
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 2017
e relatório do auditor independente**





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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 correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa 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 financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 1.2, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras das controlada Terrenos e Construções S.A. e da controlada em conjunto BR SP Participações S.A, entidades de incorporação imobiliária, consideram adicionalmente a Orientação OCPC 04 – "Aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras", editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em mais detalhes na Nota 2 (f). Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.



Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das 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 erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, 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 financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

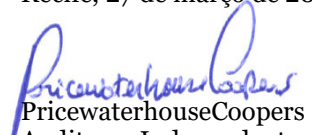



Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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, 27 de março de 2018


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


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

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balço patrimonial em 31 de dezembro Em milhares de reais

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016		2017	2016	2017	2016
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	13.263	38	15.475	651	Fornecedores			595	1.478
Contas a receber de clientes (Nota 7)			7.739	19.713	Adiantamentos de clientes (Nota 18)			4.602	5.720
Estoques para venda (Nota 10)			58.879	22.726	Empréstimos e Financiamentos (Nota 15)	14.744	2.664	20.234	3.964
Adiantamentos diversos			436	1.364	Credores diversos	1	2	1	
Partes relacionadas (Nota 25)			114	11.929	Partes relacionadas (Nota 25)	118	84	1.628	1.101
Antecipação de condomínio (Nota 9)			4.170	3.332	Salários e encargos sociais (Nota 16)			563	3.802
Tributos a recuperar	585	535	1.565	1.517	Tributos a pagar (Nota 19)	3	3	2.079	665
Dividendos a receber (Nota 8)	14.381	8.557	255	202	Outros passivos	174	12	462	836
Despesas antecipadas	34	36	83	87		15.040	2.765	30.164	17.566
Outros ativos	150	150	1.549	614					
	28.413	9.316	90.265	62.135	Não circulante				
Não circulante					Empréstimos e Financiamentos (Nota 15)	26.528	39.581	70.520	89.089
Realizável a longo prazo					Partes relacionadas (Nota 25)	143.564	147.283	173.336	173.662
Partes relacionadas (Nota 25)	36.887	33.491			Tributos provisionados (Nota 17)			2.001	2.852
Estoques em construção (Nota 10)			62.065	69.433	Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 14)			8.028	8.028
Outros ativos			101	139	Outros passivos			44	44
	36.887	33.491	62.166	69.572		170.092	186.864	253.929	273.675
					Total do passivo	185.132	189.629	284.093	291.241
Investimentos (Nota 4)	140.589	153.966	45.810	61.905	Patrimônio líquido (Nota 20)				
Propriedade para investimentos (Nota 12)			111.974	113.484	Capital social	112.559	82.059	112.559	82.059
Imobilizado (Nota 13)			13.442	13.583	Reserva de capital	6.994	6.994	6.994	6.994
Intangível (Nota 11)			1.055	1.115	Ajuste de avaliação patrimonial	(1.930)	(1.871)	(1.930)	(1.871)
	177.476	187.457	234.447	259.659	Prejuízos acumulados	(96.866)	(80.038)	(96.866)	(80.038)
						20.757	7.144	20.757	7.144
					Participação dos não controladores			19.862	23.409
Total do ativo	205.889	196.773	324.712	321.794	Total do patrimônio líquido	20.757	7.144	40.619	30.553
					Total do passivo e patrimônio líquido	205.889	196.773	324.712	321.794

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Operações continuadas				
Receita líquida de vendas (Nota 21)			22.307	13.829
Custo da venda			(1)	253
Lucro Bruto			22.306	14.082
Participação nos resultados de controladas e coligadas (Nota 4)	(11.369)	(21.960)	234	342
Despesas gerais e administrativas (Nota 22)	(1.221)	(626)	(35.781)	(36.531)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas (Nota 23)	1.997	2	2.324	(3.793)
Prejuízo operacional	(10.593)	(22.584)	(10.917)	(25.900)
Receitas financeiras (Nota 24)	626	136	976	426
Despesas financeiras (Nota 24)	(6.738)	(4.962)	(9.723)	(8.036)
Despesas financeiras, líquidas	(6.112)	(4.826)	(8.747)	(7.610)
Provisão para perdas em controladas em conjunto (Nota 4)	(123)	(597)	(123)	(597)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(16.828)	(28.007)	(19.787)	(34.107)
Imposto de renda e contribuição social (Nota 26)			(588)	(363)
Prejuízo do exercício	<u>(16.828)</u>	<u>(28.007)</u>	<u>(20.375)</u>	<u>(34.470)</u>
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			(16.828)	(28.007)
Participação dos não controladores			(3.547)	(6.463)
			<u>(20.375)</u>	<u>(34.470)</u>

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

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Prejuízo líquido do exercício	(16.828)	(28.007)	(20.375)	(34.470)
Outros componentes do resultado abrangente				
Total do resultado abrangente do exercício	<u>(16.828)</u>	<u>(28.007)</u>	<u>(20.375)</u>	<u>(34.470)</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 1 de janeiro de 2016	57.559	24.500	6.994	(1.884)	(52.031)	35.138	27.809	62.947
Aumento de capital (Nota 20 (a))	24.500					24.500	2.076	26.576
Adiantamentos para futuro aumento de capital		(24.500)				(24.500)		(24.500)
Ajuste de avaliação patrimonial (Nota 20 (d))				13		13	(13)	
Prejuízo do exercício					(28.007)	(28.007)	(6.463)	(34.470)
Em 31 de dezembro de 2016	82.059		6.994	(1.871)	(80.038)	7.144	23.409	30.553
Aumento de capital (Nota 20 (a))	30.500					30.500		30.500
Ajuste de avaliação patrimonial (Nota 20 (d))				(59)		(59)		(59)
Prejuízo do exercício					(16.828)	(16.828)	(3.547)	(20.375)
Em 31 de dezembro de 2017	112.559		6.994	(1.930)	(96.866)	20.757	19.862	40.619

