

PUBLICIDADE LEAL

CRÉDITO REAL IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS S.A. CNPJ/MF 92.691.336/0001-66 - NIRE 43 3 0001535 1

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022

Aos Senhores Acionistas, Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração do Crédito Real Imóveis e Condomínios S.A. apresenta-lhes o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras. O ano de 2022 foi parcialmente influenciado pela pandemia de Covid-19 e as consequentes ações governamentais para o controle da doença e proteção da população, especialmente no primeiro trimestre. A partir do segundo trimestre, os negócios, de forma geral, foram sendo lentamente retomados, com a redução gradativa das negociações de aluguéis, a redução da inadimplência e a retomada dos negócios de compra e venda. Entretanto, as alterações de processos, novas imposições governamentais e o consequente reflexo da inflação, elevaram os custos gerais e administrativos. O segundo semestre foi fortemente influenciado pelo cenário de incertezas políticas, protagonizado pela pelas eleições majoritárias e a mudança de governo. **Acompanhamento de gestão:** Diante do quadro de incertezas e de necessidade de recuperação de resultados, a companhia seguiu, dentro dos limites de investimentos com o projeto de expansão de vendas através de franquias e a expansão do

produto Aluga Fácil e Entrega Fácil. O produto Aluga Fácil, com adesão e resposta muito positiva do mercado, já representa 65% das novas locações residenciais. O projeto de franquias Crédito Real finalizou o ano com 89 (oitenta e nove) franquias em operação. Sendo que, no mês de maio, a primeira franquia fora do RS foi instalada em Florianópolis/SC, dando abertura a uma grande procura por esta modalidade de serviços. Os serviços de condomínios foram os menos impactados durante o exercício, restando observação sobre o alto nível de competição neste mercado. Pelo terceiro ano consecutivo a empresa é agraciada com o reconhecimento na gestão de pessoas através da certificação GPTW ("Great Place to Work"). **Plano de Expansão:** Para a avaliação da capacidade de expansão dos produtos e serviços de franquias, bem como, os produtos de locação, a companhia contratou consultoria especializada em fúses e aquisições, para o desenvolvimento de um modelo econômico-financeiro de expansão, até o ano de 2026. Este trabalho foi profundamente detalhado e debatido junto ao Conselho de Administração, resultando na aprovação da sua execução, com investimentos totais de R\$ 85.000.000, em quatro anos, focados na expansão geográfica do modelo de franquias, aquisições de carteiras de locação, investimentos em tecnologia e infraestrutura, concomitante com um trabalho de eficiência operacional. Para o início do projeto de expansão, vou aprovado pelos acionistas, em AGE específica, o aporte de capital de R\$ 25.000.000, realizado integralmente no mês de outubro, sendo o restante do capital, reinvestido pela companhia. **Governança:** O modelo de Governança adotado segue estável, realizando acompanhamento constantes dos resultados alcançados em relação às metas traçadas, revisando o planejamento e ajustando o curso sempre que necessário, fortalecendo nossos diferenciais competitivos no processo de gestão da Companhia. A diretoria

Balanco Patrimonial dos Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)				
ATIVO	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
CIRCULANTE				
Caixa e equiv. de caixa.....	21.861.529	7.218.159	22.286.157	7.623.267
Contas a receber.....	15.116.948	20.930.125	15.116.948	20.952.042
Impostos a recuperar.....	3.484.831	3.055.964	3.496.791	3.067.513
Outras contas a receber.....	2.648.033	2.554.471	2.670.021	2.573.822
Total do Ativo Circulante	43.111.341	33.758.719	43.569.917	34.216.644
NÃO CIRCULANTE				
Realizável a Longo Prazo	11.539.542	10.809.967	11.539.542	10.809.968
Depósitos judiciais.....	741.117	332.396	741.117	632.396
Títulos de capitalização.....	1.107.846	486.992	1.107.846	486.992
Tributos diferidos.....	9.596.379	9.596.379	9.596.379	9.596.380
Outros Recebíveis.....	94.200	94.200	94.200	94.200
Outros investimentos.....	60.003	108.802	60.003	108.802
Invest. em controladas.....	118.800	271.846	-	-
Intangível.....	4.428.038	6.627.310	4.428.038	6.627.310
Intangível.....	5.623.688.092	29.788.760	62.368.092	29.788.760
Total do Ativo Não Circulante	78.373.475	45.606.685	78.287.657	45.349.826
TOTAL DO ATIVO	121.484.816	79.365.404	121.857.574	79.566.470
PASSIVO				
CIRCULANTE				
Fornecedores.....	2.851.497	1.392.098	2.872.211	1.399.169
Obrigações com condomínios e locatários.....	54.945.805	54.521.357	54.945.805	54.521.357
Obrigações tributárias.....	1.016.737	1.418.379	1.144.574	1.518.272
Obrig. sociais e trabalhistas.....	4.423.456	3.391.254	4.542.198	3.462.438
Financiamentos.....	17.374.848	6.224.967	17.374.848	6.224.967
Outras Obrigações.....	680.114	1.846.691	784.379	1.846.691
Total do Passivo Circulante	81.292.457	68.794.746	81.664.015	68.972.894
NÃO CIRCULANTE				
Provisão p/contingências.....	2.034.302	569.242	2.034.302	569.242
Tributos diferidos.....	-	3.790.458	-	3.790.458
Total do Passivo Não Circulante	2.034.302	4.359.700	2.034.302	4.359.700
PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
Capital social.....	7.350.000.000	10.000.000	35.000.000	10.000.000
Reserva de capital.....	6.882	6.882	6.882	6.882
Lucros acumulados.....	3.151.175	(3.795.924)	3.151.175	(3.774.206)
Patr. líq. atrib. aos control.	38.158.057	6.210.958	38.158.057	6.232.676
Particip. de não control.	-	1.200	-	1.200
Total do Patrimônio Líquido	38.158.057	6.210.958	38.158.057	6.232.676
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	121.484.816	79.365.404	121.857.574	79.566.470

