

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

**Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas de acordo com as práticas contábeis
adotadas no Brasil
em 31 de dezembro de 2015**



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Administradores e Acionistas
Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia" ou "Controladora") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as demonstrações financeiras consolidadas da Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas ("Consolidado") que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

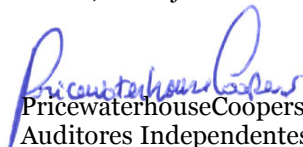


Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A. e da Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa, bem como o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Recife, 10 de junho de 2016


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" PE


José Vital Pessoa Monteiro Filho
Contador CRC 1PE016700/O-0

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balanço patrimonial Em milhares de reais

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014		2015	2014	2015	2014
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	184	17	3.526	4.912	Fornecedores		8	2.484	480
Contas a receber de clientes (Nota 8)			21.340	22.880	Adiantamentos de clientes (Nota 19)			1.869	
Estoques para venda (Nota 10)			11.560	27.033	Empréstimos e financiamentos (Nota 16)			5.549	
Adiantamentos diversos (Nota 11)			3.279	1.742	Credores diversos	2	1	22	61
Partes relacionadas (Nota 26)			32	1.387	Partes relacionadas (Nota 26)	58	165	852	2.429
Tributos a recuperar	523	475	1.559	843	Salários e encargos sociais (Nota 17)			3.630	7.368
Dividendos a receber (Nota 9)	10.237	9.037	252	323	Tributos a pagar (Nota 20)	11	13	1.136	1.098
Despesas antecipadas	23	19	84	436	Provisão de contas a pagar			84	84
Outros ativos	150	151	957	291	Dividendos propostos				2.076
	11.117	9.699	42.589	59.847	Outros passivos			912	125
						71	187	16.538	13.721
Não circulante					Não circulante				
Realizável a longo prazo					Empréstimos e financiamentos (Nota 16)			49.501	
Contas a receber de clientes (Nota 8)				2.187	Partes relacionadas (Nota 26)	145.331	82.631	154.033	118.649
Tributos diferidos (Nota 18)			1		Tributos diferidos (Nota 18)			3.290	1.474
Partes relacionadas (Nota 26)	15.450	26.764	70	2.399	Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 15)			8.028	8.028
Estoques em construção (Nota 10)			69.974	86.903	Outros passivos			44	254
Outros ativos			123	145		145.331	82.631	214.896	128.405
	15.450	26.764	70.168	91.634	Total do passivo	145.402	82.818	231.434	142.126
Investimentos (Nota 4)	153.972	82.398	49.737	15.930	Patrimônio líquido (Nota 21)				
Propriedade para investimentos (Nota 13)			117.007		Capital social	57.559	46.460	57.559	46.460
Imobilizado (Nota 14)			13.767	14.069	Adiantamentos para futuro aumento de capital	24.500	30.500	24.500	30.500
Intangível (Nota 12)			1.112	1.161	Reserva de capital	6.993	856	6.993	856
	153.972	82.398	181.623	31.160	Ajuste de avaliação patrimonial	(1.884)	57	(1.884)	57
					Prejuízos acumulados	(52.031)	(41.830)	(52.031)	(41.830)
						35.137	36.043	35.137	36.043
					Participação dos não controladores			27.809	4.472
Total do ativo	180.539	118.861	294.380	182.641	Total do patrimônio líquido	35.137	36.043	62.946	40.515
					Total do passivo e patrimônio líquido	180.539	118.861	294.380	182.641

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Operações continuadas				
Receita líquida de vendas (Nota 22)			28.574	45.415
Custo da venda			<u>(1.127)</u>	<u>(2.980)</u>
Lucro Bruto			<u>27.447</u>	<u>42.435</u>
Participação nos resultados de controladas e coligadas (Nota 4)	(5.793)	(2.812)	930	(159)
Despesas gerais e administrativas (Nota 23)	(555)	(750)	(39.532)	(35.553)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas (Nota 24)	<u>(3)</u>	<u>8</u>	<u>7.641</u>	<u>(5.967)</u>
Prejuízo operacional	<u>(6.351)</u>	<u>(3.554)</u>	<u>(3.514)</u>	<u>756</u>
Despesas financeiras (Nota 25)	(1.653)	(1.370)	(2.365)	(1.502)
Receitas financeiras (Nota 25)	<u>51</u>	<u>244</u>	<u>1.139</u>	<u>1.564</u>
Despesas (receitas) financeiras, líquidas	<u>(1.602)</u>	<u>(1.126)</u>	<u>(1.226)</u>	<u>62</u>
Provisão para perdas em controladas em conjunto (Nota 4)	<u>(2.248)</u>		<u>(3.581)</u>	<u>(892)</u>
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(10.201)</u>	<u>(4.680)</u>	<u>(8.321)</u>	<u>(74)</u>
Imposto de renda e contribuição social (Nota 27)			<u>(2.669)</u>	<u>(1.577)</u>
Prejuízo do exercício	<u>(10.201)</u>	<u>(4.680)</u>	<u>(10.990)</u>	<u>(1.651)</u>
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			(10.201)	(4.680)
Participação dos não controladores			<u>(789)</u>	<u>3.029</u>
			<u>(10.990)</u>	<u>(1.651)</u>
Lucro (prejuízo) por ação atribuível aos acionistas da Companhia durante o exercício (expresso em R\$ por ação)			<u>(0,004)</u>	<u>(0,001)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstração das mutações no patrimônio líquido Em milhares de reais

	Atribuível aos acionistas da Companhia						Participação dos não controladores	Total do Patrimônio líquido
	Capital social	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Reserva de capital	Ajuste de avaliação patrimonial	Prejuízos acumulados	Total		
Em 31 de dezembro de 2013	79.188		655		(37.150)	42.693	454	43.147
Redução de capital oriundo de cisão (Nota 1(b))	(32.728)					(32.728)		(32.728)
Aumento de capital (Nota 21 (a/b))							3.065	3.065
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 21 (d))		30.500				30.500		30.500
Ágio na emissão de ações (Nota 21 (c))			201			201		201
Ajuste de avaliação patrimonial (Nota 21 (e))				57		57		57
Dividendo mínimo obrigatório							(2.076)	(2.076)
Prejuízo do exercício					(4.680)	(4.680)	3.029	(1.651)
Em 31 de dezembro de 2014	46.460	30.500	856	57	(41.830)	36.043	4.472	40.515
Ajuste de participação dos não controladores							10.386	10.386
Aumento de capital oriundo de cisão (Nota 1.1.1)	4.099					4.099		4.099
Aumento de capital (Nota 21 (a))	7.000					7.000	1.099	8.099
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 21 (d))		(6.000)				(6.000)		(6.000)
Remensuração de investimentos proveniente de combinação de negócios (Nota 5 (a))							10.700	10.700
Ágio na emissão de ações (Nota 21 (c))			6.137			6.137		6.137
Ajuste de avaliação patrimonial (Nota 21 (e))				(1.941)		(1.941)	1.941	
Prejuízo do exercício					(10.201)	(10.201)	(789)	(10.990)
Em 31 de dezembro de 2015	57.559	24.500	6.993	(1.884)	(52.031)	35.137	27.809	62.946