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	
	2017	2016	2017	2016
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(16.828)	(28.007)	(19.787)	(34.107)
Ajustes de				
Depreciação (Nota 12/13)			5.481	5.322
Amortização do intangível (Nota 11)			60	65
Lucro sobre alienação de Investimentos	(1.966)		(1.966)	
Participações em sociedades controladas e coligadas (Nota 4)	11.492	22.557	(111)	255
Ajustes de avaliação patrimonial (Nota 20 (d))	(59)		(59)	
Provisão para impairment (Nota 12)				5.827
Provisão para perdas sobre devedores duvidosos			1.492	1.928
Juros sobre empréstimos e financiamentos (Nota 15)	5.151	3.067	7.879	5.454
Juros sobre empréstimos com coligadas (Nota 24)	1.525	1.877	1.524	1.877
Variação no capital circulante				
Adiantamentos diversos			86	(1.417)
Contas a receber (Nota 7)			2.170	(301)
Tributos a recuperar	(50)	(12)	(47)	42
Despesas antecipadas	2	(13)	2	(3)
Antecipação de taxas condominiais (Nota 9)			(838)	
Estoques (Nota 10)			(20.473)	(9.230)
Outros ativos			(55)	327
Fornecedores			(883)	(1.002)
Salários e encargos sociais (Nota 16)			(3.239)	(538)
Tributos a pagar (Nota 19)	(1)	(8)	1.095	(341)
Tributos provisionados (Nota 17)			(851)	(437)
Adiantamento de clientes (Nota 18)			(1.119)	3.851
Credores diversos		1		(22)
Partes relacionadas (Nota 25)	34	26	432	332
Outros passivos	163	12	(369)	(261)
Caixa aplicado nas operações	(537)	(500)	(29.576)	(22.379)
Juros pagos (Nota 15)	(6.124)		(7.424)	(2.281)
Imposto de renda e contribuição social pagos			(270)	(493)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(6.661)	(500)	(37.270)	(25.153)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Partes relacionadas		(28.079)	11.910	(11.910)
Valor recebido pela venda de participações em investidas	34.371		34.371	
Adiantamentos para futuro aumento de capital	(23.489)			
Adições à propriedade para investimentos (Nota 12)			(3.694)	(7.372)
Adições ao imobilizado (Nota 13)			(136)	(723)
Dividendos recebidos		1.370		125
Integralizações de capital social em investidas	(16.252)	(12.500)	(16.252)	(12.500)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos	(5.370)	(39.209)	26.199	(32.380)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Partes relacionadas	25.256	385	28.649	17.752
Custo para captação de empréstimos (Nota 15)			(25)	
Integralização de capital dos não controladores				2.076
Pagamento do principal empréstimos e financiamentos (Nota 15)			(2.729)	
Captação de empréstimos e financiamentos (Nota 15)		39.178		34.830
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	25.256	39.563	25.895	54.658
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	13.225	(146)	14.824	(2.875)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (Nota 6)	38	184	651	3.526
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (Nota 6)	13.263	38	15.475	651

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 2017

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 27 de março de 2018.

1.2 Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor.

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 individuais, estão divulgadas na Nota 2.

(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.

1.3 Mudanças nas políticas contábeis e divulgações

A seguir indicamos as alterações de normas que foram adotadas pela primeira vez para o exercício iniciado em 1º de janeiro de 2017.

(a) CPC 03/IAS 07 - Demonstração dos Fluxos de Caixa

Essa alteração introduz uma divulgação adicional que pretende permitir aos usuários das demonstrações financeiras avaliar melhor as mudanças nos passivos decorrentes das atividades de financiamento. As entidades são requeridas a divulgar mudanças nos passivos para os quais fluxos de caixa foram ou irão compor as atividades de financiamento na demonstração dos fluxos de caixa.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1.4 Normas novas que ainda não estão em vigor

(a) IFRS 9 – Instrumentos Financeiros (CPC 48)

A IFRS 9 aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos financeiros e substitui a orientação no IAS 39/CPC38, que diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações que o IFRS 9 traz são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de impairment para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge. A norma passa a vigorar em 1º de janeiro de 2018. A carteira de recebíveis da Companhia é concentrada em clientes pontuais, os quais têm seus riscos de crédito e perda avaliados individualmente, conforme descrito na Nota 7.

A administração avaliou os seus ativos e passivos financeiros e identificou que não é esperado impacto significativo em suas demonstrações financeiras decorrente da adoção dessa nova norma, no que se refere ao novo modelo de impairment para ativos financeiros, em função da natureza de curto prazo dos recebíveis da Companhia e das políticas de gerenciamento de risco de créditos utilizadas.

