

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis, individuais e consolidadas, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 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 e suas controladas seguem 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.

Durante o ano de 2019, a Companhia iniciou um processo de revisão do seu modelo de negócios, uma vez que não houve lançamentos de imóveis residenciais e comerciais no exercício. A Companhia continua avaliando oportunidades que estejam em linha com o esse modelo e apesar dos prejuízos recorrentes mantém seus níveis de caixa e endividamento equilibrados para continuar exercendo normalmente suas atividades operacionais.

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. Moeda funcional e de apresentação

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

2.3. Base de elaboração

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

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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).

2.4. 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			
	31/12/2019		31/12/2018	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	-	Integral	99,99%	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. (b)	-	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.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (a)	-	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. (c)	-	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
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	Integral	80,00%	Integral

- (a) Em 19/11/2019 a CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda. incorporou a Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. e a CR2 HC Empreendimentos Ltda. conforme protocolo e justificação de incorporação.

- (b) Em 25/10/2019 foram assinados os distratos sociais da CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. e a CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.
- (c) Em 20/12/2019 foram alienadas a totalidade das cotas da CR2 Mogango Empreendimentos Ltda. pelo valor de R\$ 4.680, com um efeito positivo no resultado na rubrica “Ganhos na alienação de bens e investimentos” de R\$ 2.602 na controladora e no consolidado.

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 2019:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	70.668
Total do ativo consolidado	173.489
% – Participação	40,73%

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)	43.811	173.489	25,25%
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	19.461	173.489	11,22%
Total		63.272	-	36,47%

2.5. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

São apresentadas a valor presente e de realização, reconhecidas de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 2.4.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) 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;
- ✓ 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.

e) **Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa**

A Companhia e suas controladas avaliam 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.

f) Imóveis a comercializar

Demonstrados ao custo de aquisição dos terrenos acrescidos dos custos incorridos de construção, dos juros sobre empréstimos e outros custos diretamente relacionados aos

projetos em construção e concluídos, cujas unidades ainda não foram vendidas. O custo de terrenos mantidos para desenvolvimento inclui o preço de aquisição, bem como os custos incorridos para o desenvolvimento do terreno, que não supera o valor justo.

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

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

g) Investimentos

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

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

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

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

h) Imobilizado

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

i) Intangível

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

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

A Administração da Companhia e de suas controladas revisam anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias

econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

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

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

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

l) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

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.

m) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

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

n) Tributação

Na controladora, tributada pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do 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 e suas controladas apresentam os impostos diferidos segregados entre circulante e não circulante, dada a característica de vínculo da tributação com os saldos a receber, que se encontram segregados entre circulante e não circulante e que melhor representa a expectativa de saída de recursos para pagamento de tributos diferidos da Companhia e de suas controladas.

o) 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.

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) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo CPC.

q) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

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

r) 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.

s) 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.

t) 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.

u) Informações por segmento

A principal receita da atividade da Companhia e de suas controladas vem da incorporação e venda de imóveis pelas Sociedades de Propósito Específico (SPEs), nos quais são desenvolvidos os empreendimentos. Estas atividades são desenvolvidas em uma única unidade de negócio e constitui um segmento operacional, que é avaliado pelos seus gestores para tomada de decisão.

2.6. Mudanças em políticas contábeis

Nas políticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2019:

- CPC 06(R2)/IFRS 16 - Arrendamentos (aplicação iniciada 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 aluguéis.
- 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).

Os pronunciamentos que começaram a vigorar em 1º de janeiro de 2019 não causaram impactos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas.

Nas políticas contábeis vigentes a partir de 1º de janeiro de 2020:

- CPC 00 (R2) – Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro (aplicável a partir de 1 de janeiro de 2020) – A revisão da norma estabelece alterações no CPC 00 (R1) com destaque para: o objetivo do relatório financeiro; definições de ativo, passivo, patrimônio líquido, receitas e despesas; critérios para a inclusão de ativos e passivos nas demonstrações contábeis (reconhecimento) e orientação sobre quando removê-los (desreconhecimento); bases de mensuração e orientação sobre quando usá-las e conceitos e orientações sobre apresentação e divulgação.
- IAS 1 /CPC 26 e IAS 8/ CPC 23 – Modifica à definição de “material”, esclarecendo aspectos da aplicação da materialidade nas informações divulgadas.
- IFRS 3 / CPC 15 – Definição de negócio - Esta alteração constitui uma revisão da definição de “negócio” para efeitos de contabilização de concentrações de atividades empresariais.
- Revisão de pronunciamentos técnicos nº 14 - Estabelece alterações em diversos pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas.

