

Notas explicativas às demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018

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

1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CR2 ou Companhia”), com sede na Av. Pastor Martin Luther King Jr., nº 126, Bloco 9, sala 308 – Torre 1, Del Castilho, 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.

A Companhia segue de forma acelerada o processo de monetização de ativos e de racionalização das suas despesas administrativas. Com isso, pretende prover cada vez mais liquidez, mantendo o foco contínuo na geração de caixa, mediante a liquidação do estoque e dos terrenos e da resolução de vendas com baixa conversibilidade em caixa.

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real (R\$). 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 contábeis, individuais e consolidadas (“demonstrações contábeis”), da Companhia foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 contábeis 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 contábeis 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 contábeis 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).

2.3. Bases de consolidação e segregação patrimonial

a) Bases de consolidação

As informações contábeis intermediárias e 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			
	31/12/2018		31/12/2017	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (b)	99,99%	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. (b)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	99,99%	Integral	80,00%	Integral
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (b)	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 Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda. (a)	0,00%	Integral	60,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A. (b)	99,99%	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) As cotas da Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda., pertencentes a Companhia, foram negociadas com a RCFA (nova denominação de Dominus Engenharia), em 05 de outubro de 2018. Nessa mesma transação, também foram negociadas 20% das cotas da CR2 SPE-9 que pertenciam a RCFA que foram transferidas para a Companhia, mediante a seguinte forma de pagamento:

- 60% das quotas que a CR2 detinha na Green 3000;
- pagamento em dinheiro no valor de R\$ 1,2 milhões pagos antecipadamente em junho de 2018;
- 02 (dois) apartamentos ocupados no condomínio Parque das Águas (SPE 9);
- R\$ 4 milhões em créditos de confissões de dívida, dos quais 35% estão prescritos e em torno de 100% provisionados como perdas para crédito de liquidação duvidosa registrada no balanço da Companhia.

(b) vide nota 15.1

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 (SPE). As sociedades controladas compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia. As SPEs têm atuação exclusiva no setor imobiliário e estão vinculadas a empreendimentos específicos.

A Companhia apresenta a seguir, os ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2018:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	94.272
Total do ativo consolidado	187.281
% – Participação	50,34%

A Companhia possui 02 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)	43.716	187.281	23,34%
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	18.480	187.281	9,87%

Total	62.196	187.281	33,21%
--------------	---------------	----------------	---------------

2.4. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.4.m. A Administração considera que as contas a receber de clientes por incorporação e venda de imóveis, dotadas de garantia real dos imóveis por ela financiados, não ensejam perdas potenciais, pois são representados substancialmente por imóveis concluídos, cujas chaves ainda não foram entregues aos promitentes compradores, aguardando o repasse destas unidades para financiamento imobiliário.

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

c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

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

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

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

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

f) Imobilizado

Registrado pelo custo de aquisição. As depreciações são computadas pelo método linear e reconhecidas no resultado do período, 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.

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) Reconhecimento de receita

Para fins de aplicação da política contábil de reconhecimento de receita, a administração segue a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Os empreendimentos em construção estão sob a égide da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591/64), os quais, por força desse mandamento legal, atendem aos exemplos referidos no item 22 da OCPC 04, julgando que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas (item 35.c do CPC 47) são transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer um julgamento significativo por parte da administração.

Mediante esse julgamento, a apropriação da receita dos empreendimentos de incorporação imobiliária é feita pelo método do percentual de conclusão da obra (*Percentage of completion - POC*). Esse percentual, conforme estabelecido pela Resolução CVM nº 963/2003, é encontrado pela proporção dos custos incorridos até o momento da apuração, em relação ao custo total previsto até a conclusão da obra.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão da aplicação da ICPC 02 tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos nas demonstrações contábeis seriam a redução do patrimônio líquido e impactos no lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da entrega das chaves.

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, conseqüentemente, não reúne condições para a Companhia financiá-lo diretamente, essa unidade é também distratada e contabilizada como informado acima.

k) 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.

l) 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 milhões, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET). Esta opção é irretratável e irrevogável. Para esses empreendimentos 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 mil, 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 mil.

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

A Companhia apresenta 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.

m) 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.