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(10.201)	(4.680)	(8.321)	(74)
Ajustes de				
Depreciação (Nota 13/14)			1.128	529
Amortização do intangível (Nota 12)			55	61
Remensuração de investimentos proveniente combinação de negócios (Nota 5)			(5.386)	
Participações em sociedades controladas e coligadas (Nota 4)	8.041	2.812	2.651	276
Juros sobre empréstimos e financiamentos			198	
Prejuízo na alienação de ativo imobilizado (Nota 14)			143	2.950
	(2.160)	(1.868)	(9.532)	3.742
Variação no capital circulante				
Adiantamentos diversos (Nota 11)		8	162	(309)
Contas a receber (Nota 8)			1.227	(17.617)
Tributos a recuperar	(48)	(87)	(561)	(473)
Tributos diferidos (Nota 18)			1.816	1.128
Despesas antecipadas	(3)	(20)	387	(76)
Estoques (Nota 10)			(21.323)	(27.535)
Outros ativos		3	(654)	(336)
Fornecedores	(8)	1	969	990
Salários e encargos sociais (Nota 17)			(3.674)	411
Tributos a pagar (Nota 20)	(2)	4	(2.104)	(713)
Adiantamento de clientes (Nota 19)				(2.345)
Credores diversos	1	1	(39)	101
Partes relacionadas (Nota 26)	(107)	146	141	(671)
Provisão de contas a pagar				1
Outros passivos			575	123
Caixa aplicado nas atividades	(2.327)	(1.812)	(32.610)	(43.579)
Juros pagos			(550)	(7.390)
Imposto de renda e contribuição social pagos			(923)	(853)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(2.327)	(1.812)	(34.083)	(51.822)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Partes relacionadas	(38.409)	(19.196)	253	(2.323)
Adições ao investimento	(15.471)			
Aquisição de controlada, líquido do caixa obtido (Nota 5)			3.155	
Perda de controle em investida, efeito caixa			(2.621)	
Adições à propriedade para investimentos (Nota 13)			(11.284)	
Adições ao imobilizado (Nota 14)			(572)	(16.007)
Adições ao intangível (Nota 12)				(1)
Dividendos recebidos			250	
Integralizações de capital social em investidas			(41.258)	(5.422)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(53.880)	(19.196)	(52.077)	(23.753)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Partes relacionadas	56.374	20.974	83.675	8.094
Integralização de capital dos não controladores			1.099	3.122
Captação de empréstimos e financiamentos				118.370
Ágio na emissão de ações				201
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	56.374	20.974	84.774	129.787
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	167	(34)	(1.386)	3.024
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (Nota 8)	17	51	4.912	1.888
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (Nota 8)	184	17	3.526	4.912
Redução de caixa oriundo de cisão (Nota 1.1.2)				(51.188)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1 Informações gerais

1.1 Contexto operacional

A Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A. (a “Companhia”) é a Holding do segmento imobiliário do Grupo Cornélio Brennand, sediada em Recife –PE e tem por objetivo: (a) a participação em outras empresas; (b) aplicação de recursos financeiros em valores mobiliários e/ou bens imóveis; (c) administração de bens próprios e de terceiros; e (e) investimento em desenvolvimento imobiliário.

Atualmente a Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A. é a controladora de sete empresas, conforme detalhado na Nota 4.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Companhia em 10 de junho de 2016.

1.1.1 Cisão da Ical Participações S.A.

(a) Controladora

Em 3 de novembro de 2015, ocorreu a cisão da Ical participações S.A., onde investimentos na LD Participações S.A. foram transferidos para a Companhia.

Apresentamos abaixo, na forma sumarizada, os principais grupos de contas do balanço patrimonial da Companhia que foram transferidos.

Ativo	Em 30 de outubro de 2015	Passivo e Patrimônio líquido	Em 30 de outubro de 2015
Não circulante			
Investimentos (i)	<u>4.099</u>		
		Patrimônio líquido	
		Capital social	<u>4.099</u>
Total de ativo	<u>4.099</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>4.099</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1.1.2 Cisão da Companhia

(a) Consolidado

Em 9 de setembro de 2014, ocorreu a cisão da Companhia, onde a investida HTL SP foi transferida para a sociedade, HTL I Investimentos S.A..

Apresentamos abaixo, na forma sumarizada, os principais grupos de contas do balanço patrimonial da Companhia que foram transferidos.

Ativo	Em 9 de setembro de 2014	Passivo e Patrimônio líquido	Em 9 de setembro de 2014
Circulante		Circulante	
Caixa e equivalentes de caixa	51.188	Fornecedores	115
Outros ativos	<u>189</u>	Outros passivos	<u>165</u>
Não circulante		Não circulante	
Imobilizado	<u>100.547</u>	Empréstimos e financiamentos	<u>118.916</u>
		Patrimônio líquido	
		Capital social	<u>32.728</u>
Total de ativo	<u>151.924</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>151.924</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1.2 Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.

Em função de não haver outros resultados abrangentes nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, a Companhia não está apresentando a demonstração do resultado abrangente nestas demonstrações financeiras.

(a) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

(b) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida. A partir de 3 de novembro de 2015, com a aquisição de 13% adicionais da investida SC Camaçari Desenvolvimento S.A., a Companhia assumiu o controle com 63% das ações, e portanto, teve início a consolidação.

1.3 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

- (i) CPC 15/IFRS 3 – Combinação de negócios: foi eliminado o conflito entre as normas de instrumentos financeiros e combinação de negócios; esclarecido que o pagamento contingente é um passivo financeiro ou um instrumentos de patrimônio e que a sua remensuração deve ser a valor justo, quando não for instrumento patrimonial. Além disso, eliminou a referência para outros pronunciamentos, como IAS 37, para remensuração do pagamento contingente e fez esclarecimentos sobre exceções no escopo da norma.
- (ii) CPC 46/IFRS 13 – Mensuração de valor justo: esclarece que a mensuração de ativos financeiros de curto prazo sem juros explícitos ao valor presente, quando seus efeitos são imateriais, é permitida, embora não seja requerida. Adicionalmente, esclarece que a exceção para mensuração ao valor justo de uma carteira pelo líquido, exceção trazida para o IFRS 13, se aplica a todos os contratos no âmbito do IAS 39 e do IFRS9.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

2 Estimativas e julgamentos contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão contempladas a seguir.

(a) Propriedade para investimentos

Em atenção ao CPC 28, a Companhia registra o shopping center como propriedade para investimento, dado que este empreendimento será mantido para fins de arrendamento operacional.

A Companhia reconhece contabilmente a propriedade para investimento pelo valor de custo e divulga o seu valor justo adotando estimativas e premissas, derivadas de experiências históricas e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes para esta avaliação (Nota 13).

(b) Vida útil da propriedade para investimentos

A vida útil econômica dos bens integrantes da Propriedade para Investimentos da Companhia foi estabelecida pela sua equipe técnica interna, especificamente os profissionais responsáveis pela produção e pela manutenção das instalações da empresa, em parceria com empresa do ramo de incorporação, responsável pela construção do Shopping Center.

Para isso, foram utilizadas as seguintes premissas:

- Especificações técnicas da construção: projeto, origem, material empregado, garantias operacionais;
- Planejamento de gastos com itens imobilizados: política de substituição de máquinas e equipamentos, adequação da edificação e instalações conforme demanda do mercado, nível de obsolescência, etc;
- Condições de uso: instalações, umidade no ambiente, calor, poeira, sujeira;
- Avaliação do histórico e comparativo dos bens semelhantes, inclusive comparações com empresas do mesmo setor;
- Política de manutenção da empresa – visando salvaguardar os ativos.

Essas vidas úteis estão divulgadas na Nota 13.

(c) Passivos contingentes

A Companhia é parte envolvida em processos trabalhistas que se encontram em instâncias diversas. As provisões para contingências, constituídas para fazer face a potenciais perdas decorrentes dos processos em curso, são estabelecidas e atualizadas com base na avaliação da administração, fundamentada na opinião de seus assessores legais e requerem elevado grau de julgamento sobre as matérias envolvidas.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Reconhecimento de receita

Na venda de unidades imobiliárias a Companhia usa o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar as vendas de unidades imobiliárias. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos realizados até a data base do balanço como uma proporção dos custos totais estimados.

Na venda de lotes, a receita compreende o valor justo da contraprestação recebida pela comercialização dos lotes de terra e está apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos. Nas vendas a prazo, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

3 Gestão do risco financeiro

3.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. Durante os exercícios de 2015 e de 2014, a Companhia não celebrou contratos que possam ser considerados como instrumentos derivativos.

A gestão de risco é realizada pelo setor Financeiro da Companhia, segundo as políticas aprovadas pela Diretoria. O setor Financeiro da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros. A Diretoria estabelece princípios para a gestão de risco global, bem como para áreas específicas.

