

# **Demonstrações Financeiras**

## **REC Cipasa S.A.**

31 de dezembro de 2015 e 2014  
com Relatório dos Auditores Independentes

## **REC Cipasa S.A.**

### Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

#### Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas	
Balancos patrimoniais .....	3
Demonstrações dos resultados .....	5
Demonstrações dos resultados abrangentes .....	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstrações dos fluxos de caixa .....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas .....	10



## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos  
Administradores e Acionistas da  
**REC Cipasa S.A.**  
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da REC Cipasa S.A. (“Companhia”), identificadas como “Controladora” e “Consolidado”, respectivamente, que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras**

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

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

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

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentadas nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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



## Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da REC Cipasa S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho, individual e consolidado, de suas operações e os seus fluxos de caixa, individuais e consolidados, para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 18 de maio de 2016.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'João Ricardo P. Costa'.

João Ricardo P. Costa  
Contador CRC-1RJ066748/O-3

## REC Cipasa S.A.

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Ativo				
Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7)	1.092	17	39.242	57.116
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	-	11.428	32.438	164.556
Contas a receber (Nota 9)	-	-	184.160	182.928
Outros créditos a receber (Nota 10)	-	-	9.277	15.242
Lotes destinados à venda (Nota 11)	-	-	76.097	199.308
Impostos a recuperar	-	-	6.222	1.690
Consórcios (Nota 12)	-	-	4.003	4.058
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	1.890	1.820
Demais ativos	530	3	7.609	9.898
	<b>1.622</b>	11.448	<b>360.938</b>	636.616
Não circulante				
Títulos e valores mobiliários (Nota 8)	-	-	43.686	15.978
Dividendos a receber (Nota 14)	7.721	7.721	-	-
Contas a receber (Nota 9)	-	-	570.986	416.542
Créditos a receber (Nota 10)	-	-	20.053	15.187
Lotes destinados à venda (Nota 11)	-	-	298.813	74.175
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	10.603	8.191
Sociedades controladas (Nota 14.3)	-	-	57	41
Demais ativos	-	-	2.310	2.058
Investimentos (Nota 14.1)	262.243	253.188	34.400	35.984
Imobilizado	-	-	4.707	7.496
Intangível	-	-	2.322	2.094
Total do ativo não circulante	<b>269.964</b>	260.909	<b>987.946</b>	577.746
Total do ativo	<b>271.586</b>	272.357	<b>1.348.884</b>	1.214.362

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Passivo e patrimônio líquido				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	23.813	62.806	194.837	234.627
Fornecedores	12	20	13.693	28.371
Contas a pagar	-	-	4.568	8.886
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 16)	-	-	4.735	1.378
Obrigações trabalhistas e tributárias	4	1	7.061	9.268
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 17)	-	-	8.391	6.337
Adiantamentos de clientes (Nota 18)	-	-	23.777	26.273
Empréstimos de mútuo (Nota 15)	-	25.378	-	25.378
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	56.548	49.655
Provisões (Nota 19)	-	-	-	3.200
Dividendos a pagar	-	334	7.548	-
Outras contas a pagar	-	-	6.868	32
	<b>23.829</b>	<b>88.539</b>	<b>328.026</b>	<b>393.405</b>
Não circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 15)	-	-	200.605	264.589
Parceiros em empreendimentos (Nota 13)	-	-	248.259	167.234
Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 16)	-	-	28.804	31.482
Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 17)	-	-	38.598	26.691
Adiantamento de clientes (Nota 18)	-	-	5.872	15.992
Provisões (Nota 19)	-	-	14.413	9.604
Dividendos a pagar	-	-	47.683	14.750
Outras contas a pagar	-	-	439	58
	-	-	<b>584.673</b>	<b>530.400</b>
Total das exigibilidades	<b>23.829</b>	<b>88.539</b>	<b>913.699</b>	<b>923.805</b>
Patrimônio líquido				
Capital social (Nota 20.1)	259.293	150.977	259.293	150.977
Ajustes de avaliação patrimonial (Nota 14)	(8.044)	-	(8.044)	-
Prejuízos acumulados	(3.492)	996	(3.492)	996
	<b>247.757</b>	<b>151.973</b>	<b>247.757</b>	<b>151.973</b>
Participação de acionistas não controladores	-	-	188.428	106.739
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	31.845	-	31.845
Total do patrimônio líquido	<b>247.757</b>	<b>183.818</b>	<b>436.185</b>	<b>290.557</b>
Total do passivo e patrimônio líquido	<b>271.586</b>	<b>272.357</b>	<b>1.348.884</b>	<b>1.214.362</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

## REC Cipasa S.A.

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receita líquida, dos lotes vendidos (Nota 21)	-	-	<b>333.530</b>	338.261
Custo dos lotes vendidos (Nota 22(a))	-	-	<b>(205.824)</b>	(204.344)
Lucro bruto	-	-	<b>127.706</b>	133.917
Receitas (Despesas)				
Comerciais (Nota 22(b))	-	-	<b>(10.593)</b>	(11.310)
Gerais e administrativas (Nota 22(b))	<b>(83)</b>	(91)	<b>(88.119)</b>	(75.244)
Equivalência patrimonial (Nota 14.2)	<b>2.389</b>	13.601	<b>4.711</b>	9.901
Amortização de mais valia de ativos	<b>(802)</b>	(12.626)	<b>(1.156)</b>	(14.431)
Outras receitas operacionais, líquidas (Nota 24)	<b>(3.712)</b>	(2)	<b>(367)</b>	4.763
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	<b>(2.208)</b>	882	<b>32.182</b>	47.595
Despesas financeiras (Nota 25(b))	<b>(1.723)</b>	(6.802)	<b>(60.409)</b>	(54.312)
Receitas financeiras (Nota 25(a))	<b>102</b>	1.568	<b>51.002</b>	32.786
Resultado financeiro, líquido	<b>(1.621)</b>	(5.234)	<b>(9.407)</b>	(21.526)
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	<b>(3.829)</b>	(4.352)	<b>22.775</b>	26.069
Imposto de renda e contribuição social (Nota 26(b))	-	-	<b>(17.561)</b>	(13.135)
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	<b>(3.829)</b>	(4.352)	<b>5.214</b>	12.934
Atribuível a				
Acionistas controladores			<b>(3.829)</b>	(4.352)
Participação dos não controladores			<b>9.043</b>	17.286
			<b>5.214</b>	12.934

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

## REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	<b>(3.829)</b>	(4.352)	<b>5.214</b>	12.934
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício, líquido dos efeitos tributários	<b>(3.829)</b>	(4.352)	<b>5.214</b>	12.934
Atribuível a				
Acionistas controladores			<b>(3.829)</b>	(4.352)
Participação dos não controladores			<b>9.043</b>	17.286
			<b>5.214</b>	12.934

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas



## REC Cipasa S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais)

	Atribuível aos acionistas da Controladora							Adiantament o para futuro aumento de capital	Participação dos não controladores	Total do patrimôni o líquido
	Capital social	Reserva de lucros			Lucros/ Prejuízos acumulados	Ajustes de avaliação patrimonial	Total			
		Legal	Retenção de lucros	Total						
Em 31 de dezembro de 2013	<b>150.977</b>	<b>337</b>	<b>5.011</b>	<b>5.348</b>	-	-	<b>156.325</b>	<b>31.315</b>	<b>91.620</b>	<b>279.260</b>
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	530	-	530
Prejuízo (lucro líquido) do exercício	-	-	-	-	(4.352)	-	(4.352)	-	17.286	12.934
Absorção do prejuízo	-	-	(4.352)	(4.352)	4.352	-	-	-	-	-
Varição de participação de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.167)	(2.167)
Em 31 de dezembro de 2014	<b>150.977</b>	<b>337</b>	<b>659</b>	<b>996</b>	-	-	<b>151.973</b>	<b>31.845</b>	<b>106.739</b>	<b>290.557</b>
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota XXX)	31.845	-	-	-	-	-	31.845	(31.845)	-	-
Aumento de capital (Nota 20.1)	78.831	-	-	-	-	-	78.831	-	68	151.477
Redução de capital (Nota 20.1)	(2.360)	-	-	-	-	-	((2.360)	.154	-	(3.019)
Dividendos pagos	-	-	(659)	(659)	-	-	(659)	-	-	(659)
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	-	-	-	-	(3.829)	-	(3.829)	-	9.043	5.214
Absorção do prejuízo	-	(337)	-	(337)	337	-	-	-	-	-
Ajustes de avaliação patrimonial (Nota 14.1 c))	-	-	-	-	-	(8.044)	(8.044)	-	-	(8.044)
Em 31 de dezembro de 2015	<b>259.293</b>	-	-	-	<b>(3.492)</b>	<b>(8.044)</b>	<b>247.757</b>	-	<b>188.428</b>	<b>436.185</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

## REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Das atividades operacionais				
Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social	<b>(3.829)</b>	(4.352)	<b>22.775</b>	26.069
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicada nas atividades operacionais				
Equivalência patrimonial	<b>(2.389)</b>	(13.601)	<b>(4.711)</b>	(9.901)
Amortização de mais valia de ativos	<b>802</b>	12.627	<b>1.156</b>	14.431
Depreciações e amortizações	-	-	<b>5.029</b>	4.523
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	-	-	<b>1.609</b>	-
Variações monetárias e encargos financeiros sobre empréstimos e financiamentos não realizados	<b>1.355</b>	802	<b>64.063</b>	41.352
Outros resultados em participação de controladas	<b>3.909</b>	-	<b>3.909</b>	-
Ajuste a valor presente	-	-	<b>12.559</b>	1.489
Tributos correntes com recolhimento	-	-	-	-
Diferido(PIS e COFINS)	-	-	<b>6.138</b>	1.856
Variações nos ativos e passivos				
Contas a receber e créditos a receber	-	-	<b>(167.136)</b>	(211.996)
Imóveis destinados à venda	-	-	<b>(102.229)</b>	(123.239)
Consórcios	-	-	<b>55</b>	(1.542)
Parceiros em empreendimentos	-	-	<b>85.436</b>	65.463
Partes relacionadas	-	-	<b>6.513</b>	-
Impostos a recuperar	<b>(17)</b>	-	<b>(4.532)</b>	-
Dividendos	-	-	-	(2.979)
Demais ativos	<b>(510)</b>	-	<b>2.028</b>	14.812
Fornecedores	<b>(8)</b>	17	<b>(14.678)</b>	11.486
Contas a pagar	-	-	<b>(4.318)</b>	4.714
Obrigações trabalhistas e tributárias	<b>3</b>	1	<b>(2.207)</b>	(440)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	<b>680</b>	22.135
Adiantamento de clientes	-	-	<b>(12.616)</b>	27.490
Demais passivos	-	-	<b>566</b>	58
Caixa aplicada nas atividades operacionais	<b>(684)</b>	(4.506)	<b>(99.911)</b>	(114.219)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	<b>(9.738)</b>	(7.586)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<b>(684)</b>	(4.506)	<b>(109.649)</b>	(121.805)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aplicação e resgates em títulos e valores mobiliários	<b>11.428</b>	(5.925)	<b>104.410</b>	(69.688)
Adições em Investimentos	<b>(22.775)</b>	(52.168)	<b>5.939</b>	3.460
Dividendos recebidos	<b>3.354</b>	-	-	-
Imobilizado e intangível	-	-	<b>(2.468)</b>	(7.833)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	<b>(7.993)</b>	(58.093)	<b>107.881</b>	(74.061)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Dividendos pagos	<b>(993)</b>	-	<b>(9.639)</b>	-
Redução de capital	<b>(2.360)</b>	-	<b>(2.360)</b>	-
Incorporação reserva	-	-	<b>(38.097)</b>	-
Amortização de empréstimos – principal	<b>(66.473)</b>	(25.000)	<b>(276.715)</b>	(117.273)
Amortização de empréstimos - juros pagos	-	-	<b>(51.697)</b>	(66.051)
Ingressos de empréstimos	<b>26.125</b>	61.691	<b>160.575</b>	359.760
Ingressos (pagamentos) de empréstimos de mútuo	<b>(25.378)</b>	25.378	<b>(25.378)</b>	25.378
Aumento de capital	<b>78.831</b>	-	<b>227.205</b>	4.377
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	530	-	530

## REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<b>9.752</b>	62.599	<b>(16.106)</b>	201.864
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<b>1.075</b>	-	<b>(17.874)</b>	27.669
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	<b>17</b>	17	<b>57.116</b>	29.447
No final do exercício	<b>1.092</b>	17	<b>39.242</b>	57.116
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<b>1.075</b>	-	<b>(17.874)</b>	27.669

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### 1. Contexto operacional

A REC Cipasa S.A. ("Controladora" ou "Companhia") é uma companhia de capital fechado com sede na capital de São Paulo, Estado de São Paulo, e controlada pelo Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações - FIP III, que detém 99,7% das ações emitidas pela Companhia. O FIP III participa do processo decisório da Companhia, conforme Instrução nº 391 expedida pela Comissão de Valores Mobiliários em 16 de julho de 2003, que assegura ao mesmo efetiva influência na definição da política estratégica em sua gestão.

A Companhia tem como atividade a participação societária na sociedade controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. (controlada), a qual, juntamente com as suas investidas, têm por atividade preponderante a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma de condomínios fechados.

O desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é efetuado pela controlada, através de investidas criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada ou em conjunto com outros parceiros via participação societária nas sociedades investidas ou por meio do sistema de consórcio, tendo, entre os consorciados, os proprietários de terrenos para loteamentos e outros participantes com *expertise* nas diversas áreas de atuação requeridas para a implantação e comercialização dos loteamentos.

### 2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado do exercício, em consonância com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

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 do Grupo. 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 e consolidadas, estão divulgadas na Nota 3.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas no curso normal dos negócios. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes de R\$22.207 (R\$77.091 em 2014). O acionista da Companhia se compromete em prover o suporte financeiro necessário para permitir que as controladas cumpram com suas obrigações.

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e a Administração não identificou nenhuma incerteza sobre a capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia nos saldos de sua controladora apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes de R\$22.207. Tal excesso é considerado temporário em virtude do atual estágio de operações da Companhia. Os acionistas se comprometem em prover o suporte financeiro necessário para permitir que a Companhia e suas controladas cumpram com suas obrigações.

A Companhia e suas controladas atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de reais. Adicionalmente, não realizam operações significativas em moeda estrangeira.

As informações não financeiras incluídas nessas demonstrações financeiras, como por exemplo, volumes, áreas, previsões, resultados a apropriar, cobertura de seguros, dentre outros, não foram auditadas.

A Administração da Companhia autorizou a emissão destas Demonstrações Financeiras em 18 de maio de 2016

#### **2.1. Base de consolidação**

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Cipasa e de suas controladas diretas e indiretas. As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, não incluem as empresas controladas em conjunto, de acordo com os CPCs 18 (R2) e 19 (R2), passando a serem contabilizadas na rubrica Investimentos, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial.

##### **a) Controladas**

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia detém o controle. A Companhia controla uma entidade quando está exposto ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade e possui o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que a Companhia deixa de ter o controle. Transações entre a Companhia e as

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

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

controladas, saldos e ganhos não realizados em transações entre sociedades controladas 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 e as suas demonstrações financeiras individuais ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados com as políticas adotadas pela Companhia.

## 2. Políticas contábeis--Continuação

### 2.1. Base de consolidação--Continuação

#### a) Controladas--Continuação

Nas demonstrações financeiras individuais as controladas são contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial (Nota 14). Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

Os exercícios sociais das controladas incluídas na consolidação são coincidentes com os da Companhia e as práticas e políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme.

#### b) Combinação de negócios

A Companhia usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios.

A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e eventuais instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos. Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição.

O excesso: (i) de contraprestação transferida; (ii) do valor da participação de não controladores na (a) adquirida; e (iii) do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrada como ágio (*goodwill*). Quando o total da contraprestação transferida, a participação dos não-controladores reconhecida e a mensuração da participação mantida anteriormente for menor que o

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014

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

valor justo dos ativos líquidos da controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

## 2. Políticas contábeis--Continuação

### 2.1. Base de consolidação--Continuação

#### c) Tratamento nas demonstrações financeiras individuais da Controladora

Os investimentos em sociedades controladas e controladas em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado reflete a parcela dos resultados das operações das controladas. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhece sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados.

#### d) Tratamento dos consórcios nas demonstrações financeiras consolidadas

A Controladora e suas controladas participam de consórcios em diversos empreendimentos, e os consolidam na proporção dos respectivos percentuais de participação. A Administração preparou análises dos impactos da adoção do CPC 19 (R2) e concluiu que, os negócios em conjunto tratam-se de operações de *joint operations*, sendo feito sua consolidação dos ativos e passivos pelos respectivos percentuais de participação nos negócios em conjunto.

### 2.2. Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa são classificadas na categoria "Ativos financeiros mantidos ao valor justo por meio do resultado" e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras, apurados pelo critério "pro-rata temporis", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 2. Políticas contábeis--Continuação

### 2.3. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente: caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e demais ativos, empréstimos e financiamentos, contas a pagar, fornecedores, parceiros em empreendimentos e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio de resultado são acrescidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis.

Posteriormente ao reconhecimento inicial os instrumentos financeiros são mensurados, conforme descrevemos a seguir:

i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal, quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia estes investimentos e toma as decisões de compra e venda com base em seu valor justo, de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco documentado pela Companhia.

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo e suas flutuações são reconhecidas no resultado. Dentre os principais instrumentos financeiros nessa categoria destacam-se os instrumentos derivativos e saldos a pagar de permuta financeira, classificada na rubrica Parceiros em empreendimentos.

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a Companhia não possuía instrumentos financeiros derivativos e conseqüentemente também não adotou a prática de *Hedge Accounting*.

ii) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e custo amortizado, conforme descritos a seguir:



## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis --Continuação**

#### **2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### ii) Ativos financeiros--Continuação

###### a) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial. Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos.

###### b) Empréstimos e recebíveis

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos e determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos.

###### c) Instrumentos financeiros mantidos até o vencimento

Os ativos mantidos até o vencimento são ativos financeiros adquiridos com a intenção e capacidade financeira de manutenção em carteira até o vencimento.

###### d) Instrumentos financeiros disponíveis para venda

Os ativos financeiros disponíveis para venda são não derivativos, que são designados nessa categoria ou que não são classificados em nenhuma das categorias anteriores. Eles são apresentados como ativos não circulantes, a menos que a administração pretenda alienar o investimento em até 12 meses após a data do balanço.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis --Continuação

#### 2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

##### ii) Ativos financeiros--Continuação

###### e) Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Apresentados ao custo amortizado, inicialmente avaliado individualmente se existe evidência clara de perda por redução ao valor recuperável de cada instrumento financeiro que individualmente ou em conjunto sejam significativos. Se a Administração concluir que não existe evidência de perda por redução ao valor recuperável para um ativo financeiro individualmente avaliado, quer significativo ou não, o ativo é incluído em um grupo de ativos financeiros com características de risco de crédito semelhantes e é avaliado em conjunto em relação à perda por redução ao valor recuperável. Ativos que são avaliados individualmente para fins de perda por redução ao valor recuperável e para os quais uma perda por redução ao valor recuperável seja, ou continue a ser, reconhecida não são incluídos em uma avaliação conjunta de perda por redução ao valor recuperável.

A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente o valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados ao valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro.

Os principais ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber e créditos diversos.

##### *Desreconhecimento (baixa)*

Um ativo financeiro (ou, quando for o caso, uma parte de um ativo financeiro ou parte de um grupo de ativos financeiros semelhantes) é baixado quando:

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo ou “repasse”; e (a) a Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) a

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

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

Companhia não transferir nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

### 2. Políticas contábeis --Continuação

#### 2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

##### ii) Ativos financeiros--Continuação

###### *Desreconhecimento (baixa) –Continuação*

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos a um ativo, um ativo é reconhecido na extensão do envolvimento contínuo da Companhia com o ativo. Nesse caso, a Companhia também reconhece um passivo associado. O ativo transferido e o passivo associado são mensurados com base nos direitos e obrigações que a Companhia manteve.

O envolvimento contínuo na forma de uma garantia sobre o ativo transferido é mensurado pelo valor contábil original do ativo ou pela máxima contraprestação que puder ser exigida da Companhia, dos dois, o menor.

##### iii) Passivos financeiros

Os principais passivos financeiros da Companhia incluem empréstimos e financiamentos, debentures, certificados recebíveis imobiliários (CRI), arrendamento mercantil, obrigações por aquisição de imóveis, parceiros em empreendimentos, fornecedores e contas a pagar partes relacionadas.

###### *Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado*

Passivos financeiros a valor justo por meio do resultado incluem passivos financeiros para negociação e passivos financeiros designados no reconhecimento inicial a valor justo por meio do resultado.

Passivos financeiros são classificados como mantidos para negociação quando forem adquiridos com o objetivo de venda no curto prazo.

###### *Empréstimos e financiamentos*

Os empréstimos 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 de liquidação é reconhecido durante o período em que os

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

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

empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, na demonstração do resultado.