Demonstração do Resultado - (Valores expressos em reais)				
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receita Líquida dos Serviços	50.010.936	43.379.295	54.072.103	46.777.547
Custo dos serviços prestados.....	(41.264.690)	(31.706.185)	(42.167.284)	(32.274.349)
Lucro Bruto	8.746.246	11.673.110	11.904.819	14.503.198
Despesas Operacionais	(722.223)	(13.978.580)	(1.219.693)	(14.272.816)
Gerais e administrativas.....	(24.350.825)	(18.723.636)	(24.811.122)	(19.010.562)
Comerciais.....	(2.396.938)	(2.728.002)	(2.421.161)	(2.730.499)
Depreciações e Amortizações.....	(1.676.039)	(1.348.192)	(1.679.872)	(1.351.357)
Outras receitas (despesas) operacionais.....	27.701.579	8.821.250	27.692.462	8.819.602
Lucro Operacional antes do Resultado Financeiro e dos Impostos	(8.024.023)	(2.305.470)	10.685.126	230.382
Resultado Financeiro	(3.289.641)	(830.318)	(3.246.905)	(817.385)
Receitas financeiras.....	3.464.296	2.325.078	3.509.095	2.339.543
Despesas financeiras.....	(6.753.938)	(3.155.396)	(6.756.001)	(3.156.928)
Participação nos Lucros das Empresas Investidas por Equivalência Patrimonial	2.150.081	2.150.081	-	-
Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	6.947.099	(985.707)	7.438.220	(587.003)
Do exercício.....	-	-	(468.771)	(376.986)
Diferidos.....	-	1.025.831	-	1.025.831
Imposto de Renda e Contribuição Social	-	1.025.831	(468.771)	648.845
Lucro antes das Participações Sociais	6.947.099	40.124	6.969.450	61.842
Participações Estatutárias	(315.118)	-	(315.118)	-
Participações Estatutárias	(315.118)	-	(315.118)	-
Lucro Líquido do Exercício	6.631.982	40.124	6.654.332	61.842
Resultado Atribuído aos:				
Sócios controladores.....	-	-	6.631.982	40.124
Sócios não controladores.....	-	-	22.351	21.718
Lucro Líquido do Exercício	6.631.982	40.124	6.654.332	61.842
Lucro Líquido do Exercício	6.631.982	40.124	6.654.332	61.842
Ações em circul. no final do exercício	4.734	942	-	-
Prejuízo líquido por lote de mil ações do capital social	1.400.93	41,59	-	-

