

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

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

1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (a seguir denominada como Companhia), com sede na Rua da Alfândega nº 90, sala 602, Rio de Janeiro, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – BM&FBOVESPA com o código de negociação CRDE3.

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

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.

As informações contábeis individuais e consolidadas da Companhia foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 22 de março de 2018 e correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

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

2. Políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas (“demonstrações contábeis”) da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações 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 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			
	31/12/2017		31/12/2016	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Américas Empreendimentos S.A.	78,70%	Integral	78,70%	Integral
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 HC Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda.	0,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Valqueire 3 Empreend. Ltda.	0,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	80,00%	Integral
Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda.	60,00%	Integral	60,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A.	50,01%	Integral	50,01%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral

Em 31 de janeiro de 2017, a CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. e a CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. foram extintas, conforme distratos sociais assinados.

A consolidação foi elaborada de acordo com o IAS 27/ CPC 36 (R3) “Demonstrações consolidadas”, e inclui as demonstrações contábeis das controladas nas quais a Companhia é titular de direito, como sócio que lhe assegure, de modo permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores e das sociedades coligadas nas quais a investidora tem influência significativa.

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

b) Segregação patrimonial

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

A Companhia apresenta a seguir a tabela demonstrativa do percentual dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação em 31 de dezembro de 2017:

Total de ativos inseridos na estrutura de segregação patrimonial da incorporação	121.303
Total do ativo consolidado	221.893
% – Participação	54,67%

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)	40.919	221.893	18,47%
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	28.598	221.893	12,89%
Total		69.577	221.893	31,36%

2.4. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

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

c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

d) Imóveis a comercializar

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

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

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

e) Investimentos

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

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

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

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

f) Imobilizado

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

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

g) Intangível

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

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração, ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

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

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

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

j) Reconhecimento de receita

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

A receita operacional decorrente da atividade de incorporação imobiliária, cujos contratos são classificados como venda de bens para os quais existam evidências efetivas de que o controle, os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens são transferidos para o comprador durante a execução das obras de forma contínua, é reconhecida pelo percentual de evolução do contrato, desde que o resultado do contrato possa ser estimado de maneira confiável (Nota nº 2.4.o).

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

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

Unidades distratadas

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

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

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

k) Pagamento baseado em ações

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

l) 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.

m) Tributação

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

Adicionalmente, algumas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, conforme facultado pela Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET). Esta opção é irretratável e irrevogável. Para esses empreendimentos que aderiram ao RET, os encargos referentes ao Imposto de Renda, a Contribuição Social, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS), são calculados à razão de 6% sobre as receitas brutas.

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

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

Os impostos diferidos ativos e passivos são reconhecidos sobre prejuízos fiscais, base negativa de contribuição social sobre o lucro líquido e diferenças temporais na extensão em que a sua realização seja provável. Especificamente, para a atividade imobiliária, são reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas reconhecidas para fins fiscais, apuradas pelo regime de caixa, e as receitas reconhecidas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, apuradas pelo regime de competência. O Pronunciamento Técnico CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis estabelece no item 56 que os impostos diferidos ativos e passivos devem ser contabilizados no ativo e passivo não circulantes.

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

n) Apropriação da atividade de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

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

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

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

reconhecimento de receita, e é apropriado ao resultado proporcionalmente às unidades já comercializadas, como custo das unidades imobiliárias vendidas.

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, este saldo totalizava o montante de -R\$ 606 (-R\$ 857 em 31 de dezembro de 2016).

o) Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto e estão apresentadas de acordo com a Deliberação CVM nº 547, de 13 de agosto de 2008, que aprovou o Pronunciamento Contábil CPC 03 (R2) - (IAS 07) “Demonstração dos fluxos de caixa”, emitido pelo CPC.

p) 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.

q) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros mantidos pela Companhia e por suas controladas são classificados sob as seguintes categorias, nos casos aplicáveis: **(1)** ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado; **(2)** ativos financeiros mantidos até o vencimento; **(3)** ativos financeiros disponíveis para venda e **(4)** empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados.

Ativos financeiros

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

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

classificados nessa categoria. Os ativos dessa categoria são classificados no ativo circulante.

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

r2) Ativos financeiros mantidos até o vencimento

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

r3) Ativos financeiros disponíveis para venda

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

Em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros registrados nas demonstrações contábeis classificados nessa categoria.

r4) Empréstimos e recebíveis

São incluídos nessa classificação os ativos financeiros não derivativos com recebimentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São registrados no ativo circulante, exceto nos casos aplicáveis, aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço, os quais são classificados como ativo não circulante. Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, no que se refere a Companhia e de suas controladas, compreendem as aplicações financeiras (Nota Explicativa nº 3), saldos a receber de partes relacionadas (Nota Explicativa nº 8) e as contas a receber de clientes (Nota Explicativa nº 4).

