

# Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015

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

## 1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (a seguir denominada como Companhia), com sede na Rua da Alfândega nº 90, sala 602, Rio de Janeiro, 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 – BM&FBOVESPA 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.

Para 2017 continuaremos trabalhando com foco na redução do G&A e no processo de monetização dos ativos.

As informações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram autorizadas para emissão pela diretoria em 07 de março de 2017 e correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o real. Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

## 2. Políticas contábeis

### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas (“demonstrações financeiras”) da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes

próprias das demonstrações financeiras 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. Base de elaboração

As demonstrações financeiras 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 demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o IFRS, 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).

Em novembro de 2016, o pronunciamento “CPC 47– Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) foi emitido pelo CPC, com previsão de vigência a partir de 1º de janeiro de 2018. A Companhia está atualmente avaliando o impacto desta norma.

## 2.3. Bases de consolidação e segregação patrimonial

### a) Bases de consolidação

As demonstrações contábeis 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			
	31/12/2016		31/12/2015	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	Integral	99,98%	Integral
CR2 Américas Empreendimentos S.A.	78,70%	Integral	78,70%	Integral
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	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.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 HC Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral

CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda.	60,00%	Integral	60,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A.	50,01%	Integral	50,01%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral

A consolidação foi elaborada de acordo com o IAS 27/ 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 com terceiros são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPEs). 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 a tabela demonstrativa do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2016:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	128.810
Total do ativo consolidado	230.247
<b>% – Participação</b>	<b>55,94%</b>

A Companhia possui 04 SPEs que fizeram a opção ao RET “Regime Especial de Tributação”, sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação, conforme segue:

SPE	Empreendimento	Ativo – empreendimento	Ativo – consolidado	% sobre o ativo – consolidado
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19)	41.224	230.247	17,90%
CR2 Valqueire 2 Empreendi. Ltda.	Splendore Valqueire 2	405	230.247	0,18%
CR2 Valqueire 3 Empreend.Ltda.	Splendore Valqueire 3	336	230.247	0,15%
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	28.668	230.247	12,45%
<b>Total</b>		<b>70.633</b>	<b>230.247</b>	<b>30,68%</b>

## **2.4. Principais práticas contábeis**

### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são classificados em conformidade com seu prazo de realização, sendo demonstrados ao custo de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios e deduzidos, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

### **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 2.3.o. 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 o exercício de 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) 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”.

#### e) Investimentos

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

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

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.

#### f) 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.

#### g) 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.

#### h) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de *impairment*)

A Administração revisa 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. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

#### i) 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 seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui 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.

#### **j) Empréstimos, financiamentos e debêntures**

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo no recebimento de recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido (pro rata temporis).

#### **k) Reconhecimento de receita**

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e/ ou bonificações concedidos ao comprador e outras deduções similares.

A receita operacional decorrente da atividade de incorporação imobiliária, cujos contratos são classificados como venda de bens para os quais existam evidências efetivas de que o controle, os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens são transferidos para o comprador durante a execução das obras de forma contínua, é reconhecida pelo percentual de evolução do contrato, desde que o resultado do contrato possa ser estimado de maneira confiável (Nota nº 2.3.o).

O estágio de conclusão é avaliado pela referência financeira dos trabalhos realizados, que é calculado pela razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos empreendimentos. Perdas em um contrato são reconhecidas imediatamente no resultado.

Determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, atualmente relevantes para determinação das práticas contábeis de reconhecimento das receitas dessas unidades imobiliárias, estão sendo analisados pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* como parte do projeto “*Revenue from contracts with customers*” (Receitas de contratos com clientes). Os resultados dessa análise podem fazer com que as incorporadoras imobiliárias tenham que revisar suas práticas contábeis relacionadas ao reconhecimento de receitas.

#### **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 adota 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 pelo valor de custo, em contrapartida do contas a receber e resultado do exercício.

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

#### l) Pagamento baseado em ações

O pagamento baseado em ações, qualificado como um instrumento patrimonial (liquidação em ações) é calculado com base no valor atribuído aos serviços recebidos dos empregados nos planos, que é determinado pelo valor justo das opções outorgadas, estabelecido na data da outorga de cada plano, utilizando um modelo de precificação de opções, e é reconhecido como despesa durante o exercício de carência de direito à opção, compreendido entre a data da outorga e a data que se adquire o direito de exercer, em contrapartida ao patrimônio líquido.

#### 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 questionou 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 exercício, 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\$ 78.000, 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 que

aderiram ao RET, os encargos referentes ao Imposto de Renda, a Contribuição Social, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS), são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

Em 28 de dezembro de 2012, a Presidência da República sancionou a Medida Provisória nº 601, com força de lei, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias. Esta medida provisória entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 1º de janeiro de 2013, e expirou em 03 de setembro de 2013. Em 19 de julho de 2013, a Presidência da República sancionou a Lei nº 12.844, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias.

Esta lei entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 04 de setembro de 2013. Em consequência, a Lei nº 10.931/2004 passou a vigorar com as seguintes alterações: para cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação (RET), a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 1% (um por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida, para imóveis residenciais de valor comercial até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida para imóveis residenciais de valor comercial acima de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Os impostos diferidos ativos e passivos são reconhecidos sobre prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social sobre o lucro líquido e diferenças temporais na extensão em que a sua realização seja provável. 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. O Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis estabelece no item 56 que os impostos diferidos ativos e passivos devem ser contabilizados no ativo e passivo não circulantes.

A Companhia adota como procedimento apresentar 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.

#### **o) Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis**

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que 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.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e as Normas estabelecidos pelas Orientações OCPC 01 e OCPC 04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), quais sejam:



- o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- os custos referentes a juros e encargos financeiros, de financiamento de obras e aquisição de terrenos são capitalizados como custo dos imóveis na rubrica “Imóveis a comercializar”, sem qualquer impacto no cálculo da evolução da obra para fins de reconhecimento de receita, e é apropriado ao resultado proporcionalmente às unidades já comercializadas, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

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. No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, este saldo totalizava o montante de -R\$ 857 (-R\$ 1.765 em 31 de dezembro de 2015).

#### **p) 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) - (IAS 07) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo CPC.

#### **q) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)**

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício, e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista, nem obrigatória, conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no Pronunciamento Contábil CPC 09 - “Demonstração do valor adicionado”. Em sua primeira parte, apresenta a riqueza criada pela Companhia, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre ela, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incorporados no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre o pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

#### **r) Instrumentos financeiros**

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia e por suas controladas são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: **(1) ativos financeiros**

mensurados ao valor justo por meio do resultado; **(2)** ativos financeiros mantidos até o vencimento; **(3)** ativos financeiros disponíveis para venda e **(4)** empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

## **Ativos financeiros**

### **r1) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação, quando são adquiridos para esse fim, principalmente, no curto prazo. Os instrumentos financeiros derivativos também são classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

Os saldos referentes aos ganhos ou às perdas decorrentes das operações não liquidadas são classificados no ativo ou no passivo circulante, sendo as variações no valor justo registradas, respectivamente, nas contas “Receitas financeiras” ou “Despesas financeiras”.

### **r2) Ativos financeiros mantidos até o vencimento**

Compreendem investimentos em determinados ativos financeiros classificados no momento inicial da contratação, para serem levados até a data de vencimento, os quais são mensurados ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos de acordo com os prazos e as condições contratuais.

