

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	8
--------------------------------	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	12
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	15
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	17
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	19
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	21
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	22
--------------------------------	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017	25
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016	26
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	27
----------------------------------	----

Relatório da Administração	29
----------------------------	----

Notas Explicativas	45
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	80
---	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	81
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	83
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	86
---	----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

87

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Último Exercício Social 31/12/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	48.443.062
Preferenciais	0
Total	48.443.062
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	169.464	184.906	189.588
1.01	Ativo Circulante	25.781	29.267	40.562
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	37	5	8
1.01.02	Aplicações Financeiras	9.693	10.208	10.752
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	9.693	10.208	10.752
1.01.02.01.03	Aplicações financeiras	9.693	10.208	10.752
1.01.03	Contas a Receber	14.149	17.005	27.767
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	14.149	17.005	27.767
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	325	4	5.560
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	0	0	37
1.01.03.02.03	Redução de Capital a Receber - Partes Relacionadas	13.254	16.749	22.170
1.01.03.02.04	Dividendos a Receber de Controladas	23	0	0
1.01.03.02.05	Valores a Receber - Partes Relacionadas	547	252	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.902	2.049	2.035
1.01.08.03	Outros	1.902	2.049	2.035
1.01.08.03.01	Impostos e Contribuições a Compensar	1.845	1.816	1.971
1.01.08.03.02	Outros Ativos	57	233	64
1.02	Ativo Não Circulante	143.683	155.639	149.026
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	77.170	85.367	77.521
1.02.01.04	Contas a Receber	0	5.800	3
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	5.800	3
1.02.01.05	Estoques	76.552	76.492	76.492
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	618	3.052	1.026
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	618	3.052	1.026
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	23	0
1.02.01.10.03	Outros Ativos	0	23	0
1.02.02	Investimentos	66.471	70.051	70.766
1.02.02.01	Participações Societárias	66.471	70.051	70.766
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	66.471	70.051	70.766

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1.02.03	Imobilizado	41	214	717
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	41	214	717
1.02.04	Intangível	1	7	22
1.02.04.01	Intangíveis	1	7	22

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	169.464	184.906	189.588
2.01	Passivo Circulante	1.328	320	827
2.01.02	Fornecedores	187	231	553
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	187	231	553
2.01.03	Obrigações Fiscais	108	89	119
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	108	89	119
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	108	89	119
2.01.05	Outras Obrigações	1.033	0	155
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.033	0	0
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	1.033	0	0
2.01.05.02	Outros	0	0	155
2.01.05.02.07	Outros Passivos	0	0	155
2.02	Passivo Não Circulante	1.118	315	0
2.02.02	Outras Obrigações	1.118	315	0
2.02.02.02	Outros	1.118	315	0
2.02.02.02.03	Outros Passivos	1.118	315	0
2.03	Patrimônio Líquido	167.018	184.271	188.761
2.03.01	Capital Social Realizado	184.244	188.734	235.725
2.03.02	Reservas de Capital	0	0	312
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0	312
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-17.253	-4.490	-47.303
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-14.504	-6.077	-28.224
3.04.01	Despesas com Vendas	-83	-345	-345
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.718	-4.509	-5.125
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-1.523	-1.628	-2.454
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-1.338	-1.189	-1.367
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-1.262	-1.586	-1.134
3.04.02.04	Gratificação a Adfiminstradores	-595	-106	-170
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1	141	-16
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	-1	141	-16
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-129	-331	-1.606
3.04.05.01	Depesas Tributárias	-92	-56	-795
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-74	-127	-50
3.04.05.04	Participação de Empregados no Lucro	-149	-159	-129
3.04.05.07	Perdas na Alienação de Investimentos	186	11	4
3.04.05.09	(Constituição)/reversão de provisões operacionais	0	0	-636
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-9.573	-1.033	-21.132
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-14.504	-6.077	-28.224
3.06	Resultado Financeiro	-1.201	1.587	2.421
3.06.01	Receitas Financeiras	745	1.587	2.454
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	479	1.071	1.487
3.06.01.02	Operações de Mútuo	0	440	966
3.06.01.04	Outros	266	76	1
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.946	0	-33
3.06.02.02	Debêntures	0	0	-33
3.06.02.05	Outros	-1.946	0	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-15.705	-4.490	-25.803
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	0	-21.500
3.08.02	Diferido	0	0	-21.500
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-15.705	-4.490	-47.303

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-15.705	-4.490	-47.303
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,32000	-0,09000	-0,98000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,32000	-0,09000	-0,97000

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido do Período	-15.705	-4.490	-47.303
4.03	Resultado Abrangente do Período	-15.705	-4.490	-47.303

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-3.392	-3.985	-3.382
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.015	-3.381	-5.036
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-15.705	-4.490	-25.803
6.01.01.02	Plano de Opção de Compra de Ações	0	0	20
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	9.573	1.033	21.132
6.01.01.04	Juros Incorridos Sobre Debêntures	0	0	33
6.01.01.05	Descontos concedidos	1.946	0	0
6.01.01.06	Depreciações e Amortizações do Imobilizado e Intangível	171	519	548
6.01.01.07	Juros Incorridos sobre Mútuos	0	-440	-966
6.01.01.13	Outras Receitas / Despesas Operacionais	0	-3	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	623	-604	1.654
6.01.02.01	Contas a Receber de Terceiros	0	37	0
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-60	0	0
6.01.02.05	Impostos e Contribuições a Compensar	-29	155	1.072
6.01.02.06	Créditos tributários de impostos e contribuições	0	0	21.500
6.01.02.07	Outros Ativos	-1	-192	-27
6.01.02.08	Contas a Pagar	-44	-322	3
6.01.02.09	Provisões Tributárias	19	-30	-30
6.01.02.13	(Reversão)/constituição de provisões operacionais	0	0	636
6.01.02.14	Baixa de crédito tributário de impostos e contribuições	0	0	-21.500
6.01.02.15	Valores a Receber - Partes Relacionadas	-295	-252	0
6.01.02.16	Contas a Pagar – Partes relacionadas	1.033	0	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-992	3.239	21.267
6.02.01	Dividendos a Receber de Controladas	120	556	361
6.02.02	Adiantamento (Integralização) para Futuro Aumento de Capital em Controladas	-862	-3.179	-858
6.02.03	(Aquisição) / Baixa de Imobilizado e Intangível	8	-1	0
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	-6.573	-200	0
6.02.05	Redução de Capital	6.315	6.063	21.764
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	3.901	199	-12.899

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.03.01	Captação / Amortização de Debêntures	0	0	-1.383
6.03.08	Mtuos a receber - Partes Relacionadas	3.901	199	595
6.03.11	Redução de Capital	0	0	-12.111
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-483	-547	4.986
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	10.213	10.760	5.774
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	9.730	10.213	10.760

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	188.734	0	0	-4.490	27	184.271
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-1.548	0	-1.548
5.02.20	Adoção inicial CPC 48 / IFRS 9 - Perdas esperadas	0	0	0	-1.548	0	-1.548
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	188.734	0	0	-6.038	27	182.723
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-4.490	0	0	4.490	0	0
5.04.11	Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados	-4.490	0	0	4.490	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.705	0	-15.705
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.705	0	-15.705
5.07	Saldos Finais	184.244	0	0	-17.253	27	167.018

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	235.725	312	0	-47.303	27	188.761
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	235.725	312	0	-47.303	27	188.761
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-46.991	-312	0	47.303	0	0
5.04.08	Redução de capital por absorção de prejuízo	-47.303	0	0	47.303	0	0
5.04.09	Aumento de Capital com Reserva de Opções Outorgadas	312	-312	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.490	0	-4.490
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.490	0	-4.490
5.07	Saldos Finais	188.734	0	0	-4.490	27	184.271

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	308.507	292	0	-72.782	27	236.044
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	308.507	292	0	-72.782	27	236.044
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-72.782	20	0	72.782	0	20
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	20	0	0	0	20
5.04.08	Redução de capital por absorção de prejuízo	-72.782	0	0	72.782	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-47.303	0	-47.303
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-47.303	0	-47.303
5.07	Saldos Finais	235.725	312	0	-47.303	27	188.761

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	186	152	-632
7.01.02	Outras Receitas	186	152	4
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	0	0	-636
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.208	-1.844	-1.483
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.000	-1.387	-1.010
7.02.04	Outros	-208	-457	-473
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.022	-1.692	-2.115
7.04	Retenções	-74	-127	-50
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-74	-127	-50
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.096	-1.819	-2.165
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-8.828	554	-18.678
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-9.573	-1.033	-21.132
7.06.02	Receitas Financeiras	745	1.587	2.454
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-9.924	-1.265	-20.843
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-9.924	-1.265	-20.843
7.08.01	Pessoal	3.047	2.650	3.491
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.727	2.223	2.952
7.08.01.02	Benefícios	275	286	348
7.08.01.03	F.G.T.S.	45	141	171
7.08.01.04	Outros	0	0	20
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	650	486	22.924
7.08.02.01	Federais	637	478	22.916
7.08.02.02	Estaduais	1	0	8
7.08.02.03	Municipais	12	8	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2.084	89	45
7.08.03.01	Juros	1.946	0	0
7.08.03.02	Aluguéis	138	89	12
7.08.03.03	Outras	0	0	33
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-15.705	-4.490	-47.303

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-15.705	-4.490	-47.303

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1	Ativo Total	187.281	221.893	230.247
1.01	Ativo Circulante	82.272	89.677	120.521
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	614	253	449
1.01.02	Aplicações Financeiras	27.420	23.951	16.761
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	27.420	23.951	16.761
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	27.420	23.951	16.569
1.01.02.01.04	Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	0	0	192
1.01.03	Contas a Receber	9.451	15.107	35.203
1.01.03.01	Clientes	7.632	13.238	21.457
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.819	1.869	13.746
1.01.03.02.01	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	335	4	5.560
1.01.03.02.02	Contas a Receber de Terceiros	1.483	1.825	8.152
1.01.03.02.03	Adiantamentos	1	40	34
1.01.04	Estoques	38.929	42.369	48.617
1.01.04.01	Imovéis a Comercializar	38.929	42.369	48.617
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5.858	7.997	19.491
1.01.08.03	Outros	5.858	7.997	19.491
1.01.08.03.02	Impostos e Contribuições a Compensar	1.865	1.838	1.991
1.01.08.03.03	Valores Caucionados	0	0	166
1.01.08.03.04	Outros Ativos	3.993	6.159	17.334
1.02	Ativo Não Circulante	105.009	132.216	109.726
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	101.974	128.924	105.730
1.02.01.04	Contas a Receber	14.765	26.630	22.195
1.02.01.04.01	Clientes	12.814	24.235	19.473
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	1.951	2.395	2.722
1.02.01.05	Estoques	82.172	81.875	81.875
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	82.172	81.875	81.875
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	5.800	3
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	5.037	14.619	1.657

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
1.02.01.10.03	Outros Ativos	5.037	14.451	1.489
1.02.01.10.04	Outros Valores a Receber de Partes Relacionadas	0	168	168
1.02.02	Investimentos	2.993	3.071	3.077
1.02.02.01	Participações Societárias	0	78	84
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	78	84
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	2.993	2.993	2.993
1.02.03	Imobilizado	41	214	897
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	41	214	897
1.02.04	Intangível	1	7	22
1.02.04.01	Intangíveis	1	7	22

