

# **Demonstrações Financeiras**

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

31 de dezembro de 2016 e 2015  
com Relatório do Auditor Independente

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

### Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2016 e 2015

#### Índice

Relatório do auditor independente 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 do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

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

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, da REC Cipasa S.A. ou “Companhia”, identificadas como “Controladora” e “Consolidado”, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da REC Cipasa S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

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



Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

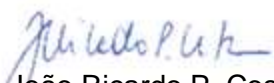


- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 26 de maio de 2017.

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



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

## REC Cipasa S.A.

Balancos patrimoniais  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais)

|  | Controladora   |         | Consolidado      |           |
|--|----------------|---------|------------------|-----------|
|  | 2016           | 2015    | 2016             | 2015      |
| Ativo                                  |                |         |                  |           |
| Circulante                             |                |         |                  |           |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 7) | 125            | 1.092   | 18.195           | 39.242    |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 8) | -              | -       | 36.005           | 32.438    |
| Contas a receber (Nota 9)              | -              | -       | 173.464          | 184.160   |
| Outros créditos a receber (Nota 10)    | -              | -       | 11.059           | 9.277     |
| Lotes destinados à venda (Nota 11)     | -              | -       | 111.999          | 76.097    |
| Impostos a recuperar                   | -              | -       | 6.976            | 6.222     |
| Consórcios (Nota 12)                   | -              | -       | 2.570            | 4.003     |
| Parceiros em empreendimentos (Nota 13) | -              | -       | -                | 1.890     |
| Demais ativos                          | 538            | 530     | 6.553            | 7.609     |
|  | <b>663</b>     | 1.622   | <b>366.821</b>   | 360.938   |
| Não circulante                         |                |         |                  |           |
| Títulos e valores mobiliários (Nota 8) | -              | -       | 50.192           | 43.686    |
| Dividendos a receber (Nota 14)         | 7.721          | 7.721   | -                | -         |
| Contas a receber (Nota 9)              | -              | -       | 596.879          | 570.986   |
| Créditos a receber (Nota 10)           | -              | -       | 22.579           | 20.053    |
| Lotes destinados à venda (Nota 11)     | -              | -       | 297.717          | 298.813   |
| Parceiros em empreendimentos (Nota 13) | -              | -       | 11.182           | 10.603    |
| Sociedades controladas (Nota 14.3)     | -              | -       | 114              | 57        |
| Demais ativos                          | -              | -       | 2.588            | 2.319     |
| Investimentos (Nota 14.1)              | 271.793        | 262.243 | 34.129           | 34.400    |
| Imobilizado                            | -              | -       | 2.988            | 4.707     |
| Intangível                             | -              | -       | 2.181            | 2.322     |
| Total do ativo não circulante          | <b>279.514</b> | 269.964 | <b>1.020.549</b> | 987.946   |
| Total do ativo                         | <b>280.177</b> | 271.586 | <b>1.387.370</b> | 1.348.884 |

|  | Controladora    |         | Consolidado      |           |
|--|-----------------|---------|------------------|-----------|
|  | 2016            | 2015    | 2016             | 2015      |
| Passivo e patrimônio líquido                           |                 |         |                  |           |
| Circulante   |                 |         |                  |           |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 15)                 | <b>69.648</b>   | 23.813  | <b>213.354</b>   | 194.837   |
| Fornecedores   | <b>11</b>       | 12      | <b>9.170</b>     | 13.693    |
| Contas a pagar   | -               | -       | <b>5.775</b>     | 4.568     |
| Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 16)          | -               | -       | <b>8.527</b>     | 4.735     |
| Obrigações trabalhistas e tributárias                  | <b>3</b>        | 4       | <b>7.725</b>     | 7.061     |
| Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 17) | -               | -       | <b>8.853</b>     | 8.391     |
| Adiantamentos de clientes (Nota 18)                    | -               | -       | <b>14.789</b>    | 23.777    |
| Parceiros em empreendimentos (Nota 13)                 | -               | -       | <b>43.507</b>    | 56.548    |
| Dividendos a pagar                                     | -               | -       | <b>19.548</b>    | 7.548     |
| Outras contas a pagar                                  | -               | -       | <b>7</b>         | 6.868     |
|  | <b>69.662</b>   | 23.829  | <b>331.255</b>   | 328.026   |
| Não circulante   |                 |         |                  |           |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 15)                 | -               | -       | <b>283.767</b>   | 200.605   |
| Parceiros em empreendimentos (Nota 13)                 | -               | -       | <b>256.141</b>   | 248.259   |
| Obrigações por aquisição de imóveis (Nota 16)          | -               | -       | <b>20.660</b>    | 28.804    |
| Tributos correntes com recolhimento diferido (Nota 17) | -               | -       | <b>42.431</b>    | 38.598    |
| Adiantamento de clientes (Nota 18)                     | -               | -       | <b>2.354</b>     | 5.872     |
| Provisões (Nota 19)                                    | -               | -       | <b>12.450</b>    | 14.413    |
| Partes relacionadas                                    | -               | -       | <b>11.452</b>    | -         |
| Dividendos a pagar                                     | -               | -       | <b>39.528</b>    | 47.683    |
| Outras contas a pagar                                  | -               | -       | <b>142</b>       | 439       |
|  | -               | -       | <b>668.925</b>   | 584.673   |
| Total das exigibilidades                               | <b>69.662</b>   | 23.829  | <b>1.000.180</b> | 912.699   |
| Patrimônio líquido                                     |                 |         |                  |           |
| Capital social (Nota 20.1)                             | <b>259.293</b>  | 259.293 | <b>259.293</b>   | 259.293   |
| Ajustes de avaliação patrimonial (Nota 14)             | <b>(10.653)</b> | (8.044) | <b>(10.653)</b>  | (8.044)   |
| Prejuízos acumulados                                   | <b>(38.125)</b> | (3.492) | <b>(38.125)</b>  | (3.492)   |
|  | <b>210.515</b>  | 247.757 | <b>210.515</b>   | 247.757   |
| Participação de acionistas não controladores           | -               | -       | <b>176.675</b>   | 188.428   |
| Total do patrimônio líquido                            | <b>210.515</b>  | 247.757 | <b>387.190</b>   | 436.185   |
| Total do passivo e patrimônio líquido                  | <b>280.177</b>  | 271.586 | <b>1.387.370</b> | 1.348.884 |

