

Notas explicativas da administração às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas para o período findo em 30 de setembro de 2022.

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CR2 ou Companhia”), com sede na Avenida Afonso Arinos de Melo Franco, nº 222, sala 1511, bloco 01, Barra da Tijuca, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.631-455, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão com o código de negociação CRDE3.

A Companhia e suas controladas têm como objeto social a aquisição de imóveis de qualquer natureza para venda, desenvolvimento, investimento e incorporação de empreendimentos imobiliários, com construção e venda das unidades, realizadas por meio de terceiros, podendo, ainda, participar em outras sociedades, empreendimentos e consórcios, como acionista, sócia, quotista ou consorciada.

Continuidade das atividades operacionais:

Não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no período findo em 30 de setembro de 2022. Apesar dos prejuízos recorrentes, a CR2 manteve os níveis de caixa e endividamento equilibrados, exercendo normalmente suas atividades operacionais.

Com a troca de controle societário iniciada em 14 de setembro de 2020 e concluída em 03 de janeiro de 2021, a Companhia alterou sua estrutura administrativa elegendo novos membros para o conselho de administração e para diretoria, que atuarão com o objetivo de desenvolver novos projetos imobiliários que agreguem valor a Companhia, acionistas e sociedade, fortalecendo a marca CR2.

Em linha com o novo planejamento, a CR2 celebrou com a ZAEG Empreendimentos Imobiliários Ltda. contratos de gestão imobiliária e desenvolvimento de projetos em parceria, para a realização de 7 (sete) 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). Os novos empreendimentos serão lançados atendendo as demandas específicas de cada região, com previsão para início dos lançamentos ao longo do ano de 2023.

Em novembro de 2021, a Companhia assinou instrumentos de compra de 70% das quotas de duas empresas, denominadas anteriormente de SPE Daltro Santos I Ltda (atualmente SPE 35) e SPE Daltro Santos 2 Ltda (atualmente SPE 34), proprietárias dos terrenos denominados Daltro Santos, localizados no bairro de Campo Grande, na cidade do Rio de Janeiro – RJ, incrementando assim, seu *landbank* de terrenos e abrindo novas frentes de negócio, conforme demonstrado na nota explicativa nº10.

Promessas de compra e venda de terrenos:

Continuando com seu plano de reinserção no mercado, a Companhia assinou, no período findo em 30 de setembro 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.

Abaixo, apresentamos um breve resumo dos terrenos:

Terreno	Localização	Área	Valor de Aquisição	Forma de pagamento	VGV potencial	Cláusula resolutiva
Itaoca	Rio de Janeiro - RJ	3.585 m ²	R\$ 5,8 MM	Dinheiro + Permuta financeira	R\$ 46,9 MM	Sim
Madureira	Rio de Janeiro - RJ	3.013 m ²	R\$ 4,5 MM	Dinheiro + Permuta financeira	R\$ 41,9 MM	Sim
Vicente de Carvalho	Rio de Janeiro - RJ	5.770 m ²	R\$ 10,0 MM	Dinheiro + Permuta física	R\$ 83,1 MM	Sim
Brigadeiro Tobias	São Paulo - SP	1.023 m ²	R\$ 8,5 MM	Dinheiro	R\$ 67,1 MM	Sim
Santo Amaro	São Paulo - SP	1.085 m ²	R\$ 12,5 MM	Dinheiro + Permuta física	R\$ 70,6 MM	Sim
Antonieta	Rio de Janeiro - RJ	3.682 m ²	R\$ 2,9 MM	Permuta física	R\$ 36,4 MM	Sim

Em relação as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, para o período findo em 30 de setembro de 2022, podemos destacar os principais eventos ocorridos:

- a) **Estoques de unidades concluídas:** durante o trimestre findo em 30 de junho de 2022, houve alienação de 11 unidades do Link Office Mall & Stay, que são impactados pela diminuição da demanda de imóveis comerciais na região, mas também pelo reduzido número de unidades livres e disponíveis para a venda, visto que no momento a Companhia não possui obras em andamento;
- b) **Estoques de terrenos:** a Companhia continua trabalhando em busca da melhor estratégia e no desenvolvimento de produtos que atendam a demanda crescente por empreendimentos mais sustentáveis. Para isso, buscamos uma contínua melhoria de processos, com aplicação de materiais adequados e novas tecnologias, melhorando assim a eficiência, o produto proporcionado aos nossos clientes e o retorno aos acionistas;
- c) **Impairment:** Não houve alteração nos indicadores internos e externos da Companhia, para fins de teste ao valor recuperável do ativo (“impairment”), no valor do terreno denominado “Cidade Paradiso”, em relação às premissas adotadas para as demonstrações anuais da Companhia em 31 de dezembro de 2021;
- d) **Riscos contingentes:** Mantemos discussão permanente das contingências com nossos assessores jurídicos que avaliam as provisões para as demandas judiciais, que foram estimadas em R\$ 4.250 para ações com expectativa de perda provável e R\$ 2.679 para ações com expectativa de perda possível, conforme descrito na nota explicativa nº 13.

2. Políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstrações Intermediárias, contemplando pela orientação contida no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), sobre o reconhecimento das receitas ao longo do tempo. Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das informações contábeis intermediárias estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC.

2.2. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real (R\$). Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão expressos em milhares de reais e arredondado para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Data de aprovação das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

A Administração da Companhia e de suas controladas autorizaram a conclusão da preparação destas informações contábeis intermediárias (informações trimestrais) em 14 de novembro de 2022, considerando todos os eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do período em questão que possam alterar de forma significativa as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, aprovaram a divulgação dos referidos documentos na mesma data.

2.4. Base de elaboração

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação “OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras” no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC).