- Revisão de pronunciamentos técnicos nº 15 - Alterações dos pronunciamentos técnicos em decorrência da definição do termo "Reforma da Taxa de Juros de Referência", quanto à contabilização de Hedge.
- IFRS 17 /CPC 50 – Contratos de seguro - A IFRS 17 substitui a IFRS 4/CPC11 – Contratos de seguro. O objetivo da alteração é assegurar que uma entidade forneça informações relevantes que representem de forma fidedigna a essência desses contratos, por meio de um modelo de contabilidade consistente.

A Companhia avaliou os reflexos destas normas e, no entanto, não espera impacto relevante sobre suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas.

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Caixa e bancos	13	37	280	614
Aplicações financeiras (i)	21.279	9.693	60.951	27.420
Total	21.292	9.730	61.231	28.034

- (i) Remuneradas pela taxa média de 75% a 99,25% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) nos períodos findos em 31 de dezembro de 2019 (taxa média de 70% a 99% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

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	
	31/12/2019	31/12/2018
Unidades concluídas e terrenos (a) (c)	33.817	44.808
Ajuste a valor presente (AVP) (a)	(19)	(30)
Provisão para risco de crédito (b)	(17.790)	(24.332)
Total	16.008	20.446
Circulante	2.672	7.632
Não circulante	13.336	12.814

- (a) Alienação de terreno – Parque das Águas – CR2 SPE 9

No 1º trimestre de 2019, a companhia finalizou a venda do terreno “Parque das Águas”, com 89.500,48m² situado em Alcântara, São Gonçalo/RJ, 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. Nessa operação foram registrados R\$ 31.000 referente ao preço da venda, R\$ 2.998 de atualização monetária do preço pelo INCC (entre outubro de 2016 e março de 2019) e R\$ 5.115 de AVP (ajuste a valor presente) a taxa de 6,5% sobre o contas a receber pela venda do referido terreno.

Para a apuração da taxa utilizada no cálculo do valor presente a Companhia utilizou uma métrica conservadora, chegando a taxa média de desconto de 6,5%.

A Companhia celebrou junto ao Banco BBM S.A., em 19/12/2019, um Contrato de Cessão de crédito onde cedeu e transferiu integralmente os créditos referentes a venda do terreno “Parque das Águas”, cujo saldo na data era de R\$ 34.797. Pela transferência do crédito, a Companhia recebeu do Banco BBM o montante líquido de R\$ 30.446, já deduzidos encargos financeiros, comissões, tarifas, tributos incidentes sobre operações de cessão de crédito previstos em lei.

Com a cessão do crédito, ocorreram a reversão do saldo de AVP do Contas a receber pela venda do terreno no valor de R\$ 4.000 e o reconhecimento de despesa financeira no montante de R\$ 4.351, decorrente do desconto aplicado na cessão.

(b) Provisão de risco de crédito

Companhia revisou os valores a receber por venda de imóveis e na adoção do IFRS 09, a partir de 1º de janeiro de 2018, os créditos oriundos de promessas de compra e venda de todas as empresas sofreram um incremento na provisão para risco de crédito de R\$ 9.180, somando R\$ 24.332 em 31 de dezembro de 2018. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve reversões e baixas na provisão de risco de crédito no valor de R\$ 6.545 e adição de R\$ 3, totalizando R\$ 17.790, conforme demonstrado abaixo:

Consolidado		
	31/12/2019	31/12/2018
Saldos no início do período:	(24.332)	(15.152)
Adições	(3)	(10.519)
Baixas	1.805	-
Reversão	4.740	1.339
Saldos no final do período:	(17.790)	(24.332)

(c) Extinção parcial de condomínio – Link Office, Mall e Stay

Em 17 de setembro de 2019, a CR2 SPE 23 celebrou escritura de extinção de condomínio com a HESA 98 (controlada pela Helbor S.A. ou “Helbor”) referente a 41 salas comerciais e 1 apartamento do empreendimento Link Office, Mall e Stay das quais detinham 40% e 60% respectivamente. Foram recebidos como dação em pagamento a CR2 SPE 23 o total de 18 unidades no valor de R\$ 4.660. Essa extinção provocou uma baixa do contas a receber de R\$ 6.465, uma baixa definitiva de R\$ 1.805 na PECLD e uma reversão de PECLD de R\$ 2.289.

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 2019. 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	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Vencidos		
Vencidos até 30 dias	76	131
Vencidos de 31 a 120 dias	257	292
Vencidos há mais de 120 dias	5.269	6.789
Total	5.602	7.212
A vencer		
2019	-	10.111
2020	1.428	20.906
2021	8.493	5.368
A partir de 2022	18.294	1.211
Total	28.215	37.596
Total de vencidos e a vencer	33.817	44.808

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia e de suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