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 2016 e 2015  
(Em milhares de reais)

|   | Controladora    |         | Consolidado     |           |
|---|-----------------|---------|-----------------|-----------|
|   | 2016            | 2015    | 2016            | 2015      |
| Receita líquida, dos lotes vendidos (Nota 21)                       | -               | -       | <b>159.957</b>  | 333.530   |
| Custo dos lotes vendidos (Nota 22(a))                               | -               | -       | <b>(89.478)</b> | (205.824) |
| Lucro bruto   | -               | -       | <b>70.479</b>   | 127.706   |
| Receitas (despesas)   |                 |         |                 |           |
| Comerciais (Nota 22(b))   | -               | -       | <b>(7.256)</b>  | (10.593)  |
| Gerais e administrativas (Nota 22(b))                               | <b>(66)</b>     | (83)    | <b>(67.713)</b> | (88.119)  |
| Equivalência patrimonial (Nota 14.2)                                | <b>(25.725)</b> | 2.389   | <b>772</b>      | 4.711     |
| Amortização de mais valia de ativos                                 | <b>(136)</b>    | (802)   | <b>(136)</b>    | (1.156)   |
| Outras receitas/despesas líquidas (Nota 24)                         | <b>1</b>        | (3.712) | <b>551</b>      | (367)     |
| Prejuízo (Lucro) operacional antes do resultado financeiro          | <b>(25.926)</b> | (2.208) | <b>(3.303)</b>  | 32.182    |
| Despesas financeiras (Nota 25(b))                                   | <b>(8.797)</b>  | (1.723) | <b>(73.324)</b> | (60.409)  |
| Receitas financeiras (Nota 25(a))                                   | <b>90</b>       | 102     | <b>41.631</b>   | 51.002    |
| Resultado financeiro líquido  | <b>(8.707)</b>  | (1.621) | <b>(31.693)</b> | (9.407)   |
| Prejuízo (Lucro) antes do imposto de renda e da contribuição social | <b>(34.633)</b> | (3.829) | <b>(34.996)</b> | 22.775    |
| Imposto de renda e contribuição social (Nota 26(b))                 | -               | -       | <b>(10.150)</b> | (17.561)  |
| Prejuízo (Lucro) líquido do exercício                               | <b>(34.633)</b> | (3.829) | <b>(45.146)</b> | 5.214     |
| Atribuível a  |                 |         |                 |           |
| Acionistas controladores  |                 |         | <b>(34.633)</b> | (3.829)   |
| Participação dos não controladores                                  |                 |         | <b>(10.513)</b> | 9.043     |
|   |                 |         | <b>(45.146)</b> | 5.214     |

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 2016 e 2015  
(Em milhares de reais)

|  | Controladora    |         | Consolidado     |         |
|--|-----------------|---------|-----------------|---------|
|  | 2016            | 2015    | 2016            | 2015    |
| Prejuízo do exercício  | <b>(34.633)</b> | (3.829) | <b>(45.146)</b> | 5.214   |
| Outros resultados abrangentes  | -               | -       | -               | -       |
| Total do resultado abrangente do exercício,<br>líquido dos efeitos tributários | <b>(34.633)</b> | (3.829) | <b>(45.146)</b> | 5.214   |
| Atribuível a   |                 |         |                 |         |
| Acionistas controladores   |                 |         | <b>(34.633)</b> | (3.829) |
| Participação dos não controladores   |                 |         | <b>(10.513)</b> | 9.043   |
|  |                 |         | <b>(45.146)</b> | 5.214   |