A Administração avaliou a capacidade da Companhia e de suas controladas em continuar operando normalmente e está convencida de que possui recursos para dar continuidade a seus negócios no futuro. Adicionalmente, a Administração não tem o conhecimento de nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a capacidade de continuar operando. Portanto, as

demonstrações contábeis foram preparadas e estão sendo apresentadas com base nesse pressuposto.

2.5. Bases de consolidação e segregação patrimonial

a) Bases de consolidação

As informações contábeis intermediárias consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

Razão social	Participação e forma de consolidação			
	30/09/2022		31/12/2021	
	%	Forma	%	Forma
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda.	70,00%	Integral	70,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-36 Itaoca Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Construções Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE 37 Santíssimo Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-38 Encantado Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-39 SP Ltda.	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-40 SP Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-41 NI Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-42 SP Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-43 SP Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-50 Mangaratiba Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-51 RJ Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
SPE 52 RJ Empreendimentos Ltda. (i)	100,00%	Integral	-	Integral
Green Ville 2 Empreendimentos Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral
Green Ville 3 Empreendimentos Ltda (i)	100,00%	Integral	-	Integral

(i) No período findo em 30/09/2022, a Companhia constituiu catorze novas empresas, em fase pré-operacional, que serão utilizadas para realização de negócios futuros.

A consolidação das informações contábeis intermediárias foi elaborada de acordo com o CPC 36 (R3) “Demonstrações consolidadas”, e inclui as demonstrações contábeis das controladas nas quais a Companhia é titular de direito, como sócio que lhe assegure, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores e das sociedades coligadas nas quais a investidora tem influência significativa.

No processo de consolidação, foram feitas as seguintes eliminações: (i) dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas; (ii) das participações no capital, reservas e lucros acumulados das empresas consolidadas; (iii) dos saldos de receitas e despesas, bem como de lucros não realizados, quando aplicável, decorrentes de negócios entre as empresas consolidadas e (iv) destaque das participações dos acionistas não controladores no patrimônio líquido.

b) Segregação patrimonial

Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Companhia são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPE). As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia apresenta a seguir, os ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 30 de setembro de 2022:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	27.793
Total do ativo consolidado	110.811
% – Participação	25,08
	%

Atualmente, a Companhia possui 01 SPE que constituiu o Termo de Patrimônio de Afetação e fez a opção ao RET - “Regime Especial de Tributação”, conforme segue:

SPE	Empreendimento	Ativo – Empreendimento	Ativo – Consolidado	% sobre o ativo – Consolidado
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	9.970	110.811	9,00%
Total		9.970	110.811	9,00%

2.6.Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia e suas controladas consideram equivalente de caixa, uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.6.1) – (Reconhecimento de receita) A Administração considera que as contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis, dotadas de garantia real dos imóveis por ela financiados, não ensejam perdas potenciais, pois são representados substancialmente por imóveis concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário.

As receitas financeiras decorrentes dos encargos são classificadas como receita de imóveis vendidos durante a execução da construção das unidades e, após a entrega das chaves (Habite-se), uma vez que o estatuto social prevê o financiamento dos adquirentes dos imóveis, conforme determinações previstas na Orientação OCPC 01.

c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses efeitos são realocados nas linhas de receita com venda de imóveis, despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

d) Classificação e mensuração dos ativos financeiros

Conforme o CPC 48, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; ou valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros, segundo o CPC 48, é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais. Derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e

- ✓ seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

Um instrumento de dívida é mensurado a VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado a VJR:

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros;
- ✓ seus termos contratuais geram em datas específicas, fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

No reconhecimento inicial de um investimento em um instrumento patrimonial que não seja mantido para negociação, a Companhia pode optar irrevogavelmente por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes (“ORA”). Esta escolha é feita investimento por investimento.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou VJORA, conforme descrito acima, são classificados como VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requerimentos para ser mensurado ao custo amortizado ou como VJORA como VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria (opção de valor justo disponível no CPC 48).

Ativos financeiros mensurados a VJR - Esses ativos são subsequentemente mensurados ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Ativos financeiros a custo amortizado - Estes ativos são mensurados de forma subsequente ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por redução ao valor recuperável. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e perdas são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no de reconhecimento é reconhecido no resultado. Instrumentos de dívida ao VJORA - Esses ativos são mensurados de forma subsequente ao valor justo. Os rendimentos de juros calculados utilizando o método dos juros efetivo, ganhos e perdas cambiais e perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidos no resultado.

A Companhia avaliou a classificação e mensuração dos ativos financeiros e de acordo com o seu modelo de gerenciamento de ativos financeiros, concluiu que a classificação para a maioria das aplicações financeiras é a mensurada a valor justo por meio do resultado.

e) Perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa

A Companhia e suas controladas avaliam as perdas esperadas em créditos de liquidação duvidosa para as contas a receber de clientes, levando em consideração, no reconhecimento inicial, a expectativa de perdas para os próximos 12 meses quando da deterioração ou melhora da qualidade de crédito dos clientes.

O CPC 48 substitui o modelo de “perda incorrida” do CPC 38 por um modelo de perda de crédito esperada. O novo modelo de perda por redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ativos contratuais e instrumentos de dívida mensurados a VJORA, mas não se aplica aos investimentos em instrumentos patrimoniais (ações) ou ativos financeiros mensurados a VJR de acordo com o CPC 48, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38.

De acordo com o CPC 48, as provisões para perdas são mensuradas em uma das seguintes bases:

Perdas de crédito esperadas para 12 meses (modelo geral): estas são perdas de crédito que resultam de possíveis eventos de inadimplência dentro de 12 meses após a data do balanço, e subsequentemente, caso haja uma deterioração do risco de crédito, para a vida inteira do instrumento;

Perdas de crédito esperadas para a vida inteira (modelo simplificado): estas são perdas de crédito que resultam de todos os possíveis eventos de inadimplência ao longo da vida esperada de um instrumento financeiro.