6. Imóveis a comercializar

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

Empresa		31/12/2019		31/12/2018	Empreendimento
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	(a)	89	(a)	235	Splendore Valqueire I
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	59	Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	105	(a)	392	Jardim Paradiso II B e III (lotes 10 a 19)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	33	(a)	31	Jardim Paradiso 27
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	(a)	-	(a)	312	Residências Premium
CR2 HC Empreendimentos Ltda.	(a)	-	(a)	122	Felicittá
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a)	350	(a)	484	Villaggio do Campo
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	16	(a)	17	Parque das Águas I - B
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	174	(a)	274	Parque das Águas I - A
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	(d)	4.660	(d)	-	Link Office Mall & Stay - 100% CR2
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(b)	231	(b)	221	Jardim Paradiso 21, 22, 26, 28 e 29
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(f)	-	(b)	2.055	Santa Cecília - Madureira
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda.	(e)	-	(b)	2.187	Diamonds Residencial
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(b)	3.100	(b)	3.344	Santa Cecília - Madureira
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(e)	-	(b)	5.021	Diamonds Offices
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(c)	-	(b)	29.795	Parque das Águas 2, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b)	76.564	(b)	76.552	Cidade Paradiso
Total		85.322		121.101	

- (a) Unidades concluídas.
- (b) Estoque de terrenos.
- (c) Alienado em 14 de fevereiro de 2019. Maiores detalhes descritos na nota explicativa 4.a.
- (d) Refere-se a 18 unidades recebidas em dação em pagamento a parte do contas a receber de 40% do empreendimento Link Office, Mall e Stay.

- (e) A permuta referente a esses empreendimentos foi desfeita e a obrigação de construir foi extinta. Vide nota 7.d.
- (f) A totalidade das cotas da sociedade foram alienadas em 20/12/2019. Vide nota 2.4.c.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Unidades concluídas	-	-	5.426	1.926
Estoque de terrenos	76.564	76.552	79.896	119.175
Total	76.564	76.552	85.322	121.101
Circulante	-	-	5.426	38.929
Não circulante	76.564	76.552	79.896	82.172

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. Para tal, solicitamos laudos de peritos independentes, tomando como base o valor estimado por esses profissionais para fins de liquidação forçada desses ativos, combinado com avaliações internas e preços médios praticados na região desses ativos, quando disponíveis. Além disso, levamos em consideração propostas de compra e venda realizadas por terceiros para aquisição de nossos ativos. Em 31 de dezembro de 2019 não foi constituída provisão para desvalorização do estoque.

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Valores a receber por repasse (a)	-	-	128	675
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	2.335	2.482
(-) Perdas para risco de crédito – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(2.335)	(2.482)
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) (c)	-	-	2.759	2.759
(-) Provisão para Crédito de Liquidação Duvidosa – Confissão de dívida ISO (c)	-	-	(2.759)	-
Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)	746	-	746	-
(-) AVP s/ Confissão de dívida Dilson Del Cima (d)	(54)	-	(54)	-
Total	692	-	820	3.434
Circulante	182	-	310	1.483
Não circulante	510	-	510	1.951

- (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	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	128	147
CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda.	-	95
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE – 33)	-	433
Total	128	675

- (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 2019, a Administração da Companhia e suas controladas reavaliaram o saldo do 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 para cobertura de possíveis perdas na realização desses saldos, conforme segue:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Saldos em 31 de dezembro de 2018	(2.482)	(4.715)
Adições	(12)	(350)
Reversões e baixas	159	2.583
Saldos em 31 de dezembro de 2019	(2.335)	(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 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o contrato encontra-se com parcelas inadimplentes e a Companhia e suas controladas ajuizaram ação com o objetivo de receber integralmente o saldo devedor, porém até o momento não foram encontrados bens ou recursos capazes de satisfazer o objeto da ação. Devido a isso, a CR2 São Paulo 1 constituiu uma provisão para perda no valor de R\$ 2.759.

- (d) A CR2 Empreendimentos Imobiliário S/A e Dilson Del Cima eram os únicos sócios das empresas CR2 Cesário de Melo e CR2 Chafi Chaia, as quais tinha uma obrigação de contruir um empreendimento no terreno localizado em Campo Grande, denominado Diamonds. Os sócios acordaram a liberação de uma linha de mútuos pela CR2 Empreendimentos S/A a fim de financiar futuros investimentos para execução dos projetos dessas empresas. Esses mútuos foram liberados à medida que se faziam necessários aportes nesses empreendimentos.

Em setembro de 2019, a dívida referente aos mútuos encontrava-se toda vencida. Em contrapartida, o projeto que seria desenvolvido, por uma série de fatores não foi adiante, restando uma obrigação de construir pela CR2 Chafi Chaia e CR2 Cesário de Melo. Resolveram as partes, por decisões comerciais, desfazer a permuta assumida no início da sociedade. Vide nota 13.

Como resultado disso, para quitar a obrigação de construir, a CR2 Chafi Chaia e a CR2 Cesário de Melo entregaram a fração do terreno a que tinham direito antes do início da permuta, restando-lhes a receber pela cessão dessas frações uma torna no valor de R\$ 395. Para essa obrigação, foi assinado um contrato de confissão de dívida, onde ficou definido, que esse saldo seria pago em 36 parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo INCC da FGV.