### **r3) Ativos financeiros disponíveis para venda**

Quando aplicável, são incluídos nessa categoria os ativos financeiros não derivativos, como títulos e/ ou ações cotadas em mercados ativos ou não cotadas em mercados ativos, mas que possam ter seus valores justos estimados razoavelmente.

Em 31 de dezembro de 2016 e em 31 de dezembro de 2015, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados nas demonstrações contábeis classificados nessa categoria.

### **r4) Empréstimos e recebíveis**

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2013, no que se refere a Companhia e de suas controladas, compreendem as aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3), saldos a receber de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8) e as contas a receber de clientes (Nota Explicativa nº 4).

## **Passivos financeiros**

Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o

método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

### **Método da taxa efetiva de juros**

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um instrumento da dívida e alocar sua receita de juros ao longo do exercício correspondente. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta os recebimentos de caixa futuros estimados (incluindo todos os honorários e pontos pagos ou recebidos que sejam parte integrante da taxa de juros efetiva, os custos da transação e outros prêmios ou deduções) durante a vida estimada do instrumento da dívida ou, quando apropriado, durante um exercício menor, para o valor contábil líquido na data do reconhecimento inicial.

### **Mensuração**

As compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação, ou seja, na data em que a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros a valor justo por meio do resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos de transação são debitados na demonstração do resultado. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado.

Os ganhos ou as perdas, decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado, são registrados na demonstração do resultado em “Receita financeira” ou “Despesa financeira”, no exercício em que ocorrem.

### **Compensação de instrumentos financeiros**

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo, simultaneamente.

### **Instrumentos financeiros derivativos e atividades de “hedge”**

Quando aplicável, as operações com instrumentos financeiros derivativos, contratadas pela Companhia e suas controladas, são mensuradas ao seu valor justo, com as variações registradas contra o resultado do exercício, quando não designados em uma contabilidade de “hedge”. Os valores nominais das operações com instrumentos financeiros derivativos não são registrados nos balanços patrimoniais.

Os resultados líquidos não realizados dessas operações, apurados pelos valores justos de mercado, são registrados ao resultado pelo regime de competência, tendo como contrapartida as contas do ativo e passivo circulantes.

O valor justo dos instrumentos financeiros derivativos é calculado pela tesouraria da Companhia com base nas informações de cada operação contratada e em suas respectivas informações de mercado nas datas de encerramento das demonstrações contábeis, como taxa de juros e cupom cambial. Nos casos aplicáveis, estas informações são comparadas com as posições informadas pelas mesas de operação de cada instituição financeira envolvida.

**s) 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.

**t) Gastos com oferta pública de ações**

Os custos com o processo de emissão de ações, quando da abertura de capital, foram registrados e estavam sendo apresentados em conta redutora do capital social no patrimônio líquido, conforme Pronunciamento Contábil CPC 08 (R1) - “Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários”.

**u) Lucro/ (prejuízo) por ação**

O lucro/ (prejuízo) por ação básico e diluído é calculado, por meio do resultado do exercício, atribuível aos acionistas da Companhia e à média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício. Para o cálculo do lucro/ (prejuízo) diluído, foi considerado, também, o plano de opções de compra de ações.

**v) 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.

**w) Informações por segmento**

A principal receita da atividade da Companhia 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.

## **2.5. Mudanças em políticas contábeis**

a) Novas normas, interpretações e alterações com aplicação efetiva desde 1º de janeiro de 2016

Não há novas normas ou interpretações com aplicação efetiva pela primeira vez para períodos que se iniciaram em ou após 1º de janeiro de 2016 que tenham impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia. Adicionalmente, nenhuma das alterações de normas e interpretações vigentes desde 1º de janeiro de 2016 resultaram em impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia

b) Novas normas, interpretações e alterações com aplicação efetiva após 31 de dezembro de 2016

Existem três novas normas que serão efetivas em 2018 e 2019 que poderão afetar diversos tipos de entidades e devem resultar em alterações bastante significativas nas suas demonstrações contábeis. Estas normas são o IFRS 9 Financial instruments, o IFRS 15 Revenue from contracts with customers e o IFRS 16 Leases. Portanto, elas não foram adotadas de forma antecipada nestas demonstrações contábeis e, portanto, poderão impactar de maneira significativa as demonstrações contábeis da Companhia no futuro.

### IFRS 9 Financial Instruments:

O IFRS 9 estará vigente para exercícios findos a partir de 1º de janeiro de 2018. Esta nova norma contém três categorias principais para classificação e mensuração de ativos financeiros: (i) Custo Amortizado; (ii) Valor Justo registrado por meio de Outros Resultados Abrangentes; e (iii) Valor Justo registrado por meio do Resultado do Exercício (categoria residual). Uma das principais alterações está relacionada aos ativos financeiros classificados na categoria de “Valor Justo registrado por meio de Outros Resultados Abrangentes”, sendo também aplicável em determinados passivos financeiros que atendem determinados critérios de classificação. Assim, os instrumentos financeiros na categoria de “Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes” são registrados no balanço pelo seu valor justo (para refletir os fluxos de caixas esperados pela venda), sendo a parte relativa ao custo amortizado registrada no resultado do exercício (para refletir o recebimento dos fluxos de caixa contratuais), sendo a diferença registrada em Outros Resultados Abrangentes, devendo ser posteriormente reciclada para o resultado do exercício quando da venda/baixa do instrumento financeiro. A outra principal alteração está relacionada ao “impairment” de ativos financeiros, como por exemplo as provisões para créditos de liquidação duvidosa, em que o modelo de “perda esperada” substitui o modelo de “perda incorrida”. O novo modelo de “perda esperada” deve impactar materialmente todas as entidades que detenham instrumentos financeiros nas categorias de “Custo Amortizado” e “Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes”.

### IFRS 15 Revenues from contracts with customers:

O IFRS 15 estará vigente para exercícios findos a partir de 1º de janeiro de 2018. Esta nova norma contém significativamente mais orientações e requerimentos em comparação às normas e interpretações existentes. Na nova norma, a receita deverá ser reconhecida levando-se em consideração os cinco critérios a seguir que precisam ser atendidos de forma cumulativa: (i)

identificar o contrato; (ii) identificar as obrigações de “performance”; (iii) determinar o preço da transação; (iv) alocar o preço da transação para cada obrigação de “performance”; e (v) reconhecer a receita somente quando cada obrigação de “performance” for satisfeita. A adoção desta nova norma pode resultar no fato de que em muitas entidades o momento e a natureza do reconhecimento de receita deverão ser modificados.

#### IFRS 16 Leases:

O IFRS 16 estará vigente para exercícios findos a partir de 1º de janeiro de 2019. Esta nova norma substitui IAS 17 Leases, IFRIC 4 Determining whether an Arrangement contains a Lease, SIC-15 Operating Leases – Incentives e SIC-27 Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease. Os requerimentos de contabilização para os arrendadores permanecem substancialmente os mesmos em comparação às normas atualmente vigentes. Entretanto, há alterações significativas para os arrendatários na medida em que o IFRS 16 determina um modelo único apenas para os arrendatários ao eliminar a distinção entre arrendamento financeiro e operacional de forma a resultar em um balanço patrimonial refletindo um “direito de uso” dos ativos e um correspondente passivo financeiro. Assim, para muitas entidades o efeito de registrar todas as operações de leasing no balanço patrimonial poderá ser muito significativo.