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 2016 e 2015  
(Em milhares de reais)

|  | Atribuível aos acionistas da controladora |                   |                       |            |                         |  | Total           | Adiantamento<br>para futuro<br>aumento de<br>capital | Participação<br>dos não<br>controladores | Total do<br>patrimônio<br>líquido |
|--|---|-------------------|-----------------------|------------|-------------------------|--|-----------------|--|--|-----------------------------------|
|  | Capital<br>social                         | Reserva de lucros |                       |            | Prejuízos<br>acumulados | Ajustes de<br>avaliação<br>patrimonial |                 |  |  |                                   |
|  |   | Legal             | Retenção<br>de lucros | Total      |                         |  |                 |  |  |                                   |
| 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   | 31.845                                    | -                 | -                     | -          | -                       | -                                      | 31.845          | (31.845)   | -  | -                                 |
| Aumento de capital (Nota 20.1)                 | 78.831                                    | -                 | -                     | -          | -                       | -                                      | 78.831          | -  | 72.646                                   | 151.477                           |
| Redução de capital (Nota 20.1)                 | (2.360)                                   | -                 | -                     | -          | -                       | -                                      | (2.360)         | -  | -  | (2.360)                           |
| 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>                    |
| Prejuízo do exercício                          | -   | -                 | -                     | -          | <b>(34.633)</b>         | -                                      | <b>(34.633)</b> | -  | <b>(10.513)</b>                          | <b>(45.146)</b>                   |
| Ajustes de avaliação patrimonial (Nota 14.1 d) | -   | -                 | -                     | -          | -                       | <b>(2.609)</b>                         | <b>(2.609)</b>  | -  | <b>(1.240)</b>                           | <b>(3.849)</b>                    |
| Em 31 de dezembro de 2016                      | <b>259.293</b>                            | -                 | -                     | -          | <b>(38.125)</b>         | <b>(10.653)</b>                        | <b>210.515</b>  | -  | <b>176.675</b>                           | <b>387.190</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 2016 e 2015  
(Em milhares de reais)

|  | Controladora    |         | Consolidado      |           |
|--|-----------------|---------|------------------|-----------|
|  | 2016            | 2015    | 2016             | 2015      |
| Das atividades operacionais  |                 |         |                  |           |
| Resultado antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social                    | <b>(34.633)</b> | (3.829) | <b>(34.996)</b>  | 22.775    |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades aplicadas nas atividades operacionais |                 |         |                  |           |
| Equivalência patrimonial   | <b>25.725</b>   | (2.389) | <b>(772)</b>     | (4.711)   |
| Juros sobre mútuo  | -               | -       | <b>(925)</b>     | -         |
| Baixa para perdas contratos de Mutuos  | -               | -       | <b>1.170</b>     | -         |
| Amortização de mais valia de ativos  | <b>136</b>      | 802     | <b>136</b>       | 1.156     |
| Depreciações e amortizações  | -               | -       | <b>3.027</b>     | 5.029     |
| Provisão para crédito de liquidação duvidosa   | -               | -       | <b>(1.963)</b>   | 1.609     |
| Variações monetárias e juros não realizados  | <b>8.040</b>    | 1.355   | <b>80.835</b>    | 64.063    |
| Outros resultados em participação de controladas   | -               | 3.909   | -                | 3.909     |
| Ajuste a valor presente  | -               | -       | <b>(3.537)</b>   | 12.559    |
| Tributos correntes com recolhimento diferido (PIS e COFINS)                                  | -               | -       | <b>4.295</b>     | 6.138     |
| Variações nos ativos e passivos  |                 |         |                  |           |
| Contas a receber e créditos a receber  | -               | -       | <b>(15.968)</b>  | (167.136) |
| Imóveis destinados à venda   | -               | -       | <b>(34.942)</b>  | (102.229) |
| Consórcios   | -               | -       | <b>1.433</b>     | 55        |
| Parceiros em empreendimentos   | -               | -       | <b>(5.163)</b>   | 85.436    |
| Partes relacionadas  | -               | -       | <b>4.867</b>     | 6.513     |
| Impostos a recuperar   | -               | (17)    | <b>(774)</b>     | (4.532)   |
| Demais ativos  | <b>(8)</b>      | (510)   | <b>803</b>       | 2.028     |
| Fornecedores   | <b>(1)</b>      | (8)     | <b>(4.523)</b>   | (14.678)  |
| Contas a pagar   | -               | -       | <b>1.207</b>     | (4.318)   |
| Obrigações trabalhistas e tributárias  | <b>(1)</b>      | 3       | <b>664</b>       | (2.207)   |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis  | -               | -       | <b>(4.352)</b>   | 680       |
| Adiantamento de clientes   | -               | -       | <b>(12.506)</b>  | (12.616)  |
| Demais passivos  | -               | -       | <b>(629)</b>     | 566       |
| Caixa aplicado nas atividades operacionais   | <b>(742)</b>    | (684)   | <b>(22.613)</b>  | (99.911)  |
| Imposto de renda e contribuição social pagos   | -               | -       | <b>(10.150)</b>  | (9.738)   |
| Juros pagos  | <b>(2.866)</b>  | -       | <b>(84.258)</b>  | -         |
| Dividendos recebidos   | -               | -       | <b>2.113</b>     | -         |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais   | <b>(3.608)</b>  | (684)   | <b>(114.908)</b> | (109.649) |