Além disso, foi firmada outra confissão de dívida, referente aos mútuos que estavam vencidos, onde restou decidido que o saldo de R\$ 420, seria pago com uma parcela de R\$ 74, quitada em 25 de outubro de 2019 e o valor remanescente em 36 parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo INCC da FGV com início 30 dias após a efetivação do registro da operação no Registro geral de imóveis.

Foi também reconhecido um AVP (ajuste a valor presente) no montante de R\$ 59, calculado a uma taxa de 4,5% a.a. No exercício findo em 31/12/2019 foram apropriadas receitas financeiras no valor de R\$ 5 referente a atualização do contas a receber pelo INCC.

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	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Parceiros					
Dilson Del Cima de A. Menezes (i)	CDI	-	325	-	325
	CDI+6,17%				
RCFA Engenharia Ltda. (ii)	a.a.	-	-	-	5.681
(-) PECLD mútuo com a RCFA (ii)		-	-	-	(5.671)
Total – Circulante		-	325	-	335

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Em 2020	-	325	-	335
Total	-	325	-	335

- (i) O saldo a receber foi objeto de um acordo onde o mutuário confessa e concorda com a dívida, sendo ela reclassificada para a linha de Contas a receber de terceiros por não mais se tratar de parte relacionada em razão da extinção da CR2 Chafia Chaia e da CR2 Cesário de Melo. Vide notas 7.d.
- (ii) A dívida referente ao mútuo foi incluída no plano de recuperação judicial da RCFA Engenharia Ltda. e a CR2 Empreendimentos S/A virou cotista do Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário. A CR2 conservadoramente estimou uma provisão para perda na dívida e manteve em seu ativo um valor líquido receber de R\$ 10, classificada na linha “Outros Ativos”. Nota 9.

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	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	-	18
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	900	600
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	28	-
Total	928	618

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	-	3
Total	-	3

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	
	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	-	547
Total Circulante	-	547

Vencimento	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
Em 2019	-	547

d) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	729	7.100
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	4.500
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	800
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	629
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	225
Total	6.254	13.254

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
Total	25	25

9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Sentença arbitral – CR2 HC (Felicittá) (a) – nota 15.1	-	-	-	2.200
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (b)	-	-	3.917	3.887
Créditos por avais e fianças honradas (c)	-	-	342	342
Adiantamentos a fornecedores	-	-	71	54
Depósitos judiciais (d)	32	23	1.577	1.780
Seguros	50	-	50	-
Cotas do Grupo RCFA Fundo de Invest. Imob. (e)	-	-	10	-
Demais ativos	14	34	331	767
Total	96	57	6.298	9.030
Circulante	96	57	1.458	3.993
Não circulante	-	-	4.840	5.037

- (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 Companhia 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.
- (e) Cotas do Grupo RCFA Fundo de Investimento Imobiliário referente a dívida de mútuos com a CR2 Jardim Paradiso, que foi incluída no plano de recuperação judicial da RCFA Engenharia Ltda.

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Investimentos em controladas	53.968	66.471	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	2.993	2.993
Total	53.968	66.471	2.993	2.993

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 01/01/2018 a 31/12/2018	70.051	(1.548)	3.128	(600)	4.353	803	(143)	(9.573)	66.471
De 01/01/2019 a 31/12/2019	66.471	-	-	(297)	(2.059)	1.595	(5.592)	(6.150)	53.968

b) Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das controladas em 31 de dezembro de 2019:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do exercício
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.327	41	3.286	(56)	(66)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	927	2.674	(1.746)	158	(746)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	9.289	2.097	7.192	(111)	(246)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	5.359	2.941	2.418	(26)	(2.935)
CR2 Empreendimentos SPE - 12 Ltda.	798	874	(76)	127	55
CR2 Empreendimentos SPE - 23 Ltda.	19.461	7.219	12.243	(2.668)	2.589
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	52	-	52	-	2
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	34.148	5.815	28.332	4.199	(2.271)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	677	232	444	167	79
Total	74.038	21.893	52.145	1.790	3.539

	Equivalência patrimonial (controladora) dos períodos findos em		Saldo de investimentos em	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(66)	(3)	3.286	3.351
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (*)	(746)	(1.285)	-	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(1.181)	(36)	-	1.366
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(934)	1.158	-	2.450
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	227	(4.980)	-	7.637
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(246)	(654)	7.193	7.438
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	-	(3)	-	2.059
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(2.967)	(925)	2.418	5.385
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda. (*)	49	(440)	-	-
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	(685)	(6)	-	798
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	2.589	(2.966)	12.243	9.655
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	2	(1)	52	50
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(2.271)	848	28.332	25.917
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	79	(110)	444	365
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	(170)	-	-
Total	(6.150)	(9.573)	53.968	66.471

