CONEPAR S.A.

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2018

JRS/MF/HA/LG/AR/LFFMM

CONEPAR S.A.

Demonstrações contábeis individuais e consolidadas
Em 31 de dezembro de 2018

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração do resultado abrangente

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Tel.: +55 81 3221 2620
Fax: + 55 81 3221 2071
www.bdo.com.br

Avenida República do Líbano, 251
Torre A, 27º Andar Bairro do Pina
Recife, PE 51110-160

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos
Administradores e Sócios da
Conepar S.A.
Cabo de Santo Agostinho - PE

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da Conepar S.A. ('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 individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Conepar S.A. em 31 de dezembro de 2018, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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

Transações com partes relacionadas

Conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 24, a Companhia mantém relações e transações relevantes com partes relacionadas. Os resultados dessas relações e transações poderiam ser diferentes, caso tivessem sido efetuadas com partes não relacionadas. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1.1 às demonstrações contábeis, que indica o plano de ação da controlada Cone S.A. durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e em 2018, para reestruturar sua composição de dívidas e retomar sua capacidade de normal continuidade operacional. As demonstrações contábeis da controlada em referência foram elaboradas no pressuposto de normal continuidade operacional daquela Companhia e de suas controladas, entretanto, vale destacar que uma manutenção do cenário macroeconômico por longo período de tempo pode comprometer a capacidade de recuperação do volume de operações da controlada, bem como, sua capacidade de normal continuidade em longo prazo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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

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 da 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;
- Concluímos 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 concluirmos 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 manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas 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 de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, 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.

Recife, 26 de julho de 2019.

BDO RCS Auditores Independentes SS
CRC 2 PE 001269/F-8

Jairo da Rocha Soares
Contador CRC 1 SP 120458/O-6 – S - PE

CONEPAR S.A.

Balanços Patrimoniais

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores expressos em milhares de Reais)

ATIVO

CIRCULANTE	Notas	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
				(785.576)	
Caixa e equivalentes de caixa	5.1	321	-	2.616	8.287
Aplicações financeiras	5.2	31	-	5.978	7.724
Contas a receber e outros créditos	6	17.079	14.109	64.843	40.357
Estoque imóveis a comercializar		-	30	-	30
Estoque de terrenos	7	-	-	70.967	70.967
Impostos a recuperar	8	3	5	17.115	4.081
Ativos mantidos para venda	9	-	-	13.356	1.069.499
Despesas antecipadas		166	166	470	321
Outros créditos		-	2	933	1.388
Total do ativo circulante		17.600	14.312	176.278	1.202.654
NÃO CIRCULANTE					
Ativo fiscal diferido		-	-	15.035	15.035
Adiantamento p/ futuro aumento de capital	24	3.569	3.425	57	41
Outros créditos		-	-	1.213	1.213
Investimento em controladas	10	584.303	605.578	-	-
Propriedade para investimento	11	-	-	1.958.211	1.614.697
Outros investimentos permanentes		-	-	2.172	2.172
Imobilizado	12	-	-	65.254	78.849
Intangível	13	-	-	24.926	25.819
Total do ativo não circulante		587.872	609.003	2.066.868	1.737.826
TOTAL DO ATIVO		605.472	623.315	2.243.146	2.940.480

PASSIVO E PATRIMONIO LÍQUIDO

CIRCULANTE	Notas	Controladora 2018	Controladora 2017	Consolidado 2018	Consolidado 2017
Empréstimos e financiamentos	14	-	12.310	251.967	573.453
Fornecedores	15	1	1	7.364	15.554
Obrigações sociais		1	-	1.903	4.796
Obrigações tributárias		761	34	5.005	7.593
Outras contas a pagar	16	2.819	2.075	17.505	19.536
Provisão para perdas em investimentos	10	11.366	10.798	4.488	4.339
Total do passivo circulante		14.948	25.218	288.232	625.271
NÃO CIRCULANTE					
Obrigações sociais		-	-	1.385	638
Obrigações tributárias		977	1.042	979	1.042
Outras contas a pagar	16	-	-	4.375	8.587
Empréstimos e financiamentos	14	-	-	386.308	477.450
Passivo fiscal diferido	17	-	-	471.326	575.268
Adiantamento para futuro aumento capital		7.260	7.260	10.648	10.497
Total do passivo não circulante		8.237	8.302	875.021	1.073.482
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18				
Capital social		538.243	538.243	538.243	538.243
Ajuste de avaliação patrimonial		369.222	411.471	369.222	411.471
Prejuízos acumulados		(325.178)	(359.919)	(325.178)	(359.919)
Patrimônio líquido atribuído aos controladores		582.287	589.795	582.287	589.795
Participação dos acionistas não controladores		-	-	497.606	651.932
Total do patrimônio líquido		582.287	589.795	1.079.893	1.241.727
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		605.472	623.315	2.243.146	2.940.480

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONEPAR S.A.

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	2018	2017	2018	2017
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	19	10.070	-	57.399	51.429
CUSTOS		(30)	-	(2.889)	(3.023)
LUCRO BRUTO		10.040	-	54.510	48.406
RECEITAS/(DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	20	-	-	(5.873)	(4.364)
Despesas gerais e administrativas	20	(40)	(10)	(19.350)	(15.406)
Depreciação/Amortização		-	-	(155)	(473)
Despesas tributárias		-	-	(3.946)	(1.592)
Outras receitas/(despesas) operacionais	21	-	-	57.788	33.657
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	(2.999)	(20.053)
Resultado antes das receitas/(despesas) financeiras liquidas e impostos		10.000	(10)	79.975	40.175
Receitas financeiras	22	1.860	-	32.267	13.451
Despesas financeiras	22	(86)	(25)	(90.314)	(132.736)
Resultado financeiro líquido		1.774	(25)	(58.047)	(119.285)
Resultado da equivalência patrimonial	10	9.975	(60.762)	(148)	(227)
LUCRO/(PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		21.749	(60.797)	21.780	(79.337)
Imposto de renda e contribuição social - corrente	23	(316)	-	(1.064)	(212)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	23	-	-	1.020	6.818
		(316)	-	(44)	6.606
RESULTADO DO EXERCÍCIO		21.433	(60.797)	21.736	(72.731)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONEPAR S.A.

Demonstrações do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Resultado do exercício	21.433	(60.797)	21.736	(72.731)
Baixa de ajuste líquido (Venda de imóvel - reflexo)	(35.543)	-	(35.543)	-
Reversão de imposto sobre juros ativados	5.276	-	5.276	-
Utilização prejuízo fiscal - PERT	1.326	-	1.326	-
Total de outros resultados abrangentes líquidos de impostos	(7.508)	(60.797)	(7.205)	(72.731)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONEPAR S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Atribuível aos controladores					
	Capital Social	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016	538.243	420.451	(308.101)	650.593	695.514	1.346.107
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	(43.582)	(43.582)
Resultado do exercício	-	-	(60.798)	(60.798)	-	(60.798)
Ajuste de avaliação reflexa	-	(8.980)	8.980	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	538.243	411.471	(359.919)	589.795	651.932	1.241.727
Outros resultados abrangentes						
Baixa de ajuste líquido (Venda de imóvel - reflexo)	-	(35.543)		(35.543)	-	(35.543)
Reversão de imposto sobre juros ativados	-		5.276	5.276	-	5.276
Utilização prejuízo fiscal - PERT	-		1.326	1.326	-	1.326
Participação de acionistas não controladores					(154.326)	(154.326)
Resultado do exercício	-		21.433	21.433	-	21.433
Ajuste de avaliação reflexa	-	(6.706)	6.706	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2018	538.243	369.222	(325.178)	582.287	497.606	1.079.893