## REC Cipasa S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa--Continuação  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais)

|  | Controladora |          | Consolidado |           |
|--|--------------|----------|-------------|-----------|
|  | 2016         | 2015     | 2016        | 2015      |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento                      |              |          |             |           |
| Aplicação e resgates em títulos e valores mobiliários              | -            | 11.428   | (10.073)    | 104.410   |
| Adições em investimentos   | (38.019)     | (22.775) | -           | 5.939     |
| Dividendos recebidos   | -            | 3.354    | -           | -         |
| Aquisição de propriedades para investimento                        | -            | -        | (1.167)     | -         |
| Imobilizado e intangível   | -            | -        | -           | (2.468)   |
| Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento     | (38.019)     | (7.993)  | (11.240)    | 107.881   |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamento                     |              |          |             |           |
| Dividendos pagos   | -            | (993)    | -           | (9.639)   |
| Redução de capital   | -            | (2.360)  | -           | (2.360)   |
| Incorporação reserva   | -            | -        | -           | (38.097)  |
| Amortização de empréstimos - principal                             | (1.978)      | (66.473) | (186.352)   | (276.715) |
| Amortização de empréstimos - juros pagos                           | -            | -        | -           | (51.697)  |
| Ingressos de empréstimos   | 42.638       | 26.125   | 291.453     | 160.575   |
| Ingressos (pagamentos) de empréstimos de mútuo                     | -            | (25.378) | -           | (25.378)  |
| Aumento de capital   | -            | 78.831   | -           | 227.205   |
| Caixa líquido gerado (consumido) pelas atividades de financiamento | 40.660       | 9.752    | 105.101     | (16.106)  |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa                 | (967)        | 1.075    | (21.047)    | (17.874)  |
| Caixa e equivalentes de caixa                                      |              |          |             |           |
| No início do exercício   | 1.092        | 17       | 39.242      | 57.116    |
| No final do exercício  | 125          | 1.092    | 18.195      | 39.242    |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa                 | (967)        | 1.075    | (21.047)    | (17.874)  |

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 2016 e 2015  
(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 em São Paulo, SP, 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 a este efetiva influência na definição da política estratégica em sua gestão.

A Companhia tem como atividade a participação societária na 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.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração avalia a capacidade da Companhia em dar continuidade a suas atividades durante a elaboração de suas demonstrações financeiras. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia apresenta excesso de passivos circulantes sobre ativos circulantes de R\$68.999 (R\$22.207 em 2015) em suas demonstrações financeiras individuais "Controladora". Tal excesso é considerado temporário, pois a Companhia renegociou com o banco em período subsequente, prorrogando o vencimento da dívida que vencia em março de 2017. Os aditivos aos contratos de empréstimos foram assinados em 24 de março de 2017, prorrogando para 18 de março de 2018, o vencimento da dívida que originalmente vencia em março de 2017. Caso os aditivos tivessem sido formalizados antes de 31 de dezembro de 2016, capital circulante líquido da Companhia estaria assim apresentado:

|                            | Controladora            |                       |                         |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                            | Divulgado<br>31/12/2016 | Efeito de<br>Default. | Pós-Aditivo<br>24/03/17 |
| Ativo circulante           | 663                     | -                     | 663                     |
| Passivo circulante         | (69.662)                | 69.648                | (14)                    |
| Capital circulante líquido | (68.899)                | 69.648                | 649                     |

As projeções demonstradas acima estão sendo apresentadas em formato pró-forma, não foram escopo de nossos auditores, e, portanto, não foram auditadas.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **1. Contexto operacional--Continuação**

Adicionalmente, os acionistas se comprometem em prover o suporte financeiro necessário para permitir que a Companhia e suas controladas cumpram com suas obrigações enquanto for necessário.