(a) Risco de mercado

Esse risco é oriundo da possibilidade de a Companhia incorrer em perdas por causa de flutuações nas taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a empréstimos e financiamentos captados com partes relacionadas. A Companhia monitora continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar a eventual necessidade de contratação de operações para proteger-se contra o risco de volatilidade dessas taxas.

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, instrumentos financeiros derivativos, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes, incluindo contas a receber em aberto e operações compromissadas. A Companhia avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores. A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente.

Não foi ultrapassado nenhum limite de crédito durante o exercício, e a administração não espera nenhuma perda decorrente de inadimplência.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Risco de liquidez

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros da Companhia, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

Os valores divulgados na tabela são os fluxos de caixa não descontados contratados.

	<u>Menos de um ano</u>	<u>Entre um e dois anos</u>	<u>Entre dois e cinco anos</u>	<u>Acima de cinco anos</u>
Em 31 de dezembro de 2015				
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	7.736	14.793	20.520	24.236
Fornecedores	2.484			

3.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade da Companhia para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de distribuição de lucros, devolver capital aos acionistas ou, ainda, vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Investimentos em subsidiárias

(a) Movimentação dos investimentos - Controladora

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Em 1º de janeiro	82.398	62.254
Adição ao investimento (i)	77.194	64.463
Participação nos resultados de subsidiárias	(8.041)	(2.812)
Redução de Investimentos oriundo de cisão		(32.728)
Aumento de Investimentos oriundo de cisão (Nota 1.1.1)	4.099	
Ágio na emissão de ações (Nota 21 (c))	6.137	201
Ajuste de avaliação patrimonial	(1.941)	57
Dividendos distribuídos	(520)	
Dividendos propostos	(5.354)	(9.037)
Em 31 de dezembro	<u>153.972</u>	<u>82.398</u>

(i) O valor representa os aumentos de capital incorridos nas investidas, durante o exercício de 2015.

(b) Movimentação dos investimentos - Consolidado

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Em 1º de janeiro	15.930	10.927
Investimento anteriormente tratado por equivalência cujo controle foi adquirido no ano (Nota 4 (e))	(20.673)	
Ajuste de participação oriundo perda de controle (Nota 4 (e))	4.468	
Remensuração do investimento oriundo de combinação de negócios (Nota 5)	5.386	
Adição ao investimento (i)	41.259	5.422
Participação nos resultados de subsidiárias	(2.651)	(276)
Ágio na emissão de ações (Nota 21 (c))	6.137	
Ajuste de avaliação patrimonial	59	
Dividendos propostos	(178)	(143)
Em 31 de dezembro	<u>49.737</u>	<u>15.930</u>

(i) O saldo representa os valores aportados nas investidas SC Camaçari Desenvolvimento S.A, no montante de R\$ 9.528 e BR SP Participações S.A, no montante de R\$ 31.731, durante o exercício de 2015.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Participação societária nas investidas - Controladora

	Milhares de ações ou quotas possuídas pela Companhia			Patrimônio líquido	Lucro (prejuízo) Líquido
	Ordinárias	Quotas	No capital social integralizado - %		
Em 31 de dezembro de 2015					
Terrenos e Construções S.A.	27.003		100%	40.907	11.272
Iron House Empreendimentos S.A.	326.941		100%	7.254	(16.157)
HTLGF RP Participações S.A.		832	100%	11.847	(22)
Vento Sul Participações Ltda.		5.732	100%	9.281	714
BR RP Participações Ltda.		4.855	100%	4.522	(15)
BR SP Participações S.A.	100.021		50%	81.580	(4.000)
HTLGF RP Operações Ltda.		1	100%	1	
LD Participações e Investimentos S.A.	7.927		100%	27.910	(794)
Camaçari Investimentos e Participações S.A.	1.210		92%	12.624	(1.014)
Em 31 de dezembro de 2014					
Terrenos e Construções S.A.	22.074		100%	27.212	3.624
Iron House Empreendimentos S.A.	326.941		100%	7.997	(21.602)
HTLGF RP Participações S.A.	12		100%	11.659	(10)
Vento Sul Participações Ltda.		5.397	100%	8.232	111
BR RP Participações Ltda.		2.500	100%	2.183	(22)
BR SP Participações S.A.	6.696		100%	4.964	(1.416)
HTLGF RP Operações Ltda.		1	100%	1	
LD Participações e Investimentos S.A.	5.896		80%	21.560	22.561
Camaçari Investimentos e Participações S.A.	1.210		92%	3.063	(2.217)

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Participação societária nas investidas - Consolidado

	Milhares de ações ou quotas possuídas pela Companhia		Participação da Companhia		Lucro líquido (prejuízo)
	Ordinárias	No capital social integralizado - %	No capital votante - %	Patrimônio líquido	
Em 31 de dezembro de 2015					
Concessionaria Rota dos Coqueiros S.A.	26.150	25%	25%	36.370	3.719
BR SP Participações S.A.	100.021	50%	50%	81.580	(4.000)
Em 31 de dezembro de 2014					
Concessionaria Rota dos Coqueiros S.A.	26.150	25%	25%	33.364	2.450
SC Camaçari Desenvolvimento S.A.	63.816	50%	50%	15.301	(1.784)

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(e) Outras informações relevantes sobre os investimentos

Terrenos e Construções S.A.

Terrenos e Construções S.A, sociedade anônima com sede em Recife – PE, que tem como objetivo a compra e venda, locação, incorporação e construção de imóveis; constituição e administração de condomínios e loteamentos; investimento em desenvolvimento imobiliário; prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; participação em outras sociedades; aplicação de recursos financeiros que independam de autorização governamental, em valores mobiliários; e ou bens imóveis e administração de bens próprios e ou de terceiros.

Vento Sul Participações Ltda.

Vento Sul Participações Ltda., empresa de participações que possui 25% das ações ordinárias da Concessionária Rota dos Coqueiros S.A, primeira Parceria Público-Privada de Pernambuco e a primeira do tipo viária no Nordeste. Compreende uma via litorânea de 6,2 km de extensão com 4 faixas de rodagem, a Via Parque; e a ponte Arquiteto Wilson Campos Júnior, de 320 metros composta por 02 faixas de rodagem, 1 passarela para pedestres, ciclovia e 2 mirantes. O projeto de arquitetura da ponte é do carioca Luis Américo Gaudenzi. A Rota dos Coqueiros é responsável pela construção, operação e manutenção da via e ponte durante 33 anos.

Iron House Empreendimentos S.A.

A Iron House Empreendimentos S.A. é uma sociedade anônima, com sede em Recife – PE, com duas filiais, sendo uma em São Paulo e outra na Bahia, que tem como objetivo: Compra e venda, locação, incorporação e constituição de imóveis; a constituição e administração de condomínios e de loteamentos; investimento em desenvolvimento imobiliário; a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; a participação em outras sociedades, na qualidade de acionista ou quotista; a aplicação dos recursos financeiros que independam de autorização governamental, em valores imobiliários e/ou bens imóveis e administração de bens próprios e/ou de terceiros.

HTLGF RP Participações S.A.

A HTLGF RP Participações S.A. é uma sociedade anônima de propósito específica (SPE), com sede em Recife – PE, que tem por objetivo: a administração de hotéis e resorts e prestação de serviços de consultoria em hotelaria e entretenimento; comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência; exploração de restaurantes, bares e similares; organização e exploração de atividades esportivas com a promoção de cursos de golfes e similares; administração de bens próprios e de terceiros, inclusive para fins de locação residencial e comercial; exploração e locação de salas de reunião e convenções e participação em quaisquer outras sociedades como sócia, acionista ou quotista.

Camaçari Investimentos e Participações S.A.

A Camaçari Investimentos e Participações S.A. é uma sociedade anônima com sede na cidade do Recife – PE, com filial em São Paulo – SP, que tem como objetivo: o desenvolvimento, o empreendimento e a participação em outras empresas, na qualidade de acionista ou quotista; e a administração de bens próprios e de terceiros, a compra e venda, locação, incorporação e construção de imóveis.