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONEPAR S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017
(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
FLUXO DE CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES		2018	2017	2018	2017
Lucro/prejuízo do exercício		21.433	(60.798)	21.736	(72.729)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com recursos provenientes de atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		-	-	390	475
Juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos		-	-	62.435	124.707
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	2.999	20.053
Tributos diferidos passivos sob ajuste de avaliação patrimonial		-	-	(1.020)	(6.818)
Outras receitas		-	-	(8.869)	-
Venda de imóveis		-	-	(35.110)	(33.611)
Desapropriação de imóveis		-	-	(13.513)	-
Resultado de equivalência patrimonial		(9.975)	60.762	148	227
		11.458	(36)	29.196	32.304
Variações nos ativos					
Contas a receber		(2.970)	1.467	(10.341)	(17)
Estoque de terrenos		30	-	30	(771)
Tributos a recuperar	#	2	6	(13.034)	3.033
Despesas antecipadas		-	(166)	(149)	1.228
Ativo mantidos para venda		-	-	1.013.698	(1.065.066)
Outros créditos		2	(1)	455	(282)
		(2.936)	1.306	990.659	(1.061.875)
Variações nos passivos					
Fornecedores		-	-	(8.190)	(7.164)
Salários e encargos a pagar		-	-	54	1.600
Obrigação tributrária		663	(7)	(2.413)	3.718
Tributos diferidos passivos sob receitas a realizar		-	-	(63.776)	(17.127)
Provisão para perdas em investimentos		568	999	1	-
Outras contas a pagar		744	157	490	934
Transações entre partes relacionadas		(144)	(1.420)	135	(11)
CAIXA LÍQUIDO UTILIZADO OU PROVENIENTE DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		10.353	999	946.156	(1.047.621)
FLUXO DE CAIXA UTILIZADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS					
Aplicações financeiras		(31)	-	1.746	(1.346)
Adições aos investimentos		2.309	(1.000)	-	-
Adições as Propriedades para Investimentos		-	-	(346.513)	1.169.044
Adições ao Imobilizado		-	-	760	(1.468)
Adições ao Intangível		-	-	879	23
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		2.278	(1.000)	(343.128)	1.166.253
Participação de não controladores		-	-	(133.636)	399
FLUXO DE CAIXA PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Adição de empréstimo		-	-	116.498	7.693
Liquidação de empréstimo		(12.310)	-	(513.341)	(102.755)
Pagamento de juros		-	-	(78.220)	(28.190)
CAIXA LÍQUIDO PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		(12.310)	-	(608.699)	(122.853)
CAIXA LÍQUIDO GERADO (UTILIZADO) PELAS ATIVIDADES OPERACIONAIS, DE INVESTIMENTOS E DE FINANCIAMENTOS		321	(1)	(5.671)	(4.221)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		-	1	8.287	12.508
No fim do exercicio		321	-	2.616	8.287
Caixa e equivalentes de caixa		321	(1)	(5.671)	(4.221)

s notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Informações gerais

Conepar S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital fechado, domiciliada na Rodovia BR 101 Sul, KM 96,4 – Nº 5225 SL AP07, Distrito Industrial Diper, na cidade do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco.

Constituída em junho de 2009, tem por objeto social a participação em quaisquer outras sociedades, empresariais ou não empresariais, na qualidade de sócia, quotista ou acionista, sob qualquer forma e com qualquer objeto social permitido em lei, como também atividade de compra e venda de imóveis próprios, de terceiros, locação de bens móveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda.

1.1. Continuidade operacional

A Administração da Companhia tem realizado todo seu planejamento e ações visando a perenidade de seus negócios, dessa forma avalia que possui condições de disponibilizar todos os recursos para continuidade de suas operações. A Administração não tem conhecimento de nenhuma incerteza relevante que possa gerar dúvidas sobre a continuidade operacional da Companhia, sendo assim as demonstrações contábeis foram elaboradas levando em conta esse pressuposto.

1.2. Entidades do grupo

Cone S.A.

A Cone S.A., através de uma plataforma multiempreendimentos, visa a atender a uma necessidade de mercado formada por áreas dotadas de infraestrutura de qualidade que sejam capazes de abrigar empreendimentos e prover serviços e competências logísticas para atender à demanda oriunda da região de influência direta do Complexo Portuário de Suape.

Ao analisar o contexto operacional da Cone S.A. e suas demonstrações contábeis é preciso levar em consideração que os empreendimentos consolidados representam diferentes segmentos e os investimentos encontram-se em diferentes estágios de desenvolvimento. A atividade da Cone S.A. apresenta uma característica de capital intensivo, faseamento dos projetos e retorno de longo prazo.

Diante de um cenário adverso, com detrimento da situação macroeconômica brasileira e elevada taxa de juros nos últimos anos, a Cone S.A. buscou alternativas para readequação de sua estrutura de capital através de operações de capitalização, bem como renegociações de dívidas bancárias com a formalização no StandStill em 2016, essencial na evolução e plano de reestruturação da mesma, corroborando para criação de um cenário de estabilidade para entrada de um investidor. Em paralelo, em 2017, a Cone S.A. conseguiu concluir com sucesso as operações de dação em pagamento de terrenos majoritariamente não operacionais que possibilitou a liquidação de parte dos passivos bancários comerciais onerosos atrelados ao CDI, melhorando a liquidez da empresa no curto e médio prazo.

Somado a isso, a Cone S.A., ao longo de 2017 e 2018, avançou no processo de diligência e capitalização e celebrou um contrato de Compra e Venda de Ativos com o NE Logistic Fundo de Investimento Imobiliário, satisfatoriamente concluída no 2º semestre (Outubro de 2018) com a alienação de determinados ativos operacionais, eventos estes que contribuíram na redução de aproximadamente 40% do endividamento bancário, comparado a 2017.

Cumpre salientar que a conclusão desta etapa foi de suma importância para o plano de Capitalização e Reestruturação, e por certo, ressalta-se que, além do fato ora exposto, no decorrer dos anos de 2019/2020 parte das dívidas remanescentes serão quitadas preponderantemente através de dação em pagamento com ativos não operacionais, melhorando a solvência e liquidez da empresa, conforme comentário sobre a debênture Cone 11 na nota explicativa 14, ratificando a sua perpetuidade operacional.

Convida – Cidades planejadas

Convida Suape é um projeto de uma cidade planejada no Cabo de Santo Agostinho com o intuito de atender a demanda habitacional dos trabalhadores e/ou moradores da região de Suape. Foi criado a fim de ser um novo modelo urbanístico, oferecendo terrenos infraestruturados para habitações atendidas pelo PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida e SFH - Sistema Financeiro de Habitação para incorporadores interessados em atuar na região, com bairros conectados servindo seus cidadãos e as necessidades do seu entorno.

Solar Suape SPE S.A.

A Solar Suape SPE S.A. foi constituída na forma de Sociedade com propósito específico, cujo objeto será implementar a operação da Usina Fotovoltaica São Pedro e Paulo II, no município de Flores – PE.