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.3. Instrumentos financeiros--Continuação**

##### iii) Passivos financeiros--Continuação

###### *Empréstimos e financiamentos--Continuação*

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia e suas controladas tenham um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

###### *Desreconhecimento (baixa)*

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

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

#### **2.4. Contas a receber**

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual de evolução da obra (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a ser reconhecido, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas, determinando-se o valor das contas a receber. Caso o montante das parcelas recebidas é superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como adiantamento de clientes, no passivo.

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.4. Contas a receber--Continuação**

As contas a receber são, inicialmente, reconhecidas pelo valor de venda e sobre os quais, subsequentemente, incidem juros e variação monetária, que são apropriados quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios, menos a Provisão para Créditos Liquidação Duvidosa (PCLD) e Provisão Distratos.

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

Se o prazo de recebimento do fluxo financeiro do saldo de contas a receber é de um ano ou menos, as contas a receber são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, a parcela excedente é apresentada no ativo não circulante.

#### **2.5. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)**

As controladas da companhia efetuam financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Companhia, o contas a receber cedido é mantido e em contrapartida é constituída uma conta no passivo em rubrica de empréstimos e financiamentos. As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado) e mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizadas no ativo não circulante na rubrica Títulos e valores mobiliários ao seu valor de realização, equivalente ao seu valor justo. Quando valor justo for inferior ao contábil é feito *impairment*.

#### **2.6. Imóveis destinados à venda**

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende gastos com o projeto, legalização do terreno e do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros relacionados. Normalmente, são realizadas operações em Consórcio, nos quais os demais consorciados, em contrapartida a sua participação nas vendas, incorrem com os custos do terreno e de infraestrutura dos empreendimentos, não tendo a Companhia participação nos mesmos.

O valor líquido realizável corresponde ao fluxo de caixa esperado das suas vendas, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas relacionadas com as vendas.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.6. Imóveis destinados à venda--Continuação

Os terrenos adquiridos estão demonstrados ao custo de aquisição. Nos casos em que a Companhia se consorcia em sistema de parcerias imobiliárias com o proprietário do terreno para a realização do empreendimento, o valor do terreno não integra o custo do empreendimento nas demonstrações financeiras. No caso de aquisição, o registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela administração com base na expectativa do prazo de lançamento dos empreendimentos imobiliários. A administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

#### 2.7. Ativos intangíveis

Representado, principalmente pelos gastos com aquisição de software.

As licenças de *software* adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os *softwares* e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimável de três a cinco anos.

Os custos associados à manutenção de *softwares* são reconhecidos como despesa, conforme incorridos.

#### 2.8. Imobilizado

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, estando substancialmente representado por equipamentos de informática, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	<u>Anos</u>
Instalações em imóveis de terceiros	10
Máquinas e equipamentos	5
Móveis e utensílios	10
Equipamentos de informática	5

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.8. Imobilizado--Continuação**

Considerando que historicamente a Companhia e suas controladas não alienam seus itens de imobilizado, o valor residual dos bens foi considerado como sendo zero. A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, ao final de cada exercício.

Os gastos com estande de vendas são ativados e a depreciação reconhecida durante o período em que são mantidos os estandes para comercialização de unidades, normalmente em um ano.

#### **2.9. *Impairment* de ativos não financeiros**

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de *impairment* sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por *impairment* é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do *impairment*, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa (UGC)). Os ativos não financeiros que tenham sofrido *impairment*, são revisados subsequentemente para a análise de uma possível reversão do *impairment* na data de apresentação do relatório. Em 31 de dezembro de 2015, não havia indicadores de *impairment* sobre os ativos não financeiros.

#### **2.10. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas a aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de empreendimentos imobiliários. Contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário são apresentadas como passivo não circulante.

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.11. Custos de empréstimos e financiamentos**

##### **i) Capitalização de encargos financeiros**

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e terrenos enquanto atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

##### **ii) Custos de transação**

A Companhia em 31 de dezembro de 2015 e 2014 reconheceu em suas demonstrações financeiras em rubrica específica redutora do passivo de empréstimos, os custos com taxas relacionadas com a captação de recursos financeiros utilizados no financiamento do ativo qualificável, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 08 - Custos de Transação Custos de Transação e Prêmios na Emissão de Títulos e Valores Mobiliários. Os custos são apropriados ao resultado do exercício com influência do prazo do instrumento contratado.

#### **2.12. Ajuste a valor presente - de ativos e passivos**

A Companhia e suas controladas avaliam as operações que envolvem seus ativos e passivos que apresentam juros compostos na formação dos valores e quando as mesmas são identificadas se aprestam efeitos relevantes, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, e devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A reversão do ajuste a valor presente, considerando-se que parte importante do contexto operacional da Companhia é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo e do passivo são ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores estimativas, quanto ao valor do dinheiro no tempo.



## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### **2.13. Provisões**

As provisões são reconhecidas quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

### **2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os tributos corrente e diferido, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente e diferido é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia e suas controladas 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 (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%.

Conforme facultado pela legislação tributária, em virtude da receita anual do exercício anterior, apurada em regime de caixa, ter sido inferior a R\$72.000, a certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Nesse caso, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social sobre o lucro. O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos usando-se o método do passivo sobre as diferenças temporárias entre as bases fiscais de reconhecimento da receita de venda de imóveis (regime de caixa) e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras (POC - Nota 2.17(a)).

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro--Continuação**

Os impostos de renda diferidos ativos e passivos são compensados quando há um direito exequível legalmente de compensar os ativos fiscais correntes contra os passivos fiscais correntes e quando os impostos de renda diferidos ativos e passivos se relacionam com os impostos de renda incidentes pela mesma autoridade tributável sobre a entidade tributária ou diferentes entidades tributáveis onde há intenção de liquidar os saldos numa base líquida.

#### **2.15. Classificação entre circulante e não circulante**

O Grupo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante / não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal;
- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando:

- se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal;
- for mantido principalmente para negociação;
- se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; ou
- não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação.

O Grupo classifica todos os demais passivos no não circulante.

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.16. Benefícios a empregados**

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, como a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - INSS, FGTS, férias e 13º salário), remunerações variáveis como participações nos lucros e bônus. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Despesas gerais e administrativas", à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa referentes à provisão de participação nos resultados do exercício. A Administração utiliza como base de cálculo dessa provisão o lucro líquido atribuível aos seus acionistas associado a uma métrica de atingimento de metas operacionais e objetivos específicos, os quais são estabelecidos e aprovados no início de cada exercício.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego, bem como plano de remuneração baseado em ações.

#### **2.17. Reconhecimento da receita**

##### **a) Receita dos lotes vendidos**

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização das unidades dos empreendimentos urbanísticos no curso normal das atividades da Companhia e controladas. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.17. Reconhecimento da receita--Continuação

##### a) Receita dos lotes vendidos--Continuação

Nas vendas das unidades dos empreendimentos urbanísticos em construção, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pelo CPC 30 - "Receitas" para o reconhecimento da receita de venda de bens com a transferência continuada dos riscos e benefícios mais significativos inerente à sua propriedade. O enquadramento dos contratos de venda dos empreendimentos para fins de aplicação da referida norma foi efetuado com base na Interpretação Técnica ICPC 02 - "Contratos de Construção do Setor Imobiliário".

A partir das referidas normas e levando também em consideração os procedimentos contábeis aplicáveis previstos pela Orientação OCPC 01 (R1) - "Entidades de Incorporação Imobiliária", os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento de receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno, quando aplicável) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido dos empreendimentos urbanísticos (incluindo o terreno, quando aplicável), em relação ao seu custo total orçado (POC), sendo esse percentual aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos, quando aplicável), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida.
- A partir da assinatura do contrato, passa a incidir juros sobre as parcelas não recebidas, bem como atualização monetária. Assim sendo, o valor justo da receita das unidades vendidas corresponde, na data da determinação da receita a ser apropriada, ao valor das parcelas recebidas acrescido do valor do contas a receber, considerando os juros apropriados *pro rata temporis*, sobre o qual será aplicado o POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.17. Reconhecimento da receita--Continuação

##### a) Receita dos lotes vendidos--Continuação

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais serão revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no período em que a administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão. Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutive, são classificados como adiantamento de clientes.

Nas vendas de unidades concluídas, a receita de venda dos bens é reconhecida no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda, desde que os mesmos tenham cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade; caso contrário, apenas no momento em que cláusulas resolutivas sejam sanadas ou a posse seja efetivamente transferida.

Após a finalização do empreendimento, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira, usando o método da taxa efetiva de juros, e não mais integra a base para determinação da receita de vendas.

##### b) Receita de serviços

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, usando o método linear de reconhecimento de receita na proporção dos gastos incorridos.

##### c) Receita financeira

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

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.18. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2015**

A Companhia aplicou, pela primeira vez, determinadas normas e alterações, em vigor para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2015 ou após essa data. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor.

Para que as normas e alterações fossem aplicadas pela primeira vez em 2015, elas não poderiam ter impacto material sobre as demonstrações financeiras consolidadas anuais da Companhia.

A natureza e o impacto de cada uma das novas normas e alterações são descritos a seguir:

##### **(a) CPC 33 / IAS 19 – Benefícios a empregados**

A IAS 19 exige que uma entidade considere contribuições por empregados ou terceiros ao contabilizar planos de benefícios definidos. Sempre que as contribuições estiverem ligadas a serviços, devem ser atribuídas a períodos de serviços como um benefício negativo. Essas alterações esclarecem que, se o valor das contribuições for independente da quantidade de anos de serviço, permite-se que uma entidade reconheça essas contribuições como redução no custo de serviço no período em que o serviço é prestado, em vez de alocar as contribuições aos períodos de serviço. Essa alteração está em vigor para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2015. Desse modo, essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

##### **(b) Revisão anual de Pronunciamentos - Ciclo 2010-2012**

À exceção da melhoria relacionada à IFRS 2 - Pagamento Baseado em Ações aplicado a transações envolvendo pagamento baseado em ações com data de outorga a partir de 1º de julho de 2014, todas as demais melhorias estão em vigor para períodos contábeis a partir de 1º de janeiro de 2015. A Companhia aplicou essas melhorias pela primeira vez nestas demonstrações financeiras consolidadas, incluindo:

##### **IFRS 2 - Pagamento Baseado em Ações**

Essa melhoria é aplicada prospectivamente e esclarece várias questões relacionadas com as definições de condições de desempenho e de serviço que representam condições de aquisição. Os esclarecimentos são consistentes com a forma como a Companhia tem identificado quaisquer condições de desempenho e de serviço que representam condições de aquisição em períodos anteriores. Além disso, a Companhia não outorgou prêmios durante o segundo semestre de 2014. Desse modo, essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou políticas contábeis da Companhia.