Os efeitos do IFRS 15 Revenues from Contracts with Customers e IFRS 9 Financial Instruments ainda estão sob análise da administração da Companhia, uma vez que os mesmos poderão gerar impactos significativos nas demonstrações contábeis no futuro.

### **3. Caixa e equivalentes de caixa**

Compreendem os saldos de caixa, depósitos bancários à vista e aplicações financeiras. Essas aplicações financeiras estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data de encerramento dos exercícios, com liquidez imediata sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Caixa e bancos	8	38	449	1.136
Aplicações financeiras (i)	10.752	5.736	16.569	18.024
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – subordinados (ii)	-	-	192	704
<b>Total</b>	<b>10.760</b>	<b>5.774</b>	<b>17.210</b>	<b>19.864</b>

- (i) Remuneradas pela taxa média de 75% a 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (taxa média de 75% a 100% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2015);
- (ii) Remunerados pela variação do IGP-M acrescidos de juros de 4% ao ano.

### **4. Clientes por incorporação e venda de imóveis**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Unidades concluídas e terrenos	-	-	55.669	67.732
Ajuste a valor presente	-	-	-	(7)
Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(14.739)	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.930</b>	<b>67.725</b>
Circulante	-	-	21.457	57.300
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.473</b>	<b>10.425</b>

A Companhia revisou os valores a receber por venda de imóveis, representado pelo terreno negociado em dezembro de 2010 com a empresa Hesa 98 – Empreendimentos Imobiliários Ltda., que passou a ter obrigação de repassar a CR2 Empreend. SPE 23, 40% de todos os valores recebidos a título de comercialização das unidades do Empreendimento Link Office Mall. Diante da nova realidade econômica do país e queda marginal de preços em algumas faixas de valor do setor de construção civil, a Companhia efetuou registro de perda do contas a receber esperado decorrente da venda dessas unidades no valor de -R\$ 14.739.

O saldo a receber é atualizado pelo INCC durante o exercício de construção e, após sua conclusão pelo IGPM, acrescido de juros de 12% a.a., conforme contratos de compra e venda de imóveis firmados entre as partes. No cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber, é utilizada uma taxa de desconto de 4% a 7,5% ao ano em 31 de dezembro de 2015. Essas taxas correspondem a taxas reais, atreladas ao IPC-A, e possuem prazo equivalente aos correspondentes recebíveis, conforme demonstrado a seguir:

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<b>Vencidos</b>				
Vencidos até 30 dias	-	-	991	9.878
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	2.152	3.422
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	13.629	17.923
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.772</b>	<b>31.223</b>
<b>A vencer</b>				
2016	-	-	-	26.070
2017	-	-	4.685	3.101
2018	-	-	12.673	2.551
A partir de 2019	-	-	6.800	4.780
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.158</b>	<b>36.502</b>
<b>Total de vencidos e a vencer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.930</b>	<b>67.725</b>

## 5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

## 6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques está apresentada a seguir:

### Consolidado

Empresa		31/12/16		31/12/15	Empreendimento
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	133	Top Life Itamaraty
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	383	Acqua Park I
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	116	(a)	712	Acqua Park II
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	66	(a)	246	Acqua Park III
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	96	Mirante Bonsucesso
Green 3000 Empreend. Imobiliários Ltda.	(a)	597	(a)	-	Verano Barra Residence
CR2 Valqueire Empreend. Ltda. (SPE-7)	(a)	89	(a)	89	Splendore Valqueire I
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE-28)	(a)	-	(a)	176	Splendore Valqueire II
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda. (SPE-29)	(a)	-	(a)	-	Splendore Valqueire III
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	(a)	509	(a)	390	Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20)
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	(a)	2.544	(a)	11.480	Jardim Paradiso II B e III (lotes 10 a 19)
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	(a)	31	(a)	31	Jardim Paradiso 27
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	(a)	455	(a)	312	Residências Premium
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	(a)	249	(a)	374	Felicittá
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a)	741	(a)	384	Villaggio do Campo
CR2 Américas Empreendimentos S/A (SPE-14)	(a)	195	(a)	566	Barra Allegro - Fiori e Giardino
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	1.510	(a)	2.078	Parque das Águas I - B
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	2.275	(a)	2.825	Parque das Águas I - A
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE-33)	(b)	221	(b)	221	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(b)	1.941	(b)	1.941	Santa Cecília - Madureira
CR2 Chafi Chaia Empreend. Ltda. (SPE-18)	(b)	2.165	(b)	2.152	Diamonds Residencial
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(b)	2.306	(b)	2.272	Manau 2 (i)
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(b)	3.221	(b)	3.221	Santa Cecília - Madureira
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(b)	5.022	(b)	5.018	Diamonds Offices
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(b)	29.747	(b)	29.728	Parque das Águas 2, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b)	76.492	(b)	76.492	Cidade Paradiso
<b>Total</b>		<b>130.492</b>		<b>141.320</b>	-

(a) Unidades concluídas;

(b) Estoque de terrenos.

Os imóveis em estoque podem ser resumidos, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Unidades concluídas	-	-	9.378	20.275
Estoque de terrenos	76.492	76.492	121.114	121.045
<b>Total</b>	<b>76.492</b>	<b>76.492</b>	<b>130.492</b>	<b>141.320</b>
Circulante	-	-	48.617	59.445
Não circulante	76.492	76.492	81.875	81.875

O terreno da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. foi dado em garantia (alienação fiduciária) do pagamento integral e pontual das debêntures emitidas, registrada na matrícula do imóvel em 13 de dezembro de 2012. Essa garantia findou-se quando da quitação total das debêntures emitidas ocorrida no mês de abril de 2016.



(i) A Companhia está negociando o terreno denominado Manaú 2 de propriedade da CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. pelo valor de R\$ 5.200 mil, tendo assinado o Instrumento particular de promessa de Compra e venda do referido terreno em 16 de junho de 2016.

Atualmente essa operação está em fase de análise jurídica e a promessa de compra e venda possui cláusula com condições suspensivas as quais necessitam serem satisfeitas a fim de tornar efetiva a venda.

## 7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Valores a receber por repasse (a)	-	-	6.642	6.269
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	5.630	5.332
(-) Perdas estimadas – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(4.665)	(2.368)
Rendas a receber por prestação de serviço	37	37	37	37
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) (c)	-	-	3.230	7.035
(-) Perdas estimadas – Confissão de dívida (c)	-	-	-	(3.483)
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>10.874</b>	<b>12.822</b>
Circulante	37	37	8.152	12.708
Não circulante	-	-	2.722	114

(a) Representam o montante a receber de bancos, referente ao repasse (cessão de recebíveis) das unidades para financiamento imobiliário. Esses valores são compostos por:

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE – 29)	248	-
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	531	1.230
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE – 28)	-	296
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	480	1.433
CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda.	1.243	151
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE – 33)	4.140	3.159
<b>Total</b>	<b>6.642</b>	<b>6.269</b>

(b) Representam o montante a receber dos clientes relativos ao complemento do valor do financiamento das unidades adquiridas. O montante individual é inferior a 10% do valor financiado. Os adquirentes que se enquadram nesta condição possuem cadastro previamente aprovado pela Companhia e pela instituição financeira responsável pelo financiamento. No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a Administração da Companhia reavaliou o saldo do seu contas a receber e constituiu perda estimada para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para cobertura de possíveis perdas na realização desses créditos:

	Consolidado
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>2.368</b>
Adições	2.331
Reversões e baixas	(34)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>4.665</b>

- (c) Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) em que foi firmado acordo extrajudicial onde restou acordado o pagamento da dívida em parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela variação do IGP-M ao final de cada ano. Ficou estabelecido também que em caso de inadimplência de rigorosamente todas as parcelas nos seus respectivos vencimentos, será concedido desconto na última prestação do fluxo de pagamento. Em caso de inadimplência de qualquer parcela, a dívida será considerada integralmente vencida e plenamente exigível.