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.

n) 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.

o) 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.

p) 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.

q) Resultado por ação

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

r) 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.

s) 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 partir de 2019:

As seguintes normas, emendas às normas e interpretações aos IFRS emitidos pelo IASB ainda não entraram em vigor em 31 de dezembro de 2018:

- CPC 06(R2)/IFRS 16 - Arredamentos (aplicável a partir de 1 de janeiro de 2019) – A norma remove a distinção entre arrendamento operacional e financeiro e requer o reconhecimento de um ativo (o direito de utilizar o item arrendado) e um passivo financeiro relacionado com o pagamento de alugueis.
- ICPC 22/IFRIC 23 – Incerteza sobre o tratamento de tributos sobre o lucro - Essa interpretação explica como reconhecer e mensurar ativos e passivos sobre lucros correntes e diferidos, no caso em que há incerteza sobre o tratamento de um imposto onde as posições fiscais ainda não foram aceitas pelas autoridades tributárias.
- Aprimoramentos do ciclo 2015 a 2017 – IFRS 3 (CPC 15 – Combinação de negócios – R1), IFRS 11 (CPC 19 – Negócios em conjunto – R2), IAS 12 (CPC 32 – Tributos sobre o lucro) e IAS 23 (CPC 20 – custos dos empréstimos – R1).

A Companhia avaliou os reflexos destas normas e, no entanto, não espera impacto relevante sobre as demonstrações contábeis da Companhia.

Em 2018:

O CPC 48 / IFRS 9 estabelece requerimentos para reconhecer e mensurar ativos financeiros, passivos financeiros e alguns contratos de compra ou venda de itens não financeiros. Esta norma substitui o CPC 38 / IAS 39 Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

a) Classificação e mensuração dos ativos financeiros

Conforme o CPC 48 / IFRS 9, no reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: a custo amortizado; valor justo por meio dos outros resultados (“VJORA”) – instrumento de dívida; VJORA – instrumento patrimonial; ou valor justo por meio de resultado (“VJR”). A classificação dos ativos financeiros segundo o CPC 48 / IFRS 9 é geralmente baseada no modelo de negócios no qual um ativo financeiro é gerenciado e

em suas características de fluxos de caixa contratuais. Derivativos embutidos em que o contrato principal é um ativo financeiro no escopo da norma nunca são separados. Em vez disso, o instrumento financeiro híbrido é avaliado para classificação como um todo.

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

- ✓ é mantido dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- ✓ seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos ao pagamento de principal e juros sobre o valor principal em aberto.

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

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

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

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou VJORA, conforme descrito acima, são classificados como VJR. Isso inclui todos os ativos financeiros derivativos. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda os requerimentos para ser mensurado ao custo amortizado ou como VJORA como VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria (opção de valor justo disponível no CPC 48 / IFRS 9).

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

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

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

b) Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa

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

O CPC 48/ IFRS 9 substitui o modelo de “perda incorrida” do CPC 38 / IAS 39 por um modelo de perda de crédito esperada. O novo modelo de perda por redução ao valor recuperável aplica-se aos ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ativos contratuais e instrumentos de dívida mensurados a VJORA, mas não se aplica aos investimentos em instrumentos patrimoniais (ações) ou ativos financeiros mensurados a VJR de acordo com o CPC 48 / IFRS 9, as perdas de crédito são reconhecidas mais cedo do que de acordo com o CPC 38 / IAS 39.

De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, as provisões para perdas são mensuradas em uma das seguintes bases:

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

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

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

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

As perdas de crédito esperadas são descontadas pela taxa de juros efetiva do ativo financeiro. Ativos financeiros com problemas de recuperação de crédito - Em cada data de apresentação, a Companhia avalia se os ativos financeiros contabilizados pelo custo amortizado e os títulos de dívida mensurados a VJORA tem indícios de perda no seu valor recuperável. Um ativo financeiro possui “indícios de perda por redução ao valor recuperável” quando ocorrem um

ou mais eventos com impacto prejudicial nos fluxos de caixa futuro estimados do ativo financeiro.

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

Impacto do novo modelo de perdas por redução ao valor recuperável - Para ativos no escopo do modelo de perdas do CPC 48 / IFRS 9, as perdas de valor recuperável devem aumentar e se tornar mais voláteis.

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

Em 28 de maio de 2014, o IASB divulgou IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, que exige uma entidade a reconhecer o montante da receita refletindo a contraprestação que elas esperam receber em troca do controle desses bens ou serviços. Em 22 de dezembro de 2016, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu o CPC 47, equivalente ao IFRS 15. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente quando for adotada. A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018, com adoção antecipada permitida pela IFRS. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos. A Companhia está avaliando os efeitos que o CPC 47/IFRS 15 terá nas demonstrações contábeis e nas suas divulgações.