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

Método da taxa efetiva de juros

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

Mensuração

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

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

Compensação de instrumentos financeiros

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

Instrumentos financeiros derivativos e atividades de “hedge”

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

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

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

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) Gastos com oferta pública de ações

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

t) Lucro/ (prejuízo) por ação

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

u) 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.

v) Informações por segmento

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

2.5. Mudanças em políticas contábeis

a) Novas normas, interpretações e alterações com aplicação efetiva desde 1º de janeiro de 2017

Não há novas normas ou interpretações com aplicação efetiva pela primeira vez para períodos que se iniciaram em ou após 1º de janeiro de 2017 que tenham impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia. Adicionalmente, nenhuma das alterações de normas e interpretações vigentes desde 1º de janeiro de 2017 resultaram em impacto significativo nas demonstrações contábeis da Companhia

b) Novas normas, interpretações e alterações com aplicação efetiva após 31 de dezembro de 2017

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

IFRS 9 Financial Instruments:

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

IFRS 15 Revenues from contracts with customers:

O IFRS 15 estará vigente para exercícios findos a partir de 1º de janeiro de 2018. Esta nova norma contém significativamente mais orientações e requerimentos em comparação às normas e interpretações existentes. Na nova norma, a receita deverá ser reconhecida levando-se em consideração os cinco critérios a seguir que precisam ser atendidos de forma cumulativa: (i) identificar o contrato; (ii) identificar as obrigações de “performance”; (iii) determinar o preço da transação; (iv) alocar o preço da transação para cada obrigação de “performance”; e (v) reconhecer a receita somente quando cada obrigação de “performance” for satisfeita. A adoção desta nova norma pode resultar no

fato de que em muitas entidades o momento e a natureza do reconhecimento de receita deverão ser modificados.

IFRS 16 Leases:

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

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. O CPC e a CVM ainda não se manifestaram sobre o entendimento do IFRIC IC, portanto, existem incertezas sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018, incluindo efeitos correspondentes se aplicável. Consequentemente, não foi possível também avaliar os possíveis efeitos do IFRS 9 nas entidades de incorporação imobiliária. A Companhia não espera impactos significativos nas suas demonstrações contábeis pelo fato de praticamente não ter obras em andamento. Outro ponto crucial nessa análise será com relação aos distratos, pois podem ocorrer alterações na Lei, as quais mudaram a análise de riscos em relação a manutenção do POC e a apropriação da receita somente na entrega das chaves.

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e bancos	5	8	253	449
Aplicações financeiras (i)	10.208	10.752	23.951	16.569
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) – subordinados (ii)	-	-	-	192
Total	10.213	10.760	24.204	17.210

- (i) Remuneradas pela taxa média de 75% a 99% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (taxa média de 75% a 100% do CDI no exercício findo em 31 de dezembro de 2016);
- (ii) Remunerados pela variação do IGP-M acrescidos de juros de 4% ao ano.

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Unidades concluídas e terrenos	52.663	55.669
Ajuste a valor presente	(38)	-
Perda estimada para créditos de liquidação duvidosa	(15.152)	(14.739)
Total	37.473	40.930
Circulante	13.238	21.457
Não circulante	24.235	19.473

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 perda do contas a receber esperado decorrente da venda dessas unidades no valor de R\$ 15.152.

O saldo a receber é atualizado pelo INCC durante o período de construção e, após sua conclusão pelo IGPM, acrescido de juros de 12% a.a., conforme contratos de compra e venda de imóveis firmados entre as partes. No cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber, é utilizada uma taxa de desconto de 4% a 7,5% ao ano em 31 de dezembro de 2017. 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	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Vencidos				
Vencidos até 30 dias	-	-	286	991
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	810	2.152
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	12.142	13.629
Total	-	-	13.238	16.772
A vencer				
2017	-	-	-	4.685
2018	-	-	5.116	12.673
2019	-	-	5.463	3.192
A partir de 2020	-	-	13.656	3.608
Total	-	-	24.235	24.158
Total de vencidos e a vencer	-	-	37.473	40.930

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

6. Imóveis a comercializar

A composição dos estoques está apresentada a seguir:

