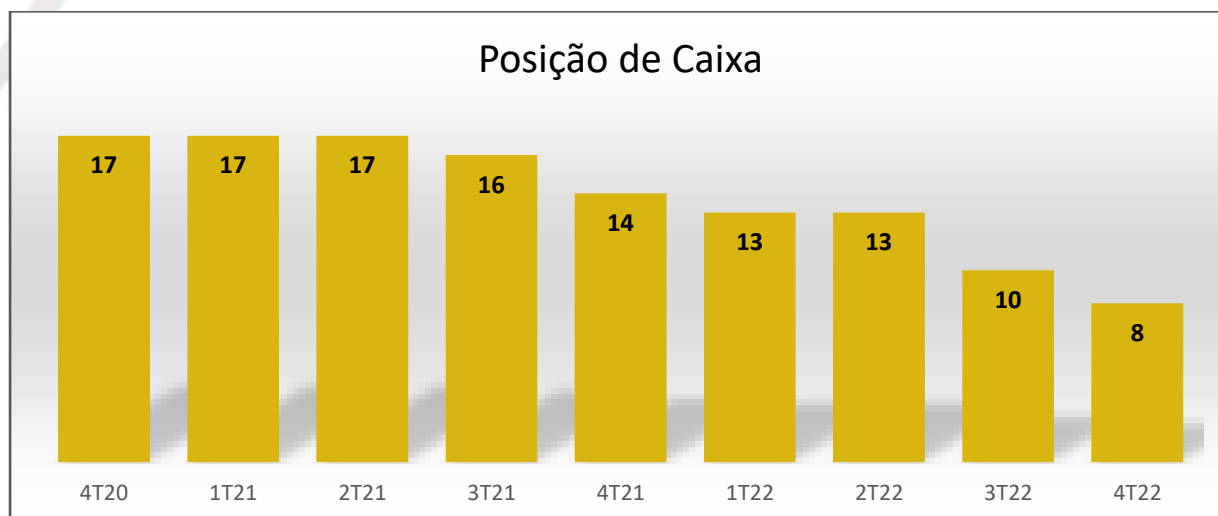
A Administração

DESTAQUES FINANCEIROS

Destques Financeiros	4T22	4T21	2022	2021
Receita líquida de incorporações e venda de imóveis	702	3.477	4.081	4.904
Lucro (prejuízo) bruto	253	394	541	880
Margem Bruta (%)	36,0%	11,3%	13%	18%
Lucro (prejuízo) Líquido	-1.701	-2.254	-7.551	-6.984
Caixa	8.288	14.260	8.288	14.260
Patrimônio Líquido	92.903	100.456	92.903	100.456

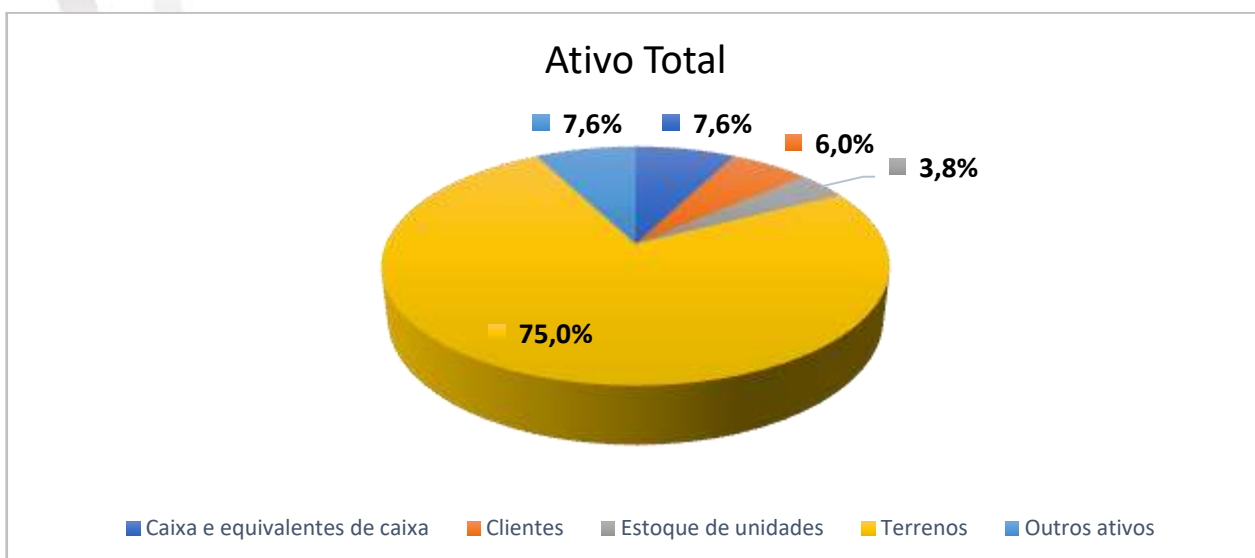
EVOLUÇÃO DE CAIXA (R\$ MIL)

- Finalizamos o ano com R\$ 8,3 milhões em caixa, R\$ 6 milhões a menos que no ano passado, mas ainda em situação confortável, dado que não possuímos nenhuma dívida. Vale ressaltar que essa redução está totalmente dentro dos nossos parâmetros projetados.
- Os recursos são aplicados em CDB de bancos de primeira linha, com liquidez imediata.
- Vale ressaltar que a companhia tem trabalhado ativamente para reforçar o caixa através de uma captação de recursos no mercado



ATIVOS (R\$ MIL)