Ao determinar se o risco de crédito de um ativo financeiro aumentou significativamente desde o reconhecimento inicial e ao estimar as perdas de crédito esperadas, a Companhia considera informações razoáveis e suportáveis que são relevantes e disponíveis sem custo ou esforço excessivo. Isso inclui informações e análises quantitativas e qualitativas, com base na experiência histórica da Companhia, na avaliação de crédito e considerando informações de projeções.

Mensuração de perdas de crédito esperadas - Perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito baseados nas perdas históricas e projeções de premissas relacionadas. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos a Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber).

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro. Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito - Em cada data de apresentação, a Companhia

avalia se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados a VJORA tem indícios de perda no seu valor recuperável. Um ativo financeiro possui “indícios de perda por redução ao valor recuperável” quando ocorrem um ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuro estimados do ativo financeiro.

As perdas por redução ao valor recuperável relacionadas às contas a receber de clientes e outros recebíveis, incluindo ativos contratuais, são apresentadas separadamente na demonstração do resultado.

f) Imóveis a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos acrescidos dos custos incorridos de construção, dos juros sobre empréstimos e outros custos diretamente relacionados aos projetos em construção e concluídos, cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de aquisição, bem como os custos incorridos para o desenvolvimento do terreno, que não supera o valor justo.

Os terrenos adquiridos por meio da permuta destes por unidades a serem construídas foram contabilizados com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, tendo como contrapartida o passivo de adiantamento de clientes.

Quando das vendas das unidades, os custos são baixados dessa conta em contrapartida à conta “Custos operacionais – custo de incorporação e venda de imóveis”.

g) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método da equivalência patrimonial. Com base neste método, o custo do investimento na controlada é adicionado ou reduzido pelos aumentos ou diminuições ocorridas no patrimônio líquido dessas investidas, na proporção da participação societária na controlada.

A participação societária na controlada é reconhecida na demonstração do resultado da controladora como equivalência patrimonial, representando o lucro líquido atribuível aos acionistas da controlada.

Quando há acordo de acionistas ou quotistas, a Companhia apura a equivalência patrimonial de seus investimentos considerando o percentual definido no acordo, e não pelo percentual de sua participação societária.

Os demais investimentos estão avaliados pelo custo histórico deduzido de provisão para perdas, quando aplicável.

h) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do exercício, conforme descrito na Nota Explicativa nº 11, e leva em consideração o prazo estimado de vida útil dos bens.

As despesas com estande de vendas e apartamento-modelo são registradas no ativo imobilizado e depreciadas pela vida útil, quando esta for superior a 12 meses.

i) Intangível

Representado por gastos com direito de uso de softwares. A amortização ocorre pelo método linear pelos prazos de vigência das licenças de uso, a partir do momento em que os benefícios começam a ser gerados.

j) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “*impairment*”)

A Administração da Companhia e de suas controladas revisam anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

k) Demais ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômico-futuros serão gerados em favor da Companhia e de suas controladas, e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

1) Reconhecimento de receita

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. Em 22 de dezembro de 2016, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu o CPC 47, equivalente ao IFRS 15.

A Comissão de Valores mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/Nº 1/2018, informando que o OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou em audiência pública durante o ano de 2017, tendo em seu processo de emissão suspenso por decisão do CPC em decorrência de consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC sobre o reconhecimento de receita, a fim de analisar e concluir sobre as possíveis alterações no OCPC 04. Em 13 de março de 2018, o IFRS IC concluiu a sua análise sobre o reconhecimento de receita e, em seu entendimento as entidades de incorporação imobiliária brasileira devem reconhecer a receita em um único momento (entrega das chaves), e não mais ao longo da construção.

A CVM concluiu a análise do IFRIC IC em 03 de julho de 2018 e destacou que a aplicação do reconhecimento da receita ao longo da construção pode ser adotada pelas Entidades de incorporação imobiliária desde que estas tenham controles internos adequados que possibilitem realizar a avaliação individualizada por contrato para determinar se as alterações introduzidas pelo CPC 47 foram alcançadas em sua plenitude.

Diante dessa possibilidade, a Companhia continua adotando a forma de reconhecimento de receitas ao longo da construção, entendendo que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas (item 35.c do CPC 47) são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração e controles internos adequados. Mediante isso, a apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária é feita pelo método do percentual de conclusão da obra (*Percentage of completion* - POC).

Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros pré-fixados são apropriados ao resultado, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis.

Unidades distratadas

Com relação às unidades distratadas, depois de esgotadas todas as possibilidades de recebimento das parcelas vencidas e não pagas do promitente comprador, a Administração da Companhia e de suas controladas adotam as medidas administrativas e judiciais cabíveis, culminando com a rescisão de contrato de compra e venda de unidade autônoma e reintegração de posse de unidades autônomas.

As unidades distratadas são reintegradas ao estoque da Companhia e de suas controladas pelo valor de custo, em contrapartida do contas a receber e resultado do período.

Quando o promitente comprador não consegue obter financiamento bancário e, consequentemente, não reúne condições para a Companhia e suas controladas financiá-lo diretamente, essa unidade é também distratada e contabilizada como informado acima.

m) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

- **ativos contingentes:** são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa;
- **passivos contingentes:** são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados;
- **obrigações legais:** são registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito, de processos em que a Companhia e suas controladas questionaram a inconstitucionalidade de tributos.

n) Tributação

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do período, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78 milhões, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET). Esta opção é irretratável e irrevogável. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Especificamente, para a atividade imobiliária, são reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas reconhecidas para fins fiscais, apuradas pelo regime de caixa, e as receitas reconhecidas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, apuradas pelo regime de competência.