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2	Passivo Total	187.281	221.893	230.247
2.01	Passivo Circulante	7.421	10.849	13.326
2.01.02	Fornecedores	4.786	4.148	5.285
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.786	4.148	5.285
2.01.03	Obrigações Fiscais	443	689	979
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	443	689	979
2.01.03.01.02	Impostos e Contribuições Diferidos	443	689	979
2.01.05	Outras Obrigações	275	2.746	3.321
2.01.05.02	Outros	275	2.746	3.321
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	205	0	0
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	4	60	125
2.01.05.02.05	Obrigações por Aquisições de Imóveis	0	79	195
2.01.05.02.06	Redução de Capital	25	2.565	2.789
2.01.05.02.07	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	41	42	212
2.01.06	Provisões	1.917	3.266	3.741
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	688	2.000	3.357
2.01.06.02	Outras Provisões	1.229	1.266	384
2.02	Passivo Não Circulante	12.314	13.255	13.918
2.02.02	Outras Obrigações	4.703	4.690	5.243
2.02.02.02	Outros	4.703	4.690	5.243
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	3	2	9
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	4.627	4.585	4.545
2.02.02.02.05	Coobrigação em Cessão de Créditos Imobiliários	73	103	689
2.02.03	Tributos Diferidos	743	1.260	1.411
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	743	1.260	1.411
2.02.04	Provisões	6.868	7.305	7.264
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.868	7.305	7.264
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	167.546	197.789	203.003
2.03.01	Capital Social Realizado	184.244	188.734	235.725

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2018	Penúltimo Exercício 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 31/12/2016
2.03.02	Reservas de Capital	0	0	312
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0	312
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-17.253	-4.490	-47.303
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.08.01	Outros Resultados Abrangentes	27	27	27
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	528	13.518	14.242

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.281	11.488	17.094
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.160	-8.249	-12.282
3.03	Resultado Bruto	121	3.239	4.812
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-18.580	-11.313	-39.322
3.04.01	Despesas com Vendas	-313	-931	-2.336
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.313	-11.514	-13.243
3.04.02.01	Despesas de Pessoal	-1.791	-2.343	-3.096
3.04.02.02	Honorário de Diretoria e Conselho de Administração	-1.493	-1.479	-1.537
3.04.02.03	Outras Despesas Administrativas	-6.391	-7.546	-8.398
3.04.02.04	Gratificação a Administradores	-638	-146	-212
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.688	794	553
3.04.04.04	Outras Receitas Operacionais	1.688	794	553
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-9.634	345	-24.352
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-159	-192	-1.038
3.04.05.02	Depreciação e Amortização	-91	-174	-201
3.04.05.04	Participação de Empregados no Lucro	-149	-159	-129
3.04.05.05	Reversão / Constituição de Provisões Operacionais	-9.285	636	-22.988
3.04.05.08	Ganhos/(Perdas) na Alienação de Investimentos	1.964	11	4
3.04.05.09	Outras Despesas Operacionais	-1.914	0	0
3.04.05.10	Resultados do Período - Empresas Extintas	0	223	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-8	-7	56
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-18.459	-8.074	-34.510
3.06	Resultado Financeiro	-3.139	4.355	5.307
3.06.01	Receitas Financeiras	4.635	4.844	5.729
3.06.01.01	Aplicações Financeiras	1.399	1.787	2.568
3.06.01.02	Operações de Mútuo	0	440	966
3.06.01.03	Confissão de Dívida	1.800	105	184
3.06.01.04	Outros	1.436	2.512	2.011
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.774	-489	-422

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
3.06.02.02	Debêntures	0	0	-33
3.06.02.03	Cessão de Direito de Crédito	-2	-92	-146
3.06.02.07	Acordos extrajudiciais	-320	-329	-12
3.06.02.08	Outros	-7.452	-68	-231
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-21.598	-3.719	-29.203
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-393	-1.007	-21.977
3.08.01	Corrente	-683	-1.200	-927
3.08.02	Diferido	290	193	-21.050
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-21.991	-4.726	-51.180
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-21.991	-4.726	-51.180
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-15.705	-4.490	-47.303
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-6.286	-236	-3.877
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,00000	0,00000	-0,98000
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,00000	0,00000	-0,97000

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-21.991	-4.726	-51.180
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-21.991	-4.726	-51.180
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-15.705	-4.490	-47.303
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-6.286	-236	-3.877

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	10.776	8.735	13.013
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.002	-4.442	-26.999
6.01.01.01	Lucro Líquido Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	-21.598	-3.719	-29.203
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	171	698	1.319
6.01.01.03	Plano de Opções de Compra de Ações	0	0	20
6.01.01.04	Resultado de equivalência patrimonial	8	7	-56
6.01.01.05	Descontos concedidos	11.307	0	0
6.01.01.06	Impostos diferidos	-395	-436	-992
6.01.01.07	Juros Incorridos sobre Debêntures	0	0	33
6.01.01.08	Cessão de Direito de Crédito	2	92	146
6.01.01.10	Juros Incorridos sobre Mútuos	0	-440	-966
6.01.01.12	(Reversão) / Constituição de Provisão para Contingências	-1.749	-1.098	8.797
6.01.01.13	(Reversão) / Constituição de Provisões Operacionais	7.026	462	15.376
6.01.01.15	(Ganhos) / Perdas na Alienação de Investimentos	1.226	0	0
6.01.01.16	Outras Despesas / (Receitas) Operacionais	0	-8	27
6.01.01.20	Baixa de créditos tributários de impostos e contribuições	0	0	-21.500
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.778	13.177	40.012
6.01.02.01	Clientes por Incorporação de Venda de Imóveis	5.742	3.045	12.055
6.01.02.02	Contas a Receber de Terceiros	2.985	6.604	1.948
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	3.143	6.248	10.828
6.01.02.04	Adiantamentos	39	-6	155
6.01.02.07	Impostos e Contribuições a Compensar	-27	153	1.127
6.01.02.08	Créditos tributários de impostos e contribuições	0	0	21.500
6.01.02.09	Outros Ativos	3.086	-1.787	-6.576
6.01.02.10	Contas a Pagar	638	-1.137	41
6.01.02.11	Provisões Tributárias	0	874	-236
6.01.02.12	Adiantamento de Clientes	-56	-65	-15
6.01.02.13	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-37	-76	72
6.01.02.14	Imposto de Renda e Contribuição Pagos	-735	-676	-887

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.608	-223	10
6.02.03	Baixa de Imobilizado e Intangível	8	0	0
6.02.04	(Aquisição) / Baixa de Investimentos	1.600	0	0
6.02.06	Dividendos recebidos de controladas	0	0	10
6.02.07	Resultados do Período - Empresas Extintas	0	-223	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-8.554	-1.518	-15.677
6.03.01	Adição de Debêntures	0	0	-1.383
6.03.03	Cessão de Créditos Imobiliários	-33	-848	-2.588
6.03.06	Juros sobre Capital Próprio e Dividendos a Pagar	205	-323	-88
6.03.07	Redução de Capital	-320	-200	-12.767
6.03.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	1	2	9
6.03.12	Participações de Não Controladres	-8.405	-522	408
6.03.13	Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	-2	199	595
6.03.14	Valores Cauçionados	0	174	137
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.830	6.994	-2.654
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	24.204	17.210	19.864
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	28.034	24.204	17.210

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/12/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	188.734	0	0	-4.490	27	184.271	13.518	197.789
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	-1.548	0	-1.548	-449	-1.997
5.02.01	Adoção inicial CPC 48 / IFRS 9 - Perdas esperadas	0	0	0	-1.548	0	-1.548	-449	-1.997
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	188.734	0	0	-6.038	27	182.723	13.069	195.792
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-4.490	0	0	4.490	0	0	0	0
5.04.11	Redução de Capital para Absorção de Prejuízos Acumulados	-4.490	0	0	4.490	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-15.705	0	-15.705	-12.541	-28.246
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-15.705	0	-15.705	-6.286	-21.991
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-6.255	-6.255
5.05.02.06	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-6.255	-6.255
5.07	Saldos Finais	184.244	0	0	-17.253	27	167.018	528	167.546

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/12/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	235.725	312	0	-47.303	27	188.761	14.242	203.003
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	235.725	312	0	-47.303	27	188.761	14.242	203.003
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-46.991	-312	0	47.303	0	0	0	0
5.04.08	Redução de capital por absorção de prejuízo	-47.303	0	0	47.303	0	0	0	0
5.04.09	Aumento de Capital com Reserva de Opções Outorgadas	312	-312	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.490	0	-4.490	-724	-5.214
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.490	0	-4.490	-236	-4.726
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	-488	-488
5.05.02.06	Participação de Não Controladores	0	0	0	0	0	0	-488	-488
5.07	Saldos Finais	188.734	0	0	-4.490	27	184.271	13.518	197.789

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	308.507	292	0	-72.782	27	236.044	18.033	254.077
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	308.507	292	0	-72.782	27	236.044	18.033	254.077
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-72.782	20	0	72.782	0	20	0	20
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	20	0	0	0	20	0	20
5.04.08	Redução de capital por absorção de prejuízo	-72.782	0	0	72.782	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-47.303	0	-47.303	-3.791	-51.094
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-47.303	0	-47.303	-3.877	-51.180
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	0	0	86	86
5.05.02.06	Participações de não controladores	0	0	0	0	0	0	86	86
5.07	Saldos Finais	235.725	312	0	-47.303	27	188.761	14.242	203.003

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.01	Receitas	-608	13.976	-1.252
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.299	12.312	17.074
7.01.02	Outras Receitas	3.378	1.028	4.662
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-9.285	636	-22.988
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-13.953	-16.937	-27.108
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.161	-8.249	-12.282
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-8.266	-7.633	-13.384
7.02.04	Outros	-526	-1.055	-1.442
7.03	Valor Adicionado Bruto	-14.561	-2.961	-28.360
7.04	Retenções	-91	-174	-201
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-91	-174	-201
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-14.652	-3.135	-28.561
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.627	4.837	5.785
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-8	-7	56
7.06.02	Receitas Financeiras	4.635	4.844	5.729
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-10.025	1.702	-22.776
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-10.025	1.702	-22.776
7.08.01	Pessoal	3.439	3.527	4.245
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.057	2.974	3.603
7.08.01.02	Benefícios	312	388	412
7.08.01.03	F.G.T.S.	70	165	210
7.08.01.04	Outros	0	0	20
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.197	2.622	23.746
7.08.02.01	Federais	1.131	2.498	23.565
7.08.02.02	Estaduais	2	17	16
7.08.02.03	Municipais	64	107	165
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	7.330	279	413
7.08.03.01	Juros	7.454	160	375
7.08.03.02	Aluguéis	-124	119	5

DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2018 à 31/12/2018	Penúltimo Exercício 01/01/2017 à 31/12/2017	Antepenúltimo Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016
7.08.03.03	Outras	0	0	33
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-21.991	-4.726	-51.180
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-15.705	-4.490	-47.303
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-6.286	-236	-3.877



EARNINGS RELEASE

4T18

CR2 DIVULGA SEUS RESULTADOS DO 4T18

Rio de Janeiro, 25 de março de 2019 – A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (Bovespa: CRDE3; OTC: CREIY) anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2018 (4T18). As demonstrações contábeis consolidadas da companhia são elaboradas de acordo com práticas contábeis adotadas no Brasil, baseada na Lei das Sociedades por Ações e nas regulamentações da CVM.