A Conepar S.A. controla o Grupo Cone, formado por nove unidades de negócios, e o Grupo Convida, além da Solar Suape. As unidades de negócios estão divididas conforme abaixo:

Plataforma	Racional	Área de Terreno (x 1.000 m²)	Área Locável Total (x 1.000 m²)	Estágio da operação
Cone Suape Multimodal	Infraestrutura logística e de transporte abrangendo os modais rodoviário, ferroviário, portuário e aéreo.	3.057	895	Em operação
Cone Suape Plug&Play	Galpões e pátios prontos para uso imediato por empresas ou indústrias do nível terciário.	1.335	827	Em operação
Cone Suape ZPE - Zona de Processamento de Exportação	Área incentivada para implantação de empresas exportadoras.	1.563	270	Pré-operacional
Cone Suape ZPA - Zona de Processamento de Aço (a)	Polo Metal Mecânico	N/A	N/A	Pré-operacional
Cone Suape Agregados	Cluster com pedreira, concreteira e fabricação de pré-moldados	726	169	Pré-operacional
Cone Concierge	Vários serviços pré e pós-operação, desde Atendimento ao Cliente, Eco Gestão até Equipamentos e Facilities	N/A	N/A	Em operação
Cone Aratu	Localização estratégica, dentro da região metropolitana de Salvador e na retro-área do Porto de Aratu com soluções multimodais e infraestrutura moderna e eficiente para atividades de logística, distribuição de mercadorias, indústria de transformação e indústria leve	3.400	1.350	Pré-operacional
Área de Expansão	Projetos de urbanização da área para uso misto	4.442	1.445	Pré-operacional
Convida – Cidades Planejadas	Espaço para cidade planejada com capacidade para 100.000 habitantes, 25.000 unidades residências com total infraestrutura, comércio, educação e 175 mil m² de área verde.	4.700.000	N/A	Pré-operacional

a) A subsidiária Cone ZPA Ltda, possui direito de uso de superfície de solo por 90 anos, prorrogável uma única vez por igual período, sem reflexo no Patrimônio Líquido da empresa.

2. Sociedades Controladas

		Participação acionária	
Controle direto	País	2018	2017
Cone S.A.	Brasil	60,25%	60,25%
Convida Participações Ltda	Brasil	99,99%	99,99%
Solar Suape SPE S.A.	Brasil	99,99%	99,99%

			Participação acionária	
Controle indireto	Controladora direta	País	2018	2017
Cone Concierge S.A.	Cone S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Suape Expansão S.A.	Cone S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Log S.A.	Cone S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Recursos Naturais S.A.	Cone S.A.	Brasil	100%	100%
ZPE Administradora S.A.	Cone S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Multicenter Ltda.	Cone S.A.	Brasil	99,9999%	99,9999%
Cone Multicenter Ltda.	Cone Concierge S.A.	Brasil	0,0001%	0,0001%
Cone ZPA Ltda.	Cone S.A.	Brasil	50,1%	50,1%
Cone ZPA Ltda.	Cone Log S.A.	Brasil	49,9%	49,9%
Cone Aratu S.A.	Cone S.A.	Brasil	99,9999%	99,9999%
Tecone Term.Combustíveis NE S.A.	Cone S.A.	Brasil	99%	99%
Tecone Term.Combustíveis NE S.A.	Cone Log S.A.	Brasil	1%	1%
Cone Combustíveis Ltda.	Cone Log S.A.	Brasil	99%	99%
Cone Combustíveis Ltda.	Cone S.A.	Brasil	1%	1%
GL Suape Empreendimentos Ltda.	Cone Suape Expansão S.A.	Brasil	50%	50%
Conemar S.A.	Cone Log S.A.	Brasil	40%	40%
Cone Aratu Fase 1A S.A.	Cone Aratu S.A.	Brasil	82,55%	82,55%
Convida Suape S.A.	Convida Participações Ltda	Brasil	51%	51%
Convida Fase 1A S.A.	Convida Suape S.A.	Brasil	74%	74%
Convida Fases Ltda	Convida Suape S.A.	Brasil	100%	100%

3. Apresentação das demonstrações contábeis

3.1. Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

A emissão das demonstrações contábeis foi autorizada pela Diretoria em 12 de julho de 2019. Após a sua emissão, somente os sócios têm o poder de alterar as demonstrações contábeis.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações contábeis, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

3.2. Normas, alterações e interpretações que ainda não estão em vigor

As seguintes novas normas, alterações e interpretações de normas foram emitidas pelo CPC e tem sua aplicação a partir do dia 1° de janeiro de 2019:

- CPC 06/IFRS 16 – "Operações de Arrendamento Mercantil" – em dezembro de 2017, o CPC emitiu versão final da norma CPC 06. As alterações endereçam algumas questões sobre a aplicação da norma e introduzem o requerimento de reconhecimento de ativos e passivos decorrentes de contratos de arrendamento. Esta norma é efetiva para períodos anuais iniciando em/ou após 01/01/2019. A Companhia está avaliando os impactos da adoção desta norma em suas demonstrações contábeis.

3.3. Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("moeda funcional").

Estas demonstrações contábeis estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma

3.4. Base de mensuração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico como base de valor, com exceção das propriedades para investimento que são mensuradas pelo valor justo.

3.5. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, dos passivos, das receitas e das despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e as premissas são revisadas de forma continua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

a. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis individuais e consolidadas estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- Nota Explicativa nº 2 – Consolidação: determinação se o Grupo detém de fato controle sobre uma investida.

b. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- Nota Explicativa nº 17 – Reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos: disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual prejuízos fiscais possam ser utilizados.
- Nota Explicativa nº 11 – Propriedade para investimento: premissas utilizadas na mensuração dos valores justos.

Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis do Grupo requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

O Grupo estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos.

Isso inclui uma equipe de avaliação (própria da Companhia ou com contratação de avaliadores independentes) que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à alta Administração.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem aos requisitos do CPC/IFRS, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, o Grupo usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados para imóveis idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

- Nível 3: inputs, para o ativo ou o passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

O Grupo reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações contábeis em que ocorreram as mudanças.

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na seguinte Nota Explicativa:

- Nota Explicativa nº 11 - Propriedade para investimento.

4. Principais práticas contábeis adotadas

As principais práticas contábeis que foram adotadas na elaboração das referidas demonstrações contábeis estão descritas a seguir:

4.1. Base de consolidação

a. Controladas

O Grupo controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações contábeis de controladas são incluídas nas demonstrações contábeis consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações contábeis individuais da controladora as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

b. Perda de controle

Quando da perda de controle, o Grupo desreconhece os ativos e os passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

c. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo são eliminados na preparação das demonstrações contábeis consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com empresas investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia nas sociedades investidas. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

d. Participação de acionistas não controladores

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não controladores na adquirida pela participação proporcional no patrimônio líquido na data de aquisição.

Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

e. Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial

Os investimentos do Grupo em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (joint ventures).

As coligadas são aquelas entidades nas quais o Grupo, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual o Grupo possui controle compartilhado e tem direito aos ativos líquidos do acordo contratual, e não direito aos ativos e aos passivos específicos resultantes do acordo.

Os investimentos em coligadas e entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações contábeis consolidadas incluem a participação do Grupo no lucro ou no prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou o controle conjunto deixa de existir.

4.2. Receita operacional

(i) Receita de aluguel de propriedade para investimento

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

(ii) Receita de prestação de serviços

A receita com a prestação de serviços é reconhecida no resultado com base no estágio de conclusão do serviço na data de elaboração das demonstrações contábeis. O estágio de conclusão é avaliado por referência às pesquisas de trabalhos realizados.

4.3. Moeda estrangeira

Transações em moeda estrangeira são convertidas para as respectivas moedas funcionais das entidades do Grupo pelas taxas de câmbio nas datas das transações.

4.4. Benefícios de curto prazo a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante que se espera que será pago se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva presente de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

4.5. Ativos mantidos para venda

Os ativos não correntes, ou grupos mantidos para venda ou distribuição contendo ativos e passivos, são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente através de venda em vez do uso contínuo.

Os ativos, ou o grupo de ativos, mantidos para venda, são geralmente mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apurados na classificação inicial como mantidas para venda ou para distribuição e os ganhos e as perdas subsequentes sobre remensuração são reconhecidos no resultado.