Consolidado

Empresa		31/12/2017		31/12/2016	Empreendimento
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	116	(a)	116	Acqua Park II
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	66	(a)	66	Acqua Park III
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(a)	47	(a)	-	Mirante Bonsucesso
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	207	(a)	-	Green Park
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(a)	176	(a)	597	Verano Barra Residence
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	(a)	89	(a)	89	Splendore Valqueire I
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	249	(a)	509	Jardim Paradiso I e II A (lotes 1 a 9 e 20)
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda.	(a)	1.186	(a)	2.544	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)	543	(a)	455	Residências Premium
CR2 HC Empreendimentos Ltda.	(a)	134	(a)	249	Felicittá
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	(a)	441	(a)	741	Villaggio do Campo
CR2 Américas Empreendimentos S/A	(a)	195	(a)	195	Barra Allegro - Fiori e Giardino
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	464	(a)	1.510	Parque das Águas I - B
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(a)	1.448	(a)	2.275	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)	1.941	(b)	1.941	Santa Cecília - Madureira
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda.	(b)	2.177	(b)	2.165	Diamonds Residencial
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	(b)	-	(b)	2.306	Manaú 2
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	(b)	3.222	(b)	3.221	Santa Cecília - Madureira
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(b)	5.024	(b)	5.022	Diamonds Offices
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	(b)	29.775	(b)	29.747	Parque das Águas 2, III, IV e V
CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.	(b)	76.492	(b)	76.492	Cidade Paradiso
Total		124.244		130.492	

(a) Unidades concluídas;

(b) Estoque de terrenos.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Unidades concluídas	-	-	5.393	9.378
Estoque de terrenos	76.492	76.492	118.851	121.114
Total	76.492	76.492	124.244	130.492
Circulante	-	-	42.369	48.617
Não circulante	76.492	76.492	81.875	81.875

(i) A Companhia negociou o terreno denominado Manaus 2 de propriedade da CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda. pelo valor de R\$ 5.200 mil, tendo assinado o Instrumento particular de promessa de Compra e venda do referido terreno em junho de 2016 e sua escritura definitiva em outubro de 2017.

Durante esse período a operação esteve em fase de análise jurídica a fim de satisfazer as cláusulas com condições suspensivas definidas na promessa de compra e venda para que a venda se tornasse efetiva.

7. Contas a receber de terceiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Valores a receber por repasse (a)	-	-	847	6.642
Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	5.179	5.630
(-) Perdas estimadas – Empréstimos a adquirentes (b)	-	-	(4.715)	(4.665)
Rendas a receber por prestação de serviço	-	37	-	37
Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) (c)	-	-	2.909	3.230
Total	-	37	4.220	10.874
Circulante	-	37	1.825	8.152
Não circulante	-	-	2.395	2.722

(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	31/12/2017	31/12/2016
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE – 29)	-	248
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	201	531
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	110	480
CR2 Empreendimentos SPE – 9 Ltda.	216	1.243
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE – 33)	320	4.140
Total	847	6.642

(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 2017, a Administração da Companhia reavaliou o saldo do seu contas a receber e constituiu perda estimada para créditos de liquidação duvidosa em montante considerado suficiente para cobertura de possíveis perdas na realização desses créditos:

	Consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2016	4.665
Adições	364
Reversões e baixas	(314)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	4.715

(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.

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	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Parceiros					
Dilson Del Cima de A. Menezes	CDI	346	345	346	345
Dominus Engenharia Ltda. (*)	CDI+6,17 a.a.	5.458	5.218	5.458	5.218
YPS Construções e Incorporações Ltda.	TR+12% a.a.	635	635	635	635
Provisão para perdas – mútuo YPS Construções e Incorporações Ltda.		(635)	(635)	(635)	(635)
Total		5.804	5.563	5.804	5.563
Circulante		4	5.560	4	5.560
Não circulante		5.800	3	5.800	3

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Em 2016	-	340	-	340
Em 2017	-	5.220	-	5.220
Em 2018	4	3	4	3
Após 2018	5.800	-	5.800	-
Total	5.804	5.563	5.804	5.563

Até 31 de dezembro de 2017, foram apropriados ao resultado juros e atualização monetária de, aproximadamente, R\$ 440 (R\$ 966 em 31 de dezembro de 2016) no resultado da controladora e do consolidado, referentes aos mútuos concedidos a parceiros e não eliminados no consolidado.

A Companhia revisou o seu contas a receber e optou por fazer a reversão da provisão para perda no valor de R\$ 635. Além disso, um de nossos parceiros está em processo de aprovação de seu plano de recuperação judicial, com isso a Companhia optou por classificar seus recebíveis no longo prazo.