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

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

2.6. Impactos da aplicação do pronunciamento

A seguir, apresentamos os impactos nos saldos iniciais da aplicação do CPC 47 e CPC 48:

ATIVO						
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2017	Ajuste IFRS 9	01/01/2018 ajustado	31/12/2017	Ajuste IFRS 9	01/01/2018 ajustado
Ativo circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	10.213	-	10.213	24.204	-	24.204
Valores caucionados	-	-	-	-	-	-
Clientes por incorporação e venda de imóveis	-	-	-	13.238	(805)	12.433
Contas a receber de terceiros	-	-	-	1.825	(154)	1.671
Mútuos a receber - partes relacionadas	4	-	4	4	-	4
Valores a receber - partes relacionadas	252	-	252	-	-	-
Redução de capital a receber - partes relacionadas	16.749	-	16.749	-	-	-
Imóveis a comercializar	-	-	-	42.369	-	42.369
Adiantamentos	-	-	-	40	-	40
Impostos e contribuições a compensar	1.816	-	1.816	1.838	-	1.838
Outros ativos	233	-	233	6.159	-	6.159
Total do ativo circulante	29.267	-	29.267	89.677	(959)	88.718
Ativo não circulante						
Clientes por incorporação e venda de imóveis	-	-	-	24.235	(1.100)	23.135
Contas a receber de terceiros	-	-	-	2.395	-	2.395
Mútuos a receber - partes relacionadas	5.800	-	5.800	5.800	-	5.800
Valores a receber - partes relacionadas	168	-	168	168	-	168
Imóveis a comercializar	76.492	-	76.492	81.875	-	81.875
Adiantamentos para futuro aumento de capital	2.884	-	2.884	-	-	-
Outros ativos	23	-	23	14.451	-	14.451
	85.367	-	85.367	128.924	(1.100)	127.824
Investimentos em controladas e coligadas	70.051	(1.548)	68.503	78	-	78
Propriedades para investimentos	-	-	-	2.993	-	2.993
Imobilizado	214	-	214	214	-	214
Intangível	7	-	7	7	-	7
	70.272	(1.548)	68.724	3.292	-	3.292
Total do ativo não circulante	155.639	(1.548)	154.091	132.216	(1.100)	131.116
Total do ativo	184.906	(1.548)	183.358	221.893	(2.059)	219.834
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2017	Ajuste IFRS 9	01/01/2018 ajustado	31/12/2017	Ajuste IFRS 9	01/01/2018 ajustado
Passivo circulante						
Cessão de créditos imobiliários	-	-	-	42	-	42
Provisões tributárias	89	-	89	1.266	-	1.266
Provisões para contingências	-	-	-	2.000	-	2.000
Impostos com recolhimentos diferidos	-	-	-	689	(27)	662
Contas a pagar - terceiros	231	-	231	4.148	-	4.148
Redução de capital	-	-	-	2.565	-	2.565
Adiantamentos de clientes	-	-	-	60	-	60
Obrigação por aquisição de imóveis	-	-	-	79	-	79
Outros passivos	-	-	-	-	-	-
Total do passivo circulante	320	-	320	10.849	(27)	10.822
Passivo não circulante						
Cessão de créditos imobiliários	-	-	-	103	-	103
Provisões para contingências	-	-	-	7.305	-	7.305
Impostos com recolhimentos diferidos	-	-	-	1.260	(35)	1.225
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	-	2	-	2
Obrigação por aquisição de imóveis	-	-	-	4.585	-	4.585
Outros passivos	315	-	315	-	-	-
Total do passivo não circulante	315	-	315	13.255	(35)	13.220
Patrimônio líquido						
Capital social	188.734	-	188.734	188.734	-	188.734
Reserva de capital	-	-	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes	27	-	27	27	-	27
Prejuízos acumulados	(4.490)	(1.548)	(6.038)	(4.490)	(1.548)	(6.038)
Patrimônio líquido atribuído à controladora	184.271	(1.548)	182.723	184.271	(1.548)	182.723
Participações de não controladores	-	-	-	13.518	(449)	13.069
	184.271	(1.548)	182.723	197.789	(1.997)	195.792
Total do passivo e patrimônio líquido	184.906	(1.548)	183.358	221.893	(2.059)	219.834

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e bancos	37	5	614	253
Aplicações financeiras (i)	9.693	10.208	27.420	23.951
Total	9.730	10.213	28.034	24.204

- (i) Remuneradas pela taxa média de 70% a 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (taxa média de 75% a 100% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Unidades concluídas e terrenos	44.808	52.663
Ajuste a valor presente	(30)	(38)
Provisão para risco de crédito	(24.332)	(15.152)
Total	20.446	37.473
Circulante	7.632	13.238
Não circulante	12.814	24.235

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 provisão para risco de crédito do contas a receber esperado decorrente da venda dessas unidades no valor de R\$ 15.152 em 31 de dezembro de 2017. Na adoção do IFRS 09, os créditos oriundos de promessas de compra e venda de todas as empresas do grupo foram reavaliados de acordo com a nova norma contábil e foi realizado um incremento na provisão de risco de crédito no valor de R\$ 10.013 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 413 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017), totalizando R\$ 24.197 em 31 de dezembro de 2018 conforme demonstrado abaixo.