DESTAQUES DO 4T18

- Caixa positivo em R\$ 28.034 mil;
- Dívida Corporativa zerada;
- Redução dos estoques em 60% em comparação ao 4T17;
- Aumento de 356% das Vendas Líquidas em comparação ao 4T17;
- Geração positiva de Caixa R\$ 4.276 mil;
- Evento subsequente: aprovação da Due Dilligence para venda do Terreno do Parque das Águas por R\$ 31,0 milhões, atualmente em fase de escrituração.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Felipe Shalders

Diretor Presidente, de RI e Técnico

Contato:

Tel: +55 (21) 3031-4600 / 3095-4600

ri@cr2.com.br



EARNINGS RELEASE

4T18

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

Financeiros Consolidados (R\$ Mil)	4T18	4T17	$\Delta 4T/4T$	3T18	$\Delta 4T/3T$
Receita Operacional Líquida	2.089	5.496	-62,0%	795	162,8%
Lucro Bruto	710	2.389	-70,3%	(740)	-196%
% Margem Bruta	34,0%	43,5%	-9,5 p.p.	-93,0%	127,0 p.p.
Lucro Bruto ex- Juros SFH	724	2.417	-70,1%	(685)	-206%
% Margem Bruta ex-Juros SFH	34,6%	44,0%	-9 p.p.	-86,2%	120,8 p.p.
EBITDA(1)	(6.998)	940	844,4%	(2.849)	-146%
% Margem EBITDA	-335%	17%	-352 p.p.	-358%	23 p.p.
Lucro Líquido (Prejuízo) Antes Minoritários	(10.332)	1.303	892,9%	(2.719)	-280%
% Margem Líquida Antes Minoritários	-494,6%	23,7%	-518 p.p.	-342,0%	-153 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido	(5.727)	1.290	544,0%	(2.996)	-91%
% Margem Líquida	-274%	23%	-297 p.p.	-377%	103 p.p.
Lucro (Prejuízo) Líquido Básico por ação – R\$	(2,36)	0,03	7982,0%	(0,06)	-3841,0%
Receitas a Apropriar	0	0	-	0	-
Resultado a Apropriar	0	0	-	0	-
Margem a Apropriar	0,0%	0,0%	0,0 p.p.	0,0%	0,0 p.p.
Caixa	28.034	24.204	15,8%	23.758	18,0%
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida ex-SFH (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	0	0	-	0	-
Dívida Líquida (Caixa Líquido) / PL	-	-	-	-	-
Patrimônio Líquido Consolidado	167.546	197.789	-15,3%	183.652	-8,8%

Operacional (R\$ Mil)	4T18	4T17	$\Delta 4T/4T$	3T18	$\Delta 4T/3T$
Vendas Contratadas Totais ⁽²⁾	1.993	460	333,3%	1.930	3,3%
Vendas Contratadas %CR2 ⁽²⁾	2.141	533	301,6%	1.753	22,1%
Venda sobre Oferta - VSO (%CR2) ⁽³⁾	47,8%	8,8%	39 p.p.	35,1%	12,7 p.p.
Unidades Vendidas	10	2	400,0%	10	0,0%

(1) Quanto ao EBITDA são adicionados ao lucro líquido: participação de minoritários, imposto de renda/contribuição social, depreciação e amortização, despesas financeiras, juros do SFH, amortização de estandes, e despesas com o plano de opções.

(2) Excluindo receita financeira. Líquidos de permuta física, no caso do Villaggio del Mare, Barra Allegro e Via Parque, e permuta financeira, no caso do Verano.

(3) Venda sobre Oferta (VSO): [Contratadas do período / (Estoque no início do período + Lançamentos líquidos de permuta do período)].



EARNINGS RELEASE

4T18

ÍNDICE

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO	4
VENDAS CONTRATADAS	5
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS.....	6
BANCO DE TERRENOS – LAND BANK	9
ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE).....	9
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A).....	10
RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS	10
DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	11
ANEXO I – DRE.....	12
ANEXO II – BALANÇO PATRIMONIAL	13
<u>GLOSSÁRIO</u>	<u>14</u>
<u>AVISOS LEGAIS</u>	<u>14</u>
<u>RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES</u>	<u>14</u>



EARNINGS RELEASE

4T18

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O encerramento do ano de 2018 foi marcado pelo desfecho no processo eleitoral e pela melhora nos ambientes macro e microeconômicos. A possibilidade de aprovação da reforma da previdência, essencial para a retomada do crescimento econômico do Brasil, trouxe a recuperação da confiança dos agentes econômicos e do mercado financeiro doméstico.

Pelo lado operacional, tivemos duas conquistas relevantes ao longo de 2018. A primeira diz respeito ao estoque de imóveis da Companhia, que foi praticamente liquidado em 2018, restando meros R\$ 2,5 milhões em unidades disponíveis. A segunda foi a celebração de um acordo estratégico, visando o encerramento de dois processos judiciais, pelo qual restou ajustado que a CR2 receberá o valor total de R\$ 8,6 milhões até o dia 10/09/2019, dos quais R\$ 6,4 milhões já foram recebidos (parte em espécie e parte mediante o recebimento de ações/quotas de subsidiárias da Companhia que pertenciam a terceiros).

E já nos primeiros meses de 2019, demos outro passo importante, com a aprovação, pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, da documentação do terreno “Parque das Águas”, o que permitirá a conclusão da venda da referida área pelo valor de R\$ 31 milhões, conforme fato relevante divulgado em 15/02/2019.

Assim, iniciamos 2019 com a confiança de que a equipe da CR2 está preparada para seguir buscando liquidez para os nossos acionistas, mantendo o foco contínuo na geração de caixa, mediante a liquidação do estoque de unidades e dos terrenos do nosso *land bank*.

Agradecemos a confiança no trabalho.

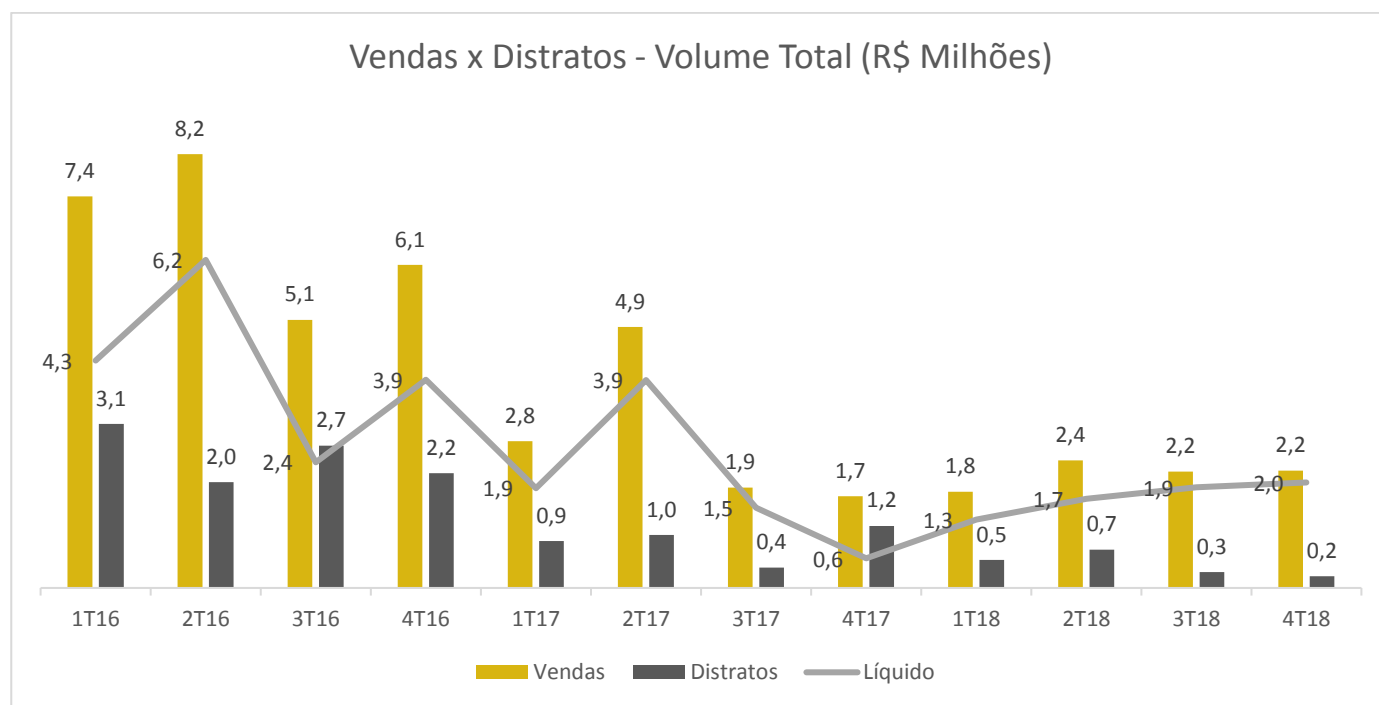
Felipe Shalders
Diretor Presidente, Técnico e de Relações com Investidores



VENDAS CONTRATADAS

As vendas contratadas líquidas de distratos no 4T18 foram de R\$ 2,0 milhões, apresentando um aumento de 356% em relação ao 4T17.

As vendas do 4T18 se distribuíram entre o Parque das Águas, Jardim Paradiso e Villagio do Campo, com a maior parte do volume financeiro (67%) concentrado no empreendimento Parque das Águas, cujo Ticket médio é maior em comparação aos demais empreendimentos.





EARNINGS RELEASE

4T18

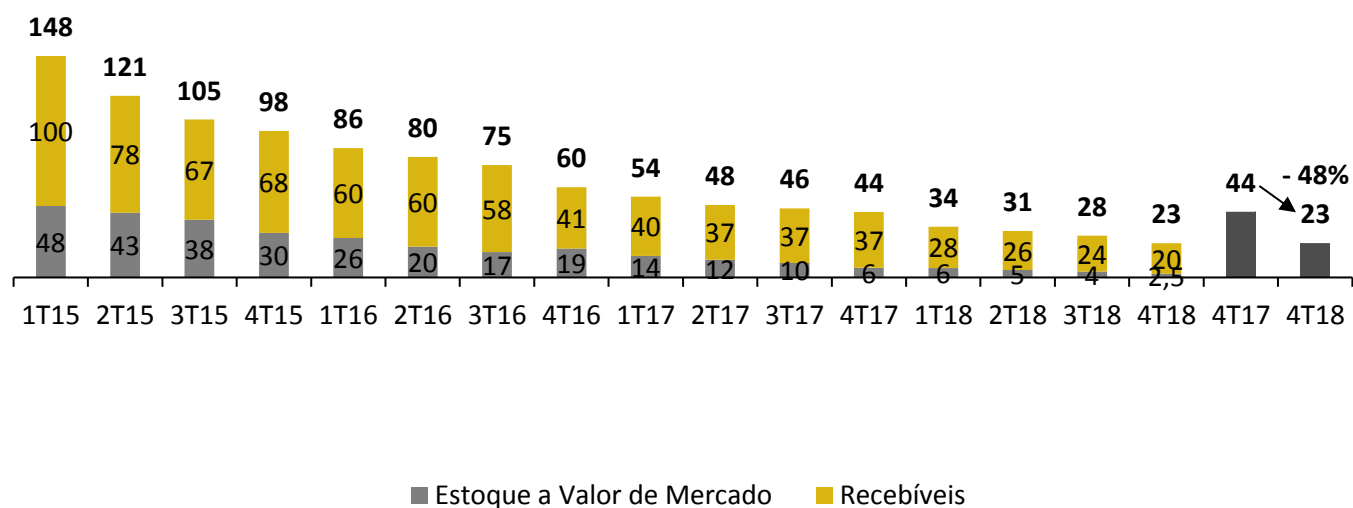
ESTOQUE A VALOR DE MERCADO E RECEBÍVEIS

Fechamos o 4T18 com R\$ 2,5 milhões de estoque a valor de mercado, uma redução de 60% em relação ao 4T17 e de 37% em relação ao 3T18.