(*) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (R\$ 1.746 de Passivo a descoberto) e da SPE 12 (R\$ 68 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 e de suas controladas estão demonstrados nas tabelas a seguir:

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	11	11	11	11
Móveis e equipamentos de uso	10%	454	454	454	454
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	605	605	605	605
Subtotal		1.070	1.070	1.070	1.070
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.044)	(1.029)	(1.044)	(1.029)
Total		26	41	26	41

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

	Saldo em 31/12/2018	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2019
Controladora			
Benfeitorias e sistema de segurança	2	(2)	-
Móveis e equipamentos de uso	37	(11)	26
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	2	(2)	-
Total	41	(15)	26
Consolidado			
Benfeitorias e sistema de segurança	2	(2)	-
Móveis e equipamentos de uso	37	(11)	26
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	2	(2)	-
Total	41	(15)	26

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

*A rubrica “Depreciação e amortização” na DRE e DVA, é composta também pela amortização dos Intangíveis (R\$ 5 em 31 de dezembro de 2018) e as despesas de amortização de Estande de vendas e apartamento-modelo são classificadas na rubrica “Despesas com vendas”.

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 2019.

12. Cessão de créditos imobiliários

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Saldo da cessão	90	121
(-) Deságio a apropriar	(5)	(7)
Total	85	114
Circulante	38	41
Não circulante	47	73

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Em 2019	11	41
Em 2020	27	26
Em 2021	24	24
Após 2021	23	23
Total	85	114

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 de cessão de créditos”, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, consequentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas. A despesa registrada nessa rubrica no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi de R\$ 1.778,77 (um mil, setecentos e setenta e oito reais e setenta e sete centavos) e R\$ 1.745,24 (um mil, setecentos e quarenta e cinco reais e vinte e quatro centavos) em 31 de dezembro de 2018.

13. Obrigação por aquisição de imóveis

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (a)	-	1.293
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (a)	-	3.334
Total	-	4.627
Não circulante	-	4.627

(a) 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).

Em 25 de outubro de 2019, a CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. e a CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (“CR2 Chafi Chaia, CR2 Cesário de Melo e em conjunto CR2”) deu em pagamento pela obrigação de construir futuras unidades imobiliárias nos imóveis constituídos pelos lotes 1 e 2 do PAL 47.949, localizados em Campo Grande/RJ, sua fração ideal detida nos respectivos imóveis em favor dos ex-proprietários. A transação gerou uma torna no valor de R\$ 395. Essa obrigação de fazer estava prevista na Escritura de Permuta anteriormente celebrada com os mesmos, consistindo na obrigação de entregar um percentual das unidades resultantes dos empreendimentos que a CR2 iria desenvolver nos aludidos imóveis. Em ato contínuo, as SPE’s CR2 Chafi Chaia e a CR2 Cesário de Melo foram dissolvidas, sendo que as obrigações de liquidação e os ativos líquidos são de responsabilidade da CR2 Empreendimentos S/A.

Essa operação causou um efeito negativo no resultado do consolidado de R\$ 2.238, na rubrica “Perdas na alienação de bens e investimentos”

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a receita proveniente de terrenos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	-	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	-	(1.739)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	-	5.398
Custo orçado total – acumulado	-	3.593
Custo incorrido total – acumulado	-	(823)
Custo a incorrer (não registrado) (b)	-	2.770
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)	-	2.628

14. Contas a pagar e Adiantamentos

a) Contas a pagar – terceiros

O contas a pagar – terceiros é composto como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Taxa de Decoração (i)	-	-	596	2.817
Distratos a pagar	-	-	1.432	621
Despesas administrativas	121	168	135	196
Provisão para garantia (vide nota 16)	-	-	1.044	1.044
Sinal relativo a promessa de venda da CR2 Cabuçú (ii)	490	-	490	-
Outras contas a pagar – fornecedores de materiais e serviços	89	19	166	108
Total	700	187	3.863	4.786
Circulante	700	187	2.819	4.786
Não circulante	-	-	1.044	-

- (i) Refere-se a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de dezembro de 2019 de R\$ 601 (R\$ 2.817 em 31 de dezembro de 2018). A liquidação da taxa de decoração está vinculada ao recebimento do saldo de Contas a receber do referido projeto.
- (ii) Sinal relativo a promessa de venda assinada em 20 de dezembro de 2019, para a alienação da totalidade das cotas da CR2 Cabuçu pertencentes a CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A a ser realizada até 19/12/2020.

b) Contas a pagar – partes relacionadas

Valores a pagar a sociedades ligadas referente a cessão de créditos de confissão de dívida e de imóveis por parte dessas empresas a RCFA Engenharia Ltda. em favor da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A em negociação que envolveu a compra e venda de cotas da Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda. e da CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.

