
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 2016
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 2016 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 2016, 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.

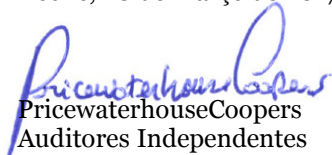


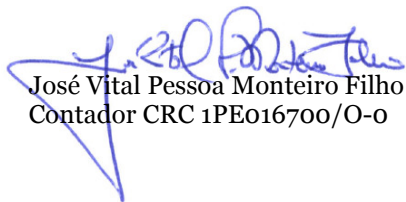
Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

- 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, 28 de março de 2017


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.

Balço patrimonial Em milhares de reais

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015		2016	2015	2016	2015
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	38	184	651	3.526	Fornecedores			1.478	2.484
Contas a receber de clientes (Nota 8)			19.713	21.340	Adiantamentos de clientes (Nota 19)			5.720	1.869
Estoques para venda (Nota 10)			22.726	11.560	Empréstimos e Financiamentos (Nota 16)	2.664		3.964	5.549
Adiantamentos diversos (Nota 11)			4.696	3.279	Credores diversos	2	1		22
Partes relacionadas (Nota 26)			11.929	32	Partes relacionadas (Nota 26)	84	58	1.101	852
Tributos a recuperar	535	523	1.517	1.559	Salários e encargos sociais (Nota 17)			3.802	3.630
Dividendos a receber (Nota 9)	8.557	10.237	202	252	Tributos a pagar (Nota 20)	3	11	665	1.136
Despesas antecipadas	36	23	87	84	Provisão de contas a pagar	12		836	84
Outros ativos	150	150	614	957	Outros passivos				911
	9.316	11.117	62.135	42.589		2.765	70	17.566	16.537
Não circulante					Não circulante				
Realizável a longo prazo					Empréstimos e Financiamentos (Nota 16)	39.581		89.089	49.501
Tributos diferidos (Nota 18)			3	1	Partes relacionadas (Nota 26)	147.283	145.331	173.662	154.033
Partes relacionadas (Nota 26)	33.491	15.450		70	Tributos diferidos (Nota 18)			2.855	3.290
Estoques em construção (Nota 10)			69.433	69.974	Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 15)			8.028	8.028
Outros ativos			139	123	Outros passivos			44	44
	33.491	15.450	69.575	70.168		186.864	145.331	273.678	214.896
					Total do passivo	189.629	145.401	291.244	231.433
Investimentos (Nota 4)	153.966	153.972	61.905	49.737	Patrimônio líquido (Nota 21)	82.059	57.559	82.059	57.559
Propriedade para investimentos (Nota 13)			113.484	117.007	Capital social				
Imobilizado (Nota 14)			13.583	13.767	Adiantamentos para futuro aumento de capital		24.500		24.500
Intangível (Nota 12)			1.115	1.112	Reserva de capital	6.994	6.994	6.994	6.994
	153.966	153.972	190.087	181.623	Ajuste de avaliação patrimonial	(1.871)	(1.884)	(1.871)	(1.884)
					Prejuízos acumulados	(80.038)	(52.031)	(80.038)	(52.031)
						7.144	35.138	7.144	35.138
					Participação dos não controladores			23.409	27.809
Total do ativo	196.773	180.539	321.797	294.380	Total do patrimônio líquido	7.144	35.138	30.553	62.947
					Total do passivo e patrimônio líquido	196.773	180.539	321.797	294.380