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldos no início do período:	(15.152)	(14.739)
Adições	(10.519)	(413)
Reversões e baixas	1.339	-
Saldos no final do período:	(24.332)	(15.152)

O saldo a receber é atualizado pelo INCC durante o período de construção e, após a conclusão da obra 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 2018. 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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Vencidos				
Vencidos até 30 dias	-	-	131	286
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	292	810
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	6.789	12.142
Total	-	-	7.212	13.238
A vencer				
2018	-	-	-	5.119
2019	-	-	10.111	9.320
2020	-	-	20.906	19.011
A partir de 2021	-	-	6.579	5.975
Total	-	-	37.596	39.425
Total de vencidos e a vencer	-	-	44.808	52.663

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, 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 de imóveis a comercializar (consolidado) está apresentada a seguir:

Empresa		31/12/2018		31/12/2017	Empreendimento
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	116	Acqua Park II
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	66	Acqua Park III
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	47	Mirante Bonsucesso
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	-	(a)	207	Green Park
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	-	(a)	176	Verano Barra Residence
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	(a)	235	(a)	89	Splendore Valqueire I
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	59	(a)	249	Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	392	(a)	1.186	Jardim Paradiso II B e III (lotes 10 a 19)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	31	(a)	31	Jardim Paradiso 27
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	(a)	312	(a)	543	Residências Premium
CR2 HC Empreendimentos Ltda.	(a)	122	(a)	134	Felicitá
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a)	484	(a)	441	Villaggio do Campo
CR2 Américas Empreendimentos S/A	(a)	-	(a)	195	Barra Allegro - Fiori e Giardino
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	17	(a)	464	Parque das Águas I - B
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	274	(a)	1.448	Parque das Águas I - A
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(b)	221	(b)	221	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(b)	2.055	(b)	1.941	Santa Cecília - Madureira
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda.	(b)	2.187	(b)	2.177	Diamonds Residencial
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(b)	3.344	(b)	3.222	Santa Cecília - Madureira

CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(b)	5.021	(b)	5.024	Diamonds Offices
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(b)	29.795	(b)	29.775	Parque das Águas 2, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b)	76.552	(b)	76.492	Cidade Paradiso
Total		121.101		124.244	

(a) Unidades concluídas;

(b) Estoque de terrenos.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Unidades concluídas	-	-	1.926	5.392
Estoque de terrenos	76.552	76.492	119.175	118.852
Total	76.552	76.492	121.101	124.244
Circulante	-	-	38.929	42.369
Não circulante	76.552	76.492	82.172	81.875

Anualmente a companhia realiza o teste do valor recuperável dos ativos, de acordo com o CPC 01, sobre os valores dos terrenos e unidades disponíveis. Em 31 de dezembro de 2018, não foi necessário constituir provisão sobre os respectivos saldos.

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Valores a receber por repasse (a)	-	-	675	847
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	2.482	5.179
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.482)	(4.715)
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) (c)	-	-	2.759	2.909
Total	-	-	3.434	4.220
Circulante	-	-	1.483	1.825
Não circulante	-	-	1.951	2.395

(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	31/12/2018	31/12/2017
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	-	201
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	147	110
CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda.	95	216
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE – 33)	433	320
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	-	-
Total	675	847

(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 2018, a Administração da Companhia reavaliou o saldo do seu contas a receber para a aplicação inicial do CPC 48 e, baseado em indicador interno de avaliação de risco definido de acordo com a nova norma, constituiu perda para risco de créditos em montante considerado suficiente para cobertura de possíveis perdas na realização desses créditos, conforme segue:

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2017	(4.715)
Adições	(350)
Reversões e baixas	2.583
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(2.482)

- (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 adimplência 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. Na data base de 31 de dezembro de 2018, o saldo a receber encontra-se inadimplente.