Fluxo de Caixa - Método Indireto - (Valores expressos em reais)				
	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais				
Resultado Líquido do Exercício	6.631.982	40.124	6.654.332	61.842
Depreciações e amortizações.....	(422.044)	1.494.915	(417.722)	1.498.425
Reversão de Provisões.....	(1.522.579)	-	(1.522.579)	-
Provisão para contingências líquida.....	1.465.061	(37.930)	1.465.061	(37.930)
Provisão Perdas Estimadas com Clientes.....	2.082.692	108.482	2.082.692	108.482
Juros sobre Empréstimos.....	149.881	224.967	149.881	224.967
Equivalência Patrimonial.....	(2.212.717)	(2.150.081)	-	-
Tributos diferidos.....	(1.025.831)	-	-	(1.025.831)
Carteiras de Clientes.....	(30.061.384)	-	(30.061.384)	-
Perdas com recebíveis.....	8.426.538	-	8.426.538	-
Baixa de Investimentos.....	48.799	-	48.799	-
(=) Lucro/Líquido Ajustado	(15.413.771)	(1.345.354)	(13.174.383)	829.955
Aumento/Redução nas Contas:				
Ativas				
Aumento (Redução) de Contas a receber.....	(3.173.474)	(6.420.707)	(3.151.556)	(6.431.904)
Aumento (Redução) de Impostos a recuperar.....	(428.867)	(1.069.782)	(429.279)	(1.071.858)
Aumento (Redução) de outras contas a receber.....	(93.562)	(49.404)	(100.145)	111.936
Aumento (Redução) de Depósitos Judiciais.....	(108.721)	(208.866)	(108.721)	(208.887)
Aumento (Redução) de Títulos de Capital a LP.....	(620.854)	(42.007)	(620.854)	(42.007)
Passivas				
Aumento (Redução) de Fornecedores.....	1.459.399	123.911	1.473.042	(60.057)
Aum. (Redução) de Obrigações com cond. e locatários.....	424.448	680.189	424.448	680.189
Aumento (Redução) de Obrigações tributárias CP e LP.....	(4.192.100)	412.919	(4.164.155)	437.242
Aum. (Redução) de Obrigações trabalhistas e sociais.....	1.032.202	648.490	1.079.759	675.164
Aumento (Redução) de Obrigações estatutárias.....	530.800	-	379.260	(24.068)
Aumento (Redução) de Outras Obrigações.....	(1.166.578)	(1.020.990)	(1.166.578)	(1.020.990)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos	(21.751.079)	(8.291.621)	(19.559.161)	(6.125.285)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos				
Aumento (redução) outros Investimentos.....	2.150.081	2.154.788	-	-
Aumento Imobilizado.....	598.988	(1.052.443)	576.672	(1.052.443)
Aumento Intangível.....	(2.354.621)	(6.058.897)	(2.354.621)	(6.058.897)
Caixa Líquido Gerado - Atividades de Investimentos	394.449	(4.956.552)	(1.777.948)	(7.111.340)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos				
Com terceiros:				
Empréstimos e Financiamentos.....	11.000.000	-	11.000.000	-
Com Sócios:				
Aumento de Capital.....	25.000.000	-	25.000.000	-
Caixa Líquido Consumido - Atividades de Financiamentos	36.000.000	-	36.000.000	-
Aumento/Redução Caixa e Equivalentes de Caixa	14.643.370	(13.248.173)	14.662.890	(13.236.625)
Saldo de Caixa Início do Período	7.218.159	20.466.332	7.623.267	20.859.892
Saldo de Caixa Final do Período	21.861.529	7.218.159	22.286.157	7.623.267
Saldo de Caixa Início do Período	14.643.370	(13.248.173)	14.662.890	(13.236.625)

e passivos: Os ativos e passivos monetários não circulantes e os circulantes quando o efeito é considerado relevante em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, são ajustados ao valor presente com o intuito de reconhecer os em conformidade com o regime de competência dos exercícios. **q) Ativos e passivos contingentes:** O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das contingências ativas e passivas são efetuados da seguinte forma: Ativos contingentes não são reconhecidos contabilmente, exceto quando a Administração da companhia possui total controle da situação ou quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, sobre as quais não cabem mais recursos. Passivos contingentes são reconhecidos contabilmente levando-se em conta a opinião da assessoria jurídica, a natureza das demandas, a similaridade com outros processos, a complexidade no posicionamento de tribunais, entre outras análises da Administração da Companhia, sempre que as perdas forem avaliadas como prováveis.

4. Imobilizado:				
a) Composição				
	Taxa anual de depreciação	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Total
Móveis e utensílios.....	15%	2.069.394	(1.134.739)	934.656
Benefitoria em imóveis de terceiros.....	15%	4.614.855	(2.872.850)	1.742.005
Equipamentos Comunicação.....	10%	563.890	(432.484)	131.406
Equipamentos processamento dados.....	20%	2.288.894	(1.214.057)	1.074.837
Máquinas Equipamentos.....	10%	1.013.321	(576.205)	437.116
Total		10.550.354	(6.230.335)	4.320.020

b) Movimentação						
	Móveis e Utensílios	Benefitorias em Imóveis Terceiros	Equip. de Comunic.	Equip. de Proc. de Dados	Máq. e Equip.	Total
Saldo em 31/12/2020	971.909	2.035.076	192.004	508.877	476.268	4.184.134
Adição de 2021.....	142.865	225.595	15.982	618.840	53.340	1.056.622
Baixas de 2021.....	-	-	-	(4.179)	-	(4.179)
Depreciação anual.....	(87.816)	(176.180)	(44.177)	(204.999)	(81.109)	(594.281)
Saldo em 31/12/2021	1.026.958	2.084.491	163.809	918.539	448.499	4.642.296
Adições de 2022.....	92.991	93.481	12.105	418.373	75.728	691.778
Baixas de 2022.....	(253.709)	(241.398)	(71.019)	(638.314)	(64.011)	(1.268.451)
Depreciação anual.....	69.316	(194.569)	26.511	376.239	(23.000)	254.397
Saldo em 31/12/2022	934.656	1.742.005	131.406	1.074.837	437.116	4.320.020
Saldo em 01/01/2022	1.026.958	2.084.491	163.809	918.539	448.499	4.642.296
Saldo em 31/12/2022	934.656	1.742.005	131.406	1.074.837	437.116	4.320.020

Considerando que os ativos da Companhia possuem em sua maioria 2 a 5 anos, devido às reestruturações e abertura de novas agências comerciais, não foi identificado por meio do teste de recuperabilidade dos bens do ativo imobilizado a necessidade de registro de provisão para ajuste dos bens aos seus valores recuperáveis ("Impairment").