A Camaçari Investimentos e Participações S.A. é a controladora da SC Camaçari Desenvolvimento S.A., na qual detêm 63% de participação. A Controlada está localizada no município de Camaçari-BA e foi inaugurada em novembro de 2015.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia passou a deter o controle da investida em 03 de novembro de 2015, onde a SC Camaçari Desenvolvimento S.A. emitiu 23.704.357 ações pela Companhia, com a renúncia dos demais acionistas.

BR RP Participações Ltda.

A BR RP Participações Ltda. é uma empresa limitada de propósito específico (SPE), com sede em Recife - PE, que tem por objetivo: o desenvolvimento, o empreendimento e a participação em outras empresas, na qualidade de acionista ou quotista e a administração de bens próprios e de terceiros.

BR SP Participações S.A.

A BR SP Participações S.A. é uma Companhia de propósito específico (SPE), com sede em São Paulo - SP, que tem por objetivo: o desenvolvimento, o empreendimento e a participação em outras empresas, na qualidade de acionista ou quotista e a administração de bens próprios e de terceiros.

Em Julho de 2015 a Companhia passou a manter 50% de participação na empresa, compartilhando o controle da investida.

LD Participações e Investimentos S.A.

A LD Participações e Investimentos S.A. é uma sociedade anônima com sede na cidade do Recife - PE, que tem como objetivo: a compra e venda, locação, incorporação e construção de imóveis; a constituição e administração de condomínios e de loteamentos; investimento em desenvolvimento imobiliário; a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário; a participação em outras sociedades, na qualidade de acionista ou quotista; a aplicação de recursos financeiros que independam de autorização governamental, em valores mobiliários e/ou bens imóveis; e administração de bens próprios e/ou terceiros. Em Novembro de 2015, a Iron House Desenvolvimento S.A., passou a deter 100% de participação na empresa.

5 Combinação de negócios

Em uma combinação de negócios, os ativos identificáveis adquiridos e os ativos e passivos contingentes assumidos para a aquisição de controladas em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Companhia reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora é determinada em cada aquisição realizada.

Em 3 de novembro de 2015, a Camaçari Investimentos e Participações S.A. adquiriu 13% das ações da investida SC Camaçari, por R\$ 8.611, através de um aumento de capital, com renúncia expressa das demais acionistas, passando a ter o controle da Companhia com a participação elevada para 63%. Tal transação foi avaliada pela administração da Empresa como uma combinação de negócios por estágio e, portanto, foi contabilizada de acordo com os requerimentos do CPC 15 - Combinação de Negócios. Conforme o referido pronunciamento, a parcela anteriormente mantida na empresa foi remensurada pelo seu valor justo e foi incluída como parte da contra prestação para a aquisição do controle da investida. Os ativos adquiridos e os passivos assumidos foram, conseqüentemente, remensurados, quando aplicável, aos seus valores justos.

Se a SC Camaçari tivesse sido consolidada a partir de 1º de janeiro de 2015, a demonstração consolidada do resultado apresentaria uma receita líquida pro forma de R\$ 992 e prejuízo pro forma de R\$ 3.410. Essa informação de receita líquida e resultado foi obtida mediante a simples agregação dos valores da empresa adquirida e adquirente e não representa os valores reais consolidados para o ano.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As tabelas a seguir demonstram os detalhes dos ativos líquidos adquiridos por seus valores justos estimados e da contraprestação paga:

	Em 31 de outubro de 2015		
SC Camaçari Desenvolvimento S.A.	Valor contábil	Ajustes a valor justo	Valor da combinação de negócios
Ativos			
Caixa e equivalentes	3.155		3.155
Clientes	6		6
Adiantamentos	1.856		1.856
Despesas Antecipadas	34		34
Ativos Correntes	5.051		5.051
Propriedades para Investimento Imobilizado e Intangível	88.424	16.086	104.510
	1.670		1.670
Total de Ativos	95.145	16.086	111.231
Passivos			
Financiamentos	209		209
Fornecedores	2.248		2.248
Obrigações tributárias	604		604
Contas a pagar	2.182		2.182
Passivos Correntes	5.243		5.243
Financiamentos	55.001		55.001
Partes Relacionadas	3.000		3.000
Contas a Pagar	2.187		2.187
Total de Passivos	65.431		65.431
Patrimônio Líquido	29.714	16.086	45.800
Atribuído aos controladores			28.854
Atribuído aos não controladores			16.946
Total do Passivo e do Patrimônio Líquido	95.145	16.086	111.231
Patrimônio líquido inicial SC Camaçari em 31/10/15		29.714	
Mais valia de Propriedade para Investimento		16.086	
Total do patrimônio a valor justo		45.800	
Pagamento considerando 13% das ações		8.611	
Participação de não controladores a valor justo - 37%		16.946	
Parcela anteriormente mantida a valor justo - 50% (i)		20.243	
Total		45.800	
Valor Justo - SC Camaçari - 100%		45.800	

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) A remensuração da parcela anteriormente mantida a valor justo gerou o reconhecimento, na controladora, de outras receitas operacionais no montante de R\$ 5.386 (vide Nota 24).
- (a) **Remensuração de parcela do não controlador proveniente de combinação de negócios**

No processo de aquisição de controle da Companhia, houve remensuração da parcela do não controlador a valor justo, conforme CPC 15 – Combinação de negócios, nos valores a seguir:

	<u>Em 31 de outubro de 2015</u>
Participação – 37% na mais valia de Propriedade para Investimento	5.952
Ajuste na parcela anteriormente mantida a valor justo	<u>4.748</u>
Remensuração do não controlador	<u>10.700</u>

6 Instrumentos financeiros por categoria

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Empréstimos e recebíveis				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	184	17	3.526	4.912
Contas a receber de clientes (Nota 8)			21.340	25.067
Adiantamentos diversos (Nota 11)			3.279	1.742
Partes relacionadas (Nota 26)	<u>15.450</u>	<u>26.764</u>	<u>102</u>	<u>3.786</u>
	<u>15.634</u>	<u>26.781</u>	<u>28.247</u>	<u>35.507</u>
Outros passivos financeiros				
Fornecedores		8	2.484	480
Adiantamento de clientes (Nota 19)			1.869	
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)			55.050	
Partes relacionadas (Nota 26)	145.389	82.796	154.885	121.078
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 15)			<u>8.028</u>	<u>8.028</u>
	<u>145.389</u>	<u>82.804</u>	<u>221.316</u>	<u>129.586</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Recursos em banco e em caixa (i)	184	17	1.104	1.251
Certificados de depósitos bancários (ii)			<u>2.422</u>	<u>3.661</u>
	<u>184</u>	<u>17</u>	<u>3.526</u>	<u>4.912</u>

- (i) O saldo de recursos em banco e em caixa compreende a depósitos em conta corrente disponíveis para uso imediato.
- (ii) Os Certificados de depósitos bancários estão indexados pela variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) e podem ser resgatados imediatamente em um montante conhecido de caixa sem penalidade de juros, e estando sujeito a um insignificante risco de mudança de valor, cuja intenção da administração é fazer uso desses recursos no curto prazo. Referidos saldos decorrem da estratégia e do fluxo normal das operações da Companhia.