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.18. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2015-- Continuação**

##### **(b) Revisão anual de Pronunciamentos - Ciclo 2010-2012--Continuação**

###### **CPC 15 / IFRS 3 - Combinações de Negócios**

A alteração é aplicada prospectivamente e esclarece que todos os acordos de contraprestação contingente classificados como passivo (ou ativo) resultantes de uma combinação de negócios devem ser subsequentemente mensurados a valor justo por meio do resultado, enquadrando-se ou não no escopo da IFRS 9 (ou IAS 39, quando aplicável). Isso é consistente com a atual política contábil da Companhia e, desse modo, essa alteração não teve impacto na política contábil da Companhia.

###### **CPC 22 / IFRS 8 - Segmentos Operacionais**

As alterações são aplicadas retrospectivamente e esclarecem que:

- Uma entidade deve divulgar os julgamentos feitos pela administração na aplicação dos critérios de agregação descritos no parágrafo 12 da IFRS 8, incluindo uma breve descrição de segmentos operacionais que foram agregados e as características econômicas (ex.: vendas e margens brutas) utilizadas para avaliar se os segmentos são “similares”.
- A conciliação de ativos de segmento com o total do ativo deve ser divulgada se a reconciliação for reportada ao tomador de decisão operacional em nível de diretoria, semelhante à divulgação exigida para os passivos do segmento.

A Companhia não aplica os critérios de agregação descritos na IFRS 8.12.

###### **CPC 05 / IAS 24 - Divulgações de Partes Relacionadas**

A alteração é aplicada retrospectivamente e esclarece que uma entidade de administração (entidade que presta serviços ao pessoal-chave da administração) é uma parte relacionada sujeita a divulgações de partes relacionadas. Adicionalmente, uma entidade que utiliza uma entidade de administração deve divulgar as despesas incorridas com serviços de administração. Essa alteração não é pertinente para a Companhia uma vez que ele não recebe quaisquer serviços de administração de outras entidades.

Outras alterações em vigor para o exercício financeiro iniciado em 1ª de janeiro de 2015 não são relevantes para a Companhia.

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **2. Políticas contábeis--Continuação**

#### **2.18. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2015-- Continuação**

##### **(c) Revisão anual de Pronunciamentos - Ciclo 2011-2013**

Essas melhorias entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2015 e foram aplicadas pela primeira vez pela Companhia nestas demonstrações financeiras consolidadas, incluindo:

##### **CPC 15 / IFRS 3 - Combinações de Negócios**

A alteração é aplicada prospectivamente e esclarece as exceções de escopo na IFRS 3, quais sejam:

- Empreendimentos conjuntos, e não apenas joint ventures, estão fora do escopo da IFRS 3.

##### **CPC 15 / IFRS 3 - Combinações de Negócios --Continuação**

- Essa exceção de escopo se aplica somente à contabilização das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do empreendimento conjunto em si. A Companhia não é um empreendimento conjunto e, desse modo, essa alteração não é pertinente para a Companhia.

##### **CPC 46 / IFRS 13 - Mensuração do Valor Justo**

A alteração se aplica prospectivamente e esclarece que a exceção de carteira na IFRS 13 pode ser aplicada não só a ativos financeiros e passivos financeiros, mas também a outros contratos que se enquadram no escopo da IFRS 9 (ou IAS 39, quando aplicável). A Companhia não aplica a exceção de carteira descrita na IFRS 13.

##### **IFRS 9 – Instrumentos Financeiros**

Em julho de 2014, o IASB emitiu a versão final da IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, que substituiu a IAS 39 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e todas as versões anteriores da IFRS 9. A IFRS 9 reúne todos os três aspectos da contabilização de instrumentos financeiros do projeto: classificação e mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge. A IFRS 9 está em vigência para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2018 ou após essa data, sendo permitida a aplicação antecipada. Exceto para contabilidade de hedge, é exigida aplicação retrospectiva, não sendo obrigatória, no entanto, a apresentação de informações comparativas. Para contabilidade de hedge, as exigências são geralmente aplicadas prospectivamente, salvo poucas exceções.



## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.19. Pronunciamentos emitidos mas que não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2015

As seguintes novas normas foram emitidas pelo IASB mas não estão em vigor para o exercício de 2015. A adoção antecipada de normas, embora encorajada pelo IASB, não é permitida, no Brasil, pelo Comitê de Pronunciamento Contábeis (CPC).

. IFRS 9 – “Instrumentos Financeiros” aborda a classificação, a mensuração e o reconhecimento de ativos e passivos. A versão completa do IFRS 9 foi publicada em julho de 2014, com vigência para 1ª de janeiro de 2018, e substitui a orientação IAS 39, 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 administração está avaliando o impacto total de sua adoção.

. 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. Ela entra em vigor em 1ª 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.

A Companhia está atualmente avaliando o impacto da IFRS 15 e planeja adotar a nova norma em sua efetiva data de entrada em vigor.

A Companhia está avaliando os efeitos do IFRS 15 nas suas demonstrações financeiras e ainda não concluiu suas análises até o presente momento.

Não há outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que ainda não entraram em vigor que poderiam ter impacto significativo sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.20. Reclassificação de cifras para adequar a comparabilidade

Em 31 de dezembro de 2015, a Administração segregou os saldos classificados como demais ativos, impostos a recuperar e dividendos a receber e a pagar, visando adequar a comparabilidade das demonstrações financeiros nos exercícios, conforme apresentado a seguir:

	Consolidado		
	Saldo divulgado	Reclassificação	Saldo reclassificado
<b>Ativo circulante</b>			
Lotes destinados à venda	183.545	15.763	199.308
Impostos a recuperar	-	1.690	1.690
Demais ativos	11.589	(1.690)	9.898
<b>Ativo não circulante</b>			
Lotes destinados à venda	89.938	(15.763)	74.175
<b>Passivo circulante</b>			
Dividendos a pagar	14.750	(14.750)	-
Tributos correntes com recolhimento diferido	5.974	363	6.337
<b>Passivo não circulante</b>			
Tributos correntes com recolhimento diferido	27.054	(363)	26.691
Dividendos a pagar	-	14.750	14.750

### 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados 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 e suas controladas fazem 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 relacionadas a seguir:

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--continuação

#### a) Reconhecimento de receita

A Companhia e suas controladas usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término do empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. Mudanças nas referidas estimativas podem afetar significativamente o montante da receita reconhecida e, conseqüentemente, do lucro líquido do exercício.

#### b) Transferência continuada de riscos e benefícios

A Companhia e suas controladas segue as orientações do ICPC 02 para determinar o critério de reconhecimento de receitas. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia e suas controladas avaliaram os contratos de venda firmados, tendo concluído que aplicam-se as regras estabelecidas no CPC 30 - "Receitas" em que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias são transferidas continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento imobiliário. Caso o julgamento fosse de que a transferência ocorresse apenas por ocasião da conclusão do empreendimento, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se daria por ocasião da conclusão.

#### c) Reconhecimento de receita - responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

Conforme mencionado na Nota 2.18(a), o encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado nos contratos firmados com os adquirentes do imóvel e a correspondente receita reconhecida pela Companhia e suas controladas. A administração da Companhia vem acompanhando, juntamente com seus assessores legais, posicionamento do Ministério Público que vem requerendo junto às empresas de corretagem que conste informação clara e precisa nas propostas para aquisição de imóvel que a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem não é do adquirente do imóvel, tendo o Ministério Público já firmado Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) com uma delas. A administração da Companhia e suas controladas vêm acompanhando a evolução desse assunto, para determinar eventuais impactos que possam vir a ocorrer em suas operações futuras e conseqüentes reflexos nas demonstrações financeiras.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

d) Provisão para crédito de liquidação duvidosa e distratos

A Companhia revisa anualmente suas premissas para constituição da provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas acima de 180 dias. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

e) Estimativa do valor justo

Estima-se que os saldos das contas a receber de clientes e contas a pagar aos fornecedores e por aquisição de imóveis pelo valor contábil, menos a perda (*impairment*), esteja próxima de seus valores justos. O mesmo pressuposto é válido para os passivos financeiros. Os ativos financeiros disponíveis para venda correspondem a Certificados de Depósitos Bancários, Operações vinculadas, Cotas Subordinadas (CRI) e operações compromissadas, estando os mesmos enquadrados no Nível 2 de mensuração, através da utilização de técnicas de avaliação que maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Assim sendo, todas as informações relevantes exigidas para a determinação do valor justo foram as adotadas pelo mercado.

f) Parceiros em empreendimentos e adiantamento de clientes (permuta)

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas inicialmente pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas posteriormente ao lançamento dos loteamentos, as mesmas são reconhecidas aos seus valores justos, o que corresponde a parcela negociada do potencial valor geral de venda do projeto negociado. Nas obrigações relacionadas com operações de permutas de terrenos, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues, líquidos de ajuste a valor presente. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis destinados à venda, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação.

As receitas e custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos loteamentos.

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### **3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação**

#### **g) Provisão para demandas judiciais**

A Companhia é parte de processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem divergir das estimativas da Administração.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes significativos que forem avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

#### **h) Custos orçados dos empreendimentos**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

### **4. Gestão de risco financeiro**

#### **4.1. Fatores de risco financeiro**

As atividades da Companhia e de suas controladas as expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa), risco de crédito e risco de liquidez.

O programa de gestão de risco se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia e de suas controladas.

A Companhia e suas controladas não têm como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação

##### a) Risco de mercado

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central, a qual identifica, avalia e protege a Companhia e suas controladas contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

##### (i) *Risco cambial*

Considerado praticamente nulo em virtude de a Companhia e suas controladas não possuírem ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir em dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia e suas controladas não efetuam vendas indexadas em moeda estrangeira.

##### (ii) *Risco do fluxo de caixa*

Sobre o contas a receber, conforme mencionado na Nota 9, incidem juros de 9% a 12% ao ano, acrescido de variação calculada com base no IGP-M. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 7 e 8.

As taxas de juros sobre parceiros em empreendimentos, empréstimos e financiamentos e obrigações por aquisição de imóveis e estão mencionadas nas Notas 13, 15 e 16, respectivamente. Adicionalmente, como mencionado na Nota 14.3, os saldos mantidos com sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros.

A Companhia e suas controladas analisam sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e *hedge* alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia e suas controladas define uma mudança razoável na taxa de juros e avalia o impacto sobre o resultado.

Nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas os passivos sujeitos a taxas variáveis de juros são (i) financiamento para capital de giro, os quais estão parcialmente sujeitos à variação das taxas para Certificados de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais existe um *hedge* natural nas aplicações financeiras, minimizando impactos relacionados com os riscos de volatilidade; e (ii) descontos de recebíveis, para o qual existe um *hedge* natural do contas a receber de clientes, conforme detalhado na Nota 15.

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **4. Gestão de risco financeiro--Continuação**

#### **4.1. Fatores de risco financeiro--Continuação**

##### b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito dos ativos financeiros mais significativos encontra-se detalhado na Nota 6.

Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis e prospecção de clientes, todos os créditos ofertados são submetidos à rigorosa análise qualitativa e quantitativa da Companhia e controladas para avaliar a capacidade de geração futura de caixa. Adicionalmente as vendas são realizadas em sua maioria através do sistema de Alienação fiduciária, o qual facilita expressivamente a retomada do ativo. Quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

##### c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais e agregada pelo departamento de Finanças da Companhia. Este departamento monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais da Companhia e de suas controladas. As necessidades de caixa do exercício de 2015 foram substancialmente supridas pelo sócio controlador.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais, além do saldo exigido para administração do capital circulante, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões acima mencionadas.

O passivo financeiro da Companhia e de suas controladas, com vencimento contratual superior a um ano, está substancialmente representado por empréstimos e financiamentos, cuja tabela de análise por faixa de vencimento encontra-se na Nota 15.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### 4. Gestão de risco financeiro--Continuação

#### 4.1. Fatores de risco financeiro—Continuação

##### d) Análise de sensibilidade

Segue abaixo o quadro demonstrativo da análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Os cenários considerados foram:

*Cenário I:* apreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

*Cenário II:* apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

*Cenário III:* depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação

*Cenário IV:* depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação

Em 31 de dezembro de 2015:

Operação	Risco	Cenário				Saldos	
		I Alta 50%	II Alta 25%	III Provável	IV Queda 25%		IV Queda 50%
Aplicações Financeiras (*)	Alta/Queda do CDI	10.800	9.000	7.200	(5.400)	(3.600)	53.892
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	(39.252)	(23.710)	(26.168)	19.626	13.084	(195.868)
Efeito líquido da variação do CDI		<b>(28.452)</b>	<b>(19.733)</b>	<b>(18.968)</b>	<b>14.226</b>	<b>9.484</b>	<b>(141.976)</b>
Aplicações Financeiras (CRI)	Alta/Queda do IGP-M	6.394	5.329	4.264	(3.197)	(2.131)	40.444
Clientes	Alta/Queda do IGP-M	122.465	102.054	81.643	(61.232)	(40.822)	774.604
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IGP-M	(21.019)	(17.516)	(14.013)	10.509	7.006	(132.946)
Efeito líquido da variação do IGP-M		<b>107.840</b>	<b>89.867</b>	<b>71.894</b>	<b>(53.920)</b>	<b>(35.947)</b>	<b>682.102</b>
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IPCA	(13.554)	(11.295)	(9.036)	6.777	4.518	(84.684)
Efeito líquido da variação do IPCA		<b>(13.554)</b>	<b>(11.295)</b>	<b>(9.036)</b>	<b>6.777</b>	<b>4.518</b>	<b>(84.684)</b>

(\*) incluem as aplicações financeiras classificadas como caixa equivalentes e títulos e valores mobiliários.

Em 31 de dezembro de 2014:

Operação	Risco	Cenário				Saldos	
		I Alta 50%	II Alta 25%	III Provável	IV Queda 25%		IV Queda 50%
Aplicações Financeiras (*)	Alta/Queda do CDI	33.483	27.904	22.323	16.743	11.161	207.274
Empréstimos e Financiamentos	Alta/Queda do CDI	(54.971)	(45.809)	(36.647)	(27.485)	(18.324)	(340.269)
Efeito líquido da variação do CDI		<b>(21.488)</b>	<b>(17.905)</b>	<b>(14.324)</b>	<b>(10.742)</b>	<b>(7.163)</b>	<b>(132.995)</b>
Aplicações Financeiras	Alta/Queda do IGP-M	938	781	625	469	313	16.938
Clientes	Alta/Queda do IGP-M	33.457	27.881	22.304	16.728	11.152	604.456
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IGP-M	(6.537)	(5.448)	(4.358)	(3.269)	(2.179)	(118.104)
Efeito líquido da variação do IGP-M		<b>27.858</b>	<b>23.214</b>	<b>18.571</b>	<b>13.928</b>	<b>9.286</b>	<b>503.290</b>
Obrigações com Investidores	Alta/Queda do IPCA	(5.801)	(4.834)	(3.867)	(2.901)	(1.934)	(60.333)
Efeito líquido da variação do IPCA		<b>(5.801)</b>	<b>(4.834)</b>	<b>(3.867)</b>	<b>(2.901)</b>	<b>(1.934)</b>	<b>(60.333)</b>



## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

A análise de sensibilidade baseia-se nos índices oficiais apresentados a seguir:

<u>Índices base:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
CDI (mês anualizado)	13,36%	10,77%
IGP-M (últimos 12 meses)	10,54%	3,69%
IPCA (últimos 12 meses)	10,67%	6,41%

### 4.2. Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade 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 pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

### 5. Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2015, não há instrumentos financeiros que não estejam registrados contabilmente pela Companhia e suas controladas de risco semelhante. Os principais instrumentos financeiros estão divididos da seguinte forma:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Ativo, conforme balanço patrimonial</b>		
Categoria - empréstimos e recebíveis		
Caixa e equivalentes de caixa	39.242	57.116
Contas a receber	755.146	599.470
Demais ativos	7.609	9.898
Categoria – avaliados ao custo amortizado		
Certificados de Depósito Bancário	13	-
Operações vinculadas	35.668	152.168
Cotas subordinadas (CRIs)	40.444	16.938
	<u>878.122</u>	<u>839.335</u>
<b>Passivos financeiros</b>		
Passivo, conforme balanço patrimonial		
Categoria – custo amortizado		
Fornecedores	13.693	28.371
Obrigações por aquisição de imóveis	33.539	32.860
Empréstimos e financiamentos	395.442	499.216
	<u>442.674</u>	<u>497.641</u>

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### 6. Qualidade do crédito dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros que não estão vencidos ou *impaired* é avaliada mediante as seguintes referências:

- (a) Instituições financeiras (ativos financeiros ao valor justo e títulos e valor mobiliários) - as instituições com as quais a Companhia opera possuem a seguinte classificação de risco pela Standard&Poors:

Rating	Consolidado	
	2015	2014
A/A-1	-	35.121
AAA (bra)	9.242	-
B+	2.535	-
B	187	-
BB	18.049	-
BB-/B	-	53.719
BR-2	-	36.117
BBB-/Stable/A-3	-	23.655
BBB+/Stable/A-3	19.292	-
BBB+/Stable/A-2	-	15.231
BB+/Stable/B	-	-
brAAAf	4.599	19.503
	<b>53.904</b>	<b>183.346</b>

O valor total desses ativos financeiros referem-se às operações compromissadas (Nota 7), certificados de depósitos bancários (CDB) e operações vinculadas, exceto fundos de reservas (2015 - R\$26.057 Consolidado) (Nota 8).

A Companhia mantém operações de descontos de recebíveis cuja realização está vinculada ao recebimento da carteira, sendo este risco apresentado na Nota 4.1 (b). Desta forma, estes valores não foram apresentados no quadro acima.

- (b) Cientes - o contas a receber possui alienação fiduciária dos imóveis vendidos. Apesar de reconhecer provisão para distratos (Nota 9), a administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira de clientes, devido possuir garantia real sobre os lotes, os mesmos somente terão a propriedade transferida após a efetiva liquidação.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 7. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa e bancos	6	17	19.932	13.438
Operações compromissadas (i)	1.086	-	19.154	43.678
Aplicação Aut Mais	-	-	156	-
	<b>1.092</b>	<b>17</b>	<b>39.242</b>	<b>57.116</b>

(i) Remuneração calculada com base na variação do CDI (entre 65% e 107%).

### 8. Títulos e valores mobiliários

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Debêntures (iii)	-	11.428	-	11.428
Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (ii)	-	-	12	-
Operações vinculadas (i)	-	-	35.668	152.168
Cotas subordinadas CRI (ii)	-	-	40.444	16.938
	-	11.428	76.124	180.534
Circulante	-	11.428	32.438	164.556
Não circulante	-	-	43.686	15.978
	-	11.428	76.124	180.534

(i) Remuneração calculada com base entre 65% e 107% da variação dos Certificados de Depósito Interbancário (CDI).

(ii) O valor das cotas subordinadas em 31 de dezembro de 2014 e 2013 refere-se à garantia contratual nas operações de desconto de recebíveis, conforme Nota 16. O prazo para resgate dessas retenções está vinculado ao fluxo de recebimentos das operações supracitadas, sendo que o último vencimento ocorrerá em 18 de janeiro de 2024. Remuneração calculada com base na variação do IGPM + 12% a.a.

(iii) Remuneração de 12% ao ano acrescida da variação do IGP-M

O recurso classificado como “operações vinculadas” refere-se as liberações de empréstimo pelo sistema de Plano de Negócios, tendo os empreendimentos como alvo. Os recursos liberados ficam bloqueados na conta de aplicação, sendo disponibilizado pelo banco para a conta do empreendimento, conforme evolução da obra. A Companhia e suas controladas basearam-se na previsão de liberação dos recursos, conforme Cédula de Crédito Bancário emitida pelo banco. A segregação entre circulante e não circulante encontra-se apresentada de acordo com o fluxo de liberações contratuais.

As debêntures da Companhia são nominativas, subordinadas, sem garantia real ou fidejussória e conversíveis em ações. Em 29 de janeiro de 2015 o Prosperitas III Fundo de Investimento em Participações adquiriu as debêntures pelo valor atualizado até essa data.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 9. Contas a receber (consolidado)

	Consolidado	
	2015	2014
Empreendimentos concluídos	<b>204.634</b>	85.835
Empreendimentos em construção		
Receita apropriada	<b>1.064.794</b>	1.143.971
Parcelas recebidas	<b>(443.783)</b>	(610.382)
Adiantamento de clientes (Nota 18)	<b>29.649</b>	42.265
Ajuste a valor presente (AVP)	<b>(74.757)</b>	(56.804)
Provisão para distratos	<b>(25.391)</b>	(5.415)
	<b>550.512</b>	513.635
Contas a receber apropriado	<b>755.146</b>	599.470
Ativo circulante	<b>184.160</b>	182.928
Ativo não circulante	<b>570.986</b>	416.542

As contas a receber de lotes concluídos e não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.12. A taxa média praticada pela sua controlada foi de 5% para o exercício de 2015 e 2014, líquida do NTN-B.