Diante disso, foi estornada a provisão para perda de R\$ 3.483 e reconhecida a despesa referente a esse abono, restando a receber desse saldo o valor de R\$ 3.230.

## 8. Operações com partes relacionadas

### a) Operações de mútuos (ativo)

Os saldos a receber representam principalmente operações de empréstimos em forma de mútuo, celebrados entre a Companhia, suas controladas e parceiros, e atualizados monetariamente. Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

	Taxas e atualização monetária	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<b>Parceiros</b>					
Dilson Del Cima de A. Menezes	CDI	345	369	345	369
Dominus Engenharia Ltda. (*)	CDI+6,17 a.a.	3.369	4.167	3.369	4.167
Dominus Engenharia Ltda. (*)	CDI+6,17 a.a.	1.849	658	1.849	658
YPS Construções e Incorporações Ltda.	TR+12% a.a.	635	634	635	634
Provisão para perdas – mútuo YPS Construções e Incorporações Ltda.		(635)	-	(635)	-
<b>Total</b>		<b>5.563</b>	<b>5.828</b>	<b>5.563</b>	<b>5.828</b>

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Em 2015	-	4.936	-	4.936
Em 2016	340	892	340	892
Em 2017	5.220	-	5.220	-
Em 2018	3	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5.563</b>	<b>5.828</b>	<b>5.563</b>	<b>5.828</b>
Circulante	5.560	5.828	5.560	5.828
<b>Não circulante</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>-</b>

- (\*) Aditado em janeiro de 2016, com consequente repactuação dos prazos de vencimento e valor da dívida.

Até 31 de dezembro de 2016, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 966 (R\$ 860 em 31 de dezembro de 2015) no resultado da controladora e do consolidado, referentes aos mútuos efetuados por parceiros não eliminados no consolidado.

A companhia revisou o seu contas a receber e optou por fazer uma provisão para perda no valor de R\$ 635 no mútuo junto a YPS Construções e Incorporações Ltda.

#### b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Os adiantamentos não possuem cláusulas de atualização ou de juros e são capitalizados, em média, em até 12 meses a partir de seu aporte.

Os valores dos adiantamentos para os futuros aumentos de capital estão assim compostos:

##### Ativo – controladora

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33)	-	2.400
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	680
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	320	535
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	3	48
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	-	3
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	240
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	35	32
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	500	-
<b>Total</b>	<b>858</b>	<b>3.938</b>

##### Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	170
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	9	8
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>178</b>

Referem-se a adiantamentos para futuro aumento de capital, efetuados pelos parceiros nas SPEs, os quais não são eliminados no momento da consolidação.

#### c) Valores a receber

Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

Partes relacionadas	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
<b>Parceiros</b>				
Inter Rio Incorporadora S/A	-	168	168	168
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>168</b>	<b>168</b>	<b>168</b>

Os valores a receber possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Em 2017	-	-	-	-
A partir de 2018	168	168	168	168
<b>Total</b>	<b>168</b>	<b>168</b>	<b>168</b>	<b>168</b>

#### d) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

##### Ativo – controladora

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE - 33)	4.760	-
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	9.680	11.600
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	4.500
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	1.000	2.300
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	800
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	629	629
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	225
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	480	720
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)	96	-
<b>Total</b>	<b>22.170</b>	<b>20.774</b>

##### Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2016	31/12/2015
CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A	-	12.111
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	2.420	2.900
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	320	480
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)	24	-
<b>Total</b>	<b>2.789</b>	<b>15.516</b>

## 9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Sentença arbitral – CR2 HC (Felicittá) (a) – nota 15.1	-	-	11.504	6.078
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (b)	-	-	3.492	2.850
Créditos por avais e fianças honradas (c)	-	-	816	943
Adiantamentos a fornecedores	-	-	141	54
Depósitos judiciais (d)	-	-	2.177	1.274
Demais ativos	64	37	693	1.048
<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>37</b>	<b>18.823</b>	<b>12.247</b>
Circulante	64	37	17.334	12.247
Não circulante	-	-	1.489	-

(a) Processo arbitral com sentença favorável a CR2 HC conforme descrito na nota 15.1.

(b) 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\$ 100.000,00 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 empresa vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%).

- (c) 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.
- (d) Depósitos efetuados para garantia das demandas judiciais destacados na nota 15.

## 10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Investimentos em controladas e coligadas	70.766	111.326	84	-
Propriedades para investimentos	-	-	2.993	2.993
<b>Total</b>	<b>70.766</b>	<b>111.326</b>	<b>3.077</b>	<b>2.993</b>

### 10.1. Investimentos em controladas e coligadas

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

#### a) Movimentação dos investimentos

Período da movimentação	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital (i)	Aquisições (vendas)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
De 01/01/2015 a 31/12/2015	171.241	13.196	(43.683)	-	-	(4.570)	(24.858)	111.326
De 01/01/2016 a 31/12/2016	111.326	3.938	(23.160)	-	155	(361)	(21.132)	70.766

- (i) No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foi recebido a título de reduções de capital o montante de R\$ 21.764 (R\$ 59.633 no exercício findo em 31 de dezembro de 2015).

#### Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2016:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do exercício
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)	1.224	358	866	271	(11)
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.221	-	3.221		(3)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	2.815	2.917	(103)	(149)	(1.916)
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	5.060	3.308	1.752	(63)	(104)
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	779	831	(52)	-	(217)
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.345	1.815	2.530	(263)	(1.035)
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE – 11)	12.467	1.185	11.282	235	4.112
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	1.943	3	1.940	-	(3)
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	9.812	5.341	4.471	613	(4.719)
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	1.171	555	616	-	(489)
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE 18)	2.291	1.281	1.009	(13)	(14)
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	28.668	9.377	19.292	1.441	(13.964)
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda (SPE – 28)	405	201	204	108	21
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda (SPE – 29)	336	147	188	70	(208)
CR2 Empreendimentos SPE – 32 Ltda.	49	-	49	-	1
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE 33)	17.707	6.955	10.752	1.102	(4.190)
CR2 Empreendimentos SPE 5 S/A	348	2	347	-	(2)
CR2 Empreendimentos SPE- 9 Ltda.	41.215	15.299	25.916	1.451	(2.249)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE – 7)	515	25	490	9	(75)
<b>Total</b>	<b>134.371</b>	<b>49.600</b>	<b>84.770</b>	<b>4.812</b>	<b>(25.065)</b>

	Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de investimentos em	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
CR2 Americas Empreendimentos S/A (SPE 14)	(9)	(304)	681	690
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(3)	(6)	3.221	3.221
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(1.916)	(554)	-	1.813
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(83)	(94)	1.401	1.452
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(217)	(1.250)	-	(74)
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(621)	199	1.518	2.140
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	3.561	(909)	10.523	6.426
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(3)	(54)	1.940	1.895
CR2 Sao Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(4.719)	(2.114)	4.471	9.190
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(440)	(177)	554	995
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	(11)	(11)	808	995
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (*)	(10.529)	(2.350)	13.151	23.680
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	17	(61)	164	482
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	(167)	(286)	151	317
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	1	-	49	48
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(4.189)	(16.495)	10.752	35.541
CR2 Empreendimentos SPE-5 S/A	(1)	(5)	173	174
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(1.799)	(472)	20.733	21.851
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	(60)	47	392	452
CR2 Empreendimentos SPE 31 Ltda. (*1)	-	38	-	-
Outros	56	-	84	38
<b>Total</b>	<b>(21.132)</b>	<b>(24.858)</b>	<b>70.766</b>	<b>111.326</b>

(\*) Vide Nota Explicativa nº 15 – Provisão para contingências.