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	31/12/2017	31/12/2016
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE-11)	300	320
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	-	3
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	230	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	8	35
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	600	500
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	1.744	-
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	2	-
Total	2.884	858

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2017	31/12/2016
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	2	9
Total	2	9

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	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Inter Rio Incorporadora S/A	168	168	168	168
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	252	-	-	-
Total	420	168	168	168
Vencimento				
Em 2018	252	-	-	-
Após 2018	168	168	168	168

d) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2017	31/12/2016
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE - 33)	735	4.760
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	8.880	9.680
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	4.500
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	500	1.000
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	480
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE – 28)	-	96
Total	16.749	22.170

Passivo – consolidado

Descrição	31/12/2017	31/12/2016
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	2.220	2.420
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	25	25
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	320	320
CR2 Valqueire 2 Empreend. Ltda. (SPE – 28)	-	24
Total	2.565	2.789

9. Outros ativos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Sentença arbitral – CR2 HC (Felicittá) (a) – nota 15.1	-	-	13.253	11.504
Depósito judicial patrimônio de afetação – Jardim Paradiso (b)	-	-	3.804	3.492
Créditos por avais e fianças honradas (c)	-	-	486	816
Adiantamentos a fornecedores	-	-	80	141
Depósitos judiciais (d)	223	-	2.397	2.177
Demais ativos	33	64	590	693
Total	256	64	20.610	18.823
Circulante	233	64	6.159	17.334
Não circulante	23	-	14.451	1.489

(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\$ 100.000,00 e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão – cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos – já concedida liminarmente –, a empresa vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%).

- (c) Avais e fianças referentes a unidades da SPE 9 e Valqueire 1 que tiveram o seu financiamento repassado para instituição financeira com coobrigação e foram honrados, gerando um crédito a ser reembolsado ou a devolução da unidade dependendo do acordo com o adquirente.
- (d) Depósitos efetuados para garantia das demandas judiciais destacadas na nota explicativa nº 15.

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Investimentos em controladas e coligadas	70.051	70.766	78	84
Propriedades para investimentos	-	-	2.993	2.993
Total	70.751	70.766	3.071	3.077

10.1. Investimentos em controladas e coligadas

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

a) Movimentação dos investimentos

Período da movimentação	Saldo inicial	Aumento de capital	Redução de capital	Aquisições (vendas)	Outros	Dividendos	Resultado de equivalência	Saldo final
De 01/01/2016 a 31/12/2016	111.326	3.938	(23.160)	-	155	(361)	(21.132)	70.766
De 01/01/2017 a 31/12/2017	70.766	1.153	-	200	(479)	(556)	(1.033)	70.051

Dados dos investimentos

Informações financeiras resumidas das coligadas e controladas em 31 de dezembro de 2017:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro bruto/ (prejuízo)	Resultado do exercício
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (SPE 14)	1.003	121	882	-	16
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	3.222	2	3.220	-	(1)
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	2.101	2.416	(315)	633	(712)
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	5.062	3.309	1.753	(41)	(43)
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.070	710	360	140	117
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.986	1.636	2.350	329	(180)
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE – 11)	13.981	802	13.179	123	1.577
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	1.942	-	1.942	-	(1)
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	10.702	4.310	6.392	2.721	1.921
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	906	548	358	(94)	(258)
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE 18)	2.291	1.287	1.004	(8)	(5)
CR2 Empreendimentos SPE- 23 Ltda.	28.598	10.667	17.931	(119)	(482)
CR2 Empreendimentos SPE - 32 Ltda.	51	-	51	-	1
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda. (SPE 33)	11.507	3.295	8.212	(667)	(2.541)
CR2 Empreendimentos SPE 5 S/A	366	-	366	-	19
CR2 Empreendimentos SPE - 9 Ltda.	39.554	14.309	25.245	1.132	(670)
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE – 7)	541	295	246	1	(244)
Total	126.883	43.707	83.176	4.150	(1.486)