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	
	2016	2015	2016	2015
Operações continuadas				
Receita líquida de vendas (Nota 22)			13.829	28.574
Custo da venda			253	(1.127)
Lucro Bruto			14.082	27.447
Participação nos resultados de controladas e coligadas (Nota 4)	(21.960)	(5.793)	342	930
Despesas gerais e administrativas (Nota 23)	(626)	(555)	(36.531)	(39.532)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas (Nota 24)	2	(3)	(3.793)	7.641
Prejuízo operacional	(22.584)	(6.351)	(25.900)	(3.514)
Despesas financeiras (Nota 25)	(4.962)	(1.653)	(8.036)	(2.365)
Receitas financeiras (Nota 25)	136	51	426	1.139
Despesas financeiras, líquidas	(4.826)	(1.602)	(7.610)	(1.226)
Provisão para perdas em controladas em conjunto (Nota 4)	(597)	(2.248)	(597)	(3.581)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(28.007)	(10.201)	(34.107)	(8.321)
Imposto de renda e contribuição social (Nota 27)			(363)	(2.669)
Prejuízo do exercício	<u>(28.007)</u>	<u>(10.201)</u>	<u>(34.470)</u>	<u>(10.990)</u>
Atribuível a				
Acionistas da Companhia			(28.007)	(10.201)
Participação dos não controladores			(6.463)	(789)
			<u>(34.470)</u>	<u>(10.990)</u>
Prejuízo por ação (expresso em R\$ por ação)			<u>(0,011)</u>	<u>(0,004)</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 2014	46.460	30.500	857	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	6.994	(1.884)	(52.031)	35.138	27.809	62.947
Aumento de capital (Nota 21 (a))	24.500					24.500	2.076	26.576
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 21 (d))		(24.500)				(24.500)		(24.500)
Ajuste de avaliação patrimonial (Nota 21 (e))				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

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	
	2016	2015	2016	2015
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(28.007)	(10.201)	(34.107)	(8.321)
Ajustes de				
Depreciação (Nota 13/14)			5.322	1.128
Amortização do intangível (Nota 12)			65	55
Remensuração de investimentos proveniente combinação de negócios (Nota 5)				(5.386)
Participações em sociedades controladas e coligadas (Nota 4)	22.557	8.041	255	2.651
Provisão para impairment (Nota 13)			5.827	
Juros sobre empréstimos e financiamentos	3.067		5.454	198
Juros sobre empréstimos com coligadas	1.877		1.877	
Prejuízo na alienação de ativo imobilizado (Nota 14)				143
Variação no capital circulante				
Adiantamentos diversos (Nota 11)			(1.417)	162
Contas a receber (Nota 8)			1.627	1.227
Tributos a recuperar	(12)	(48)	42	(561)
Tributos diferidos (Nota 18)			(437)	1.816
Despesas antecipadas	(13)	(3)	(3)	387
Estoques (Nota 10)			(9.230)	(21.323)
Outros ativos			327	(654)
Fornecedores		(8)	(1.002)	969
Salários e encargos sociais (Nota 17)			(538)	(3.674)
Tributos a pagar (Nota 20)	(8)	(2)	(341)	(2.104)
Adiantamento de clientes (Nota 19)			3.851	
Credores diversos	1	1	(22)	(39)
Partes relacionadas (Nota 26)	26	(107)	(11.578)	141
Provisão de contas a pagar	12		650	
Outros passivos			(911)	575
Caixa aplicado nas operações	(500)	(2.327)	(34.289)	(32.610)
Juros pagos			(2.281)	(550)
Imposto de renda e contribuição social pagos			(493)	(923)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(500)	(2.327)	(37.063)	(34.083)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Partes relacionadas	(28.079)	(38.409)		253
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)			(7.372)	(11.284)
Adições ao imobilizado (Nota 14)			(723)	(572)
Dividendos recebidos	1.370		125	250
Integralizações de capital social em investidas	(12.500)		(12.500)	(41.258)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(39.209)	(53.880)	(20.470)	(52.077)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos				
Partes relacionadas	385	56.374	17.752	83.675
Integralização de capital dos não controladores			2.076	1.099
Captação de empréstimos e financiamentos	39.178		34.830	
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamentos	39.563	56.374	54.658	84.774
(Redução) aumento de caixa e equivalentes de caixa	(146)	167	(2.875)	(1.386)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (Nota 7)	184	17	3.526	4.912
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (Nota 7)	38	184	651	3.526

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 2016

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 28 de março de 2017.

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		Patrimônio líquido	
Investimentos (i)	<u>4.099</u>	Capital social	<u>4.099</u>
Total de ativo	<u>4.099</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>4.099</u>

1.2 Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo.

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 consolidadas, estão divulgadas na Nota 2.

Em função de não haver outros resultados abrangentes nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, a Companhia não está apresentando a demonstração do resultado abrangente nestas demonstrações financeiras.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

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) 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 13).

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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 2016 e de 2015, 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 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 2016

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.