(\*1) Empresa extinta em 14-agosto-2015, conforme distrato social – vide Nota Explicativa nº 2.2.a.

## 10.2. Propriedades para investimentos (consolidado)

Referem-se a imóveis não residenciais de propriedade da Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE-33), que foram alugados para terceiros, pelo prazo de 60 meses. Antes da referida locação, estes imóveis estavam no estoque, avaliados ao custo, e foram transferidos para propriedades para investimentos a partir do início de vigência da locação.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, a Administração da Companhia optou por reavaliar as propriedades para investimento. Em consequência do exposto, as referidas propriedades estão demonstradas no balanço pelo valor justo, sendo reconhecido no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, uma perda por desvalorização de ativos (impairment) no montante de R\$ (13.366). Não houve alteração no valor de avaliação no exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

### Movimentação das propriedades para investimentos

	Saldo em 31/12/2014	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Perda por desvalorização de ativos (impairment)	Saldo em 31/12/2015
<b>Consolidado</b>						
Imóveis para locação	16.898	16	(24)	(531)	(13.366)	2.993
	Saldo em 31/12/2015	Adições	Baixas	Depreciação e amortização		Saldo em 31/12/2016
<b>Consolidado</b>						
Imóveis para locação	2.993	-	-	-	-	2.993

## 11. Imobilizado

Os detalhes do ativo imobilizado da Companhia estão demonstrados nas tabelas a seguir:

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	225	215	225	215
Móveis e equipamentos de uso	10%	558	565	558	565
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	642	681	642	681
Bens arrendados (arrendamento financeiro)		-	58	-	58
Estande de vendas e apartamento-modelo (a)	de 31,55% a 46,08%	428	773	608	1.751
<b>Subtotal</b>		<b>1.853</b>	<b>2.292</b>	<b>2.033</b>	<b>3.270</b>
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.136)	(1.046)	(1.136)	(1.046)
<b>Total</b>		<b>717</b>	<b>1.246</b>	<b>897</b>	<b>2.224</b>

- (a) As taxas de amortização variam entre 31,55% e 46,08% ao ano e os saldos dos estandes estão apresentados pelos valores líquidos da amortização acumulada. As despesas com amortização de “estande de vendas e apartamento-modelo” são registradas na rubrica “Despesas com vendas” no resultado do exercício.

**Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.**

	Saldo em 31/12/2015	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2016
<b>Controladora</b>					
Benfeitorias e sistema de segurança	205	10	-	(81)	134
Móveis e equipamentos de uso	153	-	(1)	(56)	96
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	115	-	(10)	(46)	59
Estande de vendas e apartamento-modelo	773	-	-	(345)	428
<b>Total</b>	<b>1.246</b>	<b>10</b>	<b>(11)</b>	<b>(528)</b>	<b>717</b>
<b>Consolidado</b>					
Benfeitorias e sistema de segurança	205	10	-	(81)	134
Móveis e equipamentos de uso	153	-	(1)	(56)	96
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	115	-	(10)	(46)	59
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.751	1	(27)	(1.117)	608
<b>Total</b>	<b>2.224</b>	<b>11</b>	<b>(38)</b>	<b>(1.300)</b>	<b>897</b>

**Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015**

	Saldo em 31/12/2014	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2015
<b>Controladora</b>					
Benfeitorias e sistema de segurança	730	214	(508)	(231)	205
Móveis e equipamentos de uso	224	-	(12)	(59)	153
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	188	1	(4)	(70)	115
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	-	-	-	-	-
Estande de vendas e apartamento-modelo	1.118	-	-	(345)	773
<b>Total</b>	<b>2.260</b>	<b>215</b>	<b>(524)</b>	<b>(705)</b>	<b>1.246</b>
<b>Consolidado</b>					
Benfeitorias e sistema de segurança	730	214	(508)	(231)	205
Móveis e equipamentos de uso	224	-	(12)	(59)	153
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	188	1	(4)	(70)	115
Bens arrendados (arrendamento financeiro)	-	-	-	-	-
Estande de vendas e apartamento-modelo	3.294	17	(432)	(1.128)	1.751
<b>Total</b>	<b>4.436</b>	<b>232</b>	<b>(956)</b>	<b>(1.488)</b>	<b>2.224</b>

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de dezembro de 2016.

## 12. Debêntures

Descrição	Encargos financeiros	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Valor de emissão	-	-	1.333	-	1.333
Encargos financeiros acumulados	DI + 2,50% a.a.	-	17	-	17
<b>Total</b>		-	<b>1.350</b>	-	<b>1.350</b>

Os valores de encargos financeiros reconhecidos no resultado foram de R\$ 33 e R\$ 867 em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, respectivamente. O saldo das debêntures foi liquidado no vencimento, em abril de 2016.



As debêntures foram emitidas com as seguintes características básicas:

- **data de emissão:** para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das debêntures é 05 de novembro de 2010 (“data de emissão”);
- **convertibilidade, tipo e forma:** as debêntures são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais, sem emissão de certificados;
- **espécie:** as debêntures são da espécie quirografária com garantia real adicional;
- **prazo e data de vencimento:** as debêntures tem prazo de vencimento de 05 (cinco) anos e 5 (cinco) meses contados da data de emissão, vencendo-se em 05 de abril de 2016;
- **valor nominal unitário:** o valor nominal unitário das debêntures é de R\$ 1.000, na data de emissão;
- **valor nominal:** R\$ 60.000;
- **quantidade de debêntures emitidas:** foram emitidas 60 (sessenta) debêntures, em série única. Ocorreu a aquisição facultativa de 15 (quinze) debêntures em circulação pela emissora e cancelamento destas. Em 30 de abril de 2014 a quantidade de debêntures em circulação passou a ser 45 (quarenta e cinco).

### Recompra e cancelamento de 33 das 45 debêntures

Em Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas (“AGE”) ocorrida em 24 de fevereiro de 2015, foi aprovada, por unanimidade dos acionistas presentes, a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, em que o capital social da Companhia passou a ser de R\$ 308.507, tendo em vista a aprovação da redução do capital social na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de fevereiro de 2015. Em virtude da aprovação da redução de capital acima descrita, a Companhia realizou, em 05 de março de 2015, a aquisição facultativa de 33 (trinta e três) debêntures para cancelamento, mantendo-se as datas previstas para as amortizações periódicas e pagamento de juros, nos termos da Escritura. O montante pago pela Companhia na referida aquisição foi no valor de R\$ 11.133.