4.6. Propriedade para investimento

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, e quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

4.7. Instrumentos financeiros

O Grupo classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes ("FVOCI"); ou (iii) valor justo por meio do resultado ("FVTPL").

O Grupo classifica passivos financeiros não derivativos na categoria de outros passivos financeiros.

a) Ativo financeiro

Classificação

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado ao: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio de outros resultados abrangentes ("FVOCI"); ou (iii) valor justo por meio do resultado ("FVTPL").

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios com o objetivo de coletar fluxos de caixa contratuais; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, aos fluxos de caixa que são apenas pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado no FVOCI somente se satisfizer ambas as condições a seguir: (i) o ativo é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é alcançado tanto pela coleta de fluxos de caixa contratuais como pela venda de ativos financeiros; e (ii) os termos contratuais do ativo financeiro dão origem, em datas específicas, a fluxos de caixa que representam pagamentos de principal e de juros sobre o valor principal em aberto.

Todos os outros ativos financeiros são classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado.

Adicionalmente, no reconhecimento inicial, o Grupo pode, irrevogavelmente, designar um ativo financeiro, que satisfaça os requisitos para ser mensurado ao custo amortizado, ao FVOCI ou mesmo ao FVTPL. Essa designação possui o objetivo de eliminar ou reduzir significativamente um possível descasamento contábil decorrente do resultado produzido pelo respectivo ativo.

Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas de ativos financeiros são reconhecidas na data da negociação.

Os ativos financeiros ao valor justo reconhecidos no resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado no período em que ocorrerem.

Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções, privilegiando informações de mercado e minimizando o uso de informações geradas pela Administração.

Valor recuperável (impairment) de ativos financeiros – ativos mensurados ao custo amortizado

O Grupo avalia no final de cada período de relatório se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros esteja deteriorado. Os critérios utilizados pelo Grupo para determinar se há evidência objetiva de uma perda por impairment incluem: (i) dificuldade financeira significativa do emissor ou tomador; (ii) uma quebra de contrato, como inadimplência ou atraso nos pagamentos de juros ou de principal; (iii) probabilidade de o devedor declarar falência ou reorganização financeira; e (iv) extinção do mercado ativo daquele ativo financeiro em virtude de problemas financeiros.

Desreconhecimento de ativo financeiro

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado principalmente quando: (i) os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem; e (ii) o Grupo transferiu os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumiu uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasse”; e (a) o Grupo transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo; ou (b) o Grupo não transferiu e não reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferiu o controle sobre esse ativo.

Quando o Grupo tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo, ou tiver executado um acordo de repasse e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo do Grupo com esse ativo.

b) Passivo financeiro

Reconhecimento e mensuração

Um passivo financeiro é classificado como mensurado pelo valor justo por meio do resultado caso seja definido como mantido para negociação ou designado como tal no momento do seu reconhecimento inicial. Os custos da transação são reconhecidos no resultado conforme incorridos. Esses passivos financeiros são mensurados pelo valor justo e eventuais mudanças no valor justo, incluindo ganhos com juros e distribuição de lucros, são reconhecidas no resultado do exercício.

Os passivos financeiros do Grupo, que são inicialmente reconhecidos a valor justo, incluem contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos. Empréstimos e financiamentos e contas a pagar são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Mensuração subsequente

Após o reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos, fornecedores e contas a pagar são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

Desreconhecimento de passivos financeiros

Um passivo financeiro é baixado quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirar.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

4.8. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem os numerários em espécie, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez, resgatáveis em até três meses ou menos, com risco insignificante de mudança de valor justo e com o objetivo de atender a compromissos de curto prazo.

4.9. Ativos financeiros disponíveis para venda

Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, eles são mensurados pelo valor justo, e as mudanças, que não sejam perdas por redução ao valor recuperável e diferenças de moedas estrangeiras sobre instrumentos de dívida, são reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas dentro do patrimônio líquido como ajustes de avaliação patrimonial.

Quando esses ativos são desreconhecidos, os ganhos e as perdas acumulados mantidos como ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado.

4.10. Imobilizado

São apresentados ao custo, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se for o caso. O referido custo inclui o custo de reposição de parte do imobilizado. Quando partes significativas do ativo imobilizado são substituídas, o Grupo reconhece essas partes como ativo individual com vida útil e depreciação específica. Todos os demais custos de reparos e manutenção são reconhecidos na demonstração do resultado quando incorridos.

As vidas úteis estimadas dos itens significativos do ativo imobilizado para o exercício corrente e os exercícios comparativos são as seguintes:

Edifícios	25 anos
Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos

4.11. Intangível

São avaliados ao custo de aquisição, deduzidos da amortização acumulada e das perdas por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis da Companhia e de suas controladas compreendem, basicamente, ativos com vida útil definida — softwares, que são amortizados por um prazo de cinco anos, com base no tempo de vida útil estimado e que reflete o benefício econômico do ativo intangível, cujo registro é feito na demonstração do resultado dos exercícios, na rubrica "Depreciação e amortização".

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os futuros benefícios econômicos incorporados no ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos, são reconhecidos no resultado, conforme incorridos.

4.12. Direito de lavra

Tem-se por direito de lavra o direito real de utilização/manejo de recursos minerais encontrados na superfície ou no interior da terra, com a finalidade de aproveitamento. A exaustão se dará quando da entrada em operação da exploração da jazida e será calculada pelo método das unidades produzidas (extraídas). Ver Nota Explicativa nº 13 - Intangível.

4.13. Demais passivos circulante e não circulante

São apresentados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos até a data do balanço.

4.14. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. As provisões são quantificadas ao valor presente do desembolso esperado para liquidar a obrigação, sendo utilizada a taxa adequada de desconto de acordo com os riscos relacionados ao passivo.

São atualizadas até as datas dos balanços pelo montante estimado das perdas prováveis, observadas suas naturezas e apoiadas na opinião dos assessores legais da Companhia. Os fundamentos e a natureza das provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas estão descritos na Nota Explicativa nº 25.

4.15. Adiantamento para futuro aumento de capital

O adiantamento para futuro aumento de capital ("AFAC") será classificado como instrumento patrimonial se atender as seguintes condições: (i) sua conversão seja irrevogável e irretratável; (ii) o adiantamento esteja em moeda funcional da entidade, não prevendo indexação; (iii) a quantidade de ações no qual o adiantamento será convertido seja pré-estabelecida. Caso estas condições não sejam atendidas no momento inicial, o AFAC será classificado como instrumento de dívida, sendo tratado como passivo não corrente.

4.16. Capital Social

(i) Ações ordinárias

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

(ii) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas controladores e não controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias.

4.17. Imposto de renda e contribuição social

O regime de tributação adotado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 foi o Lucro Presumido.

A investida Cone S.A. apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real anual, 34% com base na alíquota de 15% mais adicional aplicável de 10% para o imposto de renda e alíquota de 9% para a contribuição social. As investidas Convida Participações Ltda. e Solar Suape SPE S.A optaram pelo lucro presumido, porém encontram-se em fase pré-operacional.

As controladas indiretas Cone Concierge S.A., Cone Log S.A. e Conemar S.A. apuram seus impostos com base no lucro real, já as demais controladas indiretas apuram seus impostos com base no lucro presumido e encontram-se em fase pré-operacional.

4.18. Determinação do valor justo

Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia exigem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e os passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos abaixo. Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas àquele ativo ou passivo.

i) Determinação do valor justo de propriedade para investimento

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia periodicamente. Os valores justos para os imóveis em construção são mensurados com base nos valores de mercado e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada, na data da avaliação, entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, para os imóveis com a construção concluída são mensurados com base no método de renda através do qual o valor do imóvel é obtido a partir da aplicação do fluxo de caixa descontado.

ii) Critérios de avaliação das propriedades para investimento

A metodologia adotada na determinação do valor consistiu majoritariamente no Método Evolutivo para os imóveis em construção e pelo método de renda através do qual o valor do imóvel é obtido a partir do fluxo de caixa descontado, para os imóveis concluídos.