	Controladora	
	31/12/2019	31/12/2018
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	-	78
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	43
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	-	62
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	-	850
Total circulante	-	1.033

c) Adiantamentos de Clientes

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

15. Passivos contingentes (Consolidado)

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Contingências cíveis	302	-	6.686	7.402
Contingências trabalhistas	-	-	347	154
Total	302	-	7.033	7.556

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
2020	-	-	561	688
2021	-	-	333	1.608
Após 2021	302	-	6.139	5.260
Total	302	-	7.033	7.556
Circulante	302	-	735	688
Não circulante	-	-	6.298	6.868

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Contingências cíveis	228	-	5.972	4.000
Contingências trabalhistas	-	-	-	259
Outras	-	-	-	34
Total	228	-	5.972	4.293

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” (Nota 9), 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 receberia o valor total de R\$ 8.600 até o dia 10/09/2019. Em dezembro de 2018 foram pagos R\$ 6.400 (parte em espécie e parte mediante o recebimento de ações/quotas das subsidiárias CR2 Américas e CR2 Empreend. SPE-5 que pertenciam a terceiros) e o saldo remanescente foi quitado em setembro de 2019, no montante de R\$ 2.412, totalizando um recebimento de R\$ 8.812. 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 em 31 de dezembro de 2018.

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 nesses casos somam R\$ 1.044, vide nota 14.

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 166.991 (R\$ 184.244 em 31 de dezembro de 2018), representados por 2.422.153 (48.443.062 em 31 de dezembro de 2018) 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.

As ações foram agrupadas na proporção de 20/1 conforme deliberação aprovada na Assembleia geral extraordinária sem alteração no capital social da Companhia.

Adicionalmente, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2019 pelos acionistas presentes a redução do Capital Social da Companhia, no montante de R\$ 17.253, sem alteração da quantidade de ações emitidas, para absorver o prejuízo acumulado no exercício de 2018 e o saldo de exercícios anteriores. A alteração do caput do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia refletindo essa redução de capital aprovada, aconteceu na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de junho de 2019, onde foi alterado o capital o social da Companhia passando a ser de R\$ 166.991.

b) Prejuízos acumulados

A Companhia possui prejuízos acumulados até 31 de dezembro de 2019 no montante de R\$ 9.341 (R\$ 17.253 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

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	
	31/12/2019	31/12/2018
Receitas por incorporação e venda – controladas no lucro presumido (a)	37.219	6.463
Receitas por incorporação e venda – controladas que aderiram ao RET	(2.293)	(1.170)
Receita operacional bruta	34.926	5.293
Tributos sobre vendas	(1.163)	(12)
Receita líquida	33.763	5.281
Custo (b)	(32.469)	(5.160)
Lucro Bruto	1.294	121

(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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Indenizações judiciais	-	-	2.320	2.912
Condomínio de unidades concluídas	-	-	56	700
Consultoria jurídica	30	232	573	887
Emolumentos judiciais e cartorários	65	91	295	375
Auditoria externa	229	189	247	264
Processamento de dados	229	190	229	214
Manutenção e conservação	-	23	14	66
Serviços de vigilância e segurança	-	-	34	87
Publicações	55	58	66	86
Comunicações e telemarketing	13	38	13	44
Seguros	69	52	69	59
Água, energia e gás	15	26	17	82
Custódia de títulos e valores mobiliários	108	65	108	65
Repasse de clientes	-	2	36	25
Aluguéis	48	138	48	150
Tarifas e comissões	2	2	18	36
Transporte	5	2	33	62
Honorários Periciais	-	-	50	-
Outros	251	154	475	277
Total	1.119	1.262	4.701	6.391

20. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receitas financeiras provenientes de:	798	745	2.084	4.635
Aplicações financeiras	688	479	1.495	1.399
Confissão de dívida	-	-	5	1.800
Remuneração de Repasse a instituições financeiras	-	-	15	112
Juros e correção sentença arbitral CR2 HC (Nota 15.1)	-	-	-	818
Outras receitas financeiras	110	266	569	506
Despesas financeiras provenientes de:	-	(1.946)	(4.480)	(7.774)
Cessão de direitos de crédito	-	-	(4.353)	(2)
Acordos extrajudiciais	-	-	(77)	(320)
Correção nas parcelas devolvidas em função de distratos	-	-	-	(37)
Despesa financeira sentença arbitral CR2 HC (Nota 15.1) (a)	-	-	-	(5.469)
Outras despesas financeiras	-	(1.946)	(50)	(1.946)
Total	798	(1.201)	(2.396)	(3.139)

(a) Descontos concedidos

21. Resultado na alienação de bens e investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Receita na alienação de cotas em sociedades (a)	2.602	-	2.602	-
Despesa no desfazimento de permuta (b)	-	-	(2.238)	-
Receita na operação de cessão de cotas RCFA (c)	-	-	-	1.778
Outras Receitas na alienação de bens e investimentos	112	186	112	186
Total	2.714	186	476	1.964

- (a) Receita na alienação de cotas da CR2 Mogango (vide nota 2.4.a) (c))
- (b) Despesa no desfazimento da permuta das empresas CR2 Cesário de melo e CR2 Chafia Chaia (vide nota 13)
- (c) Receita na operação que envolveu a troca no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, entre a Companhia e suas controladas e a RCFA Engenharia, das cotas da Green 3000 e CR2 SPE 9 e a cessão de direito de créditos de confissão de dívida de empresas controladas.