## 13. Cessão de créditos imobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Saldo da cessão	-	-	954	3.543
(-) Deságio a apropriar	-	-	(53)	(200)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>901</b>	<b>3.343</b>
Circulante	-	-	212	722
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>689</b>	<b>2.621</b>

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Em 2015	-	-	-	44
Em 2016	-	-	12	678
Em 2017	-	-	200	594
Em 2018	-	-	178	527
Em 2019	-	-	159	471
Após 2020	-	-	352	1.029
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>901</b>	<b>3.343</b>

O saldo referente à CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23) está representado por operação de venda de créditos imobiliários realizada com a securitizadora Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização em 21 de junho de 2013, com coobrigação por parte da cedente dos créditos (SPE-23). Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do contas a receber da SPE-23, e o valor da cessão foi registrado em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. O montante total dessa operação foi de R\$ 62.442 (atualizado até 30 de junho de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado será apropriado pro rata temporis na rubrica de “Despesas com cessão de créditos”, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, conseqüentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas. A despesa registrada nessa rubrica no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi de R\$ 146 (R\$ 902 em dezembro de 2015).

#### 14. Obrigação por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Green 3000 Empr. Imobiliários Ltda. (a)	-	-	195	187
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.281	1.271
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	-	3.264	3.210
<b>Total</b>	-	-	<b>4.740</b>	<b>4.668</b>
Circulante	-	-	195	187
<b>Não circulante</b>	-	-	<b>4.545</b>	<b>4.481</b>

- (a) Estes valores referem-se à aquisição do terreno por meio de permuta financeira, com compromisso de repasse da receita decorrente da venda dos empreendimentos ao proprietário do terreno como forma de pagamento, na proporção do recebimento;
- (b) Estes valores referem-se à aquisição por meio de permuta física do terreno situado em Campo Grande (RJ) para o desenvolvimento dos projetos “Diamond Office” (CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.) e “Diamond Residence” (CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. – SPE-18).

Na permuta de terrenos por empreendimentos a incorporar, tendo por objeto a entrega de apartamento a ser construído, o valor do terreno adquirido pela Companhia foi contabilizado por seu valor justo, como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes (obrigação de construir) no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação.

Em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, a receita proveniente de terrenos por empreendimentos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
<b>Receitas e custos contratuais</b>		
Receita bruta contratual	7.137	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	(1.836)	(1.910)
<b>Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)</b>	<b>5.301</b>	<b>5.227</b>
Custo orçado total – acumulado	3.387	3.241
Custo incorrido total – acumulado	(821)	(819)
<b>Custo a incorrer (não registrado) (b)</b>	<b>2.566</b>	<b>2.422</b>
<b>Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)</b>	<b>2.735</b>	<b>2.805</b>

## 15. Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas são parte 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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Contingências cíveis	-	-	10.621	1.824
<b>Total</b>	-	-	<b>10.621</b>	<b>1.824</b>

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
2016	-	-	-	687
2017	-	-	3.357	370
Após 2017	-	-	7.264	767
<b>Total</b>	-	-	<b>10.621</b>	<b>1.824</b>
Circulante	-	-	3.357	687
<b>Não circulante</b>	-	-	<b>7.264</b>	<b>1.137</b>

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.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Cível	-	-	3.672	7.969
<b>Total</b>	-	-	<b>3.672</b>	<b>7.969</b>

### 15.1. Procedimentos arbitrais

A Companhia participou de um procedimento arbitral, encerrado em maio de 2013, no qual o tribunal arbitral reconheceu a existência de relação societária entre a sócia minoritária e a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A (sócia majoritária), reconhecendo o direito daquela em participar dos resultados positivos ou negativos da CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda., na proporção de 25%, após a dedução do capital investido pela sócia majoritária, devidamente reajustado, sendo apurado o “resultado líquido ajustado”.

Para apuração do “resultado líquido ajustado”, a Companhia observou a determinação judicial considerando os aportes realizados e eventuais reduções de capital, devidamente atualizados pelo CDI, desde a data de cada aporte efetuado. Os efeitos decorrentes da sentença promulgada pelo

tribunal arbitral foram registrados na rubrica de Equivalência Patrimonial, em contrapartida do investimento da controladora na “SPE 23”, no montante de R\$ 21.500 no exercício de 2013. Nas demonstrações consolidadas, os efeitos decorrentes desse ajuste foram demonstrados na linha de participação dos acionistas não controladores.

Em 2015, a mesma sócia ingressou com novo procedimento arbitral visando a liquidação da sentença proferida e consequente apuração de seus dividendos a receber. Atualmente, este procedimento encontra-se em fase instrutória, tendo o laudo pericial indicado que a CR2 vem cumprindo suas obrigações decorrentes da referida sentença arbitral.

Além desse, outra sociedade controlada pela Companhia, a CR2 HC Empreendimentos Ltda. (“Sociedade”), é parte em outro procedimento arbitral, referente ao empreendimento Felicittá, no qual foi discutido se o aumento nos custos e postergação do prazo da obra deveria ser imputado à construtora, conforme ajustado no contrato de construção celebrado, ou à incorporadora, que, segundo a construtora, teria realizado diversos aportes fora do prazo estabelecido ou em valor insuficiente. Após a conclusão da perícia realizada, foi proferida sentença favorável à Sociedade, por meio da qual a construtora restou condenada ao pagamento de todos os valores que excederam o custo máximo fixado, bem como ao pagamento de quantia equivalente a 2% do VGV do empreendimento e, ainda, ao ressarcimento dos valores desembolsados pela incorporadora no âmbito das ações judiciais decorrentes do atraso nas obras.

Antes da conclusão da perícia de liquidação, foi registrado, na rubrica “Outros Ativos Circulantes”, um crédito de R\$ 6.078 mil, correspondente à parte líquida e certa da sentença. Após a conclusão da perícia, o crédito foi incrementado, atingindo o valor de R\$ 11.504 mil, o qual é objeto de execução judicial pela Sociedade.

Durante a liquidação da sentença, a construtora ingressou com ação judicial visando a sua anulação e pedindo a suspensão da liquidação, tendo a referida ação sido julgada improcedente em primeira instância. Aguarda-se o julgamento do recurso apresentado pela construtora.

## **16. Provisão para garantias**

São fornecidas garantias limitadas pelo exercício 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 não serão significativos, considerando o histórico de perdas da Companhia.

## **17. Patrimônio líquido**

### **a) Capital social**

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 235.725 e R\$ 308.507, representado por 48.443.062 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

### **Aprovação da redução de capital social da Companhia**

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Acionistas (“AGOE”) ocorrida em 25 de abril de 2016, foi aprovada por unanimidade dos acionistas presentes, a proposta da Diretoria para reduzir o capital social da Companhia em R\$ 72.782, sem restituição de

capital aos acionistas e sem alteração da quantidade de ações emitidas, para absorver o prejuízo acumulado no exercício de 2015 e anteriores, passando-o de R\$ 308.507 para R\$ 235.725.

#### b) Prejuízos acumulados

A Companhia possui prejuízos acumulados até 31 de dezembro de 2016 no montante de - R\$ 47.403 referente ao exercício em encerrado em 2016.

Conforme mencionado acima, a Companhia reduziu o capital para absorver prejuízos acumulados de exercícios anteriores no montante de R\$ 72.782.