Nossos Recebíveis de Clientes (Contas a Receber de Clientes) ficaram em R\$ 20 milhões neste trimestre, uma redução de 45% em relação ao 4T17. Ainda considerando o impacto das novas provisões para perdas nos recebíveis, de aproximadamente R\$ 7,5 milhões no 1T18.

O valor dos Recebíveis + Estoques na comparação com o 4T17 sofreu uma redução de 48%.

Evolução - Recebíveis + Estoque (R\$ Milhões)





EARNINGS RELEASE

4T18

Os próximos 3 quadros apresentam a quebra do Estoque a Valor de Mercado por SPE, o demonstrativo dos principais Recebíveis e a quebra dos Recebíveis de Clientes por SPE.

Os empreendimentos com maior participação nos estoques são o Jardim Paradiso com 23% (R\$ 580 mil) do valor dos Estoques, o Campinho, representando atualmente 23% do valor dos Estoque (R\$ 580 mil) e o Residências Premium com 18% (R\$ 450 mil - valor da última unidade disponível no empreendimento).

Estoque a Valor de Mercado (R\$ Mil)										
SPEs	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	%(4T18)
Jardim Paradiso	3.881	2.355	2.933	2.471	696	1.166	1.046	818	580	23%
Jardim Paradiso 1-A	948	250	356	356	230	463	237	123	123	5%
Jardim Paradiso 1-B	2.933	2.105	2.577	2.115	465	703	809	695	456	18%
Parque das Águas	8.955	6.893	4.762	3.761	1.824	1.960	1.462	616	155	6%
Green	0	0	0	0	475	456	456	456	0	0%
Verano I	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Verano II	1.993	1.293	690	500	499	475	475	475	0	0%
Verano III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Campinho	2.100	1.800	1.350	1.052	1.160	725	725	580	580	23%
SP 1	165	165	165	165	428	143	0	0	0	0%
Aqua Park 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Aqua Park 2	165	165	165	165	143	143	0	0	0	0%
Aqua Park 3	0	0	0	0	162	0	0	0	0	0%
Top Life Itamaraty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Mirante Bonsucesso	0	0	0	0	124	0	0	0	0	0%
Top Life Park	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Residências Premium	730	430	430	430	850	450	450	450	450	18%
HC Felicitá	595	595	595	300	257	238	238	209	209	8%
Barra Allegro	575	575	575	575	0	428	0	0	0	0%
Splendor Valqueire I	320	320	320	320	219	219	219	219	551	22%
Splendore Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Splendore Valqueire III	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
CIMOL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Total:	19.314	14.426	11.819	9.574	6.406	6.258	5.070	3.822	2.525	100%



EARNINGS RELEASE

4T18

Ao final do 4T18, o Contas a Receber de Clientes era de R\$ 20,4 milhões, sendo R\$ 17,8 milhões referentes ao Link, projeto em que somos permutantes e cujo habite-se foi expedido no 2T14.

No 4T18 foram revistas as provisões para perda nos empreendimentos, gerando uma redução da casa R\$ 2,5 milhões nos recebíveis.

O Contas a Receber por Repasse é constituído no momento do repasse, sendo transformado em caixa de acordo com o registro dos contratos no cartório de registro de imóveis e seu saldo no final do 4T18 foi de R\$ R\$ 675 mil. O saldo das Confissões de Dívidas foi zerado.

(R\$ Mil)	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	100.932	79.191	68.037	67.725	60.543	59.847	58.047	40.930	39.643	36.809	36.776	37.473	28.202	26.420	23.973	20.446
Receitas a Apropriar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adiantamento de Clientes	(998)	(1.019)	(1.031)	(140)	(116)	(120)	(128)	(125)	(125)	(142)	(145)	(60)	(397)	(486)	(37)	(4)
TOTAL Recebíveis de Clientes	99.934	78.172	67.006	67.585	60.427	59.727	57.919	40.805	39.518	36.666	36.631	37.413	27.805	25.934	23.936	20.442
Contas a Receber por Repasse	16.216	21.080	17.063	6.269	14.368	13.240	9.950	6.642	5.436	5.413	2.549	847	2.030	1.260	983	675
Confissão de Dívida de Adquirentes	2.942	3.024	3.030	2.965	2.723	2.236	1.599	965	733	705	567	465	126	29	8	0
TOTAL Recebíveis	119.092	102.276	87.099	76.818	77.518	75.203	69.468	48.412	45.687	42.785	39.746	38.725	29.961	27.223	24.927	21.118

SPEs	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	Indexadores
SPE 23 (Link)	40.454	41.273	42.344	42.817	28.049	27.403	27.513	27.642	27.981	20.529	20.473	20.482	17.781	IGP-M +12% a.a.*
Jardim Paradiso	11.326	4.084	3.008	2.744	2.045	1.485	609	604	699	303	8	8	0	IGP-M +12% a.a.
Parque das Águas	6.248	6.193	6.164	4.783	4.149	3.809	2.898	2.857	2.400	2.286	2.158	1.465	1.470	IGP-M +12% a.a.
Green	4.597	4.277	4.139	3.887	3.107	3.119	2.536	2.494	1.919	1.250	1.213	902	0	IGP-M +12% a.a.
Campinho	981	983	726	436	436	436	701	707	689	519	549	254	350	IGP-M
SP 1	1.572	1.612	1.307	1.307	1.453	1.426	750	749	2.474	1.640	793	126	227	IGP-M
Acqua Park 1	87	87	306	292	113	108	91	90	88	87	44	44	80	IGP-M
Acqua Park 2	264	142	142	142	351	351	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M
Acqua Park 3	544	555	276	126	126	304	126	126	1	1	1	1	0	IGP-M
Top Life Itamaraty	316	461	211	370	211	146	146	0	146	0	0	0	0	IGP-M
Mirante Bonsucesso	199	205	210	216	491	355	227	227	3	148	150	1	0	IGP-M
Top Life Park	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	81	81	148	IGP-M
Maná	0	0	0	0	0	0	0	0	2.074	1.296	519	0	0	INCC-DI
Residências Premium	578	432	439	446	449	719	536	455	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
HC Felicitá	729	667	693	436	205	207	208	209	210	211	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Barra Allegro	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire I	408	411	414	569	419	420	421	420	421	549	349	349	216	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire II	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
Splendor Valqueire III	199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	IGP-M +12% a.a.
CIMOL	494	494	494	494	494	494	494	494	621	518	391	351	399	IGP-M +12% a.a.
Total:	67.585	60.427	59.727	57.919	40.805	39.518	36.666	36.631	37.413	27.805	25.934	23.936	20.442	-



BANCO DE TERRENOS – LAND BANK

Os dois principais terrenos em nosso land bank são a Cidade Paradiso e o Parque das Águas, representando 89% do book value.

Conforme fato relevante enviado ao mercado o Terreno Parque das Águas foi negociado pelo valor de R\$ 31 milhões de reais, e após aprovação da Due Dilligence por parte do comprador, está em fase de escrituração.

Empreendimento	Localização	Segmento	Book Value R\$(Mil)	Book/m ² R\$(Mil)	%CR2
Cidade Paradiso	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	76.552	29	100%
Parque das Águas*	São Gonçalo (RJ)	Econômico	29.795	420	100%
Diamond	Campo Grande (RJ)	Comercial/Média	7.208	1.803	80%
Sta. Cecília - Madureira	Nova Iguaçu (RJ)	Econômico	5.399	9	100%
Total			118.954	37	

* Terreno em fase de escrituração

ANÁLISE DA DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO (DRE)

No 4T18, a Receita Líquida foi de R\$ 2.089 mil, comparado a R\$ 5.496 mil no 4T17.

No 4T18 a companhia apresentou Lucro Bruto ex-Juros SFH de R\$ 724 mil, comparado a um lucro de R\$ 2.417 mil no 4T17.

(R\$ Mil)	4T18	4T17	4T/4T	3T18	4T/3T
Receita Líquida	2.089	5.496	-62%	795	163%
Lucro Bruto	710	2.389	-70%	(740)	-196%
Margem Bruta	34,0%	43,5%	-9,5 p.p.	-93,0%	127,0 p.p.
Impactos Juros SFH	0,7 p.p.	0,5 p.p.	18,3 p.p.	6,8 p.p.	-611,7 p.p.
Lucro Bruto (Ex-Juros SFH)	724	2.417	-70%	(685)	-206%
Margem Bruta (EX-Juros SFH)	34,6%	44,0%	-9,4 p.p.	-86,2%	120,8 p.p.



EARNINGS RELEASE

4T18

DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS (G&A)

O G&A foi de R\$ 2,4 milhões neste trimestre, apresentando uma redução nominal de 6% em relação ao 4T17 (R\$ 3,0 milhões).

Em comparação ao 3T18 o G&A da companhia apresentou uma redução de 20%, sendo impactado pela redução das despesas de condomínio das unidades de 94%, bem como a redução de 40% nas despesas com pessoal.