- O principal ativo da cia continua sendo o projeto Greenville (ex-Cidade Paradiso), com VGV aproximado de R\$ 2,4 bilhões e contabilizado por R\$ 76,9 milhões, com seu valor de mercado atualizado de aproximadamente R\$ 109 milhões, de acordo com avaliação independente feita por consultoria de 1ª linha .
- O estoque de unidades a valor contábil é de R\$ 4,1 milhões, majoritariamente composto por unidades do empreendimento Link, na Barra da Tijuca.
- No decorrer desse exercício, a Companhia assinou contratos de opção de compra e venda de terrenos em SP para o desenvolvimento futuro de novos projetos
- Abaixo, apresentemos a composição dos nossos ativos:

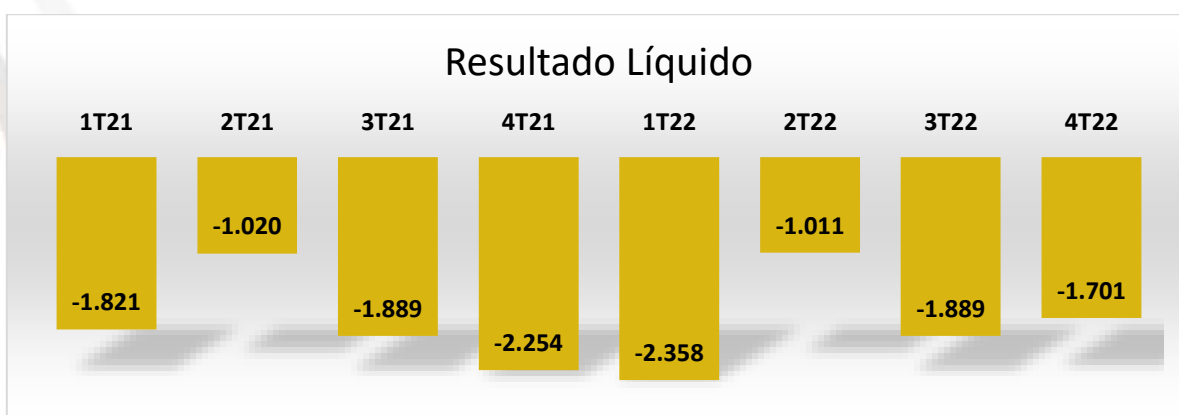


G&A (R\$ MIL) E RESULTADO FINANCEIRO

- Nossas Despesas Gerais e Administrativas anuais totalizaram R\$ 7,8 milhões em 2022 contra R\$ 8,8 milhões em 2021, valores que acreditamos serem necessários para que pudéssemos montar uma estrutura para o futuro da Companhia. Nesse valor, estão incluídos os gastos para montar o time escolhido para dirigir a nova estratégia da companhia, além de parceiros que nos ajudaram a desenvolver o planejamento plurianual, e gastos no desenvolvimento dos projetos.
- O resultado financeiro do trimestre foi positivo em R\$ 0,1 milhão, contra R\$ 0,2 milhão no mesmo período do ano anterior. No exercício de 2022, o resultado financeiro foi de R\$ 1,9 milhão, contra R\$ 0,7 milhão no exercício de 2021.

RESULTADOS R\$ (MIL)

- A CR2 apresentou prejuízo no 4T22 de R\$ 1,7 milhões contra R\$ 2,2 milhões no mesmo período de 2021. É importante destacar, que mantivemos o prejuízo pequeno, mesmo tendo uma empresa muito mais preparada e próxima da volta operacional. No ano de 2022, o prejuízo apresentado foi de R\$ 7,5 milhões com R\$ 7 milhões no exercício de 2021.



LAND BANK |

Projetos de São Paulo

- Mudança de estratégia para retomada das operações com foco em empreendimentos em São Paulo
- Assinatura de contratos de opção de compra e venda de 4 terrenos que totalizam aproximadamente R\$ 270 milhões em VGV potencial, que serão nosso foco inicial na retomada.

Greenville (ex-Cidade Paradiso)

- Projeto rebatizado como Greenville
- Primeira etapa com quase 800 unidades já se encontra aprovada pela prefeitura de Nova Iguaçu/RJ
- Primeiro super condomínio de Nova Iguaçu, com parque urbano com mais de 280 mil/m².
- Potencial de aproximadamente R\$ 2,4 bilhões
- Terreno reavaliado recentemente com valorização de aproximadamente 40%
- Projeto de desmembramento do terreno finalizado na prefeitura



DRE

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)

BALANÇO PATRIMONIAL

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



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

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65,0% desses depósitos no setor imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de Vendas.

Resultados de Vendas a Apropriar – Em função do reconhecimento de receitas e custos em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos receitas e despesas de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados a Apropriar corresponde às receitas, menos custos a serem reconhecidos em períodos futuros relativos a vendas passadas.

Venda Contratada – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento da obra (método PoC). Não existe uma definição de “vendas contratadas” dentro do BR GAAP.

VGv – Valor Geral de Vendas.

VGv Lançado – Valor Geral de Vendas correspondente ao valor total a ser potencialmente obtido pela companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a determinado preço.

VGv CR2 – Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela CR2 na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à nossa participação no empreendimento.

VSO – Vendas sobre oferta.

AVISOS LEGAIS

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Em atendimento às Resolução CVM nº 162, da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

Esta apresentação contém certas declarações futuras e informações relacionadas à CR2 que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos diferenciem se de modo relevante de tais planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade à Resolução CVM nº 162, a Companhia vem declarar que não possui com seus auditores independentes, Grant Thornton Auditores Independentes, qualquer tipo de contrato de prestação de serviços de consultoria ou outros serviços que não os de auditoria externa caracterizando, assim, a inexistência de conflito de interesses ou o comprometimento da objetividade desses auditores em relação ao serviço contratado.