(b) IFRS 15 – Receitas de Contratos com Clientes (CPC 47)

Essa nova norma traz os princípios que uma entidade aplicará para determinar a mensuração da receita e quando ela é reconhecida. Essa norma baseia-se no princípio de que a receita é reconhecida quando o controle de um bem ou serviço é transferido a um cliente, assim, o princípio de controle substituirá o princípio de riscos e benefícios. Ela entra em vigor em 1 de janeiro de 2018 e substitui a IAS 11/CPC 47-“Contratos de Construção”, IAS 18/CPC 30 –“ Receitas “ e correspondentes interpretações. A Administração avaliou os contratos existentes e identificou que a Companhia não terá impactos na aplicação do CPC 47, uma vez que o reconhecimento da receita já ocorre em um determinado período, bem como de acordo com as obrigações de performance significativas definidas em seus contratos. O reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias também não deverá sofrer impactos, uma vez que ocorre ao longo de um período, utilizando o método do percentual de conclusão (POC), estando assim, em consonância com os IFRSs e de acordo com o OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

(c) CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil (com efeito a partir de 1º de janeiro de 2019)

Em dezembro de 2017 foi emitido o CPC 06 (R2), em correlação à norma IFRS 16, que introduziu novas regras para as operações de arrendamento mercantil. O objetivo é garantir que arrendatários e arrendadores forneçam informações relevantes de modo que representem fielmente essas transações. O CPC 06 (R2) requer que os arrendatários passem a reconhecer o passivo dos pagamentos futuros e o direito de uso do ativo arrendado para praticamente todos os contratos de arrendamento mercantil, incluindo os operacionais, porém foram criadas isenções opcionais para arrendamentos de curto prazo e de baixo valor. Os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras dos arrendadores ficam substancialmente mantidos. O CPC 06 (R2), em geral, deverá ser aplicado retrospectivamente a partir de 1º de janeiro de 2019 e substituirá CPC 06 (R1) - Operações de Arrendamento Mercantil (IAS 17) e correspondentes interpretações. Como a Companhia não possui contratos relevantes de arrendamento, não se espera impactos significativos decorrentes de sua adoção.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1.5 Consolidação

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.

As empresas controladas incluídas na consolidação estão descritas na Nota 4 e as políticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas estão descritas na seção 27.1.

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 12).

(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 12.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Perda (impairment) da propriedade para investimento

Anualmente, a Companhia testa eventuais perdas (impairment) na propriedade para investimentos. Os valores recuperáveis foram determinados com base em cálculos do valor em uso, efetuados com base em estimativas (Nota 12).

(d) 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.

(e) 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 2017 e de 2016, a Companhia não celebrou contratos que possam ser considerados como instrumentos derivativos.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Risco	Exposição	Metodologia utilizada para mensuração do impacto	Gestão
Risco de mercado - taxa de juros	Empréstimos de longo prazo com taxas variáveis	Análise de sensibilidade	Monitoramento da taxa de juros
Risco de crédito	Caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes	Análise de vencimento Avaliação de crédito	Diversificação das instituições financeiras Monitoramento dos limites de crédito/ <i>ratings</i>
Risco de liquidez	Empréstimos e outros passivos	Previsões de fluxo de caixa	Linhas de crédito disponíveis

(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 dessas contrapartes superior ao valor já provisionado.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<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 2017				
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	16.821	28.214		
Em 31 de dezembro de 2016				
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	6.252	46.392		
Em 31 de dezembro de 2017				
Fornecedores	595			
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	24.844	41.867	20.660	18.107
Em 31 de dezembro de 2016				
Fornecedores	1.478			
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	10.280	62.153	21.517	24.710

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 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Investimentos

(a) Movimentação dos investimentos - Controladora

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Em 1º de janeiro	153.966	153.972
Aumento de capital em controladas	36.343	22.538
Participação nos resultados de subsidiárias	(11.492)	(22.557)
Venda de participação de investimentos (i)	(32.405)	
Ajuste de avaliação patrimonial		13
Dividendos propostos	(5.823)	
Em 31 de dezembro	<u>140.589</u>	<u>153.966</u>

(i) Representa a baixa do investimento pela venda de 25% das ações da investida BR SP Participações S.A..

(b) Movimentação dos investimentos - Consolidado

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Em 1º de janeiro	61.905	49.737
Adição ao investimento (i)	16.252	12.500
Participação nos resultados de subsidiárias	111	(255)
Venda de participação de investimentos (ii)	(32.405)	
Dividendos propostos	(53)	(77)
Em 31 de dezembro	<u>45.810</u>	<u>61.905</u>

(i) O saldo representa os valores aportados na investida BR SP Participações S.A, no montante de R\$ 16.252 (2016 – R\$ 12.500).

(ii) Representa a baixa do investimento pela venda de 25% das ações da investida BR SP Participações S.A..

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Participação societária nos investimentos - 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 2017					
Terrenos e Construções S.A.	27.003		100%	42.519	12.260
Iron House Empreendimentos S.A.	326.941		100%	7.029	(14.904)
HTLGF RP Participações S.A.	832		100%	11.832	(7)
Vento Sul Participações Ltda.		5.732	100%	11.043	(50)
BR RP Participações Ltda.		4.855	100%	4.518	(2)
BR SP Participações S.A.	50.011		25%	145.043	(515)
HTLGF RP Operações Ltda.		1	100%	1	
LD Participações e Investimentos S.A.	7.927		100%	26.357	(861)
Camaçari Investimentos e Participações S.A.	1.210		92%	1.118	(8.482)
Em 31 de dezembro de 2016					
Terrenos e Construções S.A.	27.003		100%	36.083	(4.824)
Iron House Empreendimentos S.A.	326.941		100%	3.675	(5.533)
HTLGF RP Participações S.A.	832		100%	11.839	(8)
Vento Sul Participações Ltda.		5.732	100%	9.258	(22)
BR RP Participações Ltda.		4.855	100%	4.520	(2)
BR SP Participações S.A.	100.021		50%	105.249	(1.195)
HTLGF RP Operações Ltda.		1	100%	1	
LD Participações e Investimentos S.A.	7.927		100%	27.218	(692)
Camaçari Investimentos e Participações S.A.	1.210		92%	9.600	(11.831)

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Participação societária nos investimentos – 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 2017					
Concessionaria Rota dos Coqueiros S.A.	26.150	25%	25%	38.188	935
BR SP Participações S.A.	50.011	25%	25%	145.043	(515)
Em 31 de dezembro de 2016					
Concessionaria Rota dos Coqueiros S.A.	26.150	25%	25%	37.434	1.367
BR SP Participações S.A.	100.021	50%	50%	105.249	(1.195)

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

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 específico (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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 75% de participação. A Controlada está localizada no município de Camaçari-BA e foi inaugurada em novembro de 2015.