	Controladora			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Acima de cinco anos
Em 31 de dezembro de 2016				
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	6.252	46.392		
Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e cinco anos	Acima de cinco anos
Em 31 de dezembro de 2016				
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	10.280	62.153	21.517	24.710
Fornecedores	1.478			
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 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4 Investimentos em subsidiárias

(a) Movimentação dos investimentos - Controladora

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Em 1º de janeiro	153.972	82.398
Adição ao investimento (i)	22.538	77.194
Participação nos resultados de subsidiárias	(22.557)	(8.041)
Aumento de Investimentos oriundo de cisão (Nota 1.1.1)		4.099
Ágio na emissão de ações (Nota 21 (c))		6.137
Ajuste de avaliação patrimonial	13	(1.941)
Dividendos distribuídos		(520)
Dividendos propostos		(5.354)
Em 31 de dezembro	<u>153.966</u>	<u>153.972</u>

(i) O valor representa os aumentos de capital incorridos nas investidas.

(b) Movimentação dos investimentos - Consolidado

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Em 1º de janeiro	49.737	15.930
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)	12.500	41.259
Participação nos resultados de subsidiárias	(255)	(2.651)
Ágio na emissão de ações (Nota 21 (c))		6.137
Ajuste de avaliação patrimonial		59
Dividendos propostos	(77)	(178)
Em 31 de dezembro	<u>61.905</u>	<u>49.737</u>

(i) O saldo representa os valores aportados na investida BR SP Participações S.A, no montante de R\$ 12.500 (2015 – R\$ 31.731), e SC Camaçari Desenvolvimento S.A, no montante de R\$ 9.528 durante o exercício de 2015.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

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 2016					
Terrenos e Construções S.A.	27.003		100%	36.082	(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%	105.250	(1.194)
HTLGF RP Operações Ltda.		1	100%	1	
LD Participações e Investimentos S.A.	7.927		100%	27.218	(693)
Camaçari Investimentos e Participações S.A.	1.210		92%	9.600	(11.831)
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)

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(d) Participação societária nas investidas - Consolidado

	<u>Milhares de ações ou quotas possuídas pela Companhia</u>		<u>Participação da Companhia</u>		<u>Lucro líquido (prejuízo)</u>
	<u>Ordinárias</u>	<u>No capital social integralizado - %</u>	<u>No capital votante - %</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	
Em 31 de dezembro de 2016					
Concessionaria Rota dos Coqueiros S.A.	26.150	25%	25%	37.433	1.367
BR SP Participações S.A.	100.021	50%	50%	105.250	(1.194)
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)

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

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 03 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 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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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.

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

SC Camaçari Desenvolvimento S.A.	Em 31 de outubro de 2015		
	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	88.424	16.086	104.510
Imobilizado e Intangível	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

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

(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:

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

6 Instrumentos financeiros por categoria

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Empréstimos e recebíveis				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	38	184	651	3.526
Contas a receber de clientes (Nota 8)			19.713	21.340
Partes relacionadas (Nota 26)	33.491	15.450	11.929	102
	33.529	15.634	32.293	24.968
Outros passivos financeiros				
Fornecedores			1.478	2.484
Adiantamento de clientes (Nota 19)			5.720	1.869
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	42.245		93.053	55.050
Partes relacionadas (Nota 26)	147.367	145.389	174.763	154.885
Contas a pagar por aquisição de terrenos (Nota 15)			8.028	8.028
	189.612	145.389	283.042	222.316

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

7 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Recursos em banco e em caixa (i)	38	184	267	1.104
Certificados de depósitos bancários (ii)			384	2.422
	<u>38</u>	<u>184</u>	<u>651</u>	<u>3.526</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>2016</u>	<u>2015</u>
Circulante		
Permutas financeiras com terrenos (i)	16.926	17.990
Venda direta de terrenos (ii)	1.019	2.464
Aluguel de lojas (iii)	3.750	886
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (iv)	<u>(1.982)</u>	
	<u>19.713</u>	<u>21.340</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.
- (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 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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

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

9 Dividendos a receber

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Concessionária Rota dos Coqueiros			202	252
LD Participações e Investimentos S.A.	7.146	8.516		
Terrenos e Construções S.A.	1.411	1.721		
	<u>8.557</u>	<u>10.237</u>	<u>202</u>	<u>252</u>