O valor do imóvel obtido através do método evolutivo é resultado da comparação de imóveis próximos e similares aos imóveis avaliados da Cone, da natureza do bem avaliado e da análise das características físicas da propriedade. Com base nas informações dos elementos comparativos e nas informações colhidas no mercado, a empresa avaliadora procede ao tratamento científico (também denominado Inferência Estatística) e obtém os resultados que expressam a definição do valor de mercado para venda do imóvel em referência.

O valor do imóvel obtido através do método de renda com a aplicação do fluxo de caixa descontado utiliza como premissa o horizonte de dez anos, considerando um único contrato, e ao final dos dez anos é simulada a venda da propriedade.

Para a consecução do objetivo, observou-se o que preceitua a NBR 14.653-1/2001 e a NBR 14.653-2/2004, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Estas normas contêm diversos procedimentos avaliatórios, cada qual com o objetivo de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou mesmo para determinar indicadores de viabilidade.

5. Caixa e equivalentes de caixa

5.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Caixa	-	-	54	50
Bancos conta movimento	321	-	2.562	8.237
	321	-	2.616	8.287

5.2. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2017	2018
Aplicações financeiras (a)	31	-	5.978	7.724
	31	-	5.978	7.724

(a) O saldo de aplicações é composto principalmente por aplicações em renda fixa (CDB) e fundos de investimento.

6. Contas a receber e outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Mútuo - partes relacionadas (Nota 24)	14.177	14.109	14.177	14.070
Contas a receber de clientes	-	-	48.394	39.775
Outras contas a receber	2.902	-	17.640	2.494
(-) Provisão para devedores duvidosos	-	-	(15.368)	(15.982)
Total	17.079	14.109	64.843	40.357

7. Estoques (Consolidado)

	Consolidado	
	2018	2017
Infraestrutura (a)	39.053	39.053
Terrenos (b)	31.914	31.914
Galpões (c)	-	-
	70.967	70.967

(a) Os valores nesse grupo são referentes as obras de terraplenagem e vias de acesso, para implementação da primeira fase do projeto na Convida Fase 1A S.A.

(b) Composição dos terrenos:

		2018	2017
Convida Suape S.A.	Em (R$)	28.022	28.022
	Em ha	298,4	298,4
Convida Fase 1A S.A.	Em (R$)	2.697	2.697
	Em ha	61,8	61,8
Convida Fases S.A.	Em (R$)	1.195	1.195
	Em ha	41,3	41,3
Total	Em (R$)	31.914	31.914
	Em ha	401,5	401,5

(c) Em 2017, ocorreu a permuta de 12.253,38 m2 de galpões pela Gleba 10-B Eng. Santa Amélia de 116,2 ha.

8. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
IRRF a compensar	-	-	183	388
INSS a compensar	-	-	262	252
PIS/COFINS/CSLL a compensar	-	-	4	12
CSLL a compensar	-	-	101	105
IRPJ a compensar	-	-	1.188	1.633
ISS a compensar	-	-	275	284
COFINS a compensar	2	3	21	36
PIS a compensar	1	2	5	9
COFINS crédito fiscal	-	-	12.220	-
PIS a compensar crédito fiscal	-	-	2.761	-
IRRF sobre aplicações financeiras	-	-	76	1.345
Cofins pago a maior	-	-	5	3
Pis pago a maior	-	-	2	2
FGTS a recuperar	-	-	12	12
Total	3	5	17.115	4.081

9. Ativos mantidos para venda

	Consolidado	
	2018	2017
Terrenos Express Way e via pública (a)	294	826
Desapropriação – Fazenda Mª Lúcia (b)	166	166
Terrenos para via pública e desapropriações (c)	1.551	1.651
Eng.Guerra Remanescente BR 101 (d)	1.022	1.022
Eng.Velho Gleba 2A (e)	325	325
Via Servidão Megaípe Cima 1A e 1B (f)	443	443
Subestação Multimodal 2	-	3.237
Eng. Guerra – Cisão GL Suape	-	151.525
Eng. Guerra Área C2 desapropriação (g)	9.555	9.555
Eng. Velho – Cisão GL	-	29.420
Terrenos e galpões em negociação de venda	-	871.329
	13.356	1.069.499

a) Cedro Faixa de terreno A-matrícula 10.233, no valor total de R$ 294.
b) Fazenda Vila Maria Lúcia, Áreas de desapropriação 01(pedágio) e 02 (faixa de domínio BR 324), matrículas 4.524 e 4.525, respectivamente, pertencentes a investida direta Cone Aratu S.A., no valor total de R$ 166.
c) Remanescente via pública do Megaípe de Baixo, matricula n. 64.030 no valor de R$ 1.551.
d) Engenho Guerra-Gleba Remanescente BR 101-matrícula 1.045, da investida indireta GL Suape Empreendimentos Ltda, no valor de R$ 1.022.
e) Engenho Velho-Gleba 2ª-matrícula 13.192, da investida indireta GL Suape Empreendimentos Ltda., no valor de R$ 325.
f) Terrenos Vias de Servidão-Megaípe de Cima 1A e 1B-matrículas 61.788 e 61.789, no valor total de R$ 443
g) Engenho Guerra-Área C2-parte da matrícula 12.999, da investida indireta GL Suape Empreendimentos ltda., desapropriação Hospital Dom Hélder, no valor de R$ 9.555.

Variação ativo mantido para venda

	Consolidado	
	2018	2017
Saldo em 1º de janeiro	1.069.499	4.433
Transf. p/ propriedades para investimentos	(260.147)	1.065.066
Credito PIS e COFINS	(15.691)	-
Baixa por Venda	(598.728)	-
Desapropriação Express Way	(632)	-
Cisão - GL Empreendimentos	(180.945)	-
Total	13.356	1.069.499

10. Investimentos em controladas

2017	Data fechamento	Participação	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Total ativos	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Total passivos	Ativo líquido total	Provisão para perda de Investimento	Participação dos não controladores nos ativos líquidos	Participação do grupo nos ativos líquidos	Receita	Lucro ou prejuízo	Participação do grupo nos lucros/prejuízos
Cone S.A.	31/dez	60,25%	492.126	947.562	1.439.688	365.392	468.718	834.110	605.578	-	39,75%	60,25%	51.765	(67.149)	(59.756)
Convida Participações Ltda	31/dez	99,99%	-	-	-	4.652	6.144	10.796	-	(10.796)	0,01%	99,99%	-	(996)	(996)
Solar Suape SPE S.A	31/dez	99,99%	1	-	1	-	3	3	-	(2)	0,01%	99,99%	-	(10)	(10)
			492.127	947.562	1.439.689	370.044	474.865	844.909	605.578	(10.798)			51.765	(68.155)	(60.762)
2018															
Cone S.A.	31/dez	60,25%	79.718	1.821.376	1.901.094	264.816	666.481	931.297	584.303	-	39,75%	60,25%	52.441	17.499	10.544
Convida Participações Ltda	31/dez	99,99%	-	-	-	5.076	6.284	11.360	-	(11.360)	0,01%	99,99%	-	(564)	(564)
Solar Suape SPE S.A	31/dez	99,99%	-	-	-	-	7	7	-	(7)	0,01%	99,99%	-	(5)	(5)
			79.718	1.821.376	1.901.094	270.192	672.471	942.663	584.303	(11.366)			52.441	16.930	9.975