22. Provisões operacionais (consolidado)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
PECLD do Contas a receber por incorporação de imóveis	-	-	4.737	(7.096)
PECLD de Confissão de dívida de adquirentes	-	-	147	2.131
PECLD mútuo com a RCFA	-	-	-	(5.671)
PECLD Confissão de dívida da ISO Engenharia. – vide nota 7.c.	-	-	(2.759)	-
Provisão para gastos em ações judiciais com perda provável	(302)	-	522	1.351
Total	(302)	-	2.647	(9.285)

23. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Rendas de aluguéis (a)	-	-	97	274
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	565	884
Outras receitas operacionais	-	-	222	530
Baixa de créditos tributários não recuperáveis (d)	(1.192)	-	(1.192)	-
Provisão para despesas com imóveis após o habite-se (c)	-	-	(1.044)	-
Contas a receber com recuperação improvável	-	-	-	(326)
Outras despesas operacionais	(51)	(1)	(51)	(1.588)
Total	(1.243)	(1)	(1.403)	(226)

- (a) Rendas de aluguéis de unidades comerciais da CR2 Jardim Paradiso.
- (b) Recuperação de custos imobiliários em função do distrato de unidades.
- (c) Provisão para gastos de reparação de vícios estruturais de empreendimentos entregues.
- (d) Créditos que não puderam ser utilizados por indeferimento

24. Tributação

24.1. 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 2019 e de 2018:

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	31/12/2019	31/12/2018
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	(9.341)	(15.705)
Adições / exclusões legais		
Equivalência patrimonial	6.150	9.573
Outros	644	595
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(2.547)	(5.537)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício	(866)	(1.883)
Crédito tributário não contabilizado no exercício	(866)	(1.883)
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	-

b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

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

	31/12/2019			31/12/2018		
	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	36.514	2.921	4.382	5.883	471	706
Outras receitas	-	1.272	1.272	-	3.753	3.753
Base de cálculo	-	4.193	5.654	-	4.224	4.459
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	-	(1.024)	(509)	-	(1.032)	(401)
Diferenças permanentes	-	130	28	-	703	248
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(895)	(481)	-	(329)	(153)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	-	22	10	-	60	29
(=) Despesa com IRPJ e CSLL	-	(873)	(471)	-	(269)	(124)

24.2. Provisões tributárias

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Impostos patrimônio de afetação	-	-	969	952
Tributos federais	2	14	2.174	158
Folha de pagamento	64	89	84	89
Tributos retidos de terceiros	7	5	22	30
Total circulante	73	108	3.249	1.229

24.3. Impostos com recolhimento diferido

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e de suas controladas e compostos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
IRPJ	6	-	279	349
CSLL	4	-	158	196
PIS	3	-	91	115
COFINS	12	-	421	526
Total	25	-	949	1.186
Circulante	25	-	158	443
Não circulante	-	-	791	743

24.4. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Decorrentes de retenções na fonte	764	1.844	784	1.844
Decorrentes de títulos	-	-	-	-
Outros impostos e contribuições a compensar	3	1	7	21
Total circulante	767	1.845	791	1.865

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.

25. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia e suas controladas oferecem aos administradores e empregados o seguinte:

a) Remuneração dos administradores (consolidado)

Conforme registrado em ata da assembleia geral ordinária e extraordinária, de 29 de abril de 2019, 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\$ 1.800 aos membros da Diretoria a partir de maio de 2019 até abril de 2020.

Até 31 de dezembro de 2019, no Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.440 (R\$ 1.493 em 31 de dezembro de 2018), que está composto por:

	31/12/2019	31/12/2018
Conselho de Administração		
Remuneração-base	217	218
Diretoria		
Remuneração-base	1.223	1.275
Total	1.440	1.493

26. 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 2019 e de 2018.

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
31/12/2019	(9.341)	2.422.153	(3,86)
31/12/2018	(15.705)	48.443.062	(0,32)

27. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas fazem a avaliação de seus instrumentos financeiros, conforme descrito a seguir:

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

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

- **Concentração de risco de crédito**

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

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2019 e de 2018 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 13 de março de 2020, indicavam o CDI estimado para 2020 em 3,25%, enquanto a taxa média em 2019 foi de 5,9597%.