8 Contas a receber de clientes

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Circulante		
Permutas financeiras com terrenos (i)	17.990	11.363
Venda direta de terrenos (ii)	2.464	11.447
Aluguel de lojas (iii)	886	
Outros		<u>70</u>
	<u>21.340</u>	<u>22.880</u>
Não circulante		
Venda direta de terrenos (ii)		<u>2.187</u>
		<u>25.067</u>

- (i) Referem-se a valores a receber da Odebrecht Realizações Imobiliárias, oriundos de receita de permuta com terrenos no empreendimento Reserva do Paiva, na investida Terrenos e Construções S.A.
- (ii) Referem-se aos valores a receber pela comercialização dos lotes de terra referente a projetos de base imobiliária, decorrentes do decurso normal das atividades da investida LD Participações e Investimentos S.A..
- (iii) O saldo representa o contas a receber de lojistas do Shopping Center, referente ao aluguel mínimo e aluguel percentual, ajustado pelo 13º aluguel proporcional ao período de inauguração do Shopping.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

9 Dividendos a receber

O saldo refere-se a dividendos a receber das controladas e coligada conforme demonstrado no quadro abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Concessionária Rota dos Coqueiros LD Participações e Investimentos S.A. Terrenos e Construções S.A.			252	323
	8.516	8.517		
	1.721	520		
	<u>10.237</u>	<u>9.037</u>	<u>252</u>	<u>323</u>

10 Estoques

	Consolidado	
	2015	2014
Circulante		
Lotes a comercializar (i)	11.560	17.942
Unidades imobiliárias Branded São Paulo (ii)		9.091
	<u>11.560</u>	<u>27.033</u>
Não circulante		
Lotes a comercializar (i)	29.672	2.729
Projeto Branded Paiva (ii)	4.501	4.542
Projeto Branded São Paulo (ii)		35.472
Projeto Paiva Land Development	10.030	7.124
Projeto Camaçari Land Development (iii)	10.387	25.658
Projeto Quintas do Capibaribe (iv)	13.850	10.073
Projeto Imobiliário Golf	1.534	1.305
	<u>69.974</u>	<u>86.903</u>
	<u>81.534</u>	<u>113.936</u>

- (i) Referem-se a estoques de terrenos, demonstrados ao custo de aquisição, agregados aos custos incorridos de desenvolvimento, para trazer os lotes nas condições de vendas desejadas pela administração, para os empreendimentos em Camaçari - BA e Reserva do Paiva - PE.
- (ii) Referem-se a estoques em andamento das unidades imobiliárias, demonstrados ao custo de aquisição, para os projetos residenciais “Branded” São Paulo e Reserva do Paiva (Pernambuco).
- (iii) Referem-se a desenvolvimento na Reserva dos Camassarys, localizada no município de Camaçari (Bahia), demonstrados ao custo de aquisição.
- (iv) Referem-se ao desenvolvimento do projeto Quintas do Capibaribe que terá como objetivo a comercialização de lotes em Pernambuco, demonstrados ao custo histórico.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Adiantamentos diversos

	Consolidado	
	2015	2014
Circulante		
Adiantamento a lojistas (i)	2.400	
Adiantamento a funcionários	435	1.072
Adiantamento a Concessionária Rota dos Coqueiros	421	421
Outros adiantamentos	23	249
Total dos adiantamentos	3.279	1.742

- (i) Referem-se a empréstimos à lojistas, com o objetivo de viabilizar a conclusão das obras e reformas dentro do prazo de inauguração do Shopping Center.

12 Intangível

	Marcas, Direitos e patentes	Ágio (b)	Direito de uso software	Total
Em 31 de dezembro de 2014				
Saldo inicial	1	985	208	1.194
Aquisições			1	1
Reclassificação			27	27
Amortização			(61)	(61)
Saldo contábil, líquido	1	985	175	1.161
Em 31 de dezembro de 2014				
Custo	1	985	403	1.389
Amortização acumulada			(228)	(228)
Saldo contábil, líquido	1	985	175	1.161
Em 31 de dezembro de 2015				
Saldo inicial	1	985	175	1.161
Aquisições oriundo de combinação de negócios			6	6
Amortização			(55)	(55)
Saldo contábil, líquido	1	985	126	1.112
Em 31 de dezembro de 2015				
Custo	1	985	409	1.395
Amortização acumulada			(283)	(283)
Saldo contábil, líquido	1	985	126	1.112

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Ágio

O saldo refere-se ao ágio pago na aquisição da participação no capital da Concessionária Rota dos Coqueiros, e está fundamentado em expectativa de rentabilidade futura.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 Propriedade para investimentos

(a) Composição do saldo

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificações e benfeitorias</u>	<u>Equipamentos e instalações</u>	<u>Móveis e utensílios</u>	<u>Total em operação</u>	<u>Obras em andamento</u>	<u>Adiantamento a fornecedor</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2015								
Aquisições oriundo de combinação de negócios	8.606				8.606	80.353	639	89.598
Mais valia oriundo combinação de negócios (Nota 5)		16.086			16.086			16.086
Aquisições						11.284		11.284
Transferências	9	67.444	24.591	702	92.746	(92.107)	(639)	
Reclassificações (i)						470		470
Depreciação		(310)	(115)	(6)	(431)			(431)
Saldo contábil, líquido	<u>8.615</u>	<u>83.220</u>	<u>24.476</u>	<u>696</u>	<u>117.007</u>			<u>117.007</u>
Em 31 de dezembro de 2015								
Custo	8.615	83.530	24.591	702	117.438			117.438
Depreciação Acumulada		(310)	(115)	(6)	(431)			(431)
Saldo contábil, líquido	<u>8.615</u>	<u>83.220</u>	<u>24.476</u>	<u>696</u>	<u>117.007</u>			<u>117.007</u>
Taxas de depreciação		5,5%	6,5%	10%				

(i) Durante 2015, a Companhia capitalizou custos de financiamentos no valor de R\$ 470. Os custos dos financiamentos foram capitalizados até o término da construção do Shopping Center.

(b) Depreciação

A depreciação dos bens relacionados à propriedade para investimentos foi registrada como despesas gerais e administrativas no exercício em 2015, no montante de R\$ 431.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14 Imobilizado

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificações e benfeitorias</u>	<u>Equipamentos e instalações</u>	<u>Veículos</u>	<u>Móveis e utensílios</u>	<u>Total em operação</u>	<u>Obras em andamento (i)</u>	<u>Adiantamento a fornecedor</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2014									
Saldo inicial	60.091	531	302	470	636	62.030	51.180	647	113.857
Aquisições			12			12	15.993	2	16.007
Transferências		3	7		4	14	(14)		
Reclassificações (ii)							(11.120)	(649)	(11.769)
Acervo cisão (Nota 1.1.2)	(59.600)		(6)			(59.606)	(40.941)		(100.547)
Alienações		(38)				(38)	(2.912)		(2.950)
Depreciação		(175)	(79)	(200)	(75)	(529)			(529)
Saldo contábil, líquido	<u>491</u>	<u>321</u>	<u>236</u>	<u>270</u>	<u>565</u>	<u>1.883</u>	<u>12.186</u>		<u>14.069</u>
Em 31 de dezembro de 2014									
Custo	491	735	448	1.000	768	3.442	12.186		15.628
Depreciação acumulada		(414)	(212)	(730)	(203)	(1.559)			(1.559)
Saldo contábil, líquido	<u>491</u>	<u>321</u>	<u>236</u>	<u>270</u>	<u>565</u>	<u>1.883</u>	<u>12.186</u>		<u>14.069</u>
Em 31 de dezembro de 2015									
Saldo inicial	491	321	236	270	565	1.883	12.186		14.069
Aquisições oriundo combinação de negócios		78	323		88	489			489
Aquisições		184	21		6	211	359	2	572
Transferências		8	23		54	85	(85)		
Reclassificações			(293)			(293)	(228)	(2)	(523)
Alienações		(81)		(24)		(105)	(38)		(143)
Depreciação		(350)	(90)	(169)	(88)	(697)			(697)
Saldo contábil, líquido	<u>491</u>	<u>160</u>	<u>220</u>	<u>77</u>	<u>625</u>	<u>1.573</u>	<u>12.194</u>		<u>13.767</u>
Em 31 de dezembro de 2015									
Custo	491	924	522	976	916	3.829	12.194		16.023
Depreciação acumulada		(764)	(302)	(899)	(291)	(2.256)			(2.256)
Saldo contábil, líquido	<u>491</u>	<u>160</u>	<u>220</u>	<u>77</u>	<u>625</u>	<u>1.573</u>	<u>12.194</u>		<u>13.767</u>
Taxas de depreciação		10	10	20	20				

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(i) O saldo em 2015 de R\$ 11.457 (R\$ 11.486), representa o desenvolvimento de um Hotel a ser implantado na Reserva do Paiva – PE, na investida HTLGF RP Participações S.A..