A Companhia e suas controladas apresentam os impostos diferidos segregados entre circulante e não circulante, dada a característica de vínculo da tributação com os saldos a receber, que se encontram segregados entre circulante e não circulante e que melhor representa a expectativa de saída de recursos para pagamento de tributos diferidos da Companhia e de suas controladas.

o) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo CPC.

p) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

A apresentação da demonstração do valor adicionado (DVA) é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado, aplicáveis às companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações contábeis.

q) Participação nos lucros de empregados e administradores

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Adicionalmente, os estatutos sociais da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores. O pagamento de bônus é baseado em meta de resultados anuais, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

r) Resultado por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado, por meio do resultado do período, atribuível aos acionistas da Companhia e à média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período. Atualmente não há diferença entre o cálculo do resultado básico e diluído por ação.

s) Dividendos e juros sobre o capital próprio

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o exercício contábil a que se referem às demonstrações contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

Para fins societários e contábeis, os juros sobre o capital próprio são demonstrados como destinação do resultado diretamente no patrimônio líquido. Para fins tributários, são tratados como despesas financeiras, reduzindo a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social.

t) Informação por segmento

A principal receita da atividade da Companhia e de suas controladas vem da incorporação e venda de imóveis pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), nos quais são desenvolvidos os

empreendimentos. Estas atividades são desenvolvidas em uma única unidade de negócio e constitui um segmento operacional, que é avaliado pelos seus gestores para tomada de decisão.

2.7. Mudanças em políticas contábeis

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, estão descritas a seguir. A Companhia e suas controladas pretendem adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor:

- IFRS 17 (CPC 50) - Contratos de Seguros;
- IFRS 10 (CPC 36(R3)) e IAS 28 (CPC 18(R2)) (alterações) - 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 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;
- 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”).

A Companhia e suas controladas não esperam mudanças significativas quando da adoção dos respectivos CPC's.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	376	132	900	2.113
Aplicações financeiras (i)	7.719	5.783	9.394	12.147
Total	8.095	5.915	10.294	14.260

- (i) Correspondem a certificados de depósito bancário (CDB's) de bancos de primeira linha, remunerados pela taxa média de 95% a 103% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e em fundos de renda fixa restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, no período findo em 30 de setembro de 2022 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

Representado pelo saldo das contas a receber de unidades concluídas, as quais estão demonstradas a seguir:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	12.652	12.343
Ajuste a valor presente (AVP)	-	(7)
Provisão para risco de crédito (a)	(5.873)	(5.691)
Total	6.779	6.645
Circulante	1.703	3.526
Não circulante	5.076	3.119

Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento:

Descrição	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Vencidos		
Vencidos até 30 dias	44	77
Vencidos de 31 a 120 dias	235	196
Vencidos há mais de 120 dias	7.181	6.265
Total	7.460	6.538
A vencer		
2022	711	1.673
2023	1.119	2.220
A partir de 2024	3.362	1.912
Total	5.192	5.805
Total de vencidos e a vencer	12.652	12.343

- (a) A Companhia e suas controladas revisam periodicamente sua provisão para risco dos créditos oriundos de promessas de compra e venda, cuja movimentação está demonstrada abaixo:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldos no início do exercício/período:	(5.691)	(5.522)
Adições	(182)	(169)
Saldos no final do exercício/período:	(5.873)	(5.691)

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques de imóveis a comercializar (consolidado) está apresentada a seguir:

Empresa	Empreendimento	30/09/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (b)	Cidade Paradiso	76.888	76.655
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (a)	Splendore Valqueire I	89	89
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (a)	Link Office Mall & Stay	4.509	7.573
	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 27,		
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (b)	28 e 29	-	34
CR2 Empreendimentos SPE - 34 Ltda. (b)	Daltro Santos 02	2.138	2.005
CR2 Empreendimentos SPE - 35 Ltda. (b)	Daltro Santos 01	1.754	1.666
Outros gastos com terrenos	-	281	-
Total dos imóveis a comercializar		85.659	88.022

(a) Unidades imobiliárias concluídas e salas comerciais concluídas.

(b) Estoque de terrenos.

A seguir, apresentamos o resumo entre unidades concluídas e terrenos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Unidades concluídas	-	-	8.066	14.461
Estoque de terrenos	76.888	76.655	81.202	80.500
Provisão ao valor recuperável do ativo (i)	-	-	(3.609)	(6.939)
Total	76.888	76.655	85.659	88.022
Circulante	-	-	-	122
Não circulante	76.888	76.655	85.659	87.900

- (i) No período findo em 30 de setembro de 2022, houve uma baixa definitiva da provisão, sem movimentação no resultado, no valor de R\$ 121, e um incremento na provisão de R\$ 6, decorrente de vendas realizadas no período.

Provisão ao valor recuperável de ativos:

Anualmente, a Companhia e suas controladas realizam o teste do valor recuperável dos ativos, de acordo com o CPC 01, sobre os valores dos terrenos e unidades disponíveis.

No período findo em 30 de setembro de 2022, foi realizada uma provisão ao valor recuperável de ativos de R\$ 6 para as unidades em estoques. Não foi identificada a necessidade de provisão para os terrenos, baseado em perspectivas de mercado. Não houve mudanças em relação as premissas utilizadas em 31 de dezembro de 2021.

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Valores a receber por repasse (a)	-	-	-	135
Empréstimos a adquirentes	-	-	2.083	2.083
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes	-	-	(2.083)	(2.083)
Confissão de dívida Dilson Del Cima (b)	171	384	171	384
(-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (b)	(1)	(8)	(1)	(8)
Total	170	376	170	511
Circulante	170	302	170	437
Não circulante	-	74	-	74

- a) Representam o montante a receber de bancos, referente ao repasse (cessão de recebíveis) das unidades para financiamento imobiliário na CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. Tais valores foram recebidos no decorrer de 2022.
- b) Corresponde a confissão de dívida derivada de mútuo entre a CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. com a pessoa física para a execução de parceria de empreendimento imobiliário, o qual não foi implementado, sendo que os valores antecipados pela Companhia para o desenvolvimento do projeto deveriam ser reembolsados. A Companhia em 2019 firmou contrato de confissão de dívida e os valores estão sendo recebidos em 36 parcelas acrescidos da variação do INCC/FGV. No período findo em 30 de setembro de 2022, foram apropriadas receitas referentes a atualização do contas a receber pelo INCC, no valor de R\$ 24 (R\$ 65 em 30 de setembro de 2021). Em 30 de setembro de 2022, esse contrato encontra-se adimplente.