A Camaçari Investimentos e Participações S.A. passou a deter o controle da investida em 3 de novembro de 2015, onde a SC Camaçari Desenvolvimento S.A. emitiu ações, 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 deter 50% de participação na empresa, compartilhando o controle da investida, através da venda de 50% de participação para a Tamweelview S.A..

Em 31 de julho de 2017, a Tamweelview S.A. transferiu as ações para a Silver Opal B 2015 s.a.r.l.a., na mesma data, a Companhia passou a deter 25% de participação, com a venda de 25% para a já acionista, Silver Opal B 2015 s.a.r.l.a., porém, manteve influência significativa nas decisões das atividades da 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 Companhia passou a deter 100% de participação na empresa.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

5 Instrumentos financeiros por categoria

Ativos financeiros – Empréstimos e recebíveis

	Controladora	Consolidado
	Valor dos ativos financeiros apresentados no balanço patrimonial	Valor dos ativos financeiros apresentados no balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2017		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	13.263	15.475
Contas a receber (Nota 7)		7.739
Partes relacionadas (Nota 25)	36.887	114
	<u>50.150</u>	<u>23.328</u>
Em 31 de dezembro de 2016		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 6)	38	651
Contas a receber (Nota 7)		19.713
Partes relacionadas (Nota 25)	33.491	11.929
	<u>33.529</u>	<u>32.293</u>

Passivos financeiros – Outros passivos financeiros

	Controladora	Consolidado
	Valor dos passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial	Valor dos passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2017		
Fornecedores		595
Partes relacionadas (Nota 25)	143.682	174.964
Adiantamento de clientes (Nota 18)		4.602
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 14)		8.028
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	41.272	90.754
	<u>184.954</u>	<u>278.943</u>
Em 31 de dezembro de 2016		
Fornecedores		1.478
Partes relacionadas (Nota 25)	147.367	174.763
Adiantamento de clientes (Nota 18)		5.720
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 14)		8.028
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	42.245	93.053
	<u>189.612</u>	<u>283.042</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

6 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Recursos em banco e em caixa (i)	25	38	1.263	267
Certificados de depósitos bancários (ii)	<u>13.238</u>		<u>14.212</u>	<u>384</u>
	<u>13.263</u>	<u>38</u>	<u>15.475</u>	<u>651</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.

7 Contas a receber de clientes

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Permutas financeiras com terrenos (i)	5.760	16.926
Venda direta de terrenos (ii)	620	1.019
Aluguel de lojas (iii)	4.270	3.750
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (iv)	<u>(2.911)</u>	<u>(1.982)</u>
	<u>7.739</u>	<u>19.713</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 os aluguéis a receber, bem como as taxas de cessão de direitos de uso (CDU) dos lojistas do Shopping Center, na investida SC Camaçari Desenvolvimento S.A..
- (iv) Referem-se aos valores estimados para perdas sobre contas a receber de lojistas do Shopping Center.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Em 31 de dezembro de 2017, o contas a receber de clientes, no total de R\$ 2.911 (2016 – R\$ 1.982) estavam impaired e provisionadas. Os vencimentos dessas contas a receber são como seguem:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vencidos até 60 dias	(498)	(660)
Vencidos de 61 a 90 dias	(102)	(136)
Vencidos de 91 a 180 dias	(163)	(289)
Vencidos de 181 a 360 dias	(884)	(753)
Vencidos há mais de 361 dias	(1.264)	(144)
	<u>(2.911)</u>	<u>(1.982)</u>

8 Dividendos a receber

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Concessionária Rota dos Coqueiros			255	202
LD Participações e Investimentos S.A.	7.146	7.146		
Terrenos e Construções S.A.	7.235	1.411		
	<u>14.381</u>	<u>8.557</u>	<u>255</u>	<u>202</u>

9 Antecipação de condomínio

O saldo em 2017, no montante de R\$ 4.170 (2016 – R\$ 3.332) representa a antecipação de taxas condominiais pela investida SC Camaçari Desenvolvimento Imobiliário S.A. ao condomínio do Boulevard Shopping Camaçari. Os valores serão apropriados ao longo do exercício de 2018, de acordo com o correto período de competência.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

10 Estoques

	Consolidado	
	2017	2016
Circulante		
Lotes a comercializar (i)	34.951	22.726
Unidades imobiliárias para venda (ii)	<u>23.928</u>	
	58.879	22.726
Não circulante		
Lotes a comercializar (i)	12.282	22.481
Projeto Branded Paiva	4.501	4.501
Projeto Paiva Land Development (iii)	12.569	11.699
Projeto Camaçari Land Development (iii)	10.390	10.390
Projeto Quintas do Capibaribe (iv)	20.087	18.125
Projeto Etasa (iv)	684	685
Projeto Imobiliário Golf	<u>1.552</u>	<u>1.552</u>
	<u>62.065</u>	<u>69.433</u>
	<u>120.944</u>	<u>92.159</u>