(ii) O saldo em 2014 refere-se essencialmente à realocação do projeto Quintas do Capibaribe para o estoque.

(a) Depreciação

A Companhia deprecia os seus ativos utilizando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada. Os terrenos não são depreciados.

A depreciação do exercício em 2015 foi registrada como despesas gerais e administrativas, no montante de R\$ 982 (2014 – R\$ 1.277). Deste montante em 2015, R\$ 285 (2014 – R\$ 748) refere-se ao rateio da depreciação do imobilizado de uso em comum entre as empresas do Grupo Cornélio Brennand.

15 Contas a pagar por aquisição de terrenos

O saldo em 2015 de R\$ 8.028 (2014 - R\$ 8.028) refere-se ao valor a pagar da investida Terrenos e Construções S.A. ao fornecedor Céramus Bahia S.A., referente à compra de terrenos para o Projeto em Camaçari-BA.

16 Empréstimos e financiamentos

	<u>2015</u>
Financiamento Desenhahia	<u>55.050</u>
(-) Circulante	<u>(5.549)</u>
Não circulante	<u>49.501</u>

(a) Financiamento Desenhahia

Em conexão com a estratégia financeira da Companhia, em 11 de dezembro de 2013, foi contratado um financiamento de longo prazo, no montante total de R\$ 56.131 junto a Agência de Fomento do Estado da Bahia S.A. - Desenhahia. Sobre o principal da dívida vão incidir juros devidos à taxa efetiva de 4,0% ao ano, sendo o valor dos juros calculado e capitalizado mensalmente e exigível trimestralmente durante o período de carência, passando a ser exigível mensalmente durante o período de amortização do principal, a partir de Janeiro de 2016.

Os valores demonstrados no quadro acima estão líquidos do custo de captação. O valor total do investimento previsto será de R\$ 117 milhões.

Os montantes do não circulante têm a seguinte composição por ano de vencimento:

	<u>2015</u>
2017	5.597
2018	5.597
2019	5.597
2020	5.597
A partir de 2021	<u>27.987</u>
	<u>50.375</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17 Salários e encargos sociais

	Consolidado	
	2015	2014
Salários e honorários	5	
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS	123	342
Instituto Nacional do Seguro Social - INSS	850	1.500
Provisão de férias e encargos	580	954
Gratificações a funcionários	2.072	4.572
	<u>3.630</u>	<u>7.368</u>

18 Tributos diferidos

A Companhia reconhece a receita da operação com base no CPC 17, CPC 30 e OCPC 04 respeitando o princípio contábil de competência. Em virtude dessa prática os impostos incidentes são reconhecidos também por competência, entretanto, o seu efetivo recolhimento é realizado com base no regime de caixa uma vez que a legislação vigente permite a adoção dessa sistemática para as empresas que são optantes pelo lucro presumido. O saldo em 2015 é de R\$ 3.289 (2014 – R\$ 1.474).

19 Adiantamentos de clientes

Os adiantamentos de clientes em 31 de dezembro de 2015, no montante de R\$ 1.869, referem-se ao saldo dos montantes recebidos pela cessão de direito de uso (CDU), que serão reconhecidos de forma linear no resultado do período, após a inauguração do Shopping Center, com base no prazo dos contratos de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem.

20 Tributos a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Imposto de renda retido na fonte - IRRF		1	231	355
Contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS			83	163
Imposto sobre operação financeira - IOF	9	8	140	138
Imposto de renda pessoa jurídica - IRPJ			95	190
Imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS		1	303	49
Retenção do PIS/COFINS/CSLL	2	3	222	65
Outros			62	138
	<u>11</u>	<u>13</u>	<u>1.136</u>	<u>1.098</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

21 Patrimônio líquido

(a) Capital social

A quantidade total de ações da Companhia é de 3.121.558 mil (2014 – 1.296.468 mil), divididas entre 1.560.779 mil ações ordinárias e 1.560.779 mil ações preferenciais sem valor nominal.

Conforme disposto na alteração do Estatuto Social, foi aprovado, durante o ano de 2015, aumentos de capital no valor total de R\$ 7.000, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital e aumento de capital no valor total de R\$ 4.099, mediante a ato de cisão da Ical Participações S.A. (Nota 1.1.1.1).

(b) Participação dos não controladores

O saldo de R\$ 27.809 em 2015 (2014 – R\$ 4.472), refere-se à participação dos acionistas não controladores na investida Camaçari Investimentos e Participações S.A. e coligada SC Camaçari Desenvolvimento S.A., empresa que teve o controle compartilhado até 3 de novembro de 2015.

(c) Reserva de capital

Em 21 de agosto de 2014, foi aprovado o ingresso da Lumine Soluções em Shopping Centers Ltda. na investida Camaçari Investimentos e Participações S.A., que efetuou um aporte no montante de R\$ 568. Sobre o montante integralizado foi apurado ágio na emissão de ações de R\$ 201 que corresponde ao percentual de participação na investida sobre valor por ação, de R\$ 5.359,64(reais), que excede o valor nominal da ação de R\$ 3.289,61 (reais).

Em 29 de julho de 2015, foi aprovado o ingresso do acionista Tamweelview S.A. na investida BR SP Participações S.A., que efetuou um aporte no montante de R\$ 33.121 sobre o montante integralizado de R\$ 20.847, foi apurado ágio na emissão de ações de R\$ 12.274 que corresponde ao valor por ação de R\$ 1,0883832(reais) que excede o valor nominal da ação de R\$ 0,6850386 (centavos). A Companhia passou a manter 50% dos investimentos, compartilhando o controle da BR SP Participações S. A..

(d) Adiantamentos para futuro aumento de capital

O saldo de R\$ 24.500 em 2015 (2014 – R\$ 30.500), referem-se à antecipação de aportes dos acionistas da Companhia para futuros aumentos de capital.

Durante o exercício de 2015, a Companhia recebeu aporte de R\$ 1.000 em adiantamentos para futuro aumento de capital e integralizou ao capital social (R\$ 7.000).

(e) Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo em 2015 de R\$ (1.884) (2014 – R\$ 57) é proveniente de transações com os sócios pela mudança na participação societária de controladas e coligadas.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Receita de venda

A reconciliação entre vendas brutas e a receita líquida é como segue:

	Consolidado	
	2015	2014
Receita bruta de vendas (i)	25.786	51.341
Receita de prestação de serviços (ii)	13.214	
Receita bruta de aluguel	703	
Receita de cessão de direito de uso	124	
Taxas administrativas	267	
(-) Devoluções de vendas	(8.901)	(4.206)
Impostos incidentes sobre vendas	(2.619)	(1.720)
	<u>28.574</u>	<u>45.415</u>

- (i) O valor representa as vendas de lotes de terras e receita de permuta com terrenos no empreendimento Reserva do Paiva.
- (ii) Durante o exercício de 2015, a investida Iron House Empreendimentos S.A. passou a prestar serviços de consultoria administrativa e gestão de projetos para empresas do Grupo.

23 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Salários e encargos sociais	238	259	8.014	12.516
Gratificações aos funcionários	21	36	2.548	5.707
Transporte	4	4	6	30
Comunicação e marketing			1.111	763
Despesas com corretagem			767	1.481
Assistência médica	67	91	554	552
Refeição	5	5	95	89
Cursos e treinamentos	2	4	85	206
Viagens	2	5	1.362	1.399
Impostos e taxas	5	6	698	2.230
Prestações de serviços (i)	163	204	19.581	4.687
Condomínio			319	
Depreciação e amortização	9	91	1.546	1.338
Locação de bens	2	2	957	1.184
Outras despesas	37	43	1.889	3.371
	<u>555</u>	<u>750</u>	<u>39.532</u>	<u>35.553</u>

- (i) O valor representa essencialmente serviços de consultoria e assessoria financeira e jurídica durante o exercício de 2015 na controlada Iron House Empreendimentos S.A., no montante de R\$ 12.130.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

O valor em 31 de dezembro de 2015, no montante de R\$ 7.641, representa substancialmente o ganho na remensuração do investimento a valor justo na controlada Camaçari Investimentos e Participações S.A., no montante de R\$ 5.386, anteriormente mantido à combinação de negócios por estágio, estimada com base em estudos técnicos realizados (Nota 5).