8. Operações com partes relacionadas

a) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos para futuro aumento de capital não possuem cláusulas de atualização ou de juros e são capitalizados, em média, em até 12 meses a partir de seu aporte. Eles estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	30/09/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	500	500
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	2.040	-
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (i)	76	-
Total	2.616	500

- (i) Os valores classificados como mútuos para a CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. (R\$ 1.343), no período findo em 31 de dezembro de 2021, foram convertidos em Adiantamentos para futuro aumento de capital no período findo em 30 de setembro de 2022.

Passivo – consolidado

Descrição	30/09/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	631	-
CR2 Empreendimentos SPE 35 Ltda. (i)	14	-
Total	645	-

- (i) Os valores classificados como mútuos para a CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. (R\$ 576), no período findo em 31 de dezembro de 2021, foram convertidos em Adiantamentos para futuro aumento de capital no período findo em 30 de setembro de 2022.

b) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	30/09/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	100
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	780	4.500
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	800
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	225
Total	1.805	5.625

Passivo – consolidado

Descrição	30/09/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (i)	3	3
Total	28	28

- (i) Controladora: O saldo de redução de capital por excesso de capital conforme aprovada em assembleia geral extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 02 de março de 2020.

c) Mútuos – partes relacionadas

Em 11 de julho de 2022, a Companhia formalizou contratos de Mútuo com suas controladas, com a incidência de uma taxa de correção de 9% ao ano sobre cada liberação, com prazo estimado de 1 ano para pagamento dessa linha de financiamento, contados da efetiva cessão do Mutuante ao Mutuário. Os contratos não possuem valores limites estipulados e as liberações ocorrerão de acordo com a necessidade de caixa de cada projeto. Esses mútuos têm como objetivo o financiamento de suas operações até a obtenção de linhas de financiamento para produção. Os valores dos mútuos a pagar e a receber estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	30/09/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	-	1.343
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda..	60	-
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	176	-
CR2 Empreendimentos SPE-36 Itaoca Ltda.	41	-
CR2 Empreendimentos SPE-41 NI Ltda.	235	-
SPE 52 RJ Empreendimentos Ltda.	19	-
Total	531	1.343

No período findo em 30 de setembro de 2022, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 7, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos concedidos.

Passivo – controladora

Descrição	30/09/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	4.102	-
Total	4.102	-

No período findo em 30 de setembro de 2022, foram apropriados ao resultado o valor de R\$ 32, referente a encargos financeiros decorrentes dos mútuos recebidos.

Passivo – consolidado

Descrição	30/09/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE 34 Ltda. (i)	-	576
Total	-	576

- a) Saldo de mútuo a pagar para sócios não controladores, decorrente da operação de financiamento. No período findo em 30 de setembro de 2022, esses valores foram reclassificados para a rubrica Adiantamentos para futuro aumento de capital (vide nota 8.a).

d) Valores a receber – partes relacionadas

Os valores a receber estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	30/09/2022	31/12/2021
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	62	37
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	3	-
Total	65	37

9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (a)	-	-	3.917	3.917
Créditos por avais e fianças honradas (b)	-	-	196	196
Adiantamentos a fornecedores	37	-	54	18
Depósitos judiciais (c)	15	-	1.655	1.367
Adiantamentos a SPE's em Constituição	136	-	191	-
Despesa de aluguel a apropriar	15	15	62	15
Demais ativos	124	131	522	375
Total	327	146	6.597	5.888
Circulante	327	146	1.610	1.472
Não circulante	-	-	4.987	4.416

- (a) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que

atendam a esses requisitos, mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido, ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão, cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos, já concedida liminarmente, a Companhia vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%). Em função do baixo volume de recebimentos e a correção monetária dos depósitos judiciais, o arredondamento em milhares de reais não sofre alterações. No exercício findo em 2020, essa ação teve uma decisão desfavorável a CR2 Jardim Paradiso em 2ª instância, motivo pelo qual em dezembro de 2020 foi provisionado a integralidade do valor depositado, gerando um incremento de R\$ 2.947 na rubrica Provisões tributárias (vide nota 21.2 (a)), totalizando R\$ 3.917 em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021. Ainda cabem recursos no processo.

(b) Avais e fianças referentes a unidades da SPE 9 e Valqueire 1 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade dependendo do acordo com o adquirente. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foram recuperados R\$ 74. Não houve créditos recuperados no período findo em 30 de setembro de 2022.

(c) Depósitos efetuados para garantia das demandas judiciais destacadas na nota nº 13.