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:

		Controladora		Consolidado	
	Taxas e atualização monetária	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Parceiros					
Dilson Del Cima de A. Menezes	CDI	325	346	325	346
RCFA Engenharia Ltda. (a)	CDI+6,17 a.a.	-	5.458	5.681	5.458
(-) PECLD mútuo com a RCFA		-	-	(5.671)	-
Total		325	5.804	335	5.804
Circulante					
		325	4	335	4
Não circulante					
		-	5.800	-	5.800

(a) Vide nota 2.3 (a).

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Em 2018	-	4	-	4
Em 2019	325	-	335	-
Após 2019	-	5.800	-	5.800
Total	325	5.804	335	5.804

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

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

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	-	300
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	-	-
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	-	230
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	18	8
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	600	600
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	-	1.744
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	-	2
Total	618	2.884

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	3	2
Total	3	2

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	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Inter Rio Incorporadora S/A	-	168	-	168
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	547	252	-	-
Total	547	420	-	168
Circulante	547	252	-	-
Não circulante	-	168	-	168

Vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Em 2018	547	252	-	-
Após 2018	-	168	-	168

d) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE - 33)	-	735
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	7.100	8.880
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	4.500
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	-	500
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
Total	13.254	16.749

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	2.220
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	320
Total	25	2.565

9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Sentença arbitral – CR2 HC (Felicittá) (a) – nota 15.1	-	-	2.200	13.253
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (b)	-	-	3.887	3.804
Créditos por avais e fianças honradas (c)	-	-	342	486
Adiantamentos a fornecedores	-	-	54	80
Depósitos judiciais (d)	23	223	1.780	2.397
Demais ativos	34	33	767	590
Total	57	256	9.030	20.610
Circulante	57	233	3.993	6.159
Não circulante	-	23	5.037	14.451

- (a) Processo arbitral com sentença favorável a CR2 HC conforme descrito na nota explicativa nº 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 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido

ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão – cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos – já concedida liminarmente –, a 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 destacadas na nota explicativa nº 15.

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Investimentos em controladas	66.471	70.051	-	78
Propriedades para investimentos	-	-	2.993	2.993
Total	66.471	70.051	2.993	3.071

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	Efeito adoção inicial CPC 48	Aumento de capital	Redução de capital	Aquisições (vendas)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
De 01/01/2017 a 31/12/2017	70.766	-	1.153	-	200	(479)	(556)	(1.033)	70.051
De 01/01/2018 a 31/12/2018	70.051	(1.548)	3.128	(600)	4.353	803	(143)	(9.573)	66.471

b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2018:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do exercício
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda. (*)	3.351	-	3.351	-	(3)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	1.480	2.480	(1.000)	616	(1.285)
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	5.063	3.355	1.708	(41)	(45)
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.407	957	2.586	(205)	(475)
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	116	(348)
CR2 HC Empreendimentos Ltda.	7.947	309	7.637	(29)	(5.842)
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. (*)	2.059	-	2.059	-	(3)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	9.287	3.934	5.353	398	(958)
CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.	768	899	(131)	190	(489)
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (*)	2.290	1.293	997	(8)	(7)
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	18.480	8.826	9.654	(1.378)	(8.225)
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	50	-	50	-	(1)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	9.632	2.194	7.438	(132)	(654)
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	35.322	9.405	25.917	1.302	672
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	596	230	365	156	(110)

(*) As empresas abaixo estão apresentadas em Reais devido aos valores das operações insuficientes para serem apresentados em milhares de Reais:

	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do exercício
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	-	(2.670)
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	-	(2.773)
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos. Ltda.	8.100	(7.322)
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	-	(561)

	Equivalência patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de investimentos em	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	(3)	(1)	3.351	3.221
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (**)	(1.285)	(712)	-	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(36)	(34)	1.366	1.402
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.158	116	2.450	360
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(170)	(108)	-	1.410
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	(4.980)	1.474	7.637	12.317
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(3)	(1)	2.059	1.942
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(925)	1.921	5.385	6.392
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(440)	(232)	-	323
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	(6)	(4)	798	803
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (*)	(2.966)	(373)	9.655	12.222
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	-	81	-	-
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	-	141	-	-
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	(1)	1	50	51
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(654)	(2.541)	7.438	8.212
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	848	(536)	25.917	20.196
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	(110)	(244)	365	246
Outros	-	19	-	954
Total	(9.573)	(1.033)	66.471	70.051

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

(**) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.000 de Passivo a descoberto) e da SPE 12 (R\$ 118 de Passivo a descoberto) está demonstrado no Passivo não circulante na rubrica “Outros passivos”.

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, porém foram transferidos para a rubrica propriedades para investimentos a partir do início de vigência da locação contabilizados pelo valor justo.