- (i) Referem-se a estoques de terrenos prontos para comercialização, nos empreendimentos em Camaçari - BA e Reserva do Paiva - PE.
- (ii) Referem-se a unidades imobiliárias prontas para comercialização, em empreendimentos localizados no Paiva-PE e Salvador-BA.
- (iii) Referem-se a desenvolvimento de terras na Reserva dos Camassarys, localizada no município de Camaçari (Bahia), e na Reserva do Paiva – PE, demonstrados ao custo de aquisição.
- (iv) Referem-se ao desenvolvimento de projetos que terão 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 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

11 Intangível

	<u>Marcas, Direitos e patentes</u>	<u>Ágio (a)</u>	<u>Direito de uso software</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2016				
Saldo inicial	1	985	126	1.112
Reclassificação			68	68
Amortização			(65)	(65)
Saldo contábil, líquido	<u>1</u>	<u>985</u>	<u>129</u>	<u>1.115</u>
Em 31 de dezembro de 2016				
Custo	1	985	477	1.463
Amortização acumulada			(348)	(348)
Saldo contábil, líquido	<u>1</u>	<u>985</u>	<u>129</u>	<u>1.115</u>
Em 31 de dezembro de 2017				
Saldo inicial	1	985	129	1.115
Amortização			(60)	(60)
Saldo contábil, líquido	<u>1</u>	<u>985</u>	<u>69</u>	<u>1.055</u>
Em 31 de dezembro de 2017				
Custo	1	985	477	1.463
Amortização acumulada			(408)	(408)
Saldo contábil, líquido	<u>1</u>	<u>985</u>	<u>69</u>	<u>1.055</u>

(a) 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 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 Propriedade para investimentos

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificações e benfeitorias</u>	<u>Equipamentos e instalações</u>	<u>Móveis e utensílios</u>	<u>(-) Provisão para impairment (i)</u>	<u>Total em operação</u>	<u>Obras em andamento</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2016								
Saldo inicial	8.615	83.220	24.476	696		117.007		117.007
Aquisições		796	27			823	6.549	7.372
Transferências		3.799	2.121			5.920	(5.920)	
Provisão para impairment					(5.827)	(5.827)		(5.827)
Reclassificações							(42)	(42)
Depreciação		(3.833)	(1.123)	(70)		(5.026)		(5.026)
Saldo contábil, líquido	<u>8.615</u>	<u>83.982</u>	<u>25.501</u>	<u>626</u>	<u>(5.827)</u>	<u>112.897</u>	<u>587</u>	<u>113.484</u>
Em 31 de dezembro de 2016								
Custo	8.615	88.125	26.739	702	(5.827)	118.354	587	118.941
Depreciação Acumulada		(4.143)	(1.238)	(76)		(5.457)		(5.457)
Saldo contábil, líquido	<u>8.615</u>	<u>83.982</u>	<u>25.501</u>	<u>626</u>	<u>(5.827)</u>	<u>112.897</u>	<u>587</u>	<u>113.484</u>
Em 31 de dezembro de 2017								
Saldo inicial	8.615	83.982	25.501	626	(5.827)	112.897	587	113.484
Aquisições		1.880	7			1.887	1.807	3.694
Transferências		834	1.321	239		2.394	(2.394)	
Depreciação		(3.992)	(1.140)	(72)		(5.204)		(5.204)
Saldo contábil, líquido	<u>8.615</u>	<u>82.704</u>	<u>25.689</u>	<u>793</u>	<u>(5.827)</u>	<u>111.974</u>		<u>111.974</u>
Em 31 de dezembro de 2017								
Custo	8.615	90.839	28.067	941	(5.827)	122.635		122.635
Depreciação Acumulada		(8.135)	(2.378)	(148)		(10.661)		(10.661)
Saldo contábil, líquido	<u>8.615</u>	<u>82.704</u>	<u>25.689</u>	<u>793</u>	<u>(5.827)</u>	<u>111.974</u>		<u>111.974</u>
Taxas de depreciação		5,5%	6,5%	10%				

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

As propriedades para investimentos são avaliadas contabilmente a valor de custo, e se estivesse avaliada pelo valor justo, essa propriedade para investimentos estaria registrada pelo montante de R\$ 124.614.

- (i) O valor recuperável foi determinado com base em cálculos do valor em uso. Esses cálculos usam projeções de fluxo de caixa, antes do imposto de renda e da contribuição social, baseadas em orçamentos financeiros aprovados pela administração para um período de dez anos. Os valores referentes aos fluxos de caixa posteriores ao período de dez anos foram extrapolados com base nas taxas de crescimento estimadas. A taxa de crescimento não excede a taxa de crescimento média de longo prazo do setor de Shopping Center no qual a Companhia atua. Em 2017, a administração testou o valor recuperável das propriedades para investimento e não espera nenhuma perda superior ou reversão para o valor provisionado.

(b) Depreciação

A depreciação dos bens relacionados à propriedade para investimentos foi registrada como despesas gerais e administrativas no exercício em 2017, no montante de R\$ 5.204 (2016 – R\$ 5.026).