10 Estoques

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Circulante		
Lotes a comercializar (i)	22.726	11.560
	22.726	11.560
Não circulante		
Lotes a comercializar (i)	22.481	29.672
Projeto Branded Paiva	4.501	4.501
Projeto Paiva Land Development (ii)	11.699	10.030
Projeto Camaçari Land Development (ii)	10.390	10.387
Projeto Quintas do Capibaribe (iii)	18.125	13.850
Projeto Etasa (iii)	685	
Projeto Imobiliário Golf	1.552	1.534
	<u>69.433</u>	<u>69.974</u>
	<u>92.159</u>	<u>81.534</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (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 desenvolvimento de terras na Reserva dos Camassarys, localizada no município de Camaçari (Bahia), e na Reserva do Paiva – PE, demonstrados ao custo de aquisição.
- (iii) Referem-se ao desenvolvimento de projetos que terão como objetivo a comercialização de lotes em Pernambuco, demonstrados ao custo histórico.

11 Adiantamentos diversos

	Consolidado	
	2016	2015
Circulante		
Adiantamento a lojistas (i)		2.400
Antecipação de taxas de condomínio (ii)	3.332	
Adiantamentos a Odebrecht Realizações Imobiliárias (iii)	830	
Adiantamento a funcionários	36	435
Adiantamento a Concessionária Rota dos Coqueiros	421	421
Outros adiantamentos	<u>77</u>	<u>23</u>
Total dos adiantamentos	<u>4.696</u>	<u>3.279</u>

- (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, que foram recebidos ao longo de 2017.
- (ii) A coligada SC Camaçari Desenvolvimento S.A., antecipou em 2016, o pagamento de taxas condominiais de sua responsabilidade (lojas em vacância), no montante de R\$ 3.332 que serão apropriadas, ao longo do exercício de 2017, de acordo com o correto período de competência.
- (iii) Referem-se aos valores a receber da Odebrecht Realizações Imobiliárias, referentes a verbas de desenvolvimento do empreendimento Reserva do Paiva.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12 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 2015				
Saldo inicial	1	985	175	1.161
Aquisições oriundo de combinação de negócios			6	6
Amortização			(55)	(55)
Saldo contábil, líquido	<u>1</u>	<u>985</u>	<u>126</u>	<u>1.112</u>
Em 31 de dezembro de 2015				
Custo	1	985	409	1.395
Amortização acumulada			(283)	(283)
Saldo contábil, líquido	<u>1</u>	<u>985</u>	<u>126</u>	<u>1.112</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>

(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 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

13 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>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							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>
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>
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 2016

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\$ 131.004.

- (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.

(a) Depreciação

A depreciação dos bens relacionados à propriedade para investimentos foi registrada como despesas gerais e administrativas, no montante de R\$ 5.026 (2015 – R\$ 431).

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

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 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>
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>
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 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) O saldo em 2016 de R\$ 11.780 (2015 – R\$ 12.194), representa basicamente o desenvolvimento de um Hotel a ser implantado na Reserva do Paiva – PE, na investida HTLGF RP Participações S.A..

(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 2016 foi registrada como despesas gerais e administrativas, no montante de R\$ 717 (2015 – R\$ 982). Deste montante em 2016, R\$ 421 (2015 – R\$ 285) 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 2016 de R\$ 8.028 (2015 - 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>Controladora</u>
	<u>2016</u>
Debêntures (a)	42.245
(-) Circulante	(2.664)
Não circulante	<u>39.581</u>

- (a)** 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>2016</u>
2018	13.332
2019	<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 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado	
	2016	2015
Circulante		
Debêntures (a)	2.664	
Financiamento Desenhahia (b)	1.300	5.549
Não circulante		
Debêntures (a)	39.581	
Financiamento Desenhahia (b)	49.508	49.501
	<u>93.053</u>	<u>55.050</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.

	2016
2017	1.399
2018	18.929
2019	32.265
2020	5.597
A partir de 2021	32.243
	<u>90.433</u>

17 Salários e encargos sociais

	Consolidado	
	2016	2015
Salários e honorários		5
Fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS	144	123
Instituto nacional do seguro social - INSS	728	850
Provisão de férias e encargos	526	580
Gratificações a funcionários	2.404	2.072
	<u>3.802</u>	<u>3.630</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 2016 é de R\$ 2.852 (2015 – R\$ 3.289).

19 Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	2016	2015
Cessões de direitos de uso (i)	1.190	1.869
Permutas financeiras com terrenos (ii)	4.505	
Outros	25	
	<u>5.720</u>	<u>1.869</u>

- (i) 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.
- (ii) Correspondem a valores recebidos referente à receita de permuta de terrenos no empreendimento Reserva do Paiva.