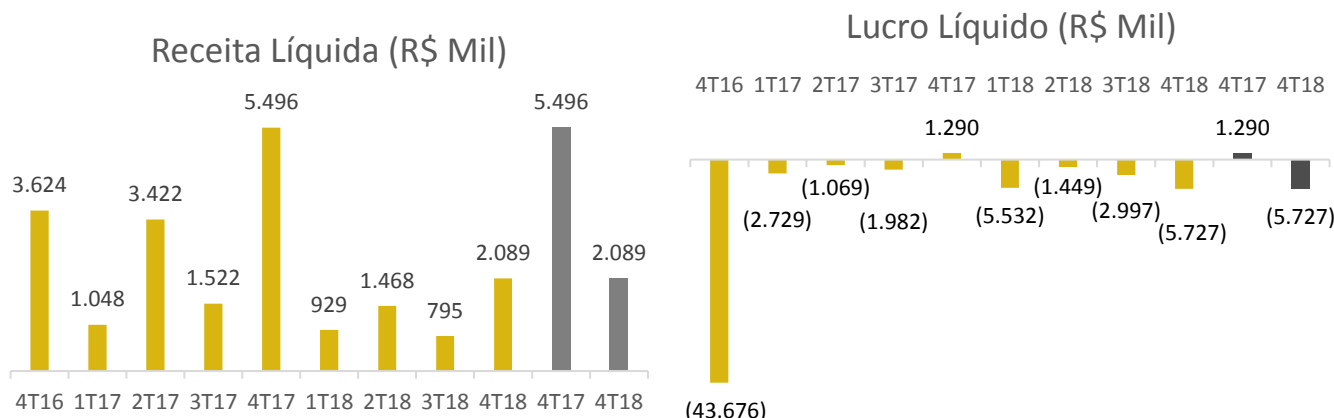
(R\$ Mil)	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	4T18/4T17
G&A Consolidado	3.503	3.218	3.394	3.129	3.042	2.996	2.897	2.578	2.130	2.742	3.021	2.419	-6%
Desp. Pessoal	1.544	1.052	1.307	963	1.019	695	1.241	1.012	1.090	728	1.317	786	-22%
Aluguel/Condomínio (Sede)	49	45	27	30	30	30	30	28	26	23	58	43	54%
Condomínio das Unidades (SPEs)	296	237	310	427	314	164	289	92	115	135	425	25	-73%
Vendas	-10	4	8	85	14	9	111	3	6	1	2	-1	-133%
Estoque	306	233	302	342	300	156	179	89	109	134	423	26	-71%
Desp. Judiciais	769	1.229	1.116	1.108	1.061	1.468	1.011	1.076	511	1.490	716	1.105	3%
Outros	845	655	634	601	618	639	325	370	388	366	505	460	24%

RECEITA E LUCRO LÍQUIDOS

No 4T18 a companhia apresentou Prejuízo líquido de R\$ 5.727 mil, comparado a um lucro líquido de R\$ 1.290 mil no 4T17.

O resultado líquido da companhia no trimestre foi impactado principalmente pelos acordos firmados no fim do ano, sem gerar impactos negativos no caixa da Companhia. O processo arbitral do HC Felicitá gerou um impacto de R\$ 5,5 milhões na rubrica despesas financeiras enquanto o acordo firmado junto à Dominos gerou um impacto de R\$ 3,7 milhões na rubrica provisões operacionais.

A receita líquida foi de R\$ 2.089 mil no 4T18, comparado a R\$ 5.496 mil no 4T17, refletindo a redução expressiva nos estoques trimestre a trimestre.





EARNINGS RELEASE

4T18

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

A geração de caixa encerrou o período positiva em R\$ 4.276 mil. Um aumento de 2.415% na comparação com o 3T18.

Fluxo de Caixa (R\$ mil)	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
Lucro/Prejuízo antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(2.332)	(1.662)	(2.034)	2.309	(7.416)	(1.427)	(2.674)	(10.081)
Ajustes para conciliação do resultado às disponibilidades geradas	(223)	586	81	(1.167)	5.438	(364)	(639)	13.161
Variação dos Ativos	2.880	4.679	2.173	4.525	1.044	2.100	4.164	7.660
Clientes por incorporação e venda de imóveis	1.287	2.378	77	(697)	1.824	2.109	3.014	(1.205)
Contas a receber de terceiros	1.466	275	3.053	1.810	(1.059)	916	328	2.800
Imóveis a comercializar	550	2.312	658	2.728	277	754	910	1.202
Outros	(423)	(286)	(1.615)	684	2	(1.679)	(88)	4.863
Variação dos Passivos	897	(3)	(150)	(1.148)	762	(26)	(280)	89
Caixa Líquido Proveniente das Operações	1.222	3.600	70	4.519	(172)	283	571	10.829
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(304)	26	0	(398)	(216)	(89)	0	(430)
Caixa Líquido das atividades de Financiamento	0	(224)	1	0	0	0	4	1.604
Dívida	0	0	0	0	0	0	0	0
Debêntures (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0
Empréstimos e Financiamentos (líquido)	0	0	0	0	0	0	0	0
CRI (Link)	(40)	(342)	(15)	(277)	(8)	(12)	(5)	(8)
Cessão de créditos imobiliários	(37)	(338)	(188)	(285)	(8)	(12)	(5)	(8)
Valores caucionados em garantia do CRI	(3)	(4)	173	8	0	0	0	0
Atividades de Financiamento com Acionistas	(199)	2	(2)	(645)	0	(402)	(400)	(7.719)
Participações de não controladores	(199)	2	(3)	(322)	0	(2)	(399)	(8.004)
Outros	0	0	1	(323)	0	(400)	(1)	285
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes de Caixa	679	3.062	54	3.199	(396)	(220)	170	4.276



EARNINGS RELEASE

4T18

Anexo I – DRE

Demonstração de Resultados (R\$ Mil)	4T18	4T17	4T/4T	3T18	4T/3T
Receita Operacional Bruta					
Impostos incidentes sobre vendas					
Receita Operacional Líquida	2.089	5.496	-62%	795	163%
Custo de Incorporação e Venda de Imóveis (Ex-Juros SFH)	(1.366)	(8.221)	-83%	(1.481)	-8%
Juros SFH	(14)	(28)	-49%	(54)	-74%
Lucro Bruto	709	2.389	-70%	(740)	-196%
<i>Margem Bruta</i>	<i>34,0%</i>	<i>43,5%</i>	<i>-10 p.p.</i>	<i>-93,0%</i>	<i>127,0 p.p.</i>
<i>Margem Bruta (Ex-Juros SFH)</i>	<i>34,6%</i>	<i>44,0%</i>	<i>-9 p.p.</i>	<i>-86,2%</i>	<i>120,8 p.p.</i>
(Despesas) / Receitas Operacionais:					
Gerais e Administrativas					
G&A (Ex-Plano de Opções)	(2.419)	(2.578)	-6%	(3.021)	-20%
Despesas com Plano de Opções de Ações	0	0	-	0	-
Com Vendas					
Com Vendas (Ex-Amortização de Estandes)	(41)	(27)	52%	(54)	-24%
Amortização de Estandes	0	(87)	-100%	0	-
Depreciação e Amortização	(5)	(36)	-86%	(18)	-72%
Despesas Tributárias	(68)	(69)	-1%	(14)	386%
Outras Receitas/Despesas Operacionais	(3.415)	1.217	381%	1.019	-
Lucro / (Prejuízo) Operacional antes do Resultado Financeiro	(5.239)	787	-766%	(2.828)	-
Resultado Financeiro					
Juros sobre o Capital Próprio	(1.778)	-	0%	-	0
Resultado Financeiro	(3.064)	706	-534%	248	-1336%
Lucro / (Prejuízo) Operacional depois do Resultado Financeiro	(10.082)	1.493	-775%	(2.581)	-
Ganho/Perda com Ativos Imobiliários	0	0	-	0	-
Participação dos Empregados no Lucro	0	0	-	(93)	-
Provisão para IR e Contribuição Social	(251)	(189)	33%	(46)	446%
Lucro / (Prejuízo) Antes de Participação de Minoritários	(10.333)	1.303	-893%	(2.720)	-
<i>Margem Líquida antes de Minoritários</i>	<i>-494,6%</i>	<i>23,7%</i>	<i>-518 p.p.</i>	<i>-342,1%</i>	<i>-152,5 p.p.</i>
Participação de Minoritários	4.605	(13)	35319%	(277)	-
Juros sobre o Capital Próprio (Reversão)	-	-	-	-	-
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período	(5.728)	1.290	-544%	(2.996)	-
<i>Margem Líquida após Minoritários</i>	<i>-274,2%</i>	<i>23,5%</i>	<i>-298 p.p.</i>	<i>-376,9%</i>	<i>102,7 p.p.</i>
Média Ponderada Ações em Circulação (mil)	48.443	48.443		48.443	
Lucro Básico por Ação (R\$)	(0,12)	0,03	-494%	(0,06)	97%

EBITIDA (R\$ Mil)	4T18	3T17	4T/4T	2T18	4T/3T
Lucro Líquido	(5.728)	1.290	-544%	(2.996)	91%
Participação dos Minoritários	(4.605)	13	-35519%	277	-
Imposto de Renda + Contribuição Social	251	189	33%	46	446%
Depreciação e Amortização	5	36	-86%	18	-72,2%
Resultado Financeiro	3.064	(706)	-534%	(248)	-1335,7%
Juros SFH	14	28	-49%	54	-73,6%
Amortização de Estandes	0	87	-100,0%	0	-
Despesas com plano de opções de Ações	0	0	-	0	-
EBITIDA	(6.998)	936	-848%	(2.849)	-
%Margem EBITIDA	-335,0%	17,0%	-352 p.p.	-358,3%	23 p.p.



EARNINGS RELEASE

4T18

Anexo II – Balanço Patrimonial

Ativo (R\$ Mil)	4T18	3T18
Ativo Circulante		
Caixa e Equivalentes de Caixa	28.034	23.758
Aplicações Financeiras Caucionadas	0	0
Swap	0	0
Clientes Incorporação e Venda de Imóveis	7.632	10.509
Contas a Receber de Terceiros	1.278	1.616
Imóveis a Comercializar	38.929	40.131
Impostos e Contribuições a Compensar	1.865	1.967
Despesas com Vendas a Apropriar	0	0
Adiantamentos	1	7
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	335	0
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	0
Valores a Receber por Cessões de Créditos	0	0
Outros	3.993	2.561
Total do Ativo Circulante	82.067	80.549
Realizável a Longo Prazo		
Clientes por Incorporação e Venda de Imóveis	12.814	13.464
Contas a receber de Terceiros	2.156	2.157
Imóveis a Comercializar	82.172	82.172
Mútuos a Receber - Partes Relacionadas	0	5.806
Valores a Receber - Partes Relacionadas	0	168
Créditos Tributários de Impostos e Contribuições	0	0
Outros ativos	5.037	19.738
Investimentos	2.993	3.058
Imobilizado	41	45
Diferido	0	0
Intangível	1	1
Total do ativo não circulante	105.214	126.609
Ativo Total	187.281	207.158

Passivo e Patrimônio Líquido (R\$ Mil)	4T18	3T18
Passivo Circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Swap	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de clientes	4	37
Obrigação por Aquisição de Imóveis	0	0
Em Caixa	0	81
Permuta Financeira	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	443	453
Provisões Tributárias	1.229	1.227
Provisões para Contingências	688	2.000
Contas a Pagar - Terceiros	4.786	4.729
Cessão de Créditos Imobiliários	41	42
Dividendos a Pagar	205	2
Redução de Capital	25	2.245
Outros Passivos	0	103
Total do Passivo Circulante	7.421	10.919
Passivo não circulante		
Debêntures	0	0
Empréstimos Bancários	0	0
Mútuos a Pagar	0	0
SFH	0	0
Adiantamentos de Clientes	0	0
IR e Contribuição Social Diferidos	743	579
Provisões para Contingências	6.868	7.305
Cessão de Créditos Imobiliários	73	79
Adiantamento Futuro para Aumento de Capital	3	3
Obrigação de Construir	4.627	4.621
Total do passivo não circulante	12.314	12.587
Patrimônio Líquido		
Capital Social	184.244	184.244
Reservas de Capital	0	0
Lucros (Prejuízos) Acumulados	(17.253)	(11.526)
Outros resultados abrangentes	27	172.745
Patrimônio Líquido Controladora	167.018	172.745
Participações Minoritárias	528	10.907
Total Patrimônio Líquido	167.546	183.652
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	187.281	207.158



GLOSSÁRIO

Consumo de Caixa - Medido pela variação da dívida líquida, menos os aumentos de capital e dividendos pagos.