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

10.1. Investimentos em controladas e coligadas

	Controladora	
	30/09/2022	31/12/2021
Investimentos em controladas	13.046	12.741
Total	13.046	12.741

Os detalhes dos investimentos em sociedades controladas e coligadas estão a seguir apresentados:

a) Movimentação dos investimentos

Exercício findo em:	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital (i)	Aquisições (Vendas)	Outros	Resultado de equivalência	Saldo final
31/12/2021	15.878	28	(2.000)	3	221	(1.389)	12.741
30/09/2022	12.741	-	-	219	124	(38)	13.046

b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das controladas em 30 de setembro de 2022:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do período
CR2 Campinho Empreend. Ltda.	344	1.634	(1.290)	-	(37)
CR2 Jardim Paradiso Empreend.Ltda.	6.349	4.559	1.790	6	(105)
CR2 Empreend.SPE-12 Ltda.	401	353	48	-	14
CR2 Empreend.SPE-23 Ltda.	9.970	3.086	6.884	296	(147)
CR2 Empreend.SPE-32 Ltda.	202	212	(10)	-	(59)
CR2 Empreend.SPE-9 Ltda.	6.293	3.824	2.468	4	424
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	308	186	122	-	(28)
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda.	2.605	2.679	(74)	-	(75)
CR2 Empreend. SPE 35 Ltda.	799	102	698	-	(2)
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda.	70	63	7	-	(3)
CR2 Construções Ltda.	93	1	91	-	(8)
CR2 Empreend. SPE 37 Santíssimo Ltda	10	-	10	-	-
CR2 Empreend. SPE-38 Encantado Ltda	10	-	10	-	-
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda	239	253	(14)	-	(24)
CR2 Empreend. SPE-50 Mangaratiba Ltda	10	-	9	-	(1)
SPE 52 RJ Empreend. Ltda.	22	20	3	-	(7)
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	10	-	10	-	-
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	10	-	10	-	-
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	10	-	10	-	-
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	10	-	10	-	-
CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.	10	-	10	-	-
Green Ville 2 Empreend. Ltda	10	-	10	-	-
Green Ville 3 Empreend. Ltda	10	-	10	-	-
Total	27.795	16.972	10.822	306	(59)

	Equivalência patrimonial (controladora)		Saldo de investimentos	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	31/12/2021
CR2 Campinho Empreend. Ltda. (i)	(37)	(96)	-	-
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	(105)	(100)	1.790	1.895
CR2 Empreend. SPE-12 Ltda.	12	(1)	43	32
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	(147)	(406)	6.884	7.030
CR2 Empreend. SPE-32 Ltda.	(59)	(2)	-	47
CR2 Empreend. SPE-9 Ltda.	424	(205)	2.468	2.045
CR2 Valqueire Empreend. Ltda.	(28)	(20)	122	150
CR2 Empreend. SPE 34 Ltda. (ii)	(53)	-	85	86
CR2 Empreend. SPE 35 Ltda. (ii)	(2)	-	1.454	1.456
CR2 Empreend. SPE-36 Itaoca Ltda.	(3)	-	7	-
CR2 onstruções Ltda.	(8)	-	91	-
CR2 Empreend. SPE 37 Santíssimo Ltda	-	-	10	-
CR2 Empreend. SPE-38 Encantado Ltda	-	-	10	-
CR2 Empreend. SPE-41 NI Ltda	(24)	-	-	-
CR2 Empreend. SPE-50 Mangaratiba Ltda	(1)	-	9	-
SPE 52 RJ Empreend. Ltda.	(7)	-	3	-
CR2 Empreend. SPE-39 SP Ltda.	-	-	10	-
CR2 Empreend. SPE-40 SP Ltda.	-	-	10	-
CR2 Empreend. SPE-42 SP Ltda.	-	-	10	-
CR2 Empreend. SPE-43 SP Ltda.	-	-	10	-
CR2 Empreend. SPE-51 RJ Ltda.	-	-	10	-
Green Ville 2 Empreend. Ltda	-	-	10	-
Green Ville 3 Empreend. Ltda	-	-	10	-
CR2 Cabuçu Empreend. Ltda.	-	(5)	-	-
Total	(38)	(835)	13.046	12.741

(i) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.290 de Passivo a descoberto) está demonstrado no Passivo não circulante na rubrica “Outros passivos”.

(ii) Aquisição de participação societária, em novembro de 2021, conforme segue:

- SPE 34 (Daltro Santos 2) – por 70% de participação societária

	Valor Contábil (R\$ mil)	Valor Justo (R\$ mil)
Terrenos em Estoque	1.920	2.042
Mútuos a Pagar	(1.919)	(1.919)
Total dos ativos identificáveis líquidos	1	123
Participação na compra	70%	1
		86
Mútuo a receber (i)	1.343	1.343
Total dos ativos identificáveis líquidos ajustados	1.344	1.429
Ganho em compra vantajosa	-	(85)
Total da contraprestação transferida	1.344	1.344

- (i) Havia uma obrigação da SPE 34 com seu antigo controlador, referente a um mútuo a pagar, no valor de R\$ 1.343. No momento da venda da participação societária, esse direito foi cedido para a Companhia. Esse valor está refletido na rubrica “Mútuos a receber - partes relacionadas”. Em contrapartida, a parte restante do mútuo a pagar na SPE 34, no valor de R\$ 576, foi cedida ao sócio não controlador, e ficou registrado no balanço consolidado na rubrica “Mútuos a pagar”.

- SPE 35 (Daltro Santos 1) – por 70% de participação societária

	Valor Contábil (R\$ mil)	Valor Justo (R\$ mil)
Terrenos em Estoque	700	1.974
Passivos	-	-
Total dos ativos identificáveis líquidos	700	1.974
Participação na compra	70%	
	490	1.382
Total dos ativos identificáveis líquidos ajustados	490	1.382
Ágio	-	75
Total da contraprestação transferida	1.456	1.456

11. Imobilizado

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas estão demonstrados nas tabelas a seguir:

	Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	21	21	21	21
Móveis e equipamentos de uso	10%	523	523	523	523
Sistema de processamento de dados	20%	719	685	719	685
Stand de Vendas	-	-	-	605	-
Subtotal		1.263	1.229	1.868	1.229
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.096)	(1.058)	(1.096)	(1.058)
Total		167	171	772	171

Movimentação do ativo imobilizado líquido (consolidado) relativa ao período findo em 30 de setembro de 2022

	Saldo em 31/12/2021	Adições	Depreciação e amortização	Saldo em 30/09/2022
Consolidado				
Benfeitorias e sistema de segurança	11	-	(9)	2
Móveis e equipamentos de uso	66	-	(8)	58
Sistema de processamento de dados	94	26	(13)	107
Stand de Vendas	-	605	-	605
Total	171	631	(30)	772

Movimentação do ativo imobilizado líquido (consolidado) relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021

	Saldo em 31/12/2020	Adições	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2021
Consolidado				
Benfeitorias e sistema de segurança	-	21	(10)	11
Móveis e equipamentos de uso	20	57	(11)	66
Sistema de processamento de dados	-	106	(12)	94
Total	20	184	(33)	171

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021.