11. Propriedades para investimento

a) Reconciliação do valor contábil

	Consolidado	
	2018	2017
Terrenos - Valor de custo por subscrição	81.854	67.586
Adições - Valor de custo	51.996	51.996
Propriedade para investimento em construção	220.300	84.656
Propriedade para investimento construída	243.025	272.350
Sinal pagamentos compra entrega futura	1.334	1.296
Custo financeiros dos projetos em construção	29.418	19.415
(-) Crédito de PIS depreciação edificação	(3.776)	(605)
(-) Crédito de COFINS depreciação edificação	(17.364)	(2.790)
(-) Crédito de PIS depreciação Energia/Aluguel	(410)	(410)
(-) Crédito de COFINS depreciação Energia/Aluguel	(1.895)	(1.895)
Ajuste de avaliação ao valor justo (*)	1.353.729	1.123.097
Total	1.958.211	1.614.697

Variação propriedade para investimento

	Consolidado	
	2018	2017
Saldo em 1º de janeiro	1.614.697	2.803.795
Ajuste de avaliação	(2.999)	(20.053)
Construções no ano	20.678	1.786
Crédito Pis/Cofins	(10.106)	-
Transf. de ativos mantidos para venda	344.163	(1.061.829)
Baixa por Venda	(8.222)	(109.002)
Total	1.958.211	1.614.697

(*) Movimentação do ajuste de avaliação ao valor justo

	Consolidado	
	2018	2017
Saldo em 1º de janeiro	1.123.097	1.712.028
Adições ao resultado	-	-
Baixa ao resultado	(2.999)	(20.053)
Baixa AVJ (venda de imóvel)	(5.116)	(49.158)
Transf. AVJ (ativo mantido p/ venda)	238.747	(519.720)
Total	1.353.729	1.123.097

Resultado ajuste de avaliação

As propriedades para investimento são reconhecidas pelo valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas externos utilizando modelo próprio por meio do "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", com a utilização da estatística descritiva, para os imóveis em construção; e para os imóveis com construção concluída, foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado.

Para as propriedades para investimento com construções concluídas, o valor do imóvel foi obtido através do método de renda com a aplicação do fluxo de caixa descontado e utilizado como premissa o horizonte de 10 anos, considerando um único contrato, e ao final dos dez anos é simulada a venda da propriedade.

No exercício de 2018, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento mensuradas a valor justo foram avaliadas novamente e seus efeitos foram registrados no resultado do exercício, nos termos do CPC 28 e do ICPC 10.

b) Mensuração dos valores justos

(i) Hierarquia do valor justo

A mensuração dos valores justos das terras e galpões é de R$ 1.958.211 (2017: R$ 1.614.697), e as informações (inputs) foram classificadas como Nível 3 nas técnicas de avaliação utilizadas.

Técnica de avaliação

As avaliações foram suportadas pelos laudos da empresa Cushman & Wakefield.

A metodologia adotada pela empresa Cushman para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pela NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissional estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 - Scope of Work, 102 - Implementation e 103 - Reporting.

c) Estratégia de gerenciamento de risco relacionada às atividades

O grupo está exposto aos seguintes riscos relacionados às suas operações com propriedades para investimentos:

(i) Riscos regulatórios e ambientais

Todos os empreendimentos da Cone são desenvolvidos dentro do conceito Ecossustentabilidade, atendendo as exigências ambientais e sociais da região.

A valorização do transporte coletivo e do uso de bicicletas através da criação de ciclovias, a preocupação com a eficiente utilização dos recursos naturais, o tratamento adequado dos resíduos, o total respeito à legislação ambiental e à responsabilidade social são questões fundamentais da concepção do empreendimento.

Todos os empreendimentos são, naturalmente, submetidos e aprovados pelos órgãos públicos ambientais competentes, a exemplo do CPRH (Companhia Pernambucana de Meio Ambiente), órgão estadual responsável pelos licenciamentos ambientais.

(ii) Risco de oferta e demanda

Cada uma da empresas do Grupo, com suas particularidades, respeita a visão modular do risco nas dimensões de mercado, execução, funding e governança corporativa, entendidos como:

- Mercado - Definição de percentuais mínimos de contratação, mitigando o risco das receitas tornando confortável o atendimento aos índices de cobertura da dívida. Dentre as ações relevantes estão o monitoramento da demanda, a diversificação geográfica, de segmentos e produtos;
- Execução - Gestão da construção visando minimizar riscos de desvio de custos com construtoras, subcontratos ou terceirizados, que assumem os riscos de execução, além da contratação de seguros de riscos em geral. Os projetos estão sendo desenvolvidos por fase, resultando em uma melhor gestão da aquisição de produtos e serviços (também faseados) e do CapEx por unidade/módulo;
- Funding - Montagem da equação financeira de longo prazo combinada com a dimensão de mercado e execução antes de qualquer início de investimento ou exposição das Companhias. Deste modo a gestão do uso e fontes vem sendo gerenciado por fase/etapa/módulo, bem como o caixa e a determinação de funding;
- Governança Corporativa – A política de governança corporativa está sendo revista, com a implantação de novas práticas, incluindo a gestão de riscos e compliance.

12. Imobilizado (Consolidado)

Custo	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de TI	Benfeitorias em imóveis de coligadas	Imobilizado em andamento	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	2.469	524	15	750	49.561	27.056	80.375
Adições	-	-	-	16	199	41	256
Baixas	(1.578)	-	-	(3)	-	(12.496)	(14.077)
Transferências	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2018	891	524	15	763	49.760	14.601	66.554
Depreciação							
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(774)	(254)	(1)	(497)	-	-	(1.526)
Adições	(220)	(52)	-	(106)	-	-	(378)
Baixas	599	-	-	5	-	-	604
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(395)	(306)	(1)	(598)	-	-	(1.300)
Saldo líquido contábil							
Em 31 de dezembro de 2017	1.695	270	14	253	49.561	27.056	78.849
Em 31 de dezembro de 2018	496	218	14	165	49.760	14.601	65.254

13. Intangível (Consolidado)

Custo	Concessão para software	Marcas e patentes	Direito de lavra	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2017	1.535	12	24.900	26.447
Adições	-	-	-	-
Baixas	(1.466)	-	-	(1.466)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	69	12	24.900	24.981
Depreciação				
Saldo em 31 de dezembro de 2017	(628)	-	-	(628)
Adições	(14)	-	-	(14)
Baixas	587	-	-	587
Saldo em 31 de dezembro de 2018	(55)	-	-	(55)
Saldo líquido contábil				
Em 31 de dezembro de 2017	907	12	24.900	25.819
Em 31 de dezembro de 2018	14	12	24.900	24.926

14. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Circulante	-	12.310	251.968	573.453
Empréstimos e financiamentos	-	12.310	131.949	318.567
Debêntures	-	-	120.019	254.886
Não circulante	-	-	386.308	477.450
Empréstimos e financiamentos	-	-	166.092	311.814
Debêntures	-	-	220.216	165.636
	-	12.310	638.276	1.050.903

Como parte da estratégia da Companhia de financiar os empreendimentos com linhas de fomento de longo prazo, foram celebrados os seguintes contratos para a Cone Suape S.A.:

- Linha 1: FNE de R$ 256.72 através do Banco do Nordeste;

Em 28 de junho de 2013, foi celebrada a contratação do segundo financiamento do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE entre a Cone e o Banco do Nordeste S.A. (BNB).

- Estes recursos visam a financiar a infra e superestrutura dos empreendimentos Multimodal (Fase 2 e complemento da Fase 1) e Plug& Play (Fase 2 e Fase 1 parcial).

- O prazo do contrato é de 12 anos com prazo de carência de três anos.
- (*) Sobre os encargos financeiros do FNE de 3,53% a.a. será aplicado um bônus de adimplência de 15%, resultando, portanto, em uma taxa efetiva de 3,00% a.a. Estes encargos financeiros equivalem em base mensal à taxa efetiva de 0,2895% a.m.
- O valor do contrato é de R$ 256.472.