	Equivalência patrimonial (controladora) dos exercícios findos em		Saldo de investimentos em	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
CR2 Americas Empreendimentos S/A (SPE 14)	13	(9)	694	681
CR2 Cabucu Empreendimentos Ltda.	(1)	(3)	3.220	3.221
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda. (**)	(712)	(1.916)	-	-
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	(34)	(83)	1.402	1.401
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	116	(217)	360	-
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(108)	(621)	1.410	1.518
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (SPE 11)	1.474	3.561	12.317	10.523
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	(1)	(3)	1.942	1.940
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	1.921	(4.719)	6.392	4.471
CR2 Empreendimentos SPE 12 Ltda.	(232)	(440)	323	554
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda. (SPE 18)	(4)	(11)	803	808
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda. (*)	(373)	(10.529)	12.222	13.151
CR2 Valqueire 2 Empreendimentos Ltda. (SPE 28)	81	17	-	164
CR2 Valqueire 3 Empreendimentos Ltda. (SPE 29)	141	(167)	-	151
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	1	1	51	49
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	(2.541)	(4.189)	8.212	10.752
CR2 Empreendimentos SPE-5 S/A	10	(1)	183	173
CR2 Empreendimentos SPE 9 Ltda.	(536)	(1.799)	20.196	20.733
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda. (SPE 7)	(244)	(60)	246	392
Outros	(7)	56	78	84
Total	(1.034)	(21.132)	69.736	70.051

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

(**) O saldo de investimentos da CR2 Campinho (-R\$ 315) por tratar-se 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, avaliados ao valor justo, e foram transferidos para propriedades para investimentos a partir do início de vigência da locação.

Movimentação das propriedades para investimentos

	Saldo em 31/12/2016	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2017
Consolidado					
Imóveis para locação	2.993	-	-	-	2.993
	Saldo em 31/12/2015	Adições	Baixas	Depreciação e amortização	Saldo em 31/12/2016
Consolidado					
Imóveis para locação	2.993	-	-	-	2.993

11. Imobilizado

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

	% – Taxas de depreciação e amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Benfeitorias e sistema de segurança	10%	225	225	225	225
Móveis e equipamentos de uso	10%	520	558	520	558
Sistema de processamento de dados e sistema de comunicação	20%	618	642	618	642
Estande de vendas e apartamento-modelo (a)	de 31,55% a 46,08%	83	428	83	608
Subtotal		1.446	1.853	1.446	2.033
Depreciação e amortização acumulada	-	(1.232)	(1.136)	(1.232)	(1.136)
Total		214	717	214	897

- (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 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)	(35)	25
Estande de vendas e apartamento-modelo	428	-	-	(345)	83
Total	717	1	(1)	(504)	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

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

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

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 2017.

12. Cessão de créditos imobiliários

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Saldo da cessão	-	-	154	954
(-) Deságio a apropriar	-	-	(9)	(53)
Total	-	-	145	901
Circulante	-	-	42	212
Não circulante	-	-	103	689

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Em 2016	-	-	-	12
Em 2017	-	-	9	200
Em 2018	-	-	33	178
Em 2019	-	-	30	159
Após 2020	-	-	73	352
Total	-	-	145	901

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 2017 foi de R\$ 92 (R\$ 146 em 31 de dezembro de 2016).

13. Obrigação por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Green 3000 Empr. Imobiliários Ltda. (a)	-	-	79	195
CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. (SPE-18) (b)	-	-	1.287	1.281
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda. (b)	-	-	3.298	3.264
Total	-	-	4.664	4.740
Circulante	-	-	79	195
Não circulante	-	-	4.585	4.545

- (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;

- (b) Estes valores referem-se à aquisição por meio de permuta física do terreno situado em Campo Grande (RJ) para o desenvolvimento dos projetos “Diamond Office” (CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.) e “Diamond Residence” (CR2 Chafi Chaia Empr. Ltda. – SPE-18).

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

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a receita proveniente de terrenos a incorporar pode ser estimada como segue:

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Receitas e custos contratuais		
Receita bruta contratual	7.137	7.137
Receita bruta reconhecida – acumulada	(1.788)	(1.836)
Receita bruta contratual a apropriar (não registrada) (a)	5.349	5.301
Custo orçado total – acumulado	3.489	3.387
Custo incorrido total – acumulado	(823)	(821)
Custo a incorrer (não registrado) (b)	2.666	2.566
Lucro bruto estimado a apropriar (não registrado) (a – b)	2.683	2.735

14. Contas a pagar – terceiros (Consolidado)

Refere-se majoritariamente a taxa de decoração a pagar no desenvolvimento do empreendimento Link Office Mall & Stay com saldo em 31 de dezembro de 2017 de R\$ 2.842 (R\$ 2.830 em 31 de dezembro de 2016) e fornecedores diversos relacionados as áreas administrativas e operacionais.