O valor em 31 de dezembro de 2014, no montante de R\$ (5.967), representa substancialmente a baixa de projetos imobilizados nas investidas Iron House Empreendimentos S.A., no montante de R\$ (2.887) e Terrenos e Construções S.A., no montante de R\$ (3.821).

25 Receitas e despesas financeiras

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Despesa de juros	(1.536)	(1.047)	(2.036)	(1.073)
Despesa com IOF	(113)		(177)	
Tarifas bancárias	(4)		(20)	
Outras despesas financeiras		(323)	(132)	(429)
Despesas financeiras	<u>(1.653)</u>	<u>(1.370)</u>	<u>(2.365)</u>	<u>(1.502)</u>
Receita de juros	51	44	928	475
Rendimentos sobre aplicações financeiras		200	199	1.088
Outras receitas financeiras			12	1
Receitas financeiras	<u>51</u>	<u>244</u>	<u>1.139</u>	<u>1.564</u>
Despesas (receitas) financeiras, líquidas	<u>(1.602)</u>	<u>(1.126)</u>	<u>(1.226)</u>	<u>62</u>

26 Transações com partes relacionadas

26.1 Consolidado

Os seguintes saldos referem a transações conduzidas com partes relacionadas:

(a) Adiantamentos para futuro aumento de capital

	<u>Ativo não circulante</u>		<u>Passivo não circulante</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2014</u>
Concessionária Rota dos Coqueiros S.A.	70	71	
Lumine Soluções em Shopping Centers Ltda.			250
	<u>70</u>	<u>71</u>	<u>250</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Empréstimos entre partes relacionadas (Mútuo)

	<u>Ativo não circulante</u>		<u>Passivo não circulante</u>	
	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acionistas pessoas físicas		141.226		107.806
Atiaia Energia S.A.		12.129		10.593
EPP - Empreendimentos Imobiliários, Construções e Participações Ltda.		251		
Nova Villa Patrimonial e Empreendimentos Ltda.		427		
Ical Participações S.A.				
	<u>2.328</u>			
	<u>2.328</u>	<u>154.033</u>		<u>118.399</u>

Os saldos em aberto referem-se a basicamente, contas correntes mantidas com acionistas do Grupo Cornélio Brennand, as quais não estão sujeitas a encargos e não têm prazo de vencimento.

(c) Outras transações

	<u>Ativo circulante</u>		<u>Passivo circulante</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Companhia Brasileira de Vidros Planos - CBVP			626	1.608
HTL SP Participações S.A.	24	481		
BR SP Participações S.A.	8			
Ical Vidros S.A.			203	
Atiaia Energia S.A.			2	3
Ical Participações S.A.		906	21	818
	<u>32</u>	<u>1.387</u>	<u>852</u>	<u>2.429</u>

No exercício de 2015, a Companhia revisou o rateio das despesas administrativas - ordinárias de pessoal com as demais empresas do Grupo de acordo com os critérios e parâmetros estabelecidos em laudo técnico elaborado por empresa especializada.

(d) Remuneração do pessoal-chave da administração

O pessoal-chave da administração inclui os diretores. A remuneração paga ou a pagar ao pessoal-chave da administração, por serviços de empregados, está apresentada a seguir:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Remuneração total do pessoal-chave da administração	<u>2.866</u>	<u>3.224</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

26.2 Controladora

Os seguintes saldos referem-se a transações com as controladas abaixo identificadas e ocorreram durante o ano.

(a) Adiantamentos para futuro aumento de capital

	Ativo não circulante	
	2015	2014
Terrenos e Construções S.A.		8.297
Vento Sul Participações Ltda.		10
HTLGF RP Participações S.A.		80
BR SP Participações S.A.		5.440
BR RP Participações Ltda.		2.265
Camaçari Investimentos e Participações S.A.	15.450	3.623
LD Participações e Investimentos S.A.		7.049
	<u>15.450</u>	<u>26.764</u>

(b) Empréstimos entre partes relacionadas (Mútuo)

	Passivo não circulante	
	2015	2014
Acionistas pessoas físicas	133.202	68.084
Atiaia Energia S.A.	12.129	10.593
Terrenos e Construções S.A.		3.954
	<u>145.331</u>	<u>82.631</u>

Os saldos em aberto referem-se a basicamente, contas correntes mantidas com acionistas do Grupo Cornélio Brennand, as quais não estão sujeitas a encargos e não têm prazo de vencimento.

(c) Outras transações

	Passivo circulante	
	2015	2014
Companhia Brasileira de Vidros Planos - CBVP	49	121
Ical Vidros S.A.	9	
Ical Participações S.A.		44
	<u>58</u>	<u>165</u>

No exercício de 2015 a Companhia revisou o rateio das despesas administrativas - ordinárias de pessoal com as demais empresas do Grupo de acordo com os critérios e parâmetros estabelecidos em laudo técnico elaborado por empresa especializada.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Remuneração do pessoal-chave da administração

O pessoal-chave da administração são os diretores. A remuneração paga ou a pagar ao pessoal-chave da administração, por serviços de empregados, está apresentada a seguir:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Remuneração total do pessoal-chave da administração	<u>38</u>	<u>29</u>

27 Imposto de renda e contribuição social

(a) Reconciliação consolidada da despesa do imposto de renda e da contribuição social para as empresas regidas pelo Lucro Real

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	714	111
Despesas indedutíveis	12	44
Receita com equivalência patrimonial	<u>(930)</u>	<u>(613)</u>
Lucro fiscal	<u>(204)</u>	<u>(457)</u>

No ano de 2015, não houve provisão de imposto de renda e contribuição social para a empresa do lucro real, Vento Sul Participações, em decorrência da mesma ter apresentado prejuízo fiscal durante o período.

(b) Reconciliação consolidada da despesa do imposto de renda e da contribuição social diferidos para as empresas regidas pelo Lucro Real

	<u>2015</u>
Ganho sobre a remensuração do investimento proveniente da combinação de negócios (Nota 24)	5.386
Imposto de renda diferido	1.347
Contribuição social diferido	<u>485</u>
Imposto de renda e Contribuição social diferidos	<u>1.831</u>

No exercício de 2015, a controlada Camaçari Investimentos e Participações S.A. auferiu um ganho sobre a remensuração do investimento na controlada SC Camaçari Desenvolvimento S.A., no valor de R\$ 5.386, proveniente da combinação de negócios (Nota 5).

Afim de demonstrar os efeitos em decorrência da futura tributação sobre a realização desse ativo, foram constituídos os referidos tributos diferidos passivos demonstrados acima.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Reconciliação consolidada da despesa do imposto de renda e da contribuição social para as empresas regidas pelo Lucro Presumido

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Receita bruta de vendas	23.856	50.189
Receita financeira oriunda da atividade	1.915	1.152
(-) Distratos/devolução	(8.277)	(3.669)
(-) Devolução receita financeira	(624)	(536)
Total receita tributável	14.949	47.136
Presunção 8% - Imposto de renda	1.350	3.771
Presunção 32% - Imposto de renda	5	
Presunção 12% - Contribuição social	2.025	5.657
Presunção 32% Contribuição Social	5	
Demais receitas e Ganho de capital	1.048	463
Imposto de renda - Presumido		
Imposto de renda: 15%	361	630
Adicional: 10%	200	397
Imposto de renda - Total	<u>561</u>	<u>1.027</u>
Contribuição social sobre lucro líquido - Presumido		
Contribuição social: 9%	<u>277</u>	<u>550</u>
Imposto de renda e Contribuição social sobre lucro líquido	<u>838</u>	<u>1.577</u>

Os demonstrativos acima apresentam de forma segregada a apuração do imposto de renda e da contribuição social pelo regime do Lucro Real e do Lucro Presumido.

A empresa com apuração pelo Lucro Real é:
Vento Sul Participações Ltda.
Camaçari Investimentos e Participações S.A.