Debênture corporativa – não conversível em ação

Em 30 de dezembro de 2013, a Cone celebrou um contrato único com os bancos Bradesco e Itaú BBA de debênture de longo prazo com o objetivo de suportar o crescimento da Companhia.

As condições desta debênture são:

- Montante total de R$ 250.000
- Prazo total de dez anos
- Carência de dois anos e meio
- Encargos financeiros:

  - ✓ 1º ao 30º mês: CDI + 2,20% a.a;
  - ✓ 31º ao 120º mês: CDI + 4,25% a.a.

Em 05 de Fevereiro de 2016, a Cone celebrou um novo contrato com o banco Itaú Unibanco de debênture ("2º Emissão").

As condições desta debênture são:

- Montante total de R$ 69.000
- Prazo total de um ano
- Carência de um ano
- Encargos financeiros:

  - ✓ CDI + 3,00% a.a.

Em relação a dívida da Debênture ("Cone 11"), cujos credores são o IBBA/BBI, após diversas tratativas comerciais, em 31/10/2018, foi aprovado em AGD as condições comerciais finais de repactuação e quitação da dívida, sendo uma parte saldada através de recursos próprio e o saldo restante será quitada posteriormente através de dação em pagamento com imóveis não operacionais.

Covenants financeiros

- Representa: Dívida líquida/Patrimônio líquido total ≤ 0,5.

- Dívida líquida: corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazos total, menos saldo em caixa e em aplicações financeiras acrescido dos valores depositados em conta vinculada que estejam bloqueados em garantia a operações de endividamento.

- Patrimônio Líquido total: corresponde ao patrimônio líquido total, acrescido (i) da participação de acionistas não controladores e (ii) apenas com relação às demonstrações contábeis consolidadas auditadas relativas ao exercício, dos valores da conta Variação de Reavaliação de Ativos, se houver, de acordo com as informações semestrais consolidadas ou com as demonstrações contábeis consolidadas auditadas, conforme o caso.

			2018	2017
A	Dívida líquida	A=I-II	629.682	1.034.892
I	Endividamento bancário		638.276	1.050.903
	Curto prazo		251.967	573.453
	Longo prazo		386.308	477.450
II	Caixa e equivalentes de caixa		8.594	16.011
B	Patrimônio líquido total	B=III+IV	1.077.015	1.241.727
III	Patrimônio líquido da emissora		579.409	589.795
IV	Participações acionistas não controladores		497.606	651.932
C	COVERNANT FINANCEIRO	C=A/B	0,58	0,83

Apesar das quitações e reestruturações das linhas de financiamento realizadas ao longo de 2017/2018, somado as desvalorizações dos ativos, o índice resultou em uma diferença de 0,09 para enquadramento da Companhia. Devido ao não cumprimento do covenant da debênture e, tendo em vista a disposição aplicada na Escritura da Primeira Emissão de Debêntures, no tocante à necessidade de anuência dos Bancos Itaú e Bradesco, a Companhia realizou em 17 de Dezembro de 2018 uma AGD, onde os Debenturistas, por unanimidade, deliberaram pela anuência para o não comprimento, pela Companhia, do Índice Financeiro disposto no item “s”, da cláusula 7.1, da Escritura da Emissão, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, inclusive, de forma que eventual descumprimento não enseje em vencimento antecipado da respectiva emissão.

Escalonamento da dívida de longo prazo

Consolidado

Escalonamento da dívida de longo prazo

Em milhares de reais	2 a 3 anos	4 a 5 anos	6 a 9 anos	+ 9 anos	Total
Escritura	36.479	59.139	60.500	9.975	166.092
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (FNE2)	13.103	29.975	50.710	9.975	103.763
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (PONTE FNE2)	23.376	29.164	9.790	-	62.329
Debentures	220.216	-	-	-	220.216
Banco IBBA/BBI	220.216	-	-	-	220.216
	256.695	59.139	60.500	9.975	386.308

15. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Nelson Barbosa Advocacia - Epp	-	-	875	875
Danica Termoindustrial Nordeste Ltda	-	-	866	866
Concrepoxi Ind E Com Artefatos De Concreto Ltda	-	-	515	-
Bi&P Assessoria E Participacoes Ltda.	-	-	259	259
Hdi-Gerling Seguros Industriais S/A	-	-	216	-
Exata Engenharia Ltda	-	-	198	198
Sind Emp C Vend Loc Adm Imov Ed Em Cond Res E Com De Pe	-	-	177	177
Condominio Logistico E Industrial Cone Multimodal 1.1	-	-	123	-
Mauricio da Silva Dutra	-	-	118	118
L Lopes Advogados Associados - Epp	-	-	111	131
Cushman & Wakefield Negocios Imobiliarios Ltda	-	-	108	35
Danicazipco Sistemas Construtivos S.A.	-	-	97	97
Secretaria Da Fazenda Do Estado De Pernambuco	-	-	94	50
Area Leao Advogados Associados Ss	-	-	88	88
Entel - Engenharia E Tecnologia Ltda - Epp	-	-	87	87
Portela, Lelis & Oliveira Advogados	-	-	64	105
Kopron Brasil Com E Ind Equip Logistica Ltda.	-	-	63	71
Jalfim Instalacoes E Construcoes Ltda	-	-	52	36
Condominio Logistico De Armazenagem De Suape	-	-	49	145
Construtora Lima Ltda	-	-	44	44
P S Factoring Fomento Comercial Ltd	-	-	42	42
Condominio Logistico Cone Plug & Play 2	-	-	38	-
Uon Consultoria Tecnica Ltda	-	-	36	-
Metalurgica Dainese Eireli - Epp	-	-	36	36
Mp Suporte Empresarial	1	1	1	1
Medabil Solucoes Construtivas S/A	-	-	-	1.254
Ralc Construcoes Ltda	-	-	-	1.132
Terramar Engenharia Ltda	-	-	-	542
Star Engenharia Ltda	-	-	-	447
Outros fornecedores	-	-	3.007	8.718
Total	1	1	7.364	15.554

16. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Adiantamento de clientes	-	-	584	724
Outras obrigações a pagar (a)	10	10	17.331	23.252
Mútuo (b)	2.809	2.065	2.809	2.065
Terrenos a pagar	-	-	1.156	2.082
	2.819	2.075	21.880	28.123
Circulante	2.819	2.075	17.505	19.536
Não circulante	-	-	4.375	8.587
	2.819	2.075	21.880	28.123

(a) Detalhamento:

- R$ 12.989: Refere-se ao saldo de contrato de cessão onerosa de direitos minerários de requerer lavras celebrado entre Cone S.A. e Terragran Engenharia Ltda. Há um processo judicial de cobrança com penhora do imóvel de matrícula nº 11.519 (Sítio Caiana – Gleba de terra 5-D)
- Outros débitos: R$ 4.342
- Total: R$ 17.331

(b) Detalhamento:

- R$ 1.893: Refere-se a contratos de mútuo financeiro celebrado entre Conepar e as empresas AD Consultoria e Engenharia Ltda - ME, Star Engenharia Ltda – ME e Star Engenharia Ltda – ME.
- R$ 926: Outros débitos
- Total R$ 2.819.

17. Ativos e passivos fiscais diferidos

Referem-se à provisão tributária diferida sobre o valor justo das propriedades para investimento, que variam de acordo com a remensuração periódica desse valor justo, como mencionado na nota explicativa nº 11. Os impostos diferidos são classificados como não circulante em conformidade com o CPC 26.