Os saldos a receber estão sujeitos à atualização conforme cláusulas contratuais, as quais substancialmente preveem a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M/FGV) e IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), acrescidos de juros de 9% a 12% ao ano, a partir da assinatura dos compromissos particulares de compra e venda.

Dessa forma, estima-se que o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, estão próximos ao valor justo.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2.4 e 2.17), líquida das parcelas já recebidas. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis vencida e com vencimento em até um ano está apresentada no ativo circulante. A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 9. Contas a receber-Continuação

	Consolidado	
	2015	2014
Vencidos	<b>25.829</b>	46.752
A vencer		
2015	-	136.176
2016	<b>158.331</b>	151.315
2017	<b>150.186</b>	106.881
2018	<b>128.837</b>	91.664
2019	<b>112.814</b>	94.718
2020 em diante	<b>396.757</b>	238.398
	<b>972.754</b>	865.904
Receita a apropriar (*)	<b>(217.608)</b>	(266.434)
Contas a receber	<b>755.146</b>	599.470

(\*) Apresentamos acima os montantes em aberto da posição financeira a receber de clientes e deduzimos a parcela de receita a apropriar. A receita de vendas a apropriar refere-se à parcela residual da receita calculada pelo método de transferência contínua conforme Orientação OCPC 04) (Nota 2.17), líquido AVP e provisão para distratos.

Conforme mencionado na Nota 6, a administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira, face a mesma estar garantida por alienação fiduciária dos imóveis vendidos e, por esse motivo, nenhuma provisão para perdas vem sendo constituída.

### 10. Créditos a receber (consolidado)

Conforme contrato firmado entre a controlada da Companhia e a Lindercorp Desenvolvimento Imobiliário S.A. (LDI) em 26 de setembro de 2007, a LDI cedeu sua participação direta em empreendimento e indireta através de consórcio sobre uma carteira de direitos creditórios, como forma de liquidação de uma dívida com a controlada da Companhia. A controlada da Companhia efetuou a compra de recebíveis dos empreendimentos Consórcio de Urbanização Bonfim e Canoas em 2012 e 2014, respectivamente. As participações atualizadas sobre estas carteiras estão assim demonstrada:

	Controladora	
	2015	2014
Circulante	<b>9.277</b>	15.242
Não circulante	<b>20.053</b>	15.187
Carteira de recebíveis	<b>29.330</b>	30.429

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### 10. Créditos a receber (consolidado) - continuação

A análise de vencimentos dessa carteira em 31 de dezembro pode ser assim demonstrada, por ano de vencimento:

	Consolidado	
	2015	2014
Vencidos	2.241	1.132
A vencer		
2015	-	14.110
2016	7.036	4.693
2017	5.064	4.535
2018	3.810	2.007
2019	3.001	2.007
2020 em diante	8.178	1.945
	<b>29.330</b>	<b>30.429</b>

A administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira, face a mesma estar garantida por alienação fiduciária dos imóveis vendidos e, por esse motivo, nenhuma provisão para perdas vem sendo constituída.

### 11. Imóveis destinados à venda (consolidado)

Representados por terrenos para futuros empreendimentos e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (empreendimentos prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	Consolidado	
	2015	2014
Projetos em desenvolvimento	24.642	19.854
Lotes a comercializar (empreendimentos em construção)(*)	302.668	211.198
Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)	35.587	38.957
Provisão para distratos	12.013	3.474
	<b>374.910</b>	<b>273.483</b>
Ativo circulante	<b>76.097</b>	199.308
Ativo não circulante	<b>298.813</b>	74.175

(\*) O consolidado inclui a alocação do PPA identificado na aquisição do controle Cipasa, o efeito em 31 de dezembro de 2015 foi de R\$8.142 (R\$8.944 em 2014) a apriação dos saldos é contabilizada de acordo com o percentual de andamento dos projetos alocados. O efeito registrado no resultado do exercício foi de R\$802 (R\$12.626 em 2014).

A parcela classificada no ativo não circulante refere-se a empreendimentos cuja administração possui expectativa de lançar em prazo superior a 1ª de janeiro 2017.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### 12. Consórcios (consolidado)

A controlada da Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto com outros parceiros através da formação de consórcios, normalmente com a participação do proprietário do terreno e com outros parceiros responsáveis por obras de infraestrutura. Esses consórcios não constituem uma entidade jurídica e são tratados como um negócio em conjunto.

A estrutura de administração desses consórcios e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder de cada empreendimento, que monitora o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do consórcio tem a responsabilidade de assegurar que as aplicações de recursos necessários sejam feitas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nos saldos de ativo e passivo, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

A seguir estão demonstrados os saldos a receber junto aos parceiros de consórcios:

	Consolidado	
	2015	2014
Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã	109	126
Consórcio de Urbanização Carmela	93	170
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II	145	76
Consórcio de Desenvolvimento Urbano Rodeio	128	125
Consórcio Bonfim Paulista	(48)	82
Consórcio de Urbanização Sumaré	196	207
Consórcio de Urbanização Salto	75	66
Consórcio de Urbanização Araraquara	89	225
Consórcio de Urbanização Piracicaba	553	404
Consórcio de Urbanização São Bento II	(7)	89
Consórcio de Urbanização Jundiá	251	1.060
Consórcio de Urbanização Canoas	585	658
Consórcio de Urbanização Roseira	20	347
Consórcio Salto II Desenvolvimento	221	196
Consórcio de Urbanização Piracicaba II	1.296	-
Consórcio de Urbanização Agrigento	115	-
Outros	182	227
Circulante	4.003	4.058

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### 13. Parceiros em empreendimentos (consolidado)

#### 13.1 Saldos ativos e passivos

	Consolidado	
	2015	2014
Aldebaran Urbanismo Ltda. (*)	1.553	1.496
Alfa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	337	324
Norstar Empreendimentos e Participações Ltda. (**)	10.603	8.191
Saldo ativo	12.493	10.011
Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3.163)	(3.471)
Couto Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(15.166)	(9.918)
Wtorre Parauapebas Empreendimentos Residenciais S.A.	(12.567)	(20.842)
Residencial Vitória da Conquista I SPE S.A.	(6.294)	(5.214)
Davóli Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(4.952)	(3.322)
Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(10.619)	(5.297)
Mad Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2.810)	(710)
Cerâmica Porto Velho Ltda.	(4.736)	(1.053)
SCP Usina Bom Jesus S.A. Açúcar e Alcool	(6.028)	-
SCPs Investidores e proprietários (Nova Colorado)	(259.260)	(183.404)
Ajuste a valor presente (AVP) - taxa de 5%, líquida NTN-NB	21.922	16.445
Outros	(1.133)	(103)
Saldo passivo	(304.806)	(216.889)
Ativo circulante	1.890	1.820
Ativo não circulante	10.603	8.191
Passivo circulante	(56.548)	(49.655)
Passivo não circulante	(248.259)	(167.234)
	(292.314)	(206.878)

#### 13.1 Saldos ativos e passivos-Continuação

(\*) Atualizados com base na variação do CDI, acrescido de 3% ao ano, sem vencimento predeterminado, tendo como garantia as ações do empreendimento Marsala.

(\*\*) Atualizados com base na variação média do IGPM + 19,5% a.a. A garantia é a distribuição preferencial dos dividendos da controlada Nova Colorado S.A.

O passivo é atualizado pelo IGPM + 12% a.a.



## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 13. Parceiros em empreendimentos (consolidado)-Continuação

#### 13.2 Saldos contas a receber líquido de parceiros em empreendimentos

	Consolidado	
	2015	2014
Total contas a receber apropriado da Companhia mais parceiros (Nota 9)	755.146	599.470
Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1)	(304.806)	(216.889)
	<u>450.340</u>	<u>382.581</u>

A Companhia possui empreendimentos realizados em conjunto com parceiro, sendo que parte das vendas é destinada aos parceiros, conforme a realização dos recebíveis. Dessa forma, em 31 de dezembro de 2015, do total a receber, R\$304.806 (2014 – R\$ 216.889) refere-se à parcela de parceiros. A receita é apresentada de forma líquida dos efeitos dos parceiros.

### 14. Investimentos

#### 14.1. Informações sobre a controlada direta

##### (a) Composição dos Investimentos - “controladora”

	2015	2014
Investimento na Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	254.101	244.244
Mais valia de ativos na aquisição do investimento (*)	8.142	8.944
	<u>262.243</u>	<u>253.188</u>

(\*) Nas demonstrações consolidadas, a mais valia de ativos é reclassificada para os grupos de lotes destinados a venda (Nota 11).

##### (b) Participação

A participação na controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., avaliada pelo método de equivalência patrimonial, foi apurada de acordo com as demonstrações na data-base de 31 de dezembro:

Informações	2015	2014
Número total de ações (todas ordinárias nominativas e sem valor nominal)	26.300.798	13.546.118
Valor do patrimônio líquido	408.326	300.956
Percentual de participação da Companhia	62,23 %	81,57 %
Valor do investimento	<u>254.101</u>	<u>244.244</u>

##### (c) Movimentação da mais valia de ativos

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.1. Informações sobre a controlada direta--Continuação

Em 22 de dezembro de 2010, a Companhia adquiriu 77,9623% do capital social da controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., por meio de compra de ações e integralização de capital.

Em 27 de novembro e 12 de dezembro de 2014, a Companhia realizou aumentos de capital em sua controlada no montante de R\$ 36.691, que por consequência lhe deram a participação de 81,57% no capital da Cipasa.

Em 25 de setembro e 18 de novembro de 2015, a Companhia realizou aumentos de capital em sua controlada no montante de R\$ 22.774.

Em 29 de janeiro de 2015, o Prosperitas III - Fundo de Investimento em Participações realizou aporte de R\$ 147.575 na Cipasa, que por consequência lhe deram a participação de 41,35% no capital da Cipasa.

Referida operação ocasionou redução na participação da Companhia em sua controlada, passando a deter 62.23% de participação na mesma. Os efeitos dessa redução foram registradas na rubrica de Ajustes de Avaliação Patrimonial, classificada no Patrimônio Líquido da Companhia.