15. Provisão para contingências

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Contingências cíveis	-	-	9.108	10.699
Contingências trabalhistas	-	-	197	122
Total	-	-	9.305	10.621

Os desembolsos estão previstos como segue:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
2017	-	-	-	3.357
2018	-	-	2.000	2.106
2019	-	-	3.214	2.806
Após 2019	-	-	4.091	2.352
Total	-	-	9.305	10.621
Circulante	-	-	2.000	3.357
Não circulante	-	-	7.305	7.264

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	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Contingências cíveis	-	-	4.450	3.623
Contingências trabalhistas	-	-	274	49
Total	-	-	4.724	3.672

15.1. Procedimentos arbitrais

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

Para apuração do “resultado líquido ajustado”, a Companhia observou a determinação judicial considerando os aportes realizados e eventuais reduções de capital, devidamente atualizados pelo CDI, desde a data de cada aporte efetuado. Os efeitos decorrentes da sentença promulgada pelo tribunal arbitral foram registrados na rubrica de Equivalência Patrimonial, em contrapartida do investimento da controladora na “SPE 23”, no montante de R\$ 21.500 no exercício de 2013. Nas demonstrações consolidadas, os efeitos decorrentes desse ajuste foram demonstrados na linha de participação dos acionistas não controladores.

Em 2015, a mesma sócia ingressou com novo procedimento arbitral visando a liquidação da sentença proferida e consequente apuração de seus dividendos a receber, tendo a sentença confirmado a regularidade dos pagamentos e procedimentos adotados pela CR2. Com isso, esse segundo procedimento arbitral também foi encerrado.

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

e, ainda, ao ressarcimento dos valores desembolsados pela incorporadora no âmbito das ações judiciais decorrentes do atraso nas obras.

Antes da conclusão da perícia de liquidação, foi registrado, na rubrica “Outros Ativos Circulantes”, um crédito de R\$ 6.078, 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 é objeto de execução judicial pela Sociedade. Em 31 de dezembro de 2017, o montante a receber é R\$ 13.253.

Durante a liquidação da sentença, a construtora ingressou com ação judicial visando a sua anulação e pedindo a suspensão da liquidação, tendo a referida ação sido julgada improcedente em primeira e segunda instância. Aguarda-se o julgamento do recurso apresentado pela construtora. Em paralelo, a Sociedade ingressou com ação de execução da sentença arbitral, visando o recebimento dos créditos a que tem direito.

16. Provisão para garantias

São fornecidas garantias limitadas pelo exercício de até cinco anos, cobrindo defeitos estruturais nos empreendimentos imobiliários comercializados. Essas garantias pós-obras são normalmente conduzidas pelas empresas terceirizadas responsáveis pela construção dos empreendimentos, portanto, reduzindo a exposição de fluxo de caixa da Companhia. Estima-se que os montantes a serem desembolsados não serão significativos, considerando o histórico de perdas da Companhia.

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 188.734 e R\$ 235.725, representado por 48.443.062 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

Aprovação de aumento e redução de capital social da Companhia

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Acionistas (“AGOE”) ocorrida em 25 de abril de 2017, foi aprovada por unanimidade dos acionistas presentes, a proposta da Diretoria para aumentar o capital social da Companhia em R\$ 312, mediante incorporação da Reserva de Opções Outorgadas e, no mesmo ato, reduzir o capital social em R\$ 47.303, sem restituição de capital aos acionistas e sem alteração da quantidade de ações emitidas, para absorver o prejuízo acumulado no exercício de 2016 e anteriores. Após as alterações aprovadas, o capital social da Companhia passou de R\$ 235.725 para R\$ 188.734.

b) Prejuízos acumulados

A Companhia possui prejuízos acumulados até 31 de dezembro de 2017 no montante de R\$ 4.490 (R\$ 47.303 em 31 de dezembro de 2016). Conforme mencionado acima, no 2º trimestre de 2017 a Companhia reduziu o capital para absorver prejuízos acumulados de exercícios anteriores no montante de R\$ 47.303.

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 do exercício de 2017.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas no lucro presumido (a)	-	-	10.888	4.625
Receitas por incorporação e venda de unidades – controladas que aderiram ao RET	-	-	1.424	12.449
Receita operacional bruta	-	-	12.312	17.074
Tributos sobre vendas	-	-	(824)	20
Receita líquida	-	-	11.488	17.094
Custo (b)	-	-	(8.249)	(12.282)
Lucro Bruto	-	-	3.239	4.812

(a) Vendas contratadas líquidas de distratos;

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

19. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Rendas de aluguéis (a)	-	-	57	133
Recuperação de custos imobiliários (b)	-	-	482	260
Recuperação de custos na construção (c)	-	-	-	4.289
Outras receitas operacionais	141	-	255	108
Outras despesas operacionais	-	(16)	-	(527)
Despesas Operacionais – Perda na confissão de dívida (d)	-	-	-	(3.710)
Total	141	(16)	794	553

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

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

(c) Valor referente a recuperação de custos de construção referente ao empreendimento Felicitá conforme mencionado na nota 15.1. Procedimentos arbitrais, complementando o saldo a receber anteriormente provisionado na rubrica “Outros Ativos” no valor de R\$ 6.078. Esse valor foi acrescido de juros e correção no valor de R\$ 2.886 até 31 de dezembro de 2017, registrado na rubrica de “Outras receitas financeiras”, totalizando um saldo a receber de R\$ 13.253, conforme nota 15.1.