20 Tributos a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Imposto de renda retido na fonte - IRRF			168	231
Contribuição para financiamento da seguridade social – COFINS			47	83
Imposto sobre operação financeira - IOF	2	9	126	140
Imposto de renda pessoa jurídica - IRPJ			106	95
Imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS			93	303
Retenção do PIS/COFINS/CSLL	1	2	68	222
Outros			57	62
	<u>3</u>	<u>11</u>	<u>665</u>	<u>1.136</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

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 (2015 – 3.121.558 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 2016, aumento de capital, sem emissão de novas ações, no valor total de R\$ 24.500, mediante a capitalização de adiantamento para futuro aumento de capital.

Desta forma, o capital social em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 82.059 (2015 – R\$ 57.559).

(b) Participação dos não controladores

O saldo de R\$ 23.409 em 2016 (2015 – R\$ 27.809), 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, referem-se à antecipação de aportes dos acionistas da Companhia para futuros aumentos de capital.

Durante o exercício de 2016, a Companhia utilizou o saldo de adiantamentos para aumentar o capital social.

(e) Ajuste de avaliação patrimonial

O saldo em 2016 de R\$ (1.871) (2015 – R\$ (1.884)) 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 2016

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	
	2016	2015
Receita bruta de vendas (i)	15.583	25.786
Receita de prestação de serviços (ii)	12.598	13.214
Receita bruta de aluguel (iii)	4.939	703
Receita de cessão de direito de uso	1.129	124
Outras	10	267
(-) Devoluções de vendas	(17.454)	(8.901)
Impostos incidentes sobre vendas	(2.976)	(2.619)
	<u>13.829</u>	<u>28.574</u>

- (i) O valor representa as vendas de lotes de terras e receita de permuta com terrenos no empreendimento Reserva do Paiva.
- (ii) Durante os exercícios de 2016 e 2015, a investida Iron House Empreendimentos S.A. prestou serviços de consultoria administrativa e gestão de projetos para empresas do Grupo.
- (iii) Os valores representam alugueis dos lojistas estabelecidos no empreendimento do Shopping.

23 Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Salários e encargos sociais	290	238	10.233	8.014
Gratificações aos funcionários	63	21	3.119	2.548
Transporte	4	4	96	6
Comunicação e marketing	21		1.002	1.111
Despesas com corretagem			130	767
Assistência médica	11	67	419	554
Perdas em créditos de liquidação duvidosa			1.982	
Refeição	7	5	288	95
Cursos e treinamentos	1	2	107	85
Viagens	2	2	889	1.362
Impostos e taxas	4	5	530	698
Prestações de serviços (i)	183	163	5.256	19.581
Fundo de promoção			318	
Condomínio (ii)			4.404	319
Depreciação e amortização	10	9	5.373	1.546
Locação de bens	16	2	1.268	957
Outras despesas	14	37	1.117	1.889
	<u>626</u>	<u>555</u>	<u>36.531</u>	<u>39.532</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (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.
- (ii) Os valores referem-se ao condomínio em decorrência da vacância do empreendimento Boulevard Shopping Camaçari, que iniciou a operação em novembro de 2015.

24 Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

O saldo em 31 de dezembro de 2016, representa basicamente a provisão de perdas (impairment) na propriedade para investimento, determinados com base em cálculos do valor em uso (Nota 13).

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).

25 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Despesa de juros	(4.944)	(1.536)	(7.396)	(2.036)
Despesa com IOF	(7)	(113)	(135)	(177)
Tarifas bancárias	(1)	(4)	(20)	(20)
Outras despesas financeiras	(10)		(485)	(132)
Despesas financeiras	<u>(4.962)</u>	<u>(1.653)</u>	<u>(8.036)</u>	<u>(2.365)</u>
Receita de juros	44	51	209	928
Rendimentos sobre aplicações financeiras	13		108	199
Outras receitas financeiras	<u>79</u>		<u>109</u>	<u>12</u>
Receitas financeiras	<u>136</u>	<u>51</u>	<u>426</u>	<u>1.139</u>
Despesas financeiras, líquidas	<u>(4.826)</u>	<u>(1.602)</u>	<u>(7.610)</u>	<u>(1.226)</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