#### c) Opções outorgadas

A Companhia constituiu R\$ 20 em reserva de capital para fazer face ao plano de opção de compra de ações no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 76 em 31 de dezembro de 2015), totalizando uma reserva de opções outorgadas de R\$ 312.

### 18. Receita líquida e custo de incorporações e venda de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receitas por incorporação e venda de unidades				
– controladas no lucro presumido (a)	-	-	4.625	8.397
Receitas por incorporação e venda de unidades				
– controladas que aderiram ao RET	-	-	12.449	21.309
Receita operacional bruta	-	-	17.074	29.706
Tributos sobre vendas	-	-	20	(260)
<b>Receita líquida</b>	-	-	<b>17.094</b>	<b>29.446</b>
<b>Custo (b)</b>	-	-	<b>(12.282)</b>	<b>(20.117)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	-	-	<b>4.812</b>	<b>9.329</b>

(a) Vendas contratadas líquidas de distratos;

(b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.

### 19. Tributação

#### a) Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2016 e de 2015:

##### • 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	31/12/2016	31/12/2015
Prejuízo antes da tributação e após participação dos administradores e empregados no lucro	(25.803)	(31.373)
Resultado da equivalência patrimonial	21.132	24.858
Prejuízo antes da compensação de prejuízos fiscais	(4.671)	(6.515)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
<b>Imposto de renda e contribuição social à alíquota combinada</b>	<b>1.588</b>	<b>2.215</b>
Diferenças permanentes	(330)	(567)
<b>Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício</b>	<b>1.258</b>	<b>1.648</b>
Crédito tributário não contabilizado no exercício	(1.258)	-
Baixa de crédito tributário	(21.500)	(7.037)
<b>(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(21.500)</b>	<b>(5.389)</b>

O valor de R\$ 1.258 referente ao crédito tributário apurado em 31 de dezembro de 2016 não foi registrado no ativo do balanço patrimonial da Companhia devido a não previsão de realização nos próximos anos. Contudo, seu acompanhamento é realizado na parte B do Lalur conforme a legislação em vigor. Além disso, a Companhia efetuou a baixa contábil do saldo de crédito tributário na ordem de R\$ 21.500. Vale ressaltar que esses valores de crédito baixados não são perdidos pela Companhia, pois ainda podem ser utilizados mediante verificação de lucro tributável no decorrer dos exercícios sociais seguintes.

• Imposto de renda e contribuição social – consolidado

	31/12/2016			31/12/2015		
	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Receitas de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido	4.625	370	555	8.326	672	1.008
Outras receitas	-	1.292	1.292	-	286	286
<b>Base de cálculo</b>	<b>-</b>	<b>1.662</b>	<b>1.847</b>	<b>-</b>	<b>957</b>	<b>1.293</b>
Alíquotas	-	15%	9%	-	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual, quando aplicável	-	10%	-	-	10%	-
Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido	-	(391)	(166)	-	(215)	(116)
Diferenças permanentes	-	22	(28)	-	(304)	(155)
Despesas de imposto de renda e da contribuição social das controladas – presumido – efetivo	-	(369)	(194)	-	(519)	(271)
Despesa de imposto de renda e contribuição social das controladas – RET	-	52	34	-	(346)	(125)
Crédito tributário/ (despesa) de imposto de renda e contribuição social da holding		(15.907)	(5.593)	-	(3.988)	(1.401)
<b>(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(16.224)</b>	<b>(5.753)</b>		<b>(4.853)</b>	<b>(1.797)</b>

b) Ativos fiscais diferidos

Os créditos tributários, oriundos de prejuízo fiscal, base negativa de contribuição social e de diferenças temporárias, foram constituídos de acordo com estudo técnico elaborado

pela Administração da Companhia. No exercício de 2016, em função das novas exigências dos órgãos reguladores em relação ao relatório dos auditores independentes e na busca pelas melhores práticas de mercado, devido a baixa expectativa de realização desses créditos na Controladora nos próximos exercícios sociais, foi realizada a baixa contábil de 100% desses valores, sem efeitos de caixa ou perda de direitos futuros.

A seguir, são apresentados os montantes estimados deste ativo fiscal diferido, por ano de realização:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
2016	-	6.899	-	6.899
2017	-	4.086	-	4.086
2018	-	3.026	-	3.026
2019	-	3.550	-	3.550
2020	-	3.939	-	3.939
<b>Total</b>	-	<b>21.500</b>	-	<b>21.500</b>
Circulante	-	6.899	-	6.899
Não circulante	-	14.601	-	14.601

#### c) 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 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
IRPJ	665	950
CSLL	405	571
PIS	235	331
COFINS	1.085	1.530
<b>Total</b>	<b>2.390</b>	<b>3.382</b>
Circulante	979	2.861
Não circulante	1.411	521

#### d) Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Decorrentes de antecipações	358	1.335	358	1.335
Decorrentes de retenções na fonte	1.573	1.336	1.592	1.359
Decorrentes de títulos	24	-	24	32
Outros impostos e contribuições a compensar	16	372	17	392
<b>Total circulante</b>	<b>1.971</b>	<b>3.043</b>	<b>1.991</b>	<b>3.118</b>

## 20. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia oferece aos administradores e empregados o seguinte:

### a) Remuneração dos administradores (consolidado)

Conforme registrado em Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, de 25 de abril de 2016, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000. A definição do montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores ocorreram conforme determinação do Conselho de Administração que aprovou, em reunião de 18 de maio de 2015, a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 480 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 1.345 aos membros da Diretoria.

Até 31 de dezembro de 2016, o Grupo Consolidado pagou aos administradores honorários o montante de R\$ 1.537 (R\$ 1.561 em 31 de dezembro de 2015), que está composto por:

	31/12/2016	31/12/2015
<b>Conselho de Administração</b>		
Remuneração-base	435	429
<b>Diretoria</b>		
Remuneração-base	1.102	1.132
<b>Total</b>	<b>1.537</b>	<b>1.561</b>

### b) Plano de opção de compra de ações

Em 19 de dezembro de 2013, o Conselho de Administração aprovou a 6ª outorga de opções de ações, os respectivos participantes do plano e o número de ações que cada um poderá adquirir com o exercício das opções, totalizando 1.450.000 opções de ações.

#### Características das outorgas

O plano de opções da 6ª outorga possui prazo de carência de um ano para o exercício das opções em dois lotes anuais iguais, cada um correspondente a 50% do total da opção e prazo final para exercício de três anos. O plano de opções encontra-se disponível no sistema IPE.

Até 31 de dezembro de 2016, não houve exercício de opções, bem como não ocorreu o prazo final de exercício dos programas de opções de compra de ações.

Os efeitos decorrentes do registro das despesas com remuneração por meio de opções de compra de ações foi um débito ao resultado no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 de R\$ 20 (R\$ 76 em 31 de dezembro de 2015), registrados na rubrica “Despesas com pessoal”.