(d) Refere-se a despesa na Confissão de dívida da ISO Engenharia com a CR2 São Paulo 1 celebrada no Acordo extrajudicial entre as partes, conforme mencionado na nota 7. Contas a receber de terceiros. Do total de R\$ 3.710, já havia uma provisão no valor de R\$ 3.483 que foi estornada no momento em que foi reconhecida a despesa no resultado da Companhia, perfazendo um resultado líquido de R\$ 227 no exercício de 2016.

20. Outras despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Indenizações judiciais	-	-	3.958	2.985
Condomínio de unidades concluídas	-	-	860	1.283
Consultoria jurídica	588	80	638	1.215
Emolumentos judiciais e cartorários	98	96	422	408
Auditoria externa	192	177	245	260
Processamento de dados	167	238	234	317
Manutenção e conservação	67	71	130	139
Serviços de vigilância e segurança	-	-	215	368
Publicações	47	47	97	124
Comunicações e telemarketing	60	104	89	147
Seguros	47	58	59	64
Água, energia e outros	31	35	110	141
Custódia de títulos e valores mobiliários	60	60	60	60
Repasse de clientes	-	-	79	188
Aluguéis	89	12	119	138
Tarifas e comissões	6	8	65	90
Transporte	-	1	58	65
Outros	134	147	108	386
Total	1.586	1.134	7.546	8.378

21. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receitas financeiras provenientes de:				
Aplicações financeiras	1.071	1.487	1.787	2.568
Operações de mútuo	440	966	440	966
Confissão de dívida	-	-	105	184
Remuneração de Repasse a instituições financeiras	-	-	352	707
Juros e correção sentença arbitral CR2 HC (Nota 15.1)	-	-	1.749	1.138
Outras receitas financeiras	76	1	411	166
Despesas financeiras provenientes de:				
Debêntures	-	(33)	-	(33)
Cessão de direitos de crédito	-	-	(92)	(146)
Acordos extrajudiciais	-	-	(329)	(12)
Correção nas parcelas devolvidas em função de distratos	-	-	(68)	(231)
Total	1.587	2.421	4.355	5.307

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 2017 e de 2016:

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	31/12/2017	31/12/2016
Resultado antes da tributação sobre o Lucro	(4.490)	(25.803)
Adições / exclusões legais	1.154	22.103
Resultado antes da compensação de prejuízos fiscais	(3.336)	(3.700)
Alíquota combinada de imposto de renda e contribuição social	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social apurada no exercício	(1.134)	(1.258)
Crédito tributário não contabilizado no exercício	-	1.258
Baixa de crédito tributário	-	(21.500)
(=) Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	(21.500)

O valor de R\$ 1.134 referente ao crédito tributário apurado em 31 de dezembro de 2017 não foi registrado no ativo do balanço patrimonial da Companhia devido a não previsão de realização nos próximos anos. Contudo, seu acompanhamento é realizado na parte B do Lalur conforme a legislação em vigor.

b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

	31/12/2017			31/12/2016		
	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	10.781	862	1.294	4.625	370	555
Outras receitas	-	1.302	1.302	-	1.292	1.292
Base de cálculo	-	2.164	2.595	-	1.662	1.847
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	-	(517)	(234)	-	(391)	(166)
Diferenças permanentes	-	101	(1)	-	22	(28)
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(416)	(235)	-	(369)	(194)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	-	(235)	(121)	-	52	34
Crédito tributário/ (despesa) de IRPJ e CSLL da controladora	-	-	-	-	(15.907)	(5.593)
(=) Despesa com IRPJ e CSLL	-	(651)	(356)	-	(16.224)	(5.753)

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 2017 e 31 de dezembro de 2016, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
IRPJ	542	665
CSLL	332	405
PIS	191	235
COFINS	884	1.085
Total	1.949	2.390
Circulante	689	979
Não circulante	1.260	1.411

22.3. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Decorrentes de antecipações	-	358	-	358
Decorrentes de retenções na fonte	1.777	1.573	1.794	1.592
Decorrentes de títulos	24	24	24	24
Outros impostos e contribuições a compensar	15	16	20	17
Total circulante	1.816	1.971	1.838	1.991