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 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</u>	<u>Adiantamento a fornecedor</u>	<u>Total</u>
Em 31 de dezembro de 2016									
Saldo inicial	491	160	220	77	625	1.573	12.194		13.767
Aquisições			156	23		179	540	4	723
Transferências		263	17		(11)	269	(269)		
Reclassificações			78			78	(685)	(4)	(611)
Depreciação		(31)	(117)	(62)	(86)	(296)			(296)
Saldo contábil, líquido	<u>491</u>	<u>392</u>	<u>354</u>	<u>38</u>	<u>528</u>	<u>1.803</u>	<u>11.780</u>		<u>13.583</u>
Em 31 de dezembro de 2016									
Custo	491	958	636	409	794	3.288	11.780		15.068
Depreciação acumulada		(566)	(282)	(371)	(266)	(1.485)			(1.485)
Saldo contábil, líquido	<u>491</u>	<u>392</u>	<u>354</u>	<u>38</u>	<u>528</u>	<u>1.803</u>	<u>11.780</u>		<u>13.583</u>
Em 31 de dezembro de 2017									
Saldo inicial	491	392	354	38	528	1.803	11.780		13.583
Aquisições			5		9	14	122		136
Transferências			4		3	7	(7)		
Depreciação		(60)	(112)	(20)	(85)	(277)			(277)
Saldo contábil, líquido	<u>491</u>	<u>332</u>	<u>251</u>	<u>18</u>	<u>455</u>	<u>1.547</u>	<u>11.895</u>		<u>13.442</u>
Em 31 de dezembro de 2017									
Custo	491	958	644	354	806	3.253	11.895		15.148
Depreciação acumulada		(626)	(393)	(336)	(351)	(1.706)			(1.706)
Saldo contábil, líquido	<u>491</u>	<u>332</u>	<u>251</u>	<u>18</u>	<u>455</u>	<u>1.547</u>	<u>11.895</u>		<u>13.442</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 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 2017 foi registrada como despesas gerais e administrativas, no montante de R\$ 795 (2016 – R\$ 717). Deste montante em 2017, R\$ 518 (2016 – R\$ 421) refere-se ao rateio da depreciação do imobilizado de uso em comum entre as empresas do Grupo Cornélio Brennand.

14 Contas a pagar por aquisição de terrenos

O saldo em 2017 de R\$ 8.028 (2016 - 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.

15 Empréstimos e financiamentos

15.1 Controladora

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Debêntures (a)	41.272	42.245
(-) Circulante	(14.744)	(2.664)
Não circulante	26.528	39.581

(a) Debêntures

Em julho de 2016, a Companhia fez a emissão de 4 (quatro) Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com o valor nominal unitário de R\$10.000.000 (dez milhões de reais), com vencimento em julho de 2019. A taxa de remuneração é de 124,30% do CDI.

Os valores demonstrados no quadro acima estão líquidos do custo de captação.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2018		13.332
2019	26.668	26.668
	<u>26.668</u>	<u>40.000</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

15.2 Consolidado

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Circulante		
Debêntures (Nota 15.1 (a))	14.744	2.664
Financiamento Desenhahia (b)	5.490	1.300
	<u>20.234</u>	<u>3.964</u>
Não circulante		
Debêntures (Nota 15.1 (a))	26.528	39.581
Financiamento Desenhahia (b)	43.992	49.508
	<u>70.520</u>	<u>89.089</u>
	<u>90.754</u>	<u>93.053</u>

(b) 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 incidirão juros devidos à taxa efetiva de 4,0% ao ano, sendo o valor dos juros calculado mensalmente e exigível trimestralmente durante o período de carência, passando a ser exigível mensalmente durante o período de amortização do principal.

Em setembro de 2016 houve uma renegociação do contrato, a carência do principal passou a ser setembro de 2017, a taxa de juros foi alterada de 4,0% para 5,12% e o prazo total do contrato estendido até dezembro de 2026.

Os valores demonstrados no quadro acima estão líquidos do custo de captação.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2018		20.328
2019	32.265	32.265
2020	5.597	5.597
2021	5.597	5.597
2022	5.597	5.597
A partir de 2023	22.447	21.049
	<u>71.503</u>	<u>90.433</u>

A movimentação da dívida é como segue:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Em 31 de dezembro de 2016	42.245	93.053
Custo para captação de empréstimos e financiamentos		(25)
Despesa financeira (Nota 24)	5.151	7.879
Amortização do principal		(2.729)
Juros pagos	(6.124)	(7.424)
Em 31 de dezembro de 2017	<u>41.272</u>	<u>90.754</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16 Salários e encargos sociais

	Consolidado	
	2017	2016
Fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS	23	144
Instituto nacional do seguro social - INSS	118	728
Provisão de férias e encargos	422	526
Gratificações a funcionários		2.404
	<u>563</u>	<u>3.802</u>

17 Tributos provisionados

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 líquido em 2017 é de R\$ 2.001 (2016 – R\$ 2.852).

18 Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	2017	2016
Cessões de direitos de uso (i)	746	1.190
Venda direta de terrenos (ii)	2.076	
Permutas financeiras com terrenos (iii)	1.768	4.505
Outros	12	25
	<u>4.602</u>	<u>5.720</u>

- (i) Referem-se ao saldo dos montantes recebidos pela cessão de direito de uso (CDU), que são reconhecidos de forma linear no resultado do período, na investida SC Camaçari Desenvolvimento S.A., com base no prazo dos contratos de aluguel (em média 60 meses) das respectivas lojas a que se referem.
- (ii) O saldo representa os recebimentos na investida LD Participações e Investimentos S.A., das parcelas de lote comercializado na Reserva dos Camassarys, não faturado por não satisfazer todas as condições contratuais em 2017. A administração julga que a receita deverá ser reconhecida no primeiro semestre de 2018.
- (iii) Correspondem a valores recebidos referente à venda de unidades imobiliárias no empreendimento Reserva do Paiva, pela investida Terrenos e Construções S.A. e reconhecidos conforme prática contábil descrita na Nota 2 (e).