A mais valia de ativos, ou seja a diferença entre o valor total de aquisição e o valor contábil patrimonial da controlada foi de R\$ 45.817, cuja movimentação em 2015 e 2014 está assim resumida:

#### (c) Movimentação da mais valia de ativos--Continuação

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
No início do exercício	8.944	21.570
Amortização dos loteamentos em andamento (estoques) (*)	(802)	(1.205)
Baixa de intangível (Nota 14(a))	-	(11.421)
No fim do exercício	<u>8.142</u>	<u>8.944</u>

(\*) O reflexo da amortização está registrado na rubrica de amortização de mais valia de ativos no resultado do exercício sendo R\$ 802 na controladora e R\$ 1.156 no consolidado (R\$ 12.626 na controladora e R\$ 14.431 no consolidado em 31 de dezembro de 2014).

Baseados nos estudos efetuados, em conformidade com as normas contábeis estabelecidas pelo CPC 15 - "Combinação de Negócios", a alocação dessa diferença, relacionados com a mensuração dos ativos líquidos a valor justo da controlada na data da aquisição, foi para (i) contratos mantidos com proprietários de terras para futuro desenvolvimento de empreendimentos urbanísticos, classificado como ativo intangível (Nota 15), (ii) empreendimentos urbanísticos já lançados e em fase de construção/comercialização (Nota 11).

#### (d) Movimentação do investimento (Controladora)

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
No início do exercício	244.244	181.598
Aumento de capital	22.775	52.169
Dividendo obrigatório	(3.354)	(3.124)
Ajustes de avaliação patrimonial	(8.044)	-
Dividendos pagos a não controladores	(3.909)	-
Equivalência patrimonial	2.389	13.601
	<u>254.101</u>	<u>244.244</u>
No fim do exercício	<u>254.101</u>	<u>244.244</u>

### (e) Informações financeiras (Investimento direto)

	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Lucro líquido</u>
Em 31 de dezembro de 2015				
Cipasa Desenvolvimento Urbano	657.006	248.681	408.325	3.609
Em 31 de dezembro de 2014				
Cipasa Desenvolvimento Urbano	595.382	294.426	300.956	15.483

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

#### 14.2. Informações sobre as controladas indiretas da Cipasa

##### 14.2.1. Informações sobre outros investimentos não controlados

Controladas em conjunto	Participação %	Lucro (prejuízo) do exercício	2015			2014	
			Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Valor do investimento	Equivalência patrimonial	Valor do investimento
Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.	50	7.377	28.118	3.689	14.059	6.679	14.648
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	64	2.552	24	969	198	1.154
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	(57)	6.548	(21)	2.489	(29)	2.510
Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	462	8.100	176	3.078	250	3.187
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	792	9.662	300	3.671	342	3.865
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	525	2.845	199	1.081	18	1.015
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários S.A.	38	319	6.119	121	2.325	118	2.432
Marsala Incorporação SPE S.A.	21,2	(647)	19.989	(137)	4.238	(264)	4.214
Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	721	3.285	361	1.643	274	1.755
Outros		(4)	366	(1)	139	2.315	140
				4.711	33.692	9.901	34.920
Mais-valia na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.					708		1.062
					<b>34.400</b>		<b>35.982</b>

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### 15. Empréstimos e financiamentos

a) Empréstimos e financiamentos:

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Capital de giro (i) e (v)	<b>23.813</b>	62.806	<b>23.813</b>	64.312
Cédula de crédito bancário (CCB) (iv)	-	-	<b>134.256</b>	225.750
Desconto de recebíveis (ii)	-	-	<b>132.946</b>	118.104
Debêntures (iii)	-	-	<b>122.485</b>	110.539
Custo de capitalização	-	-	<b>(18.058)</b>	(19.489)
	<b>23.813</b>	62.806	<b>395.442</b>	499.216
Circulante	<b>23.813</b>	62.806	<b>194.837</b>	234.627
Não circulante	-	-	<b>200.605</b>	264.589
	<b>23.813</b>	62.806	<b>395.442</b>	499.216

- (i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 6,85% a.a., acrescidos do CDI.
- (ii) Desconto de recebíveis com prazo de 9 anos e com vencimento final para dezembro de 2023, sendo a Cipasa responsável pelos pagamentos em caso de inadimplência por parte dos clientes.
- (iii) Em 31 de janeiro de 2013, 5 de maio de 2014 e 28 de outubro de 2015, a Controlada Nova Colorado emitiu 01 (uma) debênture com taxa de juros remuneratórios de 10,75% a.a., 9,25% a.a. e 10,60% a.a. além da atualização monetária (IPCA/IBGE), sendo o vencimento final para 1º de novembro de 2018, 1º de fevereiro de 2024 e 20º de outubro de 2023, respectivamente, com garantia de cessão financeira de direitos creditórios. Esta debênture é parte de uma operação jurídica, na qual a debênture é lastro numa emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI), sendo garantidora e não será conversível em ações.
- (iv) a Companhia emitiu Cédula de Crédito Bancário (CCB) com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários selecionados. A CCB conta com garantia fidejussória representada pelo aval da Controladora e pelo penhor de títulos creditórios, e remuneração média de CDI+5,0% e vencimento final para maio de 2019.
- (v) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a juros de 6% a.a., acrescidos do CDI.

A Cipasa possui empréstimos que apresentam cláusulas restritivas de *covenants*. Durante o exercício de 2015 certos índices foram renegociados e/ou não atingidos, porém, a Cipasa obteve *waiver* e não houve vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2015, a Companhia encontra-se dentro dos novos limites estabelecidos.

O saldo não circulante corresponde aos empréstimos e financiamentos e apresenta o seguinte cronograma de vencimentos:

	Consolidado	
	2015	2014
2016	-	45.922
2017	<b>76.874</b>	25.406
2018	<b>36.818</b>	62.565
2019	<b>24.163</b>	15.843
2020 em diante	<b>62.750</b>	114.853
	<b>200.605</b>	264.589

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### 15. Empréstimos e financiamentos--Continuação

#### b) Empréstimos de mútuo

Refere-se a empréstimo realizado com a REC Betim S.A. em 6 de novembro de 2014, vencível e liquidado em 30 de janeiro de 2015, atualizado pela variação do CDI.

### 16. Obrigações por aquisição de imóveis (consolidado)

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

	Consolidado	
	2015	2014
Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	12.788	10.079
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**)	20.376	22.405
Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.	375	375
	<b>33.539</b>	<b>32.859</b>
Circulante	4.735	1.378
Não circulante	28.804	31.482
	<b>33.539</b>	<b>32.860</b>

(\*) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, limitado a 30% do total recebido e a R\$10.350. O saldo é atualizado pelo IGPM e o vencimento final está previsto para 2023.

(\*\*) A liquidação está vinculada ao recebimento da carteira de recebíveis, o saldo não sofre correção, com vencimento final em março de 2027.

### 17. Tributos correntes com recolhimento diferido (consolidado)

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são calculados sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, a qual se realiza em sintonia com a expectativa de realização do contas a receber, como a seguir apresentado:

	Consolidado	
	2015	2014
PIS	4.582	3.196
COFINS	20.970	14.760
IRPJ	14.105	9.909
CSLL	7.332	5.163
	<b>46.989</b>	<b>33.028</b>
Circulante	8.391	6.337
Não circulante	38.598	26.691
	<b>46.989</b>	<b>33.028</b>

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 18. Adiantamentos de clientes (consolidado)

Referem-se à parcela recebida de clientes que excede a receita apropriada nos empreendimentos conforme abaixo:

	Consolidado	
	2015	2014
Consórcio de Urbanização São Camilo	100	-
Consórcio de Urbanização Agrigento	2	3
Consórcio de Urbanização Carmela	3	-
Consórcio de Urbanização Bonfim	2	2
Pinda SPE Desenvolvimento Urbano Ltda.	-	849
Vitoria Desenvolvimento Urbano Ltda.	3	67
Dome Consultores Integrados Ltda.	173	163
Cipasa Parauapebas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	2	45
Camaçari Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.575	2.201
Macapá Desenvolvimento Urbano Ltda.	835	1.989
São José dos Campos Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.440	4.047
Jundiaí Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.365	5.305
Canoas Desenvolvimento Urbano Ltda.	1.475	3.431
Novo Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.	6.486	10.543
Salto Desenvolvimento Urbano Ltda.	171	77
Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.	10.792	8.780
Varzea Desenvolvimento Urbano Ltda.	26	-
Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.	2.448	2.061
Teresina Desenvolvimento Urbano Ltda.	386	-
Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.	340	705
Marília Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7	975
Marília II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12	342
Cachoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.	294	511
Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	35
Cipasa Piracicaba II Empreendimentos Imobiliários Ltda.	387	-
Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	176	134
Outros	146	-
	<b>29.649</b>	<b>42.265</b>
Circulante	<b>23.777</b>	<b>26.273</b>
Não circulante	<b>5.872</b>	<b>15.992</b>

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 19. Provisões

#### a) Composição dos saldos

	Consolidado	
	2015	2014
Participação nos resultados	-	3.200
Garantias	9.113	5.160
Demandas judiciais	691	211
Obrigações contratuais	4.609	4.233
	<b>14.413</b>	<b>12.804</b>

#### b) Movimentação no consolidado

	Consolidado				Total	
	Participação nos resultados	Garantias	Demandas judiciais	Obrigações contratuais	2015	2014
No início do exercício	3.200	5.160	211	4.233	12.804	11.315
Debitado à demonstração do resultado	-	3.953	480	376	4.809	8.762
Reversão de provisão	-	-	-	-	-	(487)
Pago no exercício	(3.200)	-	-	-	(3.200)	(6.786)
No fim do exercício	-	9.113	691	4.609	14.413	12.804
Passivo circulante	-	-	-	-	-	3.200
Passivo não circulante	-	9.113	691	4.609	14.413	9.604

#### c) Participação nos resultados

O programa de participação de resultados foi aprovado em 02 de outubro de 2015 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia e suas controladas como um todo. Em 2015, as metas não foram atingidas pela Companhia e pela controlada Nova Colorado S.A., portanto não serão pagos para 2015 participações dos lucros.

#### d) Garantias

Ao término do empreendimento, a área urbanizada é entregue ao Poder Público Municipal correspondente. Para áreas comuns construídas e entregues ao Condomínio, a Companhia e suas controladas concedem período de garantia com base na legislação vigente, sendo reconhecida estimativa dos custos a serem incorridos, a valor presente, no atendimento de eventuais reivindicações.



## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 19. Provisões-Continuação

#### e) Obrigações contratuais

A Companhia reconheceu provisão para perdas, anteriormente não previstas, a serem incorridas em empreendimentos em fase final de conclusão.

#### f) Demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos. As contingências estão apresentadas abaixo:

	Consolidado	
	Provável	Possível
Trabalhista	330	17.100
Civil	361	4.834
Tributário	-	706
Ambiental	-	100
	<b>691</b>	<b>22.740</b>

A Companhia e suas controladas são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de ganho classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de desfechos favoráveis dos mesmos.