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 31/12/2019	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
Ativos				
	Indexador	CDI		
Aplicações financeiras - R\$ 21.279 (Nota nº 3)		798	598	399

28. Gerenciamento de risco

Sistema de controle de risco

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

Implementação do sistema de controle de risco

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

Riscos operacionais

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

Risco de taxa de juros

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

29. Seguros

A Companhia e suas controladas 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 próximos 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.

30. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas.

31. Eventos subsequentes

31.1. Redução de capital

Em assembleia geral extraordinária (“AGE”) da Companhia, realizada em 21 de janeiro de 2020, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia, no valor de R\$ 24.997, passando-o de R\$ 166.991 para R\$ 141.994, sem o cancelamento de ações, mediante restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, do valor de R\$ 10,32 (dez reais e trinta e dois centavos) por ação.

Em Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) da Companhia realizada em 02 de março de 2020, os acionistas aprovaram a redução do capital social da Companhia, no montante de R\$ 10.003, passando-o de R\$ 141.994 para R\$ 131.991, sem o cancelamento de ações, mediante restituição aos acionistas, em moeda corrente nacional, do valor de R\$ 4,13 (quatro reais e treze centavos) por ação.

A eficácia das Reduções de Capital está condicionada à publicação da ata das Assembleias e ao decurso do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da publicação das referidas atas, conforme estabelecido no art. 174, §2º, da Lei nº 6.404/76, sem que tenha sido apresentada, pelos credores quirografários, oposição a essa deliberação ou, se tiver havido oposição, mediante a prova do pagamento e/ou depósito judicial dos valores devidos a tais credores.

31.2. Saída do Novo Mercado

Na mesma AGE realizada em 02 de março de 2020, os acionistas aprovaram a saída voluntária da Companhia do Novo Mercado, segmento de listagem especial da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), e migração para o segmento básico de negociação, sem a realização de Oferta Pública de Ações (“OPA”), conforme facultado pelo art. 44 do Regulamento do Novo Mercado e pelo art. 47 do Estatuto Social da Companhia (“Saída Voluntária do Novo Mercado”).

A saída voluntária do Novo Mercado e a migração para o segmento básico da B3, conforme já informado pela Companhia, tem por objetivo seguir a estratégia da administração de diminuição de custos e a simplificação da estrutura da Companhia, tornando-a compatível com as suas atividades. Serão mantidas, no entanto, as principais características inerentes ao segmento do Novo Mercado, tais como (i) capital social composto apenas por ações ordinárias; (ii) a previsão de tratamento igualitário entre acionista controlador e os demais acionistas da Companhia em caso de alienação, direta ou indireta, do controle societário; e (iii) a previsão de cláusula arbitral para a resolução de eventuais conflitos. Tendo em vista o deliberado na Assembleia, a administração da Companhia iniciará os trâmites necessários perante a B3 para conclusão da migração entre os segmentos de listagem mencionados anteriormente.

31.3. Impactos do Novo Coronavírus (COVID-19)

A Companhia vem monitorando diariamente os acontecimentos provenientes da disseminação no Brasil e no mundo do Novo Coronavírus (COVID-19) e faz avaliações sobre os impactos na saúde de seus colaboradores e em seus negócios.

Em relação as Demonstrações contábeis de 2019, conforme instrução constante no Ofício-circular/CVM/SMC/SEP/nº 02/2020 sobre os efeitos do COVID-19, nas demonstrações contábeis da Companhia referente ao exercício de 2019, foram poucos os impactos percebidos, a não ser pelo maior cuidado em manter suas unidades produtivas em funcionamento face o risco trazido pela propagação desse vírus.

Para o ano de 2020, a Companhia busca planos alternativos para manter suas operações em um nível razoável ao mesmo passo em que faz os esforços necessários para que seus colaboradores não sejam expostos a situações de risco. Devido ao plano iniciado a alguns anos de desalavancagem e readequação operacional de seus negócios, a Companhia possui um baixo número de estoque disponível para comercialização e acredita que não haverá impactos muito significativos no planejamento feito para esse ano.

Alguns pontos que podem ocorrer nesse período de disseminação do COVID-19, são:

- Atraso no pagamento por instituições financeiras de repasses de contratos de venda de unidades residenciais e comerciais;
- Atraso na prestação de serviço de alguns fornecedores que prestem serviços locais;
- Atraso/demora nos acordos e decisões judiciais relativos a ações nas quais a Companhia é parte ativa e passiva.

Seguimos monitorando os acontecimentos e trabalhando para minimizar os impactos na vida de nossos colaboradores e clientes e também nos negócios da Companhia e suas controladas, buscando minimizar os impactos em nossas operações.

32. Data de aprovação das demonstrações contábeis

O Conselho de Administração autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 19 de março de 2020, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, 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.

* * *