	Ativo não circulante
	2015
Concessionária Rota dos Coqueiros S.A.	<u>70</u>
	<u>70</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Empréstimos entre partes relacionadas (Mútuo)

	Passivo não circulante	
	2016	2015
Acionistas pessoas físicas	159.655	141.226
Atiaia Energia S.A.	14.006	12.129
EPP - Empreendimentos Imobiliários, Construções e Participações Ltda.		251
Nova Villa Patrimonial e Empreendimentos Ltda.	1	427
	<u>173.662</u>	<u>154.033</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

	Ativo circulante		Passivo circulante	
	2016	2015	2016	2015
Companhia Brasileira de Vidros Planos - CBVP			958	626
HTL SP Participações S.A.	10.683	24		
BR SP Participações S.A.	1.246	8		
Ical Vidros S.A.			139	203
Atiaia Energia S.A.				2
Companhia Agrícola e Industrial São João			4	
Ical Participações S.A.				21
	<u>11.929</u>	<u>32</u>	<u>1.101</u>	<u>852</u>

Os saldos referem-se a reembolsos entre as empresas que serão liquidados ao longo de 2017.

(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:

	2016	2015
Remuneração total do pessoal-chave da administração	<u>2.637</u>	<u>2.866</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

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 abaixo:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
HTL SP Participações S.A.	8.127	7.767
BR SP Participações S.A.	<u>2.626</u>	<u>2.896</u>
	<u>10.753</u>	<u>10.663</u>

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

	<u>Ativo não circulante</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vento Sul Participações Ltda.	1.785	
Camaçari Investimentos e Participações S.A.	<u>31.706</u>	<u>15.450</u>
	<u>33.491</u>	<u>15.450</u>

(b) Empréstimos entre partes relacionadas (Mútuo)

	<u>Passivo não circulante</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acionistas pessoas físicas	133.277	133.202
Atiaia Energia S.A.	<u>14.006</u>	<u>12.129</u>
	<u>147.283</u>	<u>145.331</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 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(c) Outras transações

	Passivo circulante	
	2016	2015
Companhia Brasileira de Vidros Planos - CBVP	79	49
Ical Vidros S.A.	5	9
	<u>84</u>	<u>58</u>

Os saldos referem-se a reembolsos entre as empresas que serão liquidados ao longo de 2017.

(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:

	2016	2015
Remuneração total do pessoal-chave da administração	<u>44</u>	<u>38</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 Presumido

	2016	2015
Receita bruta de vendas	15.033	23.856
Receita financeira oriunda da atividade	550	1.915
(-) Distratos/devolução	(16.499)	(8.277)
(-) Devolução receita financeira	(1.616)	(624)
Total receita tributável	(2.532)	14.949
Presunção 8% - Imposto de renda	(209)	1.350
Presunção 32% - Imposto de renda	26	5
Presunção 12% - Contribuição social	(313)	2.025
Presunção 32% Contribuição social	22	5
Demais receitas e Ganho de capital	1.301	1.048
Imposto de renda – Presumido		
Imposto de renda: 15%	168	361
Adicional: 10%	110	200
Imposto de renda – Total	<u>278</u>	<u>561</u>
Contribuição social sobre lucro líquido – Presumido		
Contribuição social: 9%	85	277
Imposto de renda e Contribuição social sobre lucro líquido	<u>363</u>	<u>838</u>

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(a) 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.

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:
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>2016</u>	<u>2015</u>
Lucro real		1.831
Lucro presumido	<u>363</u>	<u>838</u>
	<u>363</u>	<u>2.669</u>

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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

28.1 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.

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

Controladas	%	
	2016	2015
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
HTLGF RP Operações 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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

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	%	
	2016	2015
BR SP Participações S.A.	50	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 2016

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.

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).

28.5 Tributos a recuperar

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

28.6 Propriedade para investimentos

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

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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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:

- . 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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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 existem 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.

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 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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

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. 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) 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.

Iron House Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(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.

(e) Receita financeira

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

28.21 Normas novas que ainda não estão em vigor

A seguinte nova norma foi emitida pelo IASB mas não está em vigor para o exercício de 2016. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

IFRS 15 - "Receita de Contratos com Clientes" - 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 1º de janeiro de 2018 e substitui a IAS 11 - "Contratos de Construção", IAS 18 - "Receitas" e correspondentes interpretações. A administração está avaliando os impactos de sua adoção.

* * *