### 20. Patrimônio líquido

#### 20.1. Capital social

O capital social está representado por 259.293.304 (150.977.320 em 31 de dezembro de 2014) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 259.293 em 31 de dezembro de 2015 (R\$150.977 em 31 de dezembro de 2014).

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 20. Patrimônio líquido -- continuação

#### 20.1. Capital social -- continuação

##### Movimentação da quantidade de ações:

	<b>31 de dezembro de 2015</b>	<b>31 de dezembro de 2014</b>
Em 1º de janeiro	<b>150.976.320</b>	150.976.320
Aumento de capital (*)	<b>110.675.954</b>	-
Redução de capital (**)	<b>(2.359.970)</b>	-
Em 31 de dezembro	<b>259.293.304</b>	150.977.320

(\*) Em 25 de janeiro de 2015 foi aprovado aumento de capital social de R\$110.676 com a emissão de 110.675.974 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, respectivamente, sendo R\$ 78.831 aportados em moeda corrente e R\$ 31.845 com créditos decorrentes de adiantamentos para futuro aumento de capital, ambos por seu controlador, Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações.

(\*\*) Em 9 de setembro de 2015 foi aprovada redução de capital social de R\$2.360 com o cancelamento de 2.359.970 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, por seu controlador, Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações.

#### 20.2. Destinação dos lucros

Do lucro líquido do exercício, 5% são destacados para fins de constituição da reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia.  
Após a constituição da reserva, 25% do lucro remanescente são destinados ao dividendo mínimo obrigatório.

#### 20.3. Lucro líquido (prejuízo) por ação

Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro líquido por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014. O lucro básico por ação é calculado mediante a divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício. Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do lucro líquido básico por ação:

	<b>31 de dezembro de 2015</b>	<b>31 de dezembro de 2014</b>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	<b>(3.829)</b>	(5.882)
Denominador - média ponderada de ações disponíveis (em milhares de ações)	<b>260.712</b>	150.977
Lucro (prejuízo) básico por ação - em R\$	<b>(0,01)</b>	(0,04)

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e de 2014, não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potenciais dilutivas.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### 21. Receita líquida, dos lotes vendidos (consolidado)

	Consolidado	
	2015	2014
Receita com venda de lotes, líquida dos distratos e devoluções	<b>354.855</b>	363.238
Receita de serviços	<b>3.539</b>	3.360
Ajuste a valor presente (AVP)	<b>(12.559)</b>	(16.814)
(-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)	<b>(12.305)</b>	(11.523)
Receita líquida	<b>333.530</b>	338.261

### 22. Custos e despesas por natureza

#### a) Custos dos lotes vendidos

	Consolidado	
	2015	2014
Obras de infraestrutura	<b>(201.871)</b>	(201.084)
Provisão para garantia	<b>(3.953)</b>	(3.260)
	<b>(205.824)</b>	(204.344)

#### b) Despesas comerciais e gerais e administrativas

##### (i) Gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Benefícios a administradores e empregados (Nota 24)	-	-	<b>40.596</b>	41.468
Viagens e deslocamentos	-	-	<b>2.244</b>	2.947
Consultoria	-	-	<b>15.804</b>	11.255
Despesas de aluguel e condomínio	-	-	<b>2.707</b>	2.572
Depreciação e amortização	-	-	<b>5.152</b>	4.523
Despesas com veículos e condução	-	-	<b>593</b>	1.514
Despesas com informática	-	-	<b>700</b>	912
Despesas gerais e manutenção	-	-	<b>4.018</b>	4.020
Despesas de cartório e judiciais	-	-	<b>2.986</b>	694
Despesa conservação e limpeza	-	-	<b>188</b>	229
Despesa imposto predial e territorial	-	-	<b>2.359</b>	659
Despesa imposto transmissão de bens imóveis	-	-	<b>1.774</b>	295
Despesas tributárias	-	-	<b>4.023</b>	2.703
Consumos diversos	<b>83</b>	91	<b>4.973</b>	1.453
	<b>83</b>	91	<b>88.119</b>	75.244

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014

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

### (ii) Comerciais

	Consolidado	
	2015	2014
Despesas publicidade e marketing	10.593	11.288
Bonificações sobre novos negócios (*)	-	22
	<b>10.593</b>	<b>11.310</b>

(\*) Bonificações pagas pela administração sobre intermediações de novos negócios.

## 23. Despesa de benefícios a administradores e empregados

	Consolidado	
	2015	2014
Salários	16.769	14.472
Encargos	12.170	11.567
Treinamentos	208	425
Bônus	18	3.602
Remuneração da administração	6.033	7.653
Outros benefícios	5.398	3.749
	<b>40.596</b>	<b>41.468</b>
Número de empregados (*)	<b>294</b>	<b>323</b>

(\*) O número de empregados, não faz parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas.

A administração recebe a remuneração apresentada conforme a seguir:

	Consolidado	
	2015	2014
Remuneração	4.202	5.106
Encargos	1.503	1.359
Benefícios	271	198
Bônus	57	990
	<b>6.033</b>	<b>7.653</b>

## 24. Outras receitas operacionais, líquidas

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Provisão para demandas judiciais			(480)	(198)
Ganho aquisição carteira			-	3.310
Outros resultados em participação de controladas	(3.909)		(3.909)	
Outras receitas, líquidas	197	(2)	4.022	1.651
	<b>(3.712)</b>	<b>(2)</b>	<b>(367)</b>	<b>4.763</b>

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 25. Receitas e despesas financeiras

#### a) Receitas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Juros de aplicações financeiras	102	1.568	22.786	19.644
Juros com atualização financeiras da carteira de recebíveis	-	-	21.701	9.611
Receita sobre mútuo	-	-	2.452	1.843
Outras receitas financeiras	-	-	4.063	1.688
	<b>102</b>	<b>1.568</b>	<b>51.002</b>	<b>32.786</b>

#### b) Despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Juros, encargos e taxas bancárias	(1.355)	(1.143)	(10.777)	(7.848)
Juros e comissões sobre empréstimos	-	(5.659)	(48.466)	(46.209)
Atualização monetária dos mútuos	-	-	(714)	-
Outras despesas financeiras	(368)	-	(452)	(255)
	<b>(1.723)</b>	<b>(6.802)</b>	<b>(60.409)</b>	<b>(54.312)</b>

	Consolidado	
	2015	2014
Total despesas financeiras	70.566	76.035
(-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20)	(10.157)	(21.723)
	<b>60.409</b>	<b>54.312</b>

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 26. Despesa de imposto de renda e contribuição social

a) No resultado do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

Descrição	Consolidado	
	2015	2014
IRPJ	480	5.889
CSLL	222	2.898
Corrente	702	8.787
IRPJ	11.348	2.756
CSLL	5.511	1.592
Diferido	16.859	4.348
	17.561	13.135

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da Controlada foram apurados conforme mencionado na Nota 2.14.

b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

Descrição	Consolidado (Lucro presumido)					
	31/12/2015			31/12/2014		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Receita bruta (*)	339.954	339.954		339.166	339.166	
Receita financeira	20.854			7.908		
Percentual de presunção (loteadoras)	8%	12%		8%	12%	
Base de Calculo (Presumido)	27.196	40.794		27.133	40.700	
Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social	25%	9%		25%	9%	
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	6.799	3.672	10.471	6.783	3.663	10.446
Alíquota efetiva de tributos presumidos	2,00%	1,08%	3,08%	2,00%	1,08%	3,08%
Receita financeira						
Imposto de renda e contribuição social (presumido s/ receita financeira)	5.214	1.877	7.090	1.977	712	2.689
Imposto de renda e contribuição social (presumido)	12.013	5.548	17.561	8.760	4.375	13.135

(\*) Descontados os abatimentos e distratos de vendas.

## **REC Cipasa S.A.**

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **27. Compromissos**

a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a lei de loteamentos, a Companhia e suas controladas têm o compromisso legal de finalizar os projetos imobiliários de loteamentos que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia e suas controladas poderiam desistir e devolver os montantes recebidos aos clientes. Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva. A parcela da Companhia e de suas controladas no custo orçado a incorrer para concluir esses empreendimentos monta a R\$150.504, o qual foi utilizado como base para determinação do POC para fins de reconhecimento da receita (Nota 2.17(a)).

Os compromissos de incorporação imobiliária, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

b) Compromissos com arrendamento mercantil operacional - Companhia e suas controladas como arrendatárias

O Grupo arrenda os escritórios onde estão localizados sua matriz e filiais. Os prazos dos arrendamentos são de quatro anos e a maioria dos contratos de arrendamento é renovável no término do período de arrendamento à taxa de mercado.

O Grupo tem que fornecer uma notificação com antecedência para rescindir esses contratos; os pagamentos totais mínimos de arrendamento, segundo esses arrendamentos operacionais canceláveis, montam o valor de seis aluguéis vigentes (R\$659).

### **28. Seguros**

Para determinados empreendimentos, em virtude de requerimento específico, são contratados seguros garantia que cobrem o fiel cumprimento das obrigações de infraestrutura assumidas pela Companhia junto ao Poder Público Municipal, como a seguir indicado:

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas  
31 de dezembro de 2015 e 2014  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 28. Seguros-Continuação

	R\$	Vigência
Consórcio Urbanização Bonfim Paulista Ltda.	242.228	06 de maio de 2020
Cipasa Guarapari Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.373.365	24 de julho de 2016
Cipasa S.J.Campos Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	825.518	30 de abril de 2017
Cipasa Porto Velho Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	13.685.820	21 de janeiro de 2016
Cipasa Canoas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	18.960.767	01 de agosto de 2016
Cipasa Teresina I Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	6.100.981	28 de fevereiro de 2016
Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	4.556.756	15 de agosto de 2016
Cipasa Piracicaba II Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	9.008.119	15 de agosto de 2017
Cipasa Ponta Grossa Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	15.236.801	04 de abril de 2019
Seguro patrimonial		
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	10.650.000	28 de março de 2016
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	75.000.000	27 de outubro de 2016
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	228.295	04 de abril de 2016
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	30.000.000	18 de dezembro de 2016
Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.	401.526.443	Acompanha andamento das obras

O escopo dos trabalhos de nossos auditores não inclui a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e analisada quanto à adequação pela administração.

### 29. Eventos subsequentes

Em 15 de janeiro, 03 e 11 de março de 2016, a Companhia aumentou o capital social de sua controlada em R\$ 12.019, R\$ 1.000 e R\$ 10.000 através das emissões de 1.025.490, 85.322 e 853.216, ações preferenciais classes IV, e V e VI, ao preço de emissão de aproximadamente R\$ 11,72 por ação, respectivamente.