12. Contas a pagar e adiantamentos

a) Contas a pagar – terceiros

É composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Taxa de Decoração (i)	-	-	210	210
Distratos a pagar	-	-	733	733
Outras despesas administrativas a pagar	1.135	109	1.261	115
Provisão para garantia (vide nota 14)	-	-	831	1.201
Valor a pagar por aquisição de bens e direitos (ii)	2.800	2.800	2.800	2.800
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	37	18	359	55
Total	3.972	2.927	6.194	5.114
Circulante	1.172	127	2.563	1.113
Não circulante	2.800	2.800	3.631	4.001

- (i) Refere-se a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 30 de setembro de 2022 de R\$ 210 (R\$ 210 em 31 de dezembro de

2021). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto.

(ii) Valor a pagar pela aquisição de participação societária da SPE 34 e SPE 35 (notas 6 e 10.b).

b) Adiantamentos de Clientes

Referem-se a valores pagos por clientes que estão em processo de migração para outras unidades ou estão com alguma pendência que não permitiu a baixa das parcelas do fluxo de pagamentos.

13. Passivos contingentes (Consolidado)

A Companhia e suas controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões trabalhistas, tributárias e aspectos cíveis, sendo essas decorrentes basicamente de atrasos nas obras. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão para as causas com expectativa de perda considerada provável.

As contingências, classificadas como perda provável, estão apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Contingências cíveis	-	-	4.250	5.065
Total	-	-	4.250	5.065

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2022	-	-	3.205	3.618
Após 2022	-	-	1.045	1.447
Total	-	-	4.250	5.065
Circulante	-	-	3.205	3.618
Não circulante	-	-	1.045	1.447

Diante da consolidação da jurisprudência em nossos tribunais quanto as ações por atraso nas obras, conservadoramente, revisamos a previsão de perda das ações de nossa carteira, bem como o valor envolvido, refletindo o montante que, de acordo com a expectativa de nossos advogados, será efetivamente desembolsado pela Companhia e suas controladas.

As contingências, classificadas como perda possível estão apresentadas como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Contingências cíveis	102	101	2.679	2.719
Total	102	101	2.679	2.719

14. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo prazo de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados nesses casos somam R\$ 831, vide nota 12.a.

15. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 122.649, representados por 2.422.153 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

b) Resultado por ação

O cálculo básico do resultado por ação é feito através da divisão do resultado do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias e preferenciais da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício.

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	30/09/2022	30/09/2021
Numerador básico		
Prejuízo do período atribuído aos acionistas da Companhia	(5.828)	(4.730)
Denominador básico		
Média ponderada de ações (milhares)	2.422	2.422
Resultado básico por ação – em Reais	(2,41)	(1,95)
Resultado diluído por ação – em Reais	(2,41)	(1,95)

16. Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis (Consolidado)

As receitas por incorporações e venda de imóveis e custo de incorporação e venda de imóveis estão assim compostas:

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido	46	62
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	3.354	1.247
Receita operacional bruta	3.400	1.309
Tributos sobre vendas (a)	(21)	118
Receita líquida	3.379	1.427
Custo das unidades vendidas	(3.091)	(941)
Lucro bruto	288	486

(a) Em 30 de junho de 2021, reversão de impostos provisionados, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 150, que foram avaliados pela Administração como não devidos.

17. Outras despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Indenizações judiciais	-	-	1.019	504
Condomínios de unidades em estoque	-	26	196	216
Consultoria jurídica	325	267	334	471
Consultoria financeira	385	556	394	557
Consultoria de RH	17	108	17	108
Transportes	93	-	97	-
Emolumentos judiciais e cartorários	132	48	281	139
Processamento de dados	428	163	429	163
Publicações	87	183	88	183
Seguros	58	86	58	87
Serviços de vigilância e segurança	-	-	154	-
Custódia de títulos e valores mobiliários	57	32	57	32
Aluguéis	113	84	114	84
Market Makers	-	59	-	59
Assistência técnica (i)	104	2	148	13
Despesas com marketing	95	-	97	-
Outros	267	447	487	795
Total	2.161	2.061	3.970	3.411

18. Receitas (despesas) financeiras

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Receitas financeiras provenientes de:	1.124	250	1.804	465
Aplicações financeiras	485	184	969	389
Confissão de dívida	-	-	-	1
Operações de mútuo	7	-	-	-
Outras receitas financeiras (i)	632	66	835	75
Despesas financeiras provenientes de:	(46)	(8)	(27)	(9)
Operações de mútuo	(32)	-	-	-
Outras despesas financeiras	(14)	(8)	(27)	(9)
Total	1.078	242	1.777	456

(i) A companhia recebeu, a título de restituição de impostos pagos a maior durante 2011 e 2013, o montante de R\$ 1.331, sendo R\$ 629 referente a atualização monetária do valor principal.

19. Provisões operacionais (consolidado)

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
PECLD do contas a receber por incorporação de imóveis	(182)	(168)
Reversão de PECLD de confissão de dívida de adquirentes	-	24
Reversão de provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	823	290
Reversão de provisão para perda do valor recuperável de ativos	(6)	-
Total	635	146

20. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Rendas de aluguéis (a)	1	-	104	133
Renda de exploração de estacionamento (b)	220	-	364	151
Despesas em distratos	-	-	-	(71)
Reversão de provisão para garantia de obras (c)	-	-	370	-
Outras receitas operacionais	7	13	7	29
Outras despesas operacionais	-	(64)	(167)	(110)
Total	228	(51)	678	132

(a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais do Link Offices, que estão no estoque, mantidas para venda, mas foram alugadas até sua comercialização.