CPC – Comitê de pronunciamentos contábeis - Criado pela Resolução CFC nº 1.055/05, o CPC tem como objetivo "o estudo, o preparo e a emissão de Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade e a divulgação de informações dessa natureza, para permitir a emissão de normas pela entidade reguladora brasileira, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais".

EBITDA – Lucro Líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização e dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

EBITDA ajustado – Apurado a partir do Lucro líquido antes do resultado financeiro líquido, do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, das despesas de depreciação e amortização, dos encargos financeiros alocados nos custos dos imóveis vendidos, dos gastos com emissão de ações, das despesas com plano de opções e outras despesas não operacionais. O EBITDA ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerada isoladamente, ou como uma alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez.

IGP-M - Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

Land Bank – Banco de Terrenos para futuros empreendimentos, adquiridos em dinheiro ou por meio de permutas.

Margem de Resultados a Apropriar – Equivalente à “Resultados a Apropriar” dividido pelas “Receitas a Apropriar” a serem reconhecidas em períodos futuros.

Método PoC – As receitas, custos e despesas relacionadas a empreendimentos imobiliários, são apropriadas com base no método contábil do custo incorrido (“PoC”), medindo-se o progresso da obra pelos custos reais incorridos versus os gastos totais orçados para cada fase do empreendimento.

Permuta – Sistema de compra de terreno pelo qual o dono do terreno recebe em troca um determinado número de unidades ou percentual da receita do empreendimento a ser construído no mesmo. Adquirindo terreno por meio de permutas, objetivamos a redução da necessidade de recursos financeiros e o consequente aumento do retorno.

Receitas de Vendas a Apropriar – As receitas a apropriar correspondem às vendas contratadas cuja receita é apropriada em períodos futuros, em função do andamento da obra e não no momento da assinatura dos contratos. Desta forma, o saldo de Receitas a Apropriar corresponde às receitas a serem reconhecidos em períodos futuros relativas a vendas passadas.

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) dos depósitos de caderneta de poupança. Os bancos comerciais são obrigados a investir 65,0% desses depósitos no setor



imobiliário, para a aquisição de imóvel por pessoa física ou para os incorporadores a taxas menores que o mercado comum de Vendas.

Resolução CFC nº963/03 e Método POC (Percentage of Completion) – A receita, bem como os custos e despesas relativos à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção do empreendimento imobiliário, à medida da evolução do custo incorrido, de acordo com a Resolução CFC N.º 963/03.

Resultados de Vendas a Apropriar – Em função do reconhecimento de receitas e custos em função do andamento de obra (Método PoC) e não no momento da assinatura dos contratos, reconhecemos receitas e despesas de incorporação de contratos assinados em períodos futuros. Desta forma, o saldo de Resultados a Apropriar corresponde às receitas, menos custos a serem reconhecidos em períodos futuros relativos a vendas passadas.

Venda Contratada – É cada contrato resultante de vendas de unidades durante certo período de tempo, incluindo unidades em lançamento e unidades em estoque. As vendas contratadas serão reconhecidas como receitas de acordo com andamento da obra (método PoC). Não existe uma definição de “vendas contratadas” dentro do BR GAAP.

VGv – Valor Geral de Vendas.

VGv Lançado – Valor Geral de Vendas correspondente ao valor total a ser potencialmente obtido pela companhia proveniente da venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário a determinado preço.

VGv CR2 – Valor Geral de Vendas obtido ou a ser obtido pela CR2 na venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, a preço pré-determinado no lançamento, proporcionalmente à nossa participação no empreendimento.

VSO – Vendas sobre oferta.



EARNINGS RELEASE

4T18

AVISOS LEGAIS

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

Em atendimento às Instruções nºs 381 e 386 da Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações contábeis.

Esta apresentação contém certas declarações futuras e informações relacionadas à CR2 que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Referidas declarações prospectivas estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

Advertimos os investidores que diversos fatores importantes fazem com que os resultados efetivos diferenciem se de modo relevante de tais planos, objetivos, expectativas, projeções e intenções expressadas nesta apresentação. Em nenhuma circunstância, nem a Companhia, nem suas subsidiárias, conselheiros, diretores, agentes ou funcionários serão responsáveis perante terceiros (incluindo investidores) por qualquer decisão de investimento tomada com base nas informações e declarações presentes nesta apresentação, ou por qualquer dano dela resultante, correspondente ou específico.

RELACIONAMENTO COM AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade à Instrução CVM nº 381/03, a Companhia vem declarar que não possui com seus auditores independentes, Grant Thornton Auditores Independentes, qualquer tipo de contrato de prestação de serviços de consultoria ou outros serviços que não os de auditoria externa caracterizando, assim, a inexistência de conflito de interesses ou o comprometimento da objetividade desses auditores em relação ao serviço contratado.

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

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

1. Contexto operacional

A CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CR2 ou Companhia”), com sede na Av. Pastor Martin Luther King Jr., nº 126, Bloco 9, sala 308 – Torre 1, Del Castilho, Rio de Janeiro, foi constituída em 10 de janeiro de 2006 e iniciou sua operação em 23 de janeiro de 2006, registrada na Bolsa de Valores de São Paulo – BM&FBOVESPA com o código de negociação CRDE3.

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

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

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

2. Políticas contábeis

2.1. Declaração de conformidade

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

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e CFC.

2.2. Base de elaboração

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

As demonstrações contábeis foram preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação “OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliárias Brasileiras” no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC).

2.3. Bases de consolidação e segregação patrimonial

a) Bases de consolidação

As informações contábeis intermediárias e as demonstrações contábeis consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas, cuja participação percentual na data do balanço é resumida como segue:

Razão social	% – Participação e forma de consolidação			
	31/12/2018		31/12/2017	
	%	Forma	%	Forma
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Américas Empreendimentos S.A. (b)	99,99%	Integral	78,70%	Integral
CR2 Cabuçu Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	100,00%	Integral	100,00%	Integral
CR2 Chafi Chaia Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-12 Ltda.	90,00%	Integral	90,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (b)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	99,99%	Integral	80,00%	Integral
CR2 HC Empreendimentos Ltda. (b)	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Jardim Paradiso Empreend. Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Mogango Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Valqueire Empreendimentos Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda. (a)	0,00%	Integral	60,00%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-5 S.A. (b)	99,99%	Integral	50,01%	Integral
CR2 Empreendimentos SPE-32 Ltda.	99,99%	Integral	99,99%	Integral
CR2 Cesário de Melo Empreendimentos Ltda.	80,00%	Integral	80,00%	Integral

- (a) As cotas da Green 3000 Emp. Imobiliários Ltda., pertencentes a Companhia, foram negociadas com a RCFA (nova demoninação de Dominus Engenharia), em 05 de outubro de 2018. Nessa mesma transação, também foram negociadas 20% das cotas da CR2 SPE-9 que pertenciam a RCFA que foram transferidas para a Companhia, mediante a seguinte forma de pagamento:

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

(b) vide nota 15.1

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

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

b) Segregação patrimonial

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

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

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

A Companhia possui 02 SPEs que fizeram a opção ao RET “Regime Especial de Tributação”, sendo que as mesmas constituíram o Termo de Patrimônio de Afetação, conforme segue:

SPE	Empreendimento	Ativo – Empreendimento	Ativo – Consolidado	% sobre o ativo – Consolidado
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE 33)	Jardim Paradiso (Lotes 10 ao 19)	43.716	187.281	23,34%
CR2 Empreend. SPE-23 Ltda.	Link Office Mall & Stay	18.480	187.281	9,87%

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

2.4. Principais práticas contábeis

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

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

c) Ajuste a valor presente de ativos e passivos

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

d) Imóveis a comercializar

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

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

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

e) Investimentos

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

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

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

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

f) Imobilizado

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

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

g) Intangível

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

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

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

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

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

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

j) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

Unidades distratadas

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

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

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

k) Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

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

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

l) Tributação

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 78 milhões, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do imposto de renda e da contribuição social.

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

Em 28 de dezembro de 2012, a Presidência da República sancionou a Medida Provisória nº 601, com força de lei, que reduz as alíquotas das contribuições sociais (PIS, COFINS, CSLL e IRPJ), para as empresas que dispõem sobre o patrimônio de afetação de incorporações

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

Esta lei entrou em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir de 04 de setembro de 2013. Em consequência, a Lei nº 10.931/2004 passou a vigorar com as seguintes alterações: para cada incorporação submetida ao Regime Especial de Tributação (RET), a incorporadora ficará sujeita ao pagamento mensal equivalente a 1% (um por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida, para imóveis residenciais de valor comercial até R\$ 100 mil, e pagamento mensal equivalente a 4% (quatro por cento) da receita de incorporação imobiliária mensal recebida para imóveis residenciais de valor comercial acima de R\$ 100 mil.

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

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

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

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

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

A atualização monetária e os juros sobre os saldos de contas a receber em aberto sobre unidades em construção e concluídas são classificados como receita de incorporação e venda de imóveis.

n) Demonstrações dos fluxos de caixa

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

o) Demonstrações do Valor Adicionado (DVA)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado exercício, e é apresentada pela Companhia, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis

individuais e como informação suplementar às demonstrações contábeis consolidadas, pois não é uma demonstração prevista, nem obrigatória, conforme as IFRSs.

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

p) Participação nos lucros de empregados e administradores

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros e planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos na demonstração do resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”.

Adicionalmente, os estatutos sociais da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores.

O pagamento de bônus é baseado em meta de resultados anuais, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia.

q) Resultado por ação

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

r) Dividendos e juros sobre o capital próprio

Quando aplicável, a proposta de distribuição de dividendos e juros sobre o capital próprio efetuada pela Administração da Companhia que estiver dentro da parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia, entretanto, nos casos aplicáveis, a parcela dos dividendos e juros sobre capital próprio superior ao dividendo mínimo obrigatório, declarada pela Administração após o exercício contábil a que se referem às demonstrações contábeis, mas antes da data de autorização para emissão das referidas demonstrações contábeis, é registrada na rubrica “Dividendos e juros sobre o capital próprio”, no patrimônio líquido, sendo seus efeitos divulgados em nota explicativa.