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19 Tributos a pagar

	Consolidado	
	2017	2016
Imposto de renda retido na fonte - IRRF	140	168
Programa integração social – PIS	155	
Contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS	747	47
Imposto sobre operação financeira - IOF	123	126
Imposto de renda pessoa jurídica - IRPJ	514	106
Contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL	283	
Imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS	59	93
Retenção do PIS/COFINS/CSLL	51	68
Outros	7	57
	<u>2.079</u>	<u>665</u>

20 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2017, o capital social, no montante de R\$ 112.559 (2016 – R\$ 82.059), está representado por 3.121.558 mil ações (2016 – 3.121.558 mil ações) ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

No exercício de 2017, a Companhia aumentou o capital social no montante de R\$ 30.500 mediante a utilização de créditos existentes na conta do passivo não circulante, sem emissão de novas ações. Em 2016, a Companhia aumentou o capital social no montante de R\$ 24.500 mediante a capitalização de adiantamentos para futuro aumento de capital, sem emissão de novas ações.

(b) Participação dos não controladores

O saldo em 2017 de R\$ 19.862 (2016 – R\$ 23.409), refere-se à participação dos acionistas não controladores na investida Camaçari Investimentos e Participações S.A. e na investida SC Camaçari Desenvolvimento S.A..

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 de R\$ 6.137 que corresponde ao percentual de participação na investida. O ágio apurado na emissão de ações na BR SP Participações S.A. foi 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).

(d) Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo em 2017 de R\$ (1.930) (2016 – R\$ (1.871)) é proveniente de transações com os sócios pela mudança na participação societária de controladas e coligadas.

21 Receita de vendas

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

	Consolidado	
	2017	2016
Receita bruta de vendas (i)	3.930	15.583
Receita de permutas (ii)	15.609	
Receita de prestação de serviços (iii)	911	12.598
Receita bruta de aluguel (iv)	3.789	4.939
Receita de cessão de direito de uso	985	1.129
Outras		10
(-) Devoluções de vendas	(1.638)	(17.454)
Impostos incidentes sobre vendas	(1.279)	(2.976)
	<u>22.307</u>	<u>13.829</u>

- (i) O valor representa as vendas de lotes de terras e receita de permuta com terrenos no empreendimento Reserva do Paiva.
- (ii) A receita auferida em 2017, refere-se a permuta, envolvendo bens de naturezas distintas nos empreendimentos Reserva do Paiva – PE, na investida Terrenos e Construções S.A. reconhecida com base no valor justo da permuta.
- (iii) Durante os exercícios de 2017 e 2016, a investida Iron House Empreendimentos S.A. prestou serviços de consultoria administrativa e gestão de projetos para empresas do Grupo. Em 2017, não foram prestados serviços desta natureza.
- (iv) Os valores representam, essencialmente, aluguéis dos lojistas estabelecidos no empreendimento do Shopping.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Salários e encargos sociais	274	290	9.280	10.233
Gratificações aos funcionários	85	63	1.831	3.119
Transporte	4	4	57	96
Comunicação e marketing	19	21	487	1.002
Despesas com corretagem			162	130
Assistência médica	10	11	346	419
Perdas em créditos de liquidação duvidosa			1.492	1.982
Perda do contas a receber (i)			2.408	
Refeição	6	7	256	288
Cursos e treinamentos	11	1	105	107
Viagens	4	2	696	889
Impostos e taxas		4	30	530
Prestações de serviços	772	183	5.884	5.256
Fundo de promoção			655	318
Condomínio (ii)			4.706	4.404
Depreciação e amortização	10	10	5.603	5.373
Locação de bens	14	16	960	1.268
Outras despesas	12	14	823	1.117
	<u>1.221</u>	<u>626</u>	<u>35.781</u>	<u>36.531</u>

- (i) Durante o exercício de 2017, as investidas, SC Camaçari Desenvolvimento Imobiliário S.A. e a Terrenos e Construções S.A., reconheceram perdas de contas a receber em decorrência de inadimplência.
- (ii) Os valores referem-se, basicamente, a despesas de condomínio na investida SC Camaçari Desenvolvimento S.A., em decorrência da vacância do empreendimento Boulevard Shopping Camaçari.

23 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

O saldo em 31 de dezembro de 2017, representa basicamente, o lucro sobre a venda de participações de investimentos da Companhia, no montante de R\$ 1.966, conforme descrito na Nota 4.

O saldo em 31 de dezembro de 2016, representa basicamente a provisão de perdas (impairment) na propriedade para investimento na investida SC Camaçari Desenvolvimento S.A., determinados com base em cálculos do valor em uso (Nota 12).

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

24 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita de juros	13	44	346	209
Rendimentos sobre aplicações financeiras	613	13	630	108
Outras receitas financeiras		79		109
Receitas financeiras	<u>626</u>	<u>136</u>	<u>976</u>	<u>426</u>
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(5.151)	(3.067)	(7.879)	(5.454)
Outras despesas com juros (i)	(1.525)	(1.877)	(1.758)	(1.942)
Despesa com IOF		(7)	(6)	(135)
Tarifas bancárias	(1)	(1)	(16)	(20)
Outras despesas financeiras	<u>(61)</u>	<u>(10)</u>	<u>(64)</u>	<u>(485)</u>
Despesas financeiras	<u>(6.738)</u>	<u>(4.962)</u>	<u>(9.723)</u>	<u>(8.036)</u>
Despesas financeiras, líquidas	<u>(6.112)</u>	<u>(4.826)</u>	<u>(8.747)</u>	<u>(7.610)</u>

(i) Os saldos, referem-se basicamente aos juros sobre empréstimos com empresas coligadas.