11. Imobilizado

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

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	11	225	10	225
Móveis e equipamentos de uso	10%	454	520	454	520
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	605	618	605	618
Estande de vendas e apartamento-modelo (a)	de 31,55% a 46,08%	-	83	-	83
Subtotal		1.070	1.446	1.070	1.446
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.029)	(1.232)	(1.029)	(1.232)
Total		41	214	41	214

- (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 2018.

	Saldo em 31/12/2017	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2018
Controladora				
Benfeitorias e sistema de segurança	53	-	(51)	2
Móveis e equipamentos de uso	53	(3)	(13)	37
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	25	(1)	(22)	2
Estande de vendas e apartamento-modelo	83	-	(83)	-
Total	214	(4)	(169)	41
Consolidado				
Benfeitorias e sistema de segurança	53	-	(51)	2
Móveis e equipamentos de uso	53	(3)	(13)	37
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	25	(1)	(22)	2
Estande de vendas e apartamento-modelo	83	-	(83)	-
Total	214	(4)	(169)	41

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017

	Saldo em 31/12/2016	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2017
Controladora					
Benfeitorias e sistema de segurança	134	-	-	(81)	53
Móveis e equipamentos de uso	96	-	-	(43)	53
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	59	1	(1)	(34)	25
Estande de vendas e apartamento-modelo	428	-	-	(345)	83
Total	717	1	(1)	(503)	214

Consolidado					
Benfeitorias e sistema de segurança	134	-	-	(81)	53
Móveis e equipamentos de uso	96	-	-	(43)	53
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	59	1	(1)	(35)	25
Estande de vendas e apartamento-modelo	608	-	-	(525)	83
Total	897	1	(1)	(684)	214

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 2018.

12. Cessão de créditos imobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Saldo da cessão	-	-	121	154
(-) Deságio a apropriar	-	-	(7)	(9)
Total	-	-	114	145
Circulante	-	-	41	42
Não circulante	-	-	73	103

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Em 2017	-	-	-	9
Em 2018	-	-	-	33
Em 2019	-	-	41	30
Após 2020	-	-	73	73
Total	-	-	114	145

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 2018 foi de R\$ 2 (R\$ 45 em 31 de dezembro de 2017).

13. Obrigação por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Green 3000 Empr. Imobiliários Ltda. (a)	-	-	-	79
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.293	1.287
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	-	3.334	3.298
Total	-	-	4.627	4.664
Circulante	-	-	-	79
Não circulante	-	-	4.627	4.585

(a) Este valor refere-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. O valor foi liquidado em outubro de 2018;

(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). A Companhia está trabalhando para desfazer a permuta sem custos adicionais.

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 2018 e de 2017, a receita proveniente de terrenos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	7.137	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	(1.739)	(1.788)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	5.398	5.349
Custo orçado total – acumulado	3.593	3.489
Custo incorrido total – acumulado	(823)	(823)
Custo a incorrer (não registrado) (b)	2.770	2.666
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)	2.628	2.683

14. Contas a pagar – terceiros (Consolidado)

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, o contas a pagar – terceiros (consolidado) é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Taxa de Decoração (*)	-	-	2.817	2.842
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	187	231	1.969	1.306
Total	187	231	4.786	4.148

(*) Refere-se majoritariamente a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de dezembro de 2018 de R\$ 2.817 (R\$ 2.842 em 31 de dezembro de 2017). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto.

15. Passivos contingentes (Consolidado)

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:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Contingências cíveis	7.402	9.108
Contingências trabalhistas	154	197
Total	7.556	9.305

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
2019	688	2.000
2020	1.608	3.214
Após 2020	5.260	4.091
Total	7.556	9.305
Circulante	688	2.000
Não circulante	6.868	7.305

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:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Contingências cíveis	4.000	4.450
Contingências trabalhistas	259	274
Outras	34	
Total	4.293	4.724

15.1. Procedimentos arbitrais

A CR2 HC Empreendimentos Ltda. (“Sociedade”), participou de um 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 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”, um crédito de R\$ 6.078, correspondente à parte líquida e certa da sentença. Após a conclusão da perícia, o crédito foi incrementado, atingindo o valor de R\$ 11.504, o qual foi objeto de execução judicial pela Sociedade. Ainda durante a liquidação da sentença, a construtora ingressou com ação judicial visando a sua anulação, tendo a referida ação sido julgada improcedente em primeira e segunda instância, restando ser julgados os recursos apresentados.