2018

Em milhares de reais	Lucro antes do IRPJ/CSLL	(+) Adições	(-) Exclusões	Absorção do prejuízo fiscal	Base de cálculo	Ativo fiscal diferido
					31 de dezembro	
2010	(2.652)	868	-	-	(1.784)	607
2011	536.560	99	(535.691)	290	2.074	(99)
2012	52.202	923	(68.330)	-	(15.205)	5.194
2013	224.472	-	(251.853)		(27.381)	9.333
Imposto líquido ativo	810.582	1.890	(855.874)	290	(42.296)	15.035

Em milhares de reais	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecimento no resultado	Reconhecido em ORA	Outros	Valor líquido	Passivo fiscal diferido
					31 de dezembro	
Propriedade para investimentos	1.559.417	(2.999)	(105.836)	-	1.450.582	460.737
Juros empréstimos	58.306	-	(25.755)	-	32.551	10.589
Imposto líquido passivo	1.617.723	(2.999)	(131.591)	-	1.483.133	471.326

2017

Em milhares de reais	Lucro antes do IRPJ/CSLL	(+) Adições	(-) Exclusões	Absorção do prejuízo fiscal	Base de cálculo	Ativo fiscal diferido
					31 de dezembro	
2010	(2.652)	868	-	-	(1.784)	607
2011	536.560	99	(535.691)	290	2.074	(99)
2012	52.202	923	(68.330)	-	(15.205)	5.194
2013	224.472	-	(251.853)		(27.381)	9.333
Imposto líquido ativo	810.582	1.890	(855.874)	290	(42.296)	15.035

Em milhares de reais	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecimento no resultado	Reconhecido em ORA	Outros	Valor líquido	Passivo fiscal diferido
					31 de dezembro	
Propriedade para investimentos	1.651.812	(20.053)	(72.342)	-	1.559.417	555.923
Juros empréstimos	59.521	-	(1.215)	-	58.306	19.345
Imposto líquido passivo	1.711.333	(20.053)	(73.557)	-	1.617.723	575.268

18. Patrimônio líquido

Capital social

O capital subscrito e integralizado da Conepar S.A. em 31 de dezembro de 2018 é de R$ 538.243 (2017: R$ 538.243), representado por 540.726.112 (2017: 540.726.112) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, 100% pertencente aos acionistas listados a seguir, representados por pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital fechado e existente sob as leis vigentes no Brasil.

O capital social da Companhia estava representado da seguinte forma em 31 de dezembro de 2018:

	Controladora		
	Quantidade	Valor (R$)	%
Ícone Fundo Invest. Em Partic.	540.726.112	538.243	100,00%
	540.726.112	538.243	100,00%

Ajuste de avaliação patrimonial – Reserva de capital em controladas

O saldo de ajustes de avaliação patrimonial inclui avaliação no patrimônio líquido da investida, provocado pela constituição de reserva de capital através de aporte de capital de outros sócios com ágio na subscrição das ações. Essas diferenças foram tratadas como resultado abrangente e contabilizados diretamente no patrimônio líquido da Companhia.

Os valores registrados em ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado do exercício integral ou parcialmente, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.

	Reserva de Capital	
	2018	
Investidas	Cone S.A.	Total
Saldo de reserva de capital na Companhia	411.471	411.471
Menos:		
Baixade ajuste líquido (Venda de imóvel – reflexo)	(35.543)	(35.543)
Ajuste de avaliação - reflexo	(6.706)	(6.706)
Saldo de reserva de capital na Companhia	369.222	369.222

	Reserva de Capital	
	2017	
Investidas	Cone S.A.	Total
Saldo de reserva de capital na Companhia	420.451	420.451
Menos:		
Ajuste de avaliação - reflexo	(8.980)	(8.980)
Saldo de reserva de capital na Companhia	411.471	411.471

19. Receita operacional líquida

Receitas	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Venda de imóveis	10.452	-	10.452	-
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	(382)	-	(382)	-
Receita líquida de venda de imóveis	10.070	-	10.070	-
Aluguéis de propriedades para investimentos	-	-	51.558	56.287
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	(4.868)	(5.498)
Receita líquida de aluguéis de propriedades para investimentos	-	-	46.690	50.789
Serviço de estacionamento	-	-	398	407
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	(49)	(49)
Receita líquida de serviço de estacionamento	-	-	349	358
Serviço de pesagem	-	-	328	320
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	(39)	(38)
Receita líquida de serviço de pesagem	-	-	289	282
Total da receita bruta	10.452	-	62.736	57.014
Total impostos incidentes + cancelamentos	(382)	-	(5.337)	(5.585)
Total da receita líquida	10.070	-	57.399	51.429

20. Despesas comerciais, gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Despesas comerciais	-	-	(5.873)	(4.364)
Despesas com pessoal	-	-	(5.080)	(4.306)
Honorários da administração	-	-	(811)	(1.487)
Despesa com encargos	-	-	(1.570)	(1.365)
Despesa com pessoa jurídica	(15)	(5)	(7.077)	(6.299)
Despesas gerais	(25)	(5)	(4.812)	(1.949)
	(40)	(10)	(25.223)	(19.770)

21. Outras receitas/despesas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Outras receitas	-	-	9.165	46
Indenização por desapropriação	-	-	14.145	-
(-) Baixa de imóveis por desapropriações	-	-	(632)	-
Venda de imóveis	-	-	471.141	90.216
(-) Custo da venda de imóveis	-	-	(436.031)	(56.605)
	-	-	57.788	33.657

22. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	1	-	456	663
Juros recebidos e atualização monetária	-	-	283	427
Multa e juros recebidos	-	-	41	-
Descontos obtidos	1.859	-	31.487	12.361
	1.860	-	32.267	13.451
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos	-	-	(79.998)	(124.346)
Comissões e despesas bancárias	-	(1)	(5.136)	(5.252)
IOF/IOC	-	-	(80)	(174)
Juros, multa de mora e descontos concedidos	(30)	-	(4.969)	(1.871)
Juros e multa sobre impostos parcelados	(56)	(24)	(131)	(1.093)
	(86)	(25)	(90.314)	(132.736)
Resultado financeiro líquido	1.774	(25)	(58.047)	(119.285)

23. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2018	2017	2018	2017
Corrente	(316)	-	(1.064)	(212)
Diferido	-	-	1.020	6.818
	(316)	-	(44)	6.606

Os impostos diferidos foram constituídos com base no resultado gerado pelo reconhecimento da avaliação das propriedades para investimentos, conforme nota explicativa nº 11.

24. Transações entre partes relacionadas (Controladora)

Parte relacionada é a pessoa ou membro da família que tem o controle e influência significativa na Companhia.

	Saldo em aberto em 31 de dezembro	
	2018	2017
- Contas a receber (Nota 6)		
Mútuo com partes relacionadas	14.177	14.070
Mútuo – Cone S/A	-	39
	14.177	14.109
- AFAC		
Solar Suape SPE	7	3
Convida Participações	3.562	3.422
	3.569	3.425

25. Contingências

Com base em informações de seus assessores jurídicos e seguindo critérios de reconhecimento das provisões estabelecidos pelo CPC 25 - Provisão e Passivo e Ativo Contingentes, em 31 de dezembro de 2018 e 2017 a Companhia não possui questionamentos judiciais, de natureza tributária, trabalhista ou civil, que devessem ser reconhecidos uma provisão para prováveis desembolsos ou divulgações de causas possíveis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

26. Eventos subsequentes

A administração da Companhia considerou os eventos subsequentes à data de encerramento das demonstrações contábeis ocorridas em 31 de dezembro de 2018 até a data da conclusão das referidas demonstrações. Não ocorreu nenhum evento subsequente, até a presente data, que pudesse afetar de forma significativa estas demonstrações contábeis.