25 Partes relacionadas

25.1 Consolidado

Os seguintes saldos referem a transações conduzidas com partes relacionadas:

(a) Adiantamentos para futuro aumento de capital (Passivo não circulante)

	2017
Lumine Soluções em Shopping Centers Ltda.	767
EPP - Empreendimentos Imobiliários, Construções e Participações Ltda.	171
	<u>938</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Empréstimos entre partes relacionadas (Passivo não circulante)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acionistas pessoas físicas	156.867	159.655
Atiaia Energia S.A.	15.531	14.006
Nova Villa Patrimonial e Empreendimentos Ltda.		1
	<u>172.398</u>	<u>173.662</u>

Os saldos em aberto, referem-se basicamente, a 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>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Companhia Brasileira de Vidros Planos - CBVP			11	958
HTL SP Participações S.A.	25	10.683		
BR SP Participações S.A.	2	1.246		
Ical Vidros S.A.	1		314	139
Atiaia Energia S.A.	86		1.303	
Companhia Agrícola e Industrial São João				4
	<u>114</u>	<u>11.929</u>	<u>1.628</u>	<u>1.101</u>

Os saldos referem-se a reembolsos entre as empresas que serão liquidados ao longo de 2018.

(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>2017</u>	<u>2016</u>
Remuneração total do pessoal-chave da administração	<u>2.871</u>	<u>2.637</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(e) Receita de serviços entre partes relacionadas

A controlada Iron House Empreendimentos Imobiliários S.A. presta serviços de consultoria administrativa e gestão de projetos à demais empresas do Grupo, conforme representado, de forma líquida dos impostos, abaixo:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
HTL SP Participações S.A.	412	8.127
BR SP Participações S.A.	<u>369</u>	<u>2.626</u>
	<u>781</u>	<u>10.753</u>

25.2 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)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vento Sul Participações Ltda.	201	1.785
Camaçari Investimentos e Participações S.A.	36.666	31.706
LD Participações e Investimentos S.A.	<u>20</u>	<u> </u>
	<u>36.887</u>	<u>33.491</u>

(b) Empréstimos entre partes relacionadas (Passivo não circulante)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acionistas pessoas físicas	128.033	133.277
Atiaia Energia S.A.	<u>15.531</u>	<u>14.006</u>
	<u>143.564</u>	<u>147.283</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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Outras transações (Passivo circulante)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Companhia Brasileira de Vidros Planos - CBVP		79
Atiaia Energia S.A.	107	
Ical Vidros S.A.	<u>11</u>	<u>5</u>
	<u>118</u>	<u>84</u>

Os saldos referem-se a reembolsos entre as empresas que serão liquidados ao longo de 2018.

(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>2017</u>	<u>2016</u>
Remuneração total do pessoal-chave da administração	<u>44</u>	<u>44</u>

26 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 Presumido

	Consolidado	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Receita bruta de vendas	19.373	15.033
Receita financeira oriunda das atividades	269	550
(-) Distratos e devoluções	(1.554)	(16.499)
(-) Devoluções de receitas financeiras	(145)	(1.616)
Receita tributável	17.943	(2.532)
Presunção 8% - Imposto de renda	1.435	(209)
Presunção 32% - Imposto de renda		26
Presunção 12% - Contribuição social	2.153	(313)
Presunção 32% Contribuição social		22
Demais receitas e ganho de capital (receitas financeiras)	318	1.301
Imposto de renda – Presumido		
Imposto de renda: 15%	234	168
Adicional: 10%	<u>150</u>	<u>110</u>
Imposto de renda – Total	<u>384</u>	<u>278</u>
Contribuição social sobre lucro líquido – Presumido		
Contribuição social: 9%	<u>204</u>	<u>85</u>
Imposto de renda e contribuição social sobre lucro líquido	<u>588</u>	<u>363</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O demonstrativo acima apresenta a apuração do imposto de renda e da contribuição social pelo regime do Lucro Presumido.

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

As demais empresas, cujo o regime de apuração é o lucro real, não tiveram base para lucro tributável.

27 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.

27.1 Consolidação

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

(a) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades estruturadas) nas quais a Companhia detém o controle. 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.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos 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. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

Transações, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas da Companhia 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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

Controladas	%	
	2017	2016
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 RP Participações Ltda.	100	100
LD Participações e Investimentos S.A.	100	100
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.

(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	%	
	2017	2016
BR SP Participações S.A.	25%	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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27.2 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.

27.3 Ativos e passivos financeiros

27.3.1 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).

27.4 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.

Os montantes das receitas reconhecidas em excesso aos valores recebidos dos clientes são registrados na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes" (Nota 18).

As contas a receber de clientes são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa ("PDD" ou impairment).

27.5 Tributos a recuperar

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

27.6 Propriedade para investimentos

A propriedade para investimentos é mensurada pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada e perda para impairment.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27.7 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.

27.8 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.

27.9 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:

- . 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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

27.10 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.

27.11 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 existem fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)).

27.12 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.

27.13 Obrigações sociais e tributárias

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

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27.14 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.

27.15 Provisões de contas a pagar

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.

27.16 Outros passivos circulante e não circulante

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

27.17 Imposto de renda e contribuição social corrente

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

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.

27.18 Capital Social

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

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

27.19 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.

27.20 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) 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) Venda de estoques de unidades imobiliárias

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida pela comercialização das unidades imobiliárias, está apresentada líquida de impostos, devoluções, abatimentos e descontos.

(d) Locação de lojas do Shopping

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

(e) 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.

(f) Receita financeira

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

* * *