- Apresentamos a seguir a movimentação das opções:

## Plano 6

	31/12/2016		31/12/2015	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	150.000	3,75	800.000	3,75
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	-	3,75	(650.000)	3,75
<b>Posição no final do exercício</b>	<b>150.000</b>	<b>3,75</b>	<b>150.000</b>	<b>3,75</b>

As opções outorgadas até 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 representam, 150.000 ações, que caso fossem emitidas em sua totalidade, representariam uma diluição de 0,31% em 31 de dezembro de 2016 (0,31% em 31 de dezembro de 2015) em relação ao total de ações da Companhia, conforme o cálculo a seguir:

		31/12/2016	31/12/2015
Nº de opções de ações em aberto	(a)	150.000	150.000
Total de ações da Companhia	(b)	48.443.062	48.443.062
<b>Total</b>	<b>(c) = (a) + (b)</b>	<b>48.593.062</b>	<b>48.593.062</b>
<b>Percentual de diluição</b>	<b>(c) / (b) - 1 * 100</b>	<b>0,31%</b>	<b>0,31%</b>

## 21. Resultado financeiro

O resultado financeiro da Companhia está apresentado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Aplicações financeiras	1.487	1.314	2.568	4.293
Operações de mútuo	966	443	966	860
Confissão de dívida	-	-	184	98
Outros	1	5	2.011	1.792
- Remuneração Repasse (b)	-	-	707	1.422
- Juros e correção contas a receber (a)	-	-	1.138	-
- Outras receitas financeiras	1	5	166	370
<b>Receitas financeiras</b>	<b>2.454</b>	<b>1.762</b>	<b>5.729</b>	<b>7.043</b>
Empréstimos e financiamentos	-	-	-	(1.367)
Debêntures	(33)	(867)	(33)	(867)
Cessão de direitos de crédito	-	-	(146)	(902)
Acordos extrajudiciais	-	-	(12)	(95)
Outros	-	-	(231)	-
<b>Despesas financeiras</b>	<b>(33)</b>	<b>(867)</b>	<b>(422)</b>	<b>(3.231)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>2.421</b>	<b>895</b>	<b>5.307</b>	<b>3.812</b>

- (a) Correção do contas a receber referente ao processo arbitral com sentença favorável a CR2 HC conforme descrito na nota 15.1.

- (b) Remuneração dos repasses de financiamento a receber no período em que ficam depositados aguardando a liberação da instituição financeira.

## 22. Instrumentos financeiros

A Companhia faz a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

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

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes substancialmente às variações do CDI, que remunera suas aplicações em Títulos de Renda Fixa e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) a IGP-M + 4% a.a., e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente, a TR + 12% a.a., e debêntures a pagar contratadas a DI + 2,5% a.a.

- **Concentração de risco de crédito**

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam à Companhia 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 de mercado de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

- **Análise de sensibilidade**

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira. A mediana da expectativa de mercado, conforme dados retirados no Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data-base de 03 de março de 2017, indicavam:

	Taxa efetiva verificada em 31/12/2016	Taxa efetiva estimada para 2016
CDI	13,9983%	9,2500%
TR	2,0126%	1,4800%
IGP-M	7,1907%	4,7900%

Adicionalmente, a Administração efetuou testes de sensibilidade para cenários adversos, deterioração das taxas em 25% ou 50% em relação ao cenário provável, para cada cenário e foram calculadas as receitas financeiras ou despesas financeiras não se levando em consideração a

incidência de tributos. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

Operações em 31/12/2016	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
<b>Ativos</b>				
	<b><u>Indexador</u></b>	<b><u>CDI</u></b>		
Aplicações financeiras - R\$ 16.569 (Nota nº 3)		1.533	1.149	766
Mútuos a receber - R\$ 4.928 - (Nota nº 8.a)		456	342	228
	<b><u>Indexador</u></b>	<b><u>IGP-M</u></b>		
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) - R\$ 192 (Nota nº 3)		9	7	5
	<b><u>Indexador</u></b>	<b><u>TR</u></b>		
Mútuos a receber - R\$ 635 (Nota nº 8.a)		9	7	5

## 23. 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.

### Controle do risco de perdas

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

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

### Controle da exposição máxima de caixa

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

## **Implementação do sistema de controle de risco**

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Esta aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios etc.

## **Atuação em mercado com liquidez**

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

## **Riscos operacionais**

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: **(i)** do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; **(ii)** de obras, sendo que contratamos empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); **(iii)** das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; **(iv)** de documentação e riscos jurídicos e **(v)** do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

## **Risco de taxa de juros**

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

## **24. Seguros (não auditado)**

A Companhia mantém apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha, cobrindo não somente os riscos para todos os seus imóveis durante sua construção, como também riscos decorrentes de eventos relacionados aos imóveis localizados próximo às suas obras. As apólices de seguro cobrem os riscos potenciais existentes desde o início das obras, como danos materiais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamento, raios, explosão de gás e eventuais erros de construção. Estas apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias usuais no local em que o imóvel estiver situado. 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 auditadas pelos nossos auditores independentes.

## 25. Lucro/ (prejuízo) por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) – aprovado pela Deliberação CVM nº 636 “Resultado por ação”, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/ (prejuízo) por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

O cálculo básico de lucro/ (prejuízo) por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício.

O lucro/ (prejuízo) diluído por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais, diluídas em ações ordinárias.

As tabelas a seguir apresentam os dados de resultado e as ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – básico
31/12/2016	(47.303)	48.443.062	(0,98)
31/12/2015	(37.077)	48.443.062	(0,77)

  

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – diluído (i)
31/12/2016	(47.303)	48.593.062	(0,97)
31/12/2015	(37.077)	48.871.562	(0,76)

(i) Contempla as ações outorgadas no plano de opções de ações (Nota Explicativa nº 20).

## 26. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Rendas de aluguéis (a)	-	-	133	62
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	260	448
Recuperação de custos de construção (c)	-	-	4.289	-
Deságio na aquisição de cotas da SPE 31 (d)	-	1.095	-	1.095
Outras receitas operacionais	-	-	108	121
Despesas operacionais – perda na Confissão de dívida (e)	-	-	(3.710)	-
Outras despesas operacionais	(16)	-	(527)	(1.077)
<b>Total</b>	<b>(16)</b>	<b>1.095</b>	<b>553</b>	<b>649</b>

(a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais da CR2 Jardim Paradiso.

(b) Recuperação de custos imobiliários em função do distrato de unidades.

- (c) Valor referente a recuperação de custos de construção referente ao empreendimento Felicitá conforme mencionado na nota 15.1. Procedimentos arbitrais, complementando o saldo a receber anteriormente provisionado na rubrica “Outros Ativos” no valor de R\$ 6.078. Esse valor foi acrescido de juros e correção no valor de R\$ 1.137, registrado na rubrica de “Outras receitas financeiras”, totalizando um saldo a receber de R\$ 11.504.
- (d) Reconhecimento do deságio na aquisição de cotas da SPE 31, no valor de R\$ 1.095 (Controladora e Consolidado), reconhecido em função da extinção da referida empresa em agosto de 2015.
- (e) Refere-se a despesa na Confissão de dívida da ISO Engenharia com a CR2 São Paulo 1 celebrada no Acordo extrajudicial entre as partes, conforme mencionado na nota 7. Contas a receber de terceiros. Do total de R\$ 3.710, já havia uma provisão no valor de R\$ 3.483 que foi estornada no momento em que foi reconhecida a despesa no resultado da Companhia, perfazendo um resultado líquido de R\$ 227.

## **27. Avais e garantias**

Em 31 de dezembro de 2016 e em 31 de dezembro de 2015, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas.

## **28. Eventos subsequentes**

Diante da autorização pelo Conselho de Administração para emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 07 de março de 2017, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016, e face a não existência de outros eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do período em questão que possam alterar de forma significativa as demonstrações contábeis, fica aprovada a divulgação dos referidos documentos.

\* \* \*