(b) Rendas de exploração de estacionamento em empreendimentos da Companhia.

(c) Reversão de Provisão para Garantia de Obras de empreendimentos entregues.

21. Tributação

21.1. Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

A seguir apresentamos a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 30 de setembro de 2022 e de 2021:

a) Imposto de renda e contribuição social – controladora

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real. A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

Descrição	30/09/2022	30/09/2021
Resultado antes da tributação sobre o lucro	(6.228)	(4.730)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	38	835
Outros	-	8
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(6.190)	(3.888)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social apurada no período	(2.105)	(1.322)
Crédito tributário não contabilizado no período	2.105	1.322
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-

b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

As controladas apuram o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro presumido e algumas também no Regime especial de tributação (RET).

	30/09/2022		30/09/2021	
	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Receita bruta de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido	46	46	62	62
Receita bruta presumida	4	6	5	7
Outras receitas	561	561	203	203
Base de cálculo	565	567	208	210
Alíquotas	15%	9%	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual	10%	-	10%	-
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(123)	(51)	(34)	(19)
Diferenças permanentes	28	(23)	94	54
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	(95)	(74)	69	35
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	(30)	(15)	(54)	(28)
Total de despesa de IRPJ e CSLL (a)	(125)	(89)	6	7

- (a) Reversão de impostos provisionados em 2021, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 77 (IRPJ) e R\$ 45 (CSLL), que foram avaliados pela Administração como não devidos.

21.2. Provisões tributárias

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Impostos patrimônio de afetação (a)	-	-	3.917	3.917
Tributos federais	36	3	660	677
Folha de pagamento	61	2	61	5
Tributos retidos de terceiros	110	27	132	35
Total circulante	207	32	4.770	4.634

- (a) Tributos apurados no RET a pagar que estão sendo discutidos judicialmente e depositados em juízo (vide nota 9 (a)).

21.3. Impostos com recolhimento diferido

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
IRPJ	5	6	92	92
CSLL	4	4	54	54
PIS	10	3	29	29
COFINS	2	8	134	134
Total	21	21	309	309
Circulante	21	21	80	163
Não circulante	-	-	229	146

21.4. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Decorrentes de retenções na fonte	228	932	238	940
Outros impostos e contribuições a compensar	86	3	210	25
Total circulante	314	935	448	965

Em função da Companhia e suas controladas estarem apresentando prejuízos, a Administração vem realizando a solicitação da restituição do saldo retido de acordo com os prazos prescricionais da legislação vigente.

22. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores o seguinte:

a) Remuneração dos administradores (consolidado)

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária (AGO), de 29 de abril de 2022, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000. O montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores, será definido em reunião do Conselho de Administração a ser realizada posteriormente.

Até 30 de setembro de 2022, no Consolidado, foram pagos aos administradores honorários no montante de R\$ 1.348 (R\$ 1.100 em 30 de setembro de 2021). Os valores referentes a Gratificação a Administradores, refere-se a metas de desempenho individuais dos diretores da Companhia. Essas remunerações são assim compostas:

	30/09/2022	30/09/2021
Conselho de Administração		
Remuneração-base	129	127
Diretoria		
Remuneração-base	1.219	883
Gratificações a Administradores	-	285
Total	1.348	1.295

b) **Remuneração dos administradores e empregados (consolidado)**

Conforme aprovado em ata da assembleia geral ordinária (AGO), de 29 de abril de 2022, no período findo em 30 de setembro de 2022, a companhia constituiu provisão para pagamento de bonificação a empregados e administradores no valor de R\$ 812.

23. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas não realizam operações com instrumentos financeiros derivativos e com caráter especulativo e fazem a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

- **Exposição a riscos de taxas de juros**

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Títulos de Renda Fixa, e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente a CDI.

- **Concentração de risco de crédito**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam à Companhia e suas controladas a concentração de risco de crédito consistem, principalmente, de saldo em bancos, aplicações financeiras e contas a receber de clientes. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real do imóvel correspondente.

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

- **Análise de sensibilidade**

Conforme requerido pelo CPC 40, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado originado por instrumentos financeiros considerado relevante pela Administração, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada período.

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira.

A análise de sensibilidade foi elaborada considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros em 30 de setembro de 2022, considerando esses saldos em aberto até o encerramento do exercício de 2022. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

	Indexador	Taxa de juros a.a.	Exposição		
			Posição em 30/09/2022	Cenário razoavelmente possível	
Aplicação financeira	CDI	8,91%	9.394	13,75%	1.292
Contas a receber	IGP-M	8,25%	6.779	6,61%	448
Exposição					1.740

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas utilizadas nos cenários demonstrados acima, são plausíveis para o ano de 2022.

24. Gerenciamento de risco

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, calculam-se 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.

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.

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 e suas controladas possuem exposição com relação às variações dos índices pós-fixados, que afetam a receita financeira decorrente das aplicações financeiras.

25. Seguros

A Companhia e suas controladas mantém apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha. A Companhia não mantém apólice de seguro alguma para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de perdas relevantes. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, consequentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes. A cobertura dos seguros em 30 de setembro de 2022 está demonstrada a seguir:

Tipo do seguro	Vigência	Importância segurada
Responsabilidade civil geral de Administradores	De 16/11/2021 a 16/11/2022	20.000

26. Avais e garantias

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, não havia avais e fianças prestados pela Companhia e por suas controladas.

27. Eventos Subsequentes

Não há eventos subsequentes a serem divulgados, relativos ao período findo em 30 de setembro de 2022, até a data de aprovação das informações contábeis intermediárias.