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 25 de abril de 2017, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 2.000. 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\$ 217 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 1.783 aos membros da Diretoria a partir de maio de 2017 até abril de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, o Grupo Consolidado pagou aos administradores honorários no montante de R\$ 1.479 (R\$ 1.537 em 31 de dezembro de 2016), que está composto por:

	31/12/2017	30/09/2016
Conselho de Administração		
Remuneração-base	290	435
Diretoria		
Remuneração-base	1.189	1.102
Total	1.479	1.537

b) Plano de opção de compra de ações

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

O plano de opções da 6ª outorga possui prazo de carência de um ano para o exercício das opções em dois lotes anuais iguais, cada um correspondente a 50% do total da opção e prazo final para exercício de três anos. Esse prazo extinguiu-se no 2º trimestre de 2017 e não havendo exercício de opções pelos seus beneficiários, foi aprovado na reunião de Conselho de Administração a incorporação do saldo da Reserva de opções ao capital social da Companhia.

- Apresentamos a seguir a movimentação das opções:

Plano 6

	31/12/2017		31/12/2016	
	Opções	Preço médio outorgado	Opções	Preço médio outorgado
Posição no início do exercício	150.000	3,75	150.000	3,75
Outorgadas	-	-	-	-
Canceladas ou expiradas	150.000	3,75	-	3,75
Posição no final do exercício	-	-	150.000	3,75

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

		31/12/2017	31/12/2016
Nº de opções de ações em aberto	(a)	-	150.000
Total de ações da Companhia	(b)	48.443.062	48.443.062
Total	(c) = (a) + (b)	48.443.062	48.593.062
Percentual de diluição	(c) / (b) - 1 * 100	-	0,31%

24. Lucro/ (prejuízo) por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) – aprovado pela Deliberação CVM nº 636 “Resultado por ação”, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/ (prejuízo) por ação para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

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

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

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

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – básico
31/12/2017	(4.490)	48.443.062	(0,09)
31/12/2016	(47.303)	48.443.062	(0,98)

	Prejuízo	Quantidade média ponderada de ações	Prejuízo por ação – diluído (i)
31/12/2017	(4.490)	48.443.062	(0,09)
31/12/2016 (i)	(47.303)	48.593.062	(0,97)

(i) Contempla as ações outorgadas no plano de opções de ações (Nota Explicativa nº 23).

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 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) a IGP-M + 4% a.a., e dos juros sobre os mútuos a receber contratados, substancialmente, a TR + 12% a.a., e debêntures a pagar contratadas a DI + 2,5% a.a.

- **Concentração de risco de crédito**

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

- **Valor de mercado de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

- **Análise de sensibilidade**

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

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira. A mediana da expectativa de mercado, conforme dados retirados no Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data-base de 02 de março de 2018, indicavam o CDI estimado para 2018 em 6,75% 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 31/12/2017	Fator de risco	Cenário provável	Cenário I – deterioração de 25%	Cenário II – deterioração de 50%
Ativos				
	Indexador	CDI		
Aplicações financeiras - R\$ 23.951 (Nota nº 3)			1.617	1.213
Mútuos a receber - R\$ 5.804 - (Nota nº 8.a)			392	294

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.

Controle do risco de perdas

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

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

Controle da exposição máxima de caixa

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

Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados

empreendimentos. Esta aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, em incentivos aos corretores por meio de prêmios etc.

Atuação em mercado com liquidez

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

Riscos operacionais

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

Risco de taxa de juros

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

27. Seguros (não auditado)

A Companhia mantém apólices de seguro junto às companhias de seguros brasileiras de primeira linha, cobrindo não somente os riscos para todos os seus imóveis durante sua construção, como também riscos decorrentes de eventos relacionados aos imóveis localizados próximo às suas obras. As apólices de seguro cobrem os riscos potenciais existentes desde o início das obras, como danos materiais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamento, raios, explosão de gás e eventuais erros de construção. Estas apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias usuais no local em que o imóvel estiver situado. A Companhia não mantém apólice de seguro alguma para os seus imóveis depois do encerramento das obras. A Administração acredita que as coberturas de seguro são adequadas, embora não possa garantir que o valor das coberturas será suficiente para proteção de perdas relevantes.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria e, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

28. Avais e garantias

Em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016, não havia avais e fianças prestados pela Companhia para suas controladas.

29. Eventos subsequentes

Diante da autorização pelo Conselho de Administração para emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 22 de março de 2018, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, 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.

* * *