Para fins societários e contábeis, os juros sobre o capital próprio são demonstrados como destinação do resultado diretamente no patrimônio líquido. Para fins tributários, são tratados

como despesas financeiras, reduzindo a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social.

s) Informações por segmento

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

2.5. Mudanças em políticas contábeis

A partir de 2019:

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

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

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

Em 2018:

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

a) Classificação e mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

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

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

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

2.6. Impactos da aplicação do pronunciamento

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

ATIVO						
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2017	Ajuste IFRS 9	01/01/2018 ajustado	31/12/2017	Ajuste IFRS 9	01/01/2018 ajustado
Ativo circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	10.213	-	10.213	24.204	-	24.204
Valores caucionados	-	-	-	-	-	-
Clientes por incorporação e venda de imóveis	-	-	-	13.238	(805)	12.433
Contas a receber de terceiros	-	-	-	1.825	(154)	1.671
Mútuos a receber - partes relacionadas	4	-	4	4	-	4
Valores a receber - partes relacionadas	252	-	252	-	-	-
Redução de capital a receber - partes relacionadas	16.749	-	16.749	-	-	-
Imóveis a comercializar	-	-	-	42.369	-	42.369
Adiantamentos	-	-	-	40	-	40
Impostos e contribuições a compensar	1.816	-	1.816	1.838	-	1.838
Outros ativos	233	-	233	6.159	-	6.159
Total do ativo circulante	29.267	-	29.267	89.677	(959)	88.718
Ativo não circulante						
Clientes por incorporação e venda de imóveis	-	-	-	24.235	(1.100)	23.135
Contas a receber de terceiros	-	-	-	2.395	-	2.395
Mútuos a receber - partes relacionadas	5.800	-	5.800	5.800	-	5.800
Valores a receber - partes relacionadas	168	-	168	168	-	168
Imóveis a comercializar	76.492	-	76.492	81.875	-	81.875
Adiantamentos para futuro aumento de capital	2.884	-	2.884	-	-	-
Outros ativos	23	-	23	14.451	-	14.451
	85.367	-	85.367	128.924	(1.100)	127.824
Investimentos em controladas e coligadas	70.051	(1.548)	68.503	78	-	78
Propriedades para investimentos	-	-	-	2.993	-	2.993
Imobilizado	214	-	214	214	-	214
Intangível	7	-	7	7	-	7
	70.272	(1.548)	68.724	3.292	-	3.292
Total do ativo não circulante	155.639	(1.548)	154.091	132.216	(1.100)	131.116
Total do ativo	184.906	(1.548)	183.358	221.893	(2.059)	219.834

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
	Controladora			Consolidado		
	31/12/2017	Ajuste IFRS 9	01/01/2018 ajustado	31/12/2017	Ajuste IFRS 9	01/01/2018 ajustado
Passivo circulante						
Cessão de créditos imobiliários	-	-	-	42	-	42
Provisões tributárias	89	-	89	1.266	-	1.266
Provisões para contingências	-	-	-	2.000	-	2.000
Impostos com recolhimentos diferidos	-	-	-	689	(27)	662
Contas a pagar - terceiros	231	-	231	4.148	-	4.148
Redução de capital	-	-	-	2.565	-	2.565
Adiantamentos de clientes	-	-	-	60	-	60
Obrigação por aquisição de imóveis	-	-	-	79	-	79
Outros passivos	-	-	-	-	-	-
Total do passivo circulante	320	-	320	10.849	(27)	10.822
Passivo não circulante						
Cessão de créditos imobiliários	-	-	-	103	-	103
Provisões para contingências	-	-	-	7.305	-	7.305
Impostos com recolhimentos diferidos	-	-	-	1.260	(35)	1.225
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	-	2	-	2
Obrigação por aquisição de imóveis	-	-	-	4.585	-	4.585
Outros passivos	315	-	315	-	-	-
Total do passivo não circulante	315	-	315	13.255	(35)	13.220
Patrimônio líquido						
Capital social	188.734	-	188.734	188.734	-	188.734
Reserva de capital	-	-	-	-	-	-
Outros resultados abrangentes	27	-	27	27	-	27
Prejuízos acumulados	(4.490)	(1.548)	(6.038)	(4.490)	(1.548)	(6.038)
Patrimônio líquido atribuído à controladora	184.271	(1.548)	182.723	184.271	(1.548)	182.723
Participações de não controladores	-	-	-	13.518	(449)	13.069
	184.271	(1.548)	182.723	197.789	(1.997)	195.792
Total do passivo e patrimônio líquido	184.906	(1.548)	183.358	221.893	(2.059)	219.834

3. Caixa e equivalentes de caixa

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

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

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

4. Clientes por incorporação e venda de imóveis

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

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

A Companhia revisou os valores a receber por venda de imóveis, representado pelo terreno negociado em dezembro de 2010 com a empresa Hesa 98 – Empreendimentos Imobiliários Ltda., que passou a ter obrigação de repassar a CR2 Empreend. SPE 23 40% de todos os valores recebidos a título de comercialização das unidades do Empreendimento Link Office Mall. Diante da nova realidade econômica do país e queda marginal de preços em algumas faixas de valor do setor de construção civil, a Companhia efetuou registro de provisão para risco de crédito do contas a receber esperado decorrente da venda dessas unidades no valor de R\$ 15.152 em 31 de dezembro de 2017. Na adoção do IFRS 09, os créditos oriundos de promessas de compra e venda de todas as empresas do grupo foram reavaliados de acordo com a nova norma contábil e foi realizado um incremento na provisão de risco de crédito no valor de R\$ 10.013 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (R\$ 413 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017), totalizando R\$ 24.197 em 31 de dezembro de 2018 conforme demonstrado abaixo.

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

O saldo a receber é atualizado pelo INCC durante o período de construção e, após a conclusão da obra pelo IGPM, acrescido de juros de 12% a.a., conforme contratos de compra e venda de imóveis firmados entre as partes. No cálculo do ajuste a valor presente das contas a receber, é utilizada uma taxa de desconto de 4% a 7,5% ao ano em 31 de dezembro de 2018. Essas taxas correspondem a taxas reais, atreladas ao IPC-A, e possuem prazo equivalente aos correspondentes recebíveis, conforme demonstrado a seguir:

Saldo de clientes por incorporação e venda de imóveis por vencimento

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Vencidos				
Vencidos até 30 dias	-	-	131	286
Vencidos de 31 a 120 dias	-	-	292	810
Vencidos há mais de 120 dias	-	-	6.789	12.142
Total	-	-	7.212	13.238
A vencer				
2018	-	-	-	5.119
2019	-	-	10.111	9.320
2020	-	-	20.906	19.011
A partir de 2021	-	-	6.579	5.975
Total	-	-	37.596	39.425
Total de vencidos e a vencer	-	-	44.808	52.663

5. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, não há valores de receitas e custos de unidades já vendidas a serem reconhecidos nas demonstrações contábeis da Companhia e suas controladas em função da conclusão de todas as obras.

6. Imóveis a comercializar

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

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

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

- (a) Unidades concluídas;
(b) Estoque de terrenos.

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

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

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

7. Contas a receber de terceiros

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

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

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

- (b) Representam o montante a receber dos clientes relativos ao complemento do valor do financiamento das unidades adquiridas. O montante individual é inferior a 10% do valor financiado. Os adquirentes que se enquadram nesta condição possuem cadastro previamente aprovado pela Companhia e pela instituição financeira responsável pelo financiamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a Administração da Companhia reavaliou o saldo do seu contas a receber para a aplicação inicial do CPC 48 e, baseado em indicador interno de avaliação de risco definido de acordo com a nova norma, constituiu perda para risco de créditos em montante considerado suficiente para cobertura de possíveis perdas na realização desses créditos, conforme segue:

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

- (c) Confissão de dívida (recuperação de custos de construção da CR2 São Paulo 1 Empreend. Ltda.) em que foi firmado acordo extrajudicial onde restou acordado o pagamento da dívida em parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela variação do IGP-M ao final de cada ano. Ficou estabelecido também que em caso de adimplência de rigorosamente todas as parcelas nos seus respectivos vencimentos, será concedido desconto na última prestação do fluxo de pagamento. Em caso de inadimplência de qualquer parcela, a dívida será considerada integralmente vencida e plenamente exigível. Na data base de 31 de dezembro de 2018, o saldo a receber encontra-se inadimplente.

8. Operações com partes relacionadas

a) Operações de mútuos (ativo)

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

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

- (a) Vide nota 2.3 (a).

Os contratos de mútuos possuem os seguintes vencimentos:

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

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

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

Ativo – controladora

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

Passivo – consolidado

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

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

c) Valores a receber

Os saldos ativos com partes relacionadas estão assim apresentados:

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

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

d) Reduções de capital

Os valores das reduções de capital estão assim compostos:

Ativo – controladora

Descrição	31/12/2018	31/12/2017
CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda. (SPE - 33)	-	735
CR2 Empreendimentos SPE-9 Ltda.	7.100	8.880
CR2 Empreendimentos SPE 23 Ltda.	4.500	4.500
CR2 São Paulo 1 Empreendimentos Ltda.	-	500
CR2 Campinho Empreendimentos Ltda.	800	800
Cimol Empreendimentos Imobiliários Ltda.	629	629
CR2 Empreendimentos SPE- 12 Ltda.	225	225
Green 3000 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	480
Total	13.254	16.749

Passivo – consolidado

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

9. Outros ativos

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

- (a) Processo arbitral com sentença favorável a CR2 HC conforme descrito na nota explicativa nº 15.1.
- (b) Trata-se de mandado de segurança interposto em face de ato da Receita Federal que limitou a aplicação da alíquota de 1% do Regime Especial de Tributação (RET), prevista no artigo 4º, parágrafo 6º da Lei nº 10.931/04, para empreendimentos residenciais cujos imóveis, em sua totalidade, não ultrapassem o valor de R\$ 100 mil e sejam comercializados no âmbito do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, não admitindo a aplicação da referida alíquota para unidades que atendam a esses requisitos mas façam parte de empreendimentos em que coexistam com imóveis de valor superior ao referido

ou, ainda, cuja aquisição tenha se dado fora do programa de financiamento em questão – cuja tributação seria então realizada à alíquota de 4%. A fim de obter a suspensão da exigibilidade dos tributos – já concedida liminarmente –, a empresa vem realizando, mensalmente, o depósito judicial da diferença dos valores entre as alíquotas (1% e 4%).

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

10. Investimentos

Os investimentos são apresentados como segue:

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

10.1. Investimentos em controladas e coligadas

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

a) Movimentação dos investimentos

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

b) Dados dos investimentos

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Propriedades para investimentos (consolidado)

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

11. Imobilizado

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

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

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

Movimentação do ativo imobilizado líquido relativa ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

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

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

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

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

A Companhia e suas controladas avaliaram a vida útil-econômica desses ativos e concluiu que não existem ajustes a serem reconhecidos em 31 de dezembro de 2018.

12. Cessão de créditos imobiliários

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

As cessões de créditos possuem os seguintes vencimentos:

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

O saldo referente à CR2 Empreendimentos SPE-23 Ltda. (SPE-23) está representado por operação de venda de créditos imobiliários realizada com a securitizadora Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização em 21 de junho de 2013, com coobrigação por parte da cedente dos créditos (SPE-23). Por esse motivo, os créditos imobiliários cedidos não foram baixados do contas a receber da SPE-23, e o valor da cessão foi registrado em conta de passivo, que demonstra a coobrigação financeira correspondente. O montante total dessa operação foi de R\$ 62.442 (atualizado até 30 de junho de 2013) e foi aplicado um deságio de R\$ 3.522, correspondente a taxa de desconto de IGP-M + 6,63% a.a. na venda desses recebíveis. O deságio citado será apropriado “pro rata temporis” na rubrica de “Despesas com cessão de créditos”, à medida que os clientes pagam as parcelas dos créditos cedidos e, conseqüentemente, cessando a coobrigação dessas parcelas. A despesa registrada nessa rubrica no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 foi de R\$ 2 (R\$ 45 em 31 de dezembro de 2017).