### **2. Políticas contábeis**

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade operacional da Companhia e de suas controladas, com base no suporte financeiro dos acionistas, 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.

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 26 de maio de 2017.

#### **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.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.1. Base de consolidação--Continuação

##### 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 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.

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.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.1. Base de consolidação--Continuação

##### b) Combinação de negócios--Continuação

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

##### 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.



## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 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.

#### 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.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

i) Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado--Continuação

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 2016 e 2015, 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:

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.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

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

##### 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.

##### 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.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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*--Continuação

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

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, debêntures, certificados recebíveis imobiliários (CRI), arrendamento mercantil, obrigações por aquisição de imóveis, parceiros em empreendimentos, fornecedores e contas a pagar partes relacionadas.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 2.3. Instrumentos financeiros--Continuação

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

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

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

#### **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.

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 o valor justo for inferior ao contábil é feito *impairment*.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 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 nestes.

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.

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 seu andamento.

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.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 2. Políticas contábeis--Continuação

#### 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           |

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 2016, não havia indicadores de *impairment* sobre os ativos não financeiros.



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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

#### **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 à 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.

#### **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 2016 e 2015 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 estas são identificadas se aprestam efeitos relevantes, são ajustados a valor presente.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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.

#### **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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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**

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\$78.000, 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)).

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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

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.

#### **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.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

## 2. Políticas contábeis--Continuação

### 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.

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.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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

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

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 resolutiva, 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 estes 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--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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 2016

A Companhia revisou os efeitos e quando aplicável, adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2016:

##### Alterações à IAS 16 e à IAS 38 - Esclarecimento de Métodos Aceitáveis de Depreciação e Amortização

As alterações esclarecem o princípio na IAS 16 e na IAS 38 que a receita reflete um modelo de benefícios econômicos gerados a partir da operação de um negócio (do qual o ativo faz parte), em vez dos benefícios econômicos consumidos por meio do uso do ativo.

Como resultado, um método baseado em receita não pode ser utilizado para fins de depreciação de ativo imobilizado, podendo ser utilizado somente em circunstâncias muito limitadas para amortizar os ativos intangíveis. As alterações estão em vigor prospectivamente para amortizar os ativos intangíveis. As alterações estão vigentes prospectivamente para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2016 ou após essa data.

As alterações são aplicadas de forma prospectiva e não têm impacto sobre a Companhia, uma vez que não foi utilizado o método baseado em receitas para amortização dos ativos não circulantes.

##### Alterações à IAS 1 (CPC 26 (R1)) Iniciativa de divulgação

As alterações à IAS 1 (CPC 26 (R1)) esclarecem, em vez de mudar significativamente, as atuais exigências da IAS 1(CPC 26 (R1)).

As alterações esclarecem:

- As exigências de materialidade da IAS 1(CPC 26 (R1)).
- Que itens de linhas específicas das demonstrações do resultado e de outros resultados abrangentes e do balanço patrimonial podem ser desagregados.
- Que as entidades têm flexibilidade quanto à ordem de apresentação das notas explicativas.
- Que a parcela de outros resultados abrangentes de associadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*) contabilizada com base no método de equivalência patrimonial deve ser apresentada de forma agregada como um único item de linha, e classificada entre os itens que serão ou não reclassificados posteriormente para o resultado.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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 2016-- Continuação**

##### Alterações à IAS 1 (CPC 26 (R1)) Iniciativa de divulgação--Continuação

Adicionalmente, as alterações esclarecem as exigências aplicáveis quando subtotais adicionais são apresentados no balanço patrimonial e nas demonstrações do resultado e de outros resultados abrangentes. Estas alterações não apresentaram impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

#### **2.19. Pronunciamentos emitidos, mas que não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2016**

##### IFRS 15 - Receitas de Contratos com Clientes

A IFRS 15, emitida em maio de 2014, estabelece um novo modelo constante de cinco passos que será aplicado às receitas originadas de contratos com clientes. Segundo a IFRS 15, as receitas são reconhecidas em valor que reflete a contraprestação à qual uma entidade espera ter direito em troca da transferência de mercadorias ou serviços a um cliente.

Os princípios na IFRS 15 contemplam uma abordagem mais estruturada para mensurar e reconhecer receita. A norma da nova receita é aplicável a todas as entidades e substituirá todas as atuais exigências de reconhecimento de receita, nos termos da IFRS. Uma aplicação retrospectiva total ou modificada é exigida para períodos anuais que tenham início em 1º de janeiro de 2017 ou após essa data, sendo permitida adoção antecipada, em análise no Brasil.

A Companhia está avaliando os efeitos do IFRS 15 nas suas demonstrações financeiras e ainda não concluiu suas análises, não podendo estimar o impacto da adoção da presente norma.



## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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 financeiras 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:

#### 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.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

#### 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 2.17(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 consequentes reflexos nas demonstrações financeiras.

#### 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.

As premissas para cálculo da Provisão para distratos, consideram o histórico de distrato de cada projeto, aplicados sobre as vendas incorridas deduzidos do VSO (giro de vendas dos lotes) médio de cada projeto. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

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 estes 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, estas 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.

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.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

#### g) Provisão para demandas judiciais--Continuação

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.

#### i) Provisão para futura manutenções de projetos

A companhia e suas controladas, mantém provisão com base em históricos, de desembolsos passados com custos incorridos em reparos e mão de obras em projetos concluídos. Essa provisão é revisada, anualmente para avaliar e levar em conta alterações nas circunstâncias.

### 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--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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 e IPCA. 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 contas a pagar 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--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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 detalhada 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 2016 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--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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

Apresentamos a seguir 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 2016:

| Operação                            | Risco               | Cenário          |                   |               |                     | Saldos          |                    |
|-------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|---------------|---------------------|-----------------|--------------------|
|                                     |                     | I<br>Alta<br>50% | II<br>Alta<br>25% | Provável      | III<br>Queda<br>25% |                 | IV<br>Queda<br>50% |
| Aplicações Financeiras (*)          | Alta/Queda do CDI   | 1.419            | 710               | 2.839         | (710)               | (1.419)         | 23.404             |
| Empréstimos e Financiamentos        | Alta/Queda do CDI   | 20.119           | 10.060            | 40.239        | (10.060)            | (20.119)        | 401.376            |
| Efeito líquido da variação do CDI   |                     | <b>21.538</b>    | <b>10.770</b>     | <b>43.078</b> | <b>(10.770)</b>     | <b>(21.538)</b> | <b>424.780</b>     |
| Aplicações Financeiras (CRI)        | Alta/Queda do IGP-M | 1.341            | 671               | 2.682         | (671)               | (1.341)         | 49.858             |
| Clientes                            | Alta/Queda do IGP-M | 22.078           | 11.039            | 44.156        | (11.039)            | (22.078)        | 820.736            |
| Obrigações com Investidores         | Alta/Queda do IGP-M | 2.576            | 1.288             | 5.151         | (1.288)             | (2.576)         | 95.746             |
| Efeito líquido da variação do IGP-M |                     | <b>25.995</b>    | <b>12.998</b>     | <b>51.989</b> | <b>(12.998)</b>     | <b>(25.995)</b> | <b>966.340</b>     |
| Obrigações com Investidores         | Alta/Queda do IPCA  | 9.034            | 7.528             | 6.022         | 4.517               | 3.011           | 95.746             |
| Efeito líquido da variação do IPCA  |                     | <b>9.034</b>     | <b>7.528</b>      | <b>6.022</b>  | <b>4.517</b>        | <b>3.011</b>    | <b>95.746</b>      |

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

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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--Continuação

Em 31 de dezembro de 2015:

| Operação                            | Risco               | Cenário          |                   |          |                     |                    | Saldos    |
|-------------------------------------|---------------------|------------------|-------------------|----------|---------------------|--------------------|-----------|
|                                     |                     | I<br>Alta<br>50% | II<br>Alta<br>25% | Provável | III<br>Queda<br>25% | IV<br>Queda<br>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   |                     | (28.452)         | (19.733)          | (18.968) | 14.226              | 9.484              | (141.976) |
| 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 |                     | 107.840          | 89.867            | 71.894   | (53.920)            | (35.947)           | 682.102   |
| 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  |                     | (13.554)         | (11.295)          | (9.036)  | 6.777               | 4.518              | (84.684)  |

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

| Índices base:            | 2016   | 2015   |
|--------------------------|--------|--------|
| CDI (mês anualizado)     | 12,13% | 13,36% |
| IGP-M (últimos 12 meses) | 5,38%  | 10,54% |
| IPCA (últimos 12 meses)  | 6,29%  | 10,67% |

#### 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 administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, 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. Demonstramos a seguir a posição de endividamento da Companhia, comparado ao Patrimônio Líquido.



## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

#### 4.2. Gestão de capital--Continuação

|  | Controladora |         | Consolidado |           |
|--|--------------|---------|-------------|-----------|
|  | 2016         | 2015    | 2016        | 2015      |
| Empréstimos e financiamentos                       | 69.648       | 23.813  | 497.121     | 395.442   |
| Obrigações por aquisição de imóveis                | -            | 29.187  | -           | 33.539    |
| Caixa equivalentes e Títulos e valores mobiliários | (125)        | (1.092) | (104.392)   | (115.366) |
| Divida líquida                                     | 69.523       | 51.908  | 392.729     | 313.615   |
| Patrimônio líquido                                 | 210.515      | 247.757 | 387.190     | 436.185   |
| Patrimônio líquido e divida líquida                | 280.038      | 299.665 | 779.919     | 749.800   |

### 5. Instrumentos financeiros por categoria

Em 31 de dezembro de 2016, 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:

|  | Consolidado |         |
|--|-------------|---------|
|  | 2016        | 2015    |
| <b>Ativo, conforme balanço patrimonial</b> |             |         |
| Categoria - empréstimos e recebíveis       |             |         |
| Caixa e equivalentes de caixa              | 18.195      | 39.242  |
| Contas a receber                           | 770.343     | 755.146 |
| Demais ativos                              | 9.141       | 9.927   |
| Categoria - avaliados ao custo amortizado  |             |         |
| Certificados de Depósito Bancário          | 22.144      | 13      |
| Operações vinculadas                       | 14.195      | 35.668  |
| Cotas subordinadas (CRIs)                  | 49.858      | 40.444  |
|  | 86.197      | 76.125  |
| <b>Passivos financeiros</b>                |             |         |
| Passivo, conforme balanço patrimonial      |             |         |
| Categoria - custo amortizado               |             |         |
| Fornecedores                               | 9.170       | 13.693  |
| Parceiros em empreendimentos               | 299.648     | 304.807 |
| Obrigações por aquisição de imóveis        | 29.187      | 33.539  |
| Empréstimos e financiamentos               | 497.121     | 395.442 |
|  | 835.126     | 747.481 |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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   |               |
|-----------------|---------------|---------------|
|                 | 2016          | 2015          |
| A (bra)         | 1             | -             |
| A+ (bra)        | 2.503         | -             |
| AA+ (bra)       | 23.832        | -             |
| AAA (bra)       | 16.460        | 9.242         |
| B+              | -             | 2.535         |
| B               | -             | 187           |
| BB              | -             | 18.049        |
| BB- (bra)       | 129           | -             |
| BBB+(bra)       | 5.454         | -             |
| BBB-/Stable/A-3 | -             | -             |
| BBB+/Stable/A-3 | -             | 19.292        |
| BBB+/Stable/A-2 | -             | -             |
| BB+/Stable/B    | -             | -             |
| brAAAf          | -             | 4.599         |
|                 | <b>48.379</b> | <b>53.904</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.

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) Clientes - 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, e estes somente terão a propriedade transferida após a efetiva liquidação.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 7. Caixa e equivalentes de caixa

|                              | Controladora |              | Consolidado   |               |
|------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
|                              | 2016         | 2015         | 2016          | 2015          |
| Caixa e bancos               | 76           | 6            | 8.937         | 19.932        |
| Operações compromissadas (i) | 49           | 1.086        | 9.170         | 19.154        |
| Aplicação Aut Mais           | -            | -            | 88            | 156           |
|                              | <b>125</b>   | <b>1.092</b> | <b>18.195</b> | <b>39.242</b> |

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

### 8. Títulos e valores mobiliários

|  | Consolidado   |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2016          | 2015          |
| Certificados de Depósitos Bancários (CDB) (ii) | 22.144        | 12            |
| Operações vinculadas (i)                       | 14.195        | 35.668        |
| Cotas subordinadas CRI (ii)                    | 49.858        | 40.444        |
|  | <b>86.197</b> | <b>76.124</b> |
| Circulante                                     | 36.005        | 32.438        |
| Não circulante                                 | 50.192        | 43.686        |
|  | <b>86.197</b> | <b>76.124</b> |

(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 2016 e 2015 refere-se à garantia contratual nas operações de desconto de recebíveis, conforme Nota 15. O prazo para resgate dessas retenções está vinculado ao fluxo de recebimentos das operações supracitadas, sendo que o último vencimento ocorrerá em 01 de novembro de 2028. 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 à liberações de empréstimos 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.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 9. Contas a receber (consolidado)

|                                    | Consolidado      |           |
|------------------------------------|------------------|-----------|
|                                    | 2016             | 2015      |
| Empreendimentos concluídos         | <b>277.636</b>   | 204.634   |
| Empreendimentos em construção      |                  |           |
| Receita apropriada                 | <b>1.042.550</b> | 1.064.794 |
| Parcelas recebidas                 | <b>(441.443)</b> | (443.783) |
| Adiantamento de clientes (Nota 18) | <b>17.143</b>    | 29.649    |
| Ajuste a valor presente (AVP)      | <b>(70.719)</b>  | (74.757)  |
| Provisão para distratos            | <b>(54.824)</b>  | (25.391)  |
|                                    | <b>492.707</b>   | 550.512   |
| Contas a receber apropriado        | <b>770.343</b>   | 755.146   |
| Ativo circulante                   | <b>173.464</b>   | 184.160   |
| Ativo não circulante               | <b>596.879</b>   | 570.986   |