Em dezembro de 2018, as partes celebraram um acordo, visando o encerramento tanto da execução quanto da ação anulatória ajuizada pela construtora, pelo qual restou ajustado que a Sociedade receberá o valor total de R\$ 8.600 até o dia 10/09/2019, dos quais R\$ 6.400 já foram pagos (parte em espécie e parte mediante o recebimento de ações/quotas das subsidiárias CR2 Américas e CR2 Empreend. SPE-5 que pertenciam a terceiros), restando um saldo a receber de R\$ 2.200 em 31 de dezembro de 2018. O saldo registrado dessa dívida até a data do acordo era de R\$ 14.069, gerando uma despesa financeira no valor de (R\$ 5.469).

16. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo prazo de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados 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 2018 é de R\$ 184.244 (R\$ R\$ 188.734 em 31 de dezembro de 2017), representados por 48.443.062 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

Em assembleia geral extraordinária realizada em 25 de junho de 2018, os acionistas presentes aprovaram a alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, passando o Capital Social da Companhia a ser de R\$ 184.244, sem redução do número de ações, tendo em vista a aprovação da redução do Capital Social da Companhia na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 24 de abril de 2018 para a absorção de prejuízos acumulados.

b) Prejuízos acumulados

Conforme mencionado acima, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Companhia reduziu o capital para absorver prejuízos acumulados de exercícios anteriores no montante de R\$ 4.490, restando R\$17.253 referente ao prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

c) Opções outorgadas

A Companhia incorporou todo o saldo de R\$ 312 de reserva de opções outorgadas para aumento de capital no 2º trimestre de 2017 e não constituiu nova reserva até o fim de 31 de dezembro de 2018 devido ao não lançamento de novos planos.

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

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

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Receitas por incorporação e venda de unidades		
– controladas no lucro presumido (a)	6.463	10.888
Receitas por incorporação e venda de unidades		
– controladas que aderiram ao RET	(1.170)	1.424
Receita operacional bruta	5.293	12.312
Tributos sobre vendas	(12)	(824)
Receita líquida	5.281	11.488
Custo (b)	(5.160)	(8.249)
Lucro Bruto	121	3.239

(a) Vendas contratadas líquidas de distratos;

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

19. Outras despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Indenizações judiciais	-	-	2.912	3.958
Condomínio de unidades concluídas	-	-	700	860
Consultoria jurídica	232	588	887	638
Emolumentos judiciais e cartorários	91	98	375	422
Auditoria externa	189	192	264	245
Processamento de dados	190	167	214	234
Manutenção e conservação	23	67	66	130
Serviços de vigilância e segurança	-	-	87	215
Publicações	58	47	86	97
Comunicações e telemarketing	38	60	44	89
Seguros	52	47	59	59
Água, energia e gás	26	31	82	110
Custódia de títulos e valores mobiliários	65	60	65	60
Repasse de clientes	2	-	25	79
Aluguéis	138	89	150	119
Tarifas e comissões	2	3	36	65
Transporte	2	-	62	58
Outros	154	140	277	108
Total	1.262	1.586	6.391	7.546

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receitas financeiras provenientes de:				
Aplicações financeiras	479	1.071	1.399	1.787
Operações de mútuo	-	440	-	440
Confissão de dívida	-	-	1.800	105
Remuneração de Repasse a instituições financeiras	-	-	112	352
Juros e correção sentença arbitral CR2 HC (Nota 15.1)	-	-	818	1.749
Outras receitas financeiras	266	76	506	411
Despesas financeiras provenientes de:				
Debêntures	-	-	-	-
Cessão de direitos de crédito	-	-	(2)	(92)
Acordos extrajudiciais	-	-	(320)	(329)
Correção nas parcelas devolvidas em função de distratos	-	-	(37)	(68)
Despesa financeira sentença arbitral CR2 HC (Nota 15.1) (a)	-	-	(5.469)	-
Outras despesas financeiras (b)	(1946)	-	(1.946)	-
Total	(1.201)	1.587	(3.139)	4.355

- (a) Refere-se ao desconto dado na dívida descrita na nota 15.1 referente a procedimento arbitral, devido ao acordo lá descrito.
- (b) Refere-se a despesa financeira da Controladora em permuta de Créditos de confissão de dívida com sua subsidiária CR2 Jardim Paradiso em troca de créditos do mútuo a receber da RCFA Engenharia Ltda.

21. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Rendas de aluguéis (a)	-	-	274	57
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	884	482
Outras receitas operacionais	-	141	530	255
Provisão para risco de crédito	-	-	(326)	-
Outras despesas operacionais	(1)	-	(1.588)	-
Total	(1)	141	(226)	794

- (a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais da CR2 Jardim Paradiso.
- (b) Recuperação de custos imobiliários em função do distrato de unidades.
- (c) Ágio na cessão de investimentos ocorridos na operação descrita na nota (15.1), referente a cotas da CR2 Américas, CR2 SPE 23, CR2 SPE-5 e CR2 HC pertencentes a acionista minoritário.

22. Tributação

22.1. 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 2018 e de 2017:

a) Imposto de renda e contribuição social – controladora

A Companhia apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real.

A conciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social pela alíquota da legislação, e a registrada no resultado está assim demonstrada:

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	(15.705)	(4.490)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	9.573	1.034
Outros	595	120
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(5.537)	(3.336)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício	(1.883)	(1.134)
Crédito tributário não contabilizado no exercício	1.883	1.134
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-

b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

	31/12/2018			31/12/2017		
	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	5.883	471	706	10.781	862	1.294
Outras receitas	-	3.753	3.753	-	1.302	1.302
Base de cálculo	-	4.224	4.459	-	2.164	2.595
Alíquotas	-	15%	9%	-	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual	-	10%	-	-	10%	-
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(1.032)	(401)	-	(517)	(234)
Diferenças permanentes	-	703	248	-	101	(1)
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(329)	(153)	-	(416)	(235)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	-	60	29	-	(235)	(121)
(=) Despesa com IRPJ e CSLL	-	(269)	(124)	-	(651)	(356)

22.2. 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 2018 e de 2017, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
IRPJ	349	542
CSLL	196	332
PIS	115	191
COFINS	526	884
Total	1.186	1.949
Circulante	443	689
Não circulante	743	1.260

22.3. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Decorrentes de retenções na fonte	1.844	1.777	1.858	1.794
Decorrentes de títulos	-	24	-	24
Outros impostos e contribuições a compensar	1	15	7	20
Total circulante	1.845	1.816	1.865	1.838

Em função da companhia estar apresentando prejuízos, a Administração vem realizando a solicitação da restituição do saldo retido de acordo com os prazos prescricionais da legislação vigente.

23. 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 24 de abril de 2018, 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 ocorrerá conforme determinação do Conselho de Administração que aprovou a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 218 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 1.300 aos membros da Diretoria a partir de maio de 2018 até abril de 2019.

Até 31 de dezembro de 2018, o Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.493 (R\$ 1.479 em 31 de dezembro de 2017), que está composto por:

	31/12/2018	31/12/2017
Conselho de Administração		
Remuneração-base	218	290
Diretoria		
Remuneração-base	1.275	1.189
Total	1.493	1.479

24. Resultado 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 resultado por ação para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

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

O prejuízo diluído por ação é calculado por meio da divisão do prejuízo do período atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, 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, sendo o seu resultado o mesmo pois não há nenhum programa de remuneração por ações em vigência.

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – básico e diluído
31/12/2018	(15.705)	48.443.062	(0,32)
31/12/2017	(4.490)	48.443.062	(0,09)

25. 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 dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente a CDI.

- **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 justo 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 2018 e de 2017 por valores que se aproximam ao valor justo, 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 15 de março de 2019, indicavam o CDI estimado para 2018 em 6,50% enquanto a taxa média em 2017 foi de 9,9250%.

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 31/12/2018	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
Ativos				
	<u>Indexador</u>	<u>CDI</u>		
Aplicações financeiras - R\$ 27.420 (Nota nº 3)		1.782	1.337	891
Mútuos a receber - R\$ 335 - (Nota nº 8.a)		23	17	11

26. Gerenciamento de risco

Sistema de controle de risco

O controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de nosso portfólio de investimentos. No modelo, calculam-se as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

Implementação do sistema de controle de risco

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

Riscos operacionais

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

Risco de taxa de juros

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

27. Seguros

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 revisadas pelos nossos auditores independentes.

28. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas.

29. Eventos subsequentes

Foi concluída em fevereiro de 2019 a análise da documentação do terreno “Parque das Águas”, com 89.500,48m² situado em Alcântara, São Gonçalo/RJ e diante dessa aprovação a Companhia poderá concretizar a venda da referida área para a MRV Engenharia e Participações S/A, pelo valor de R\$ 31 milhões, a ser pago em parcelas, ao longo dos próximos 5 anos, conforme condições aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 05/05/2017.

30. Data de aprovação das demonstrações contábeis

O Conselho de Administração autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 25 de março de 2019, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, 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.

* * *