As empresas com apuração pelo Lucro Presumido são:
Terrenos e Construções S.A. e LD Participação e Investimentos S.A.

Totalizando a despesa de imposto de renda e contribuição social para o consolidado, conforme quadro abaixo:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lucro real	1.831	
Lucro presumido	<u>838</u>	<u>1.577</u>
	<u>2.669</u>	<u>1.577</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28 Resumo das principais políticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo disposição em contrário.

28.1 Consolidação

Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas.

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). As controladas são totalmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas do Grupo são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas, quando necessário, para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas, cuja participação é assim resumida:

Controladas	%	
	2015	2014
Terrenos e Construções S.A.	100	100
Iron House Empreendimentos Imobiliários S.A.	100	100
Vento Sul Participações Ltda.	100	100
HTLGF RP Participações S.A.	100	100
BR SP Participações S.A.		100
BR RP Participações Ltda.	100	100
HTLGF RP Operações Ltda.	100	100
LD Participações e Investimentos S.A.	100	80
Camaçari Investimentos e Participações S.A.	92	92

O período de abrangência das demonstrações financeiras das controladas incluídas na consolidação é coincidente com os da controladora e as práticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme nas empresas consolidadas e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

O processo de consolidação das contas patrimoniais e de resultado corresponde à soma dos saldos das contas de ativo, passivo, receitas e despesas, segundo a sua natureza, complementada com as eliminações das operações realizadas entre as empresas consolidadas.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Controlada em conjunto

Controlada em conjunto são as entidades sobre a qual a Companhia tem controle compartilhado com uma parte. O investimento em controlada em conjunto é contabilizado pelo método de equivalência patrimonial e é, inicialmente, reconhecido pelo seu valor de custo.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes sociedades controladas em conjunto, cuja participação é assim resumida:

	%
Controladas em conjunto	2015
BR SP Participações S.A.	50

(c) Transações e participações de não controladores

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

28.2 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem o caixa, os depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses, e com risco insignificante de mudança de valor, que são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de curto prazo da Companhia.

28.3 Ativos e passivos financeiros

28.3.1 Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros, no reconhecimento inicial, sob a categoria empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos.

Empréstimos e recebíveis

Os empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados no ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data de emissão do balanço (estes são classificados no ativo não circulante).

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28.4 Contas a receber

As contas a receber correspondem aos valores a receber pela comercialização de terrenos relacionados a projetos de base imobiliária decorrentes do decurso normal das atividades da Companhia, incluem também os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso (CDU) dos lojistas do Shopping Center.

São demonstrados pelos valores históricos. Não há o reconhecimento de provisão para créditos de liquidação duvidosa, uma vez que não há títulos em abertos em longa data.

28.5 Tributos a recuperar

São avaliados pelo custo e não excedem o valor esperado de realização.

28.6 Propriedade para investimentos

Os bens classificados como propriedades para investimentos são avaliados contabilmente a valor de custo. Durante o exercício de 2015, foi mensurado o valor justo através de laudo de empresa especializada, conforme descrito na Nota 5.

28.7 Estoques

Os estoques são demonstrados ao custo ou ao valor líquido de realização, dos dois o menor. O custo é determinado pelo método de avaliação de estoque “custo médio ponderado”.

Os lotes a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos loteamentos, que não excede ao seu valor líquido de realização.

Os estoques são avaliados quanto ao seu valor recuperável nas datas de balanço. Em caso de perda por desvalorização (*impairment*), esta é imediatamente reconhecida no resultado.

28.8 Investimentos em controladas e controlada em conjunto (aplicável somente para as demonstrações financeiras individuais)

Os investimentos em sociedades controladas e controladas em conjunto são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

28.9 Imobilizado

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos a depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens.

Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos, menos o valor residual, durante a vida útil, que é estimada como segue:

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- . Edificações e benfeitorias – 25 anos
- . Benfeitorias – 10 anos
- . Equipamentos e instalações – 10 anos
- . Veículos – 5 anos
- . Móveis, utensílios e equipamentos – 10 anos

Os valores residuais, a vida útil e os métodos de depreciação dos ativos são revisados e ajustados, se necessário, quando existir uma indicação de mudança significativa desde a última data de balanço.

Os custos subsequentes ao do reconhecimento inicial são incorporados ao valor residual do imobilizado ou reconhecidos como item específico, conforme apropriado, somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável. O saldo residual do item substituído é baixado. Demais reparos e manutenções são reconhecidos diretamente no resultado quando incorridos.

Os itens do ativo imobilizado são baixados quando vendidos ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor residual do ativo) são reconhecidos na demonstração do resultado do período em que o ativo for baixado.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

28.10 Intangível

(a) Ágio

O ágio (*goodwill*) é representado pela diferença positiva entre o valor pago e/ou a pagar pela aquisição de um negócio e o montante líquido do valor justo dos ativos e passivos da controlada adquirida. O ágio de aquisições de controladas é registrado como "Ativo intangível". Se a adquirente apurar deságio, deverá registrar o montante como ganho no resultado do período, na data da aquisição. O ágio é testado anualmente para verificar perdas (*impairment*). Ágio é contabilizado pelo seu valor de custo menos as perdas acumuladas por *impairment*. Perdas por *impairment* reconhecidas sobre ágio não são revertidas. Os ganhos e as perdas da alienação de uma entidade incluem o valor contábil do ágio relacionado com a entidade vendida.

28.11 *Impairment* de ativos não financeiros

Os ativos que têm uma vida útil indefinida, como o ágio, não estão sujeitos à amortização e são testados anualmente para a verificação de *impairment*. Os ativos que estão sujeitos à amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)).

28.12 Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano (ou no ciclo operacional normal dos negócios, ainda que mais longo). Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28.13 Obrigações sociais e tributárias

São registradas de acordo com o regime de competência e representam obrigações fiscais, sociais e trabalhistas.

28.14 Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor total a pagar é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os financiamentos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Os empréstimos são classificados no passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Os custos de empréstimos que são diretamente atribuíveis à aquisição, construção ou produção de um ativo qualificável, que é um ativo que, necessariamente, demanda um período de tempo substancial para ficar pronto para seu uso ou venda pretendidos, são capitalizados como parte do custo do ativo quando for provável que eles irão resultar em benefícios econômicos futuros para a Companhia e que tais custos possam ser mensurados com confiança. Demais custos de empréstimos são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos.

28.15 Provisões

As provisões são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; (iii) e o valor possa ser estimado com segurança.

28.16 Outros passivos circulante e não circulante

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos.

28.17 Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O imposto de renda e contribuição social diferidos são determinados, usando alíquotas de imposto (e leis fiscais) promulgadas, na data do balanço, e que devem ser aplicadas quando o respectivo imposto diferido ativo for realizado ou quando o imposto diferido passivo for liquidado.

O imposto de renda e contribuição social diferidos ativo são reconhecidos somente na proporção da probabilidade de que lucro tributável futuro esteja disponível e contra o qual as diferenças temporárias possam ser usadas.

28.18 Capital Social

As ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal são classificadas no patrimônio líquido.

28.19 Dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como passivo nas demonstrações financeiras, no período em que a distribuição é aprovada por eles, ou quando da proposição do dividendo mínimo obrigatório previsto em lei.

28.20 Reconhecimento da receita

A Companhia reconhece a receita quando: (i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança; (ii) é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a Companhia; e (iii) quando critérios específicos tiverem sido atendidos para cada uma das atividades da Companhia.

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido pelo regime de competência, usando o método da taxa efetiva de juros.

(a) Permutas financeiras com desenvolvedoras ou incorporadoras

As receitas são reconhecidas através do percentual do custo incorrido correspondentes às unidades vendidas, em relação ao seu custo total orçado.

(b) Venda direta de terrenos

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida pela comercialização dos lotes de terra e está apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos

(c) Locação de lojas do Shopping

As receitas de aluguéis são reconhecidas pelo método linear na demonstração do resultado durante o período contratual.

(d) Cessão de direitos de uso

As receitas de cessão de direitos de uso são reconhecidas ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

* * *