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 2016 e 2015, 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--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 9. Contas a receber (consolidado)--Continuação

|                         | Consolidado      |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
|                         | 2016             | 2015             |
| Vencidos                | 46.354           | 25.829           |
| A vencer                |                  |                  |
| 2015                    | -                | -                |
| 2016                    | -                | 158.331          |
| 2017                    | 130.276          | 150.186          |
| 2018                    | 145.993          | 128.837          |
| 2019                    | 131.964          | 112.814          |
| 2020                    | 113.203          | 103.157          |
| 2021 em diante          | 356.546          | 293.600          |
|                         | <u>924.336</u>   | <u>972.754</u>   |
| Receita a apropriar (*) | <u>(153.993)</u> | <u>(217.608)</u> |
| Contas a receber        | <u>770.343</u>   | <u>755.146</u>   |

(\*) 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 esta estar garantida por alienação fiduciária dos imóveis vendidos e, por esse motivo, somente é construída provisão para distratos e não estão sendo constituída "PCLD".

### 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 Companhia efetuou a compra de recebíveis dos empreendimentos Consórcio de Urbanização Bonfim em 2012, Canoas em 2014 e 2016 e Rio Grande em 2016.

As participações atualizadas sobre estas carteiras estão assim demonstradas:

|                        | Controladora  |               |
|------------------------|---------------|---------------|
|                        | 2016          | 2015          |
| Circulante             | 11.059        | 9.277         |
| Não circulante         | 22.579        | 20.053        |
| Carteira de recebíveis | <u>33.638</u> | <u>29.330</u> |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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 de 2016 e 2015 pode ser assim demonstrada, por ano de vencimento:

|                | Consolidado   |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 2016          | 2015          |
| Vencidos       | 5.123         | 2.241         |
| A vencer       |               |               |
| 2015           |               | -             |
| 2016           |               | 7.036         |
| 2017           | 5.936         | 5.064         |
| 2018           | 6.525         | 3.810         |
| 2019           | 5.315         | 3.001         |
| 2020           | 4.336         | 3.680         |
| 2020 em diante | 6.403         | 4.498         |
|                | <b>33.638</b> | <b>29.330</b> |

A Administração considera praticamente nulo o risco de crédito da carteira, face esta 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    |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 2016           | 2015           |
| Projetos em desenvolvimento                           | 26.778         | 24.642         |
| Lotes a comercializar (empreendimentos em construção) | 276.966        | 294.526        |
| Lotes a comercializar (empreendimentos concluídos)    | 73.420         | 35.587         |
| Provisão para distratos                               | 24.546         | 12.013         |
|   | <b>401.710</b> | <b>366.768</b> |
| Ativo circulante                                      | <b>103.993</b> | 67.955         |
| Ativo não circulante                                  | <b>297.717</b> | 298.813        |

(\*) O consolidado inclui imóveis residenciais em construção por sociedade controlada.

A parcela classificada no ativo não circulante refere-se a curva de venda dos projetos em desenvolvimento e empreendimentos cuja expectativa de lançamento pela Administração tem prazo superior a 1º de janeiro 2018.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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  |              |
|---|--------------|--------------|
|   | 2016         | 2015         |
| Consórcio de Urbanização Colinas do Aruã        | 82           | 109          |
| Consórcio de Urbanização Carmela                | (45)         | 93           |
| Consórcio de Desenvolvimento Urbano Paulínia II | 159          | 145          |
| Consórcio de Desenvolvimento Urbano Rodeio      | (46)         | 128          |
| Consórcio Bonfim Paulista                       | 296          | (48)         |
| Consórcio de Urbanização Sumaré                 | 168          | 196          |
| Consórcio de Urbanização Salto                  | 75           | 75           |
| Consórcio de Urbanização Araraquara             | -            | 89           |
| Consórcio de Urbanização Piracicaba             | 377          | 553          |
| Consórcio de Urbanização São Bento II           | 9            | (7)          |
| Consórcio de Urbanização Jundiá                 | 235          | 251          |
| Consórcio de Urbanização Canoas                 | 176          | 585          |
| Consórcio de Urbanização Roseira                | 10           | 20           |
| Consórcio Salto II Desenvolvimento              | 239          | 221          |
| Consórcio de Urbanização Piracicaba II          | 277          | 1.296        |
| Consórcio de Urbanização Agrigento              | 149          | 115          |
| Outros  | 409          | 182          |
| Circulante                                      | <b>2.570</b> | <b>4.003</b> |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 13. Parceiros em empreendimentos (consolidado)

#### 13.1. Saldos ativos e passivos

|  | Consolidado      |           |
|--|------------------|-----------|
|  | 2016             | 2015      |