13. Obrigação por aquisição de imóveis

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

(a) Este valor refere-se à aquisição do terreno por meio de permuta financeira, com compromisso de repasse da receita decorrente da venda dos empreendimentos ao proprietário do terreno como forma de pagamento, na proporção do recebimento. O valor foi liquidado em outubro de 2018;

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

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

Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, a receita proveniente de terrenos a incorporar pode ser estimada como segue:

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

14. Contas a pagar – terceiros (Consolidado)

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

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

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

15. Passivos contingentes (Consolidado)

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

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

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

Os desembolsos estão previstos como segue:

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

Diante da consolidação da jurisprudência em nossos tribunais quanto as ações por atraso nas obras, conservadoramente, revisamos a previsão de perda das ações de nossa carteira, bem como o valor envolvido, refletindo o montante que, de acordo com a expectativa de nossos advogados, será efetivamente desembolsado pela Companhia.

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

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

15.1. Procedimentos arbitrais

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

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

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

16. Provisão para garantias

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

17. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social autorizado, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 184.244 (R\$ R\$ 188.734 em 31 de dezembro de 2017), representados por 48.443.062 ações ordinárias nominativas com direito a voto e sem valor nominal.

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

b) Prejuízos acumulados

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

c) Opções outorgadas

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

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

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

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

- (a) Vendas contratadas líquidas de distratos;
(b) O custo das vendas de unidades apropriado é absorvido pelo custo das unidades distratadas.

19. Outras despesas administrativas

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

20. Resultado financeiro

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

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

21. Outras receitas (despesas) operacionais

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

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

22. Tributação

22.1. Conciliação do imposto de renda e da contribuição social

Segue a conciliação dos montantes de imposto de renda e contribuição social, apurados em 31 de dezembro de 2018 e de 2017:

a) Imposto de renda e contribuição social – controladora

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

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

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

b) Imposto de renda e contribuição social – consolidado

	31/12/2018			31/12/2017		
	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%	Receita bruta	Imposto de renda – 8%	Contribuição social – 12%
Receitas de incorporação e venda de imóveis e atualização do contas a receber imobiliário – presumido	5.883	471	706	10.781	862	1.294
Outras receitas	-	3.753	3.753	-	1.302	1.302
Base de cálculo	-	4.224	4.459	-	2.164	2.595
Alíquotas	-	15%	9%	-	15%	9%
Alíquota do adicional federal após dedução de R\$ 240 anual	-	10%	-	-	10%	-
Despesas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(1.032)	(401)	-	(517)	(234)
Diferenças permanentes	-	703	248	-	101	(1)
Despesas efetivas de IRPJ e CSLL das controladas – presumido	-	(329)	(153)	-	(416)	(235)
Despesa de IRPJ e CSLL das controladas – RET	-	60	29	-	(235)	(121)
(=) Despesa com IRPJ e CSLL	-	(269)	(124)	-	(651)	(356)

22.2. Impostos com recolhimento diferido

Para a atividade imobiliária, foram reconhecidos impostos diferidos sobre a diferença entre as receitas apuradas pelo regime de caixa e as receitas apuradas pelo regime de competência. Em 31 de dezembro de 2018 e de 2017, esses créditos estão registrados no passivo da Companhia e compostos como segue:

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

22.3. Impostos e contribuições a compensar

Os impostos e contribuições a recuperar estão assim compostos:

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

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

23. Remuneração dos administradores e empregados

A Companhia oferece aos administradores e empregados o seguinte:

a) Remuneração dos administradores (consolidado)

Conforme registrado em Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, de 24 de abril de 2018, o limite para a remuneração anual dos administradores da Companhia é de até R\$ 5.000. A definição do montante e os critérios para distribuição da verba global entre os administradores ocorrerá conforme determinação do Conselho de Administração que aprovou a distribuição da remuneração anual fixa estabelecida pela referida AGO, sendo até R\$ 218 destinados aos membros do Conselho de Administração e até R\$ 1.300 aos membros da Diretoria a partir de maio de 2018 até abril de 2019.

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

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

24. Resultado por ação

Em atendimento ao CPC 41 (IAS 33) – aprovado pela Deliberação CVM nº 636 “Resultado por ação”, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

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

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

As tabelas a seguir apresentam os dados de resultado e as ações utilizados no cálculo dos lucros básico e diluído por ação, sendo o seu resultado o mesmo pois não há nenhum programa de remuneração por ações em vigência.

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

25. Instrumentos financeiros

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

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

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

- **Concentração de risco de crédito**

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

- **Valor justo de instrumentos financeiros**

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nos balanços patrimoniais de 31 de dezembro de 2018 e de 2017 por valores que se aproximam ao valor justo, considerando operações similares.

- **Análise de sensibilidade**

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

A Companhia possui exposição com relação às variações dos índices pós-fixados que afetam tanto a receita financeira quanto a despesa financeira. A mediana da expectativa de mercado, conforme dados retirados no Banco Central do Brasil (Relatório Focus), com data-base de 15 de março de 2019, indicavam o CDI estimado para 2018 em 6,50% enquanto a taxa média em 2017 foi de 9,9250%.

Adicionalmente, a Administração efetuou testes de sensibilidade para cenários adversos, deterioração das taxas em 25% ou 50% em relação ao cenário provável, para cada cenário e foram calculadas as receitas financeiras ou despesas financeiras não se levando em consideração a incidência de tributos. Dessa forma, teríamos o seguinte demonstrativo de análise de sensibilidade:

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

26. Gerenciamento de risco

Sistema de controle de risco

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

Implementação do sistema de controle de risco

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

Riscos operacionais

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

Risco de taxa de juros

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

27. Seguros

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

28. Avais e garantias

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

29. Eventos subsequentes

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

30. Data de aprovação das demonstrações contábeis

O Conselho de Administração autorizou a emissão das demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Companhia em 25 de março de 2019, quanto aos documentos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, e face a não existência de outros eventos subsequentes ocorridos após a data de encerramento do período em questão que possam alterar de forma significativa as demonstrações contábeis, fica aprovada a divulgação dos referidos documentos.

* * *

Comentário sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

Não aplicável

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 31/12/2018				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Administradores				
Conselho de Administração	418.131	17,26%	418.131	17,26%
Diretoria	374	0,02%	374	0,02%
Conselho Fiscal	0	0,00%	0	0,00%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Outros Acionistas	2.003.648	82,72%	2.003.648	82,72%
Total	2.422.153	100,00%	2.422.153	100,00%
Ações em Circulação	2.003.648	82,79%	2.003.648	82,79%

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

A companhia não possui Conselho Fiscal instalado

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA Posição em 31/12/2018				
Companhia: CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.		Posição em 31/12/2018 (Em Unidades de Ações)		
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
ITAU UNIBANCO S/A*	475.611	19,64%	475.611	19,64%
SQUADRA INV GESTAO DE RECURSOS LTDA	450.132	18,58%	450.132	18,58%
CARLOS ANTONIO GUEDES VALENTE	418.131	17,26%	418.131	17,26%
CLAUDIO COUTINHO MENDES	202.800	8,37%	202.800	8,37%
MARCO PAULO DE ALVARENGA COSTA	114.891	4,74%	114.891	4,74%

*Companhia aberta.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Rio de Janeiro - RJ

Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("CR2 ou Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na Nota explicativa 2.1., as demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Redução ao valor recuperável dos estoques

A Administração da Companhia realiza anualmente testes de recuperação ao valor recuperável dos imóveis e terrenos, utilizando, laudos realizados por terceiros ou internamente, considerando a liquidação imediata. Devido ao uso de premissas e estimativas e do julgamento da Administração possuírem fatores subjetivos, como o valor médio de imóveis similares ao da Companhia, tal assunto foi considerado significativo e de risco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Selecionamos uma amostragem dos imóveis concluídos e dos terrenos e testamos as estimativas elaboradas pela Administração e por terceiros realizando, os seguintes procedimentos: (a) leitura dos laudos de avaliação realizados por terceiros ou internamente justificando o preço adotado; (b) comparamos o valor dos ativos com propostas firmes de compra e venda dos imóveis realizados por terceiros independentes e conhecedores do negócio e; (c) comparamos os preços utilizados com os valores médios de mercado praticados na região onde se encontra o respectivo ativo. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis descrita na Nota explicativa 6.

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria executados, consideramos adequada as premissas e metodologia utilizadas pela Administração para a apresentação dos estoques e seus respectivos registros contábeis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Adoção inicial do CPC 48 - Provisão de perdas esperadas

A Companhia possui registrado nas demonstrações contábeis, o valor de R\$ 44.808 mil na rubrica "Contas a receber" e uma provisão para perdas esperadas no valor de R\$ 24.332 mil em 31 de dezembro de 2018. Conforme descrito na Nota explicativa 4, a Companhia realizou análise sobre a classificação dos ativos financeiros, a partir de 1º de janeiro de 2018, quando o CPC 48 – Instrumentos financeiros entrou em vigor. As principais alterações introduzidas com a adoção do CPC 48 são: (a) mudança do critério de provisão estimada para crédito de liquidação duvidosa de perda incorrida para provisão de perda esperada, e; (b) revisão dos critérios de classificação e mensuração dos ativos financeiros entre custo amortizado, valor justo por meio do resultado (VJDRE) e valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA). A provisão de perda esperada envolve julgamento da Administração na classificação do ativo financeiro nos estágios previstos no CPC 48, bem como a aplicação de metodologia e premissas que avaliam a situação financeira do devedor, os valores possíveis de recuperação e a realização de garantias.

Em função da alteração significativa entre os critérios até então utilizados pela Companhia decorrentes do CPC 38 – Instrumentos financeiros: Reconhecimento e Mensuração substituído pelo CPC 48 – Instrumentos financeiros, esse assunto foi considerado como significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Realizamos uma amostragem do saldo de contas a receber e verificamos os procedimentos adotados na adoção do modelo de negócio aprovado pela Companhia na mensuração e constituição das perdas esperadas a partir de 1º de janeiro de 2018, sendo que também recalculamos os valores das respectivas perdas e comparamos os resultados reconhecidos nas demonstrações contábeis encerradas em 31 de dezembro de 2018. Os nossos procedimentos incluíram também a avaliação das divulgações efetuadas pela Companhia às demonstrações contábeis descritas nas Notas explicativas 2.6 e 4.

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria executados, consideramos adequada as premissas e metodologia utilizadas pela Administração para a apresentação a constituição de provisão para perdas esperadas e seus respectivos registros contábeis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações contábeis da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações contábeis e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente examinados por outro auditor independente que emitiu relatório datado de 22 de março de 2018, sem modificação.

Outras informações que acompanham as demonstrações contábeis individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações contábeis ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2019.

Ana Cristina Linhares Areosa

CT CRC RJ 081.409/O-3

Grant Thornton Auditores Independentes

CRC 2SP-025.583/O-1 "S" RJ

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Para fins do artigo 25, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480/09. Declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na AV. Pastor Martin Luther King Jr., 126, Bloco 9 - sala 308 - torre 1, Del Castilho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2019.

A Diretoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Para fins do artigo 25, §1º, Incisos V e VI, da Instrução CVM nº 480/09. Declaramos, na qualidade de diretores da CR2 Empreendimentos Imobiliários S/A, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na AV. Pastor Martin Luther King Jr., 126, Bloco 9 - sala 308 - torre 1, Del Castilho, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.820.907/0001-46 ("Companhia"), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes, bem como com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Rio de Janeiro, 25 de março de 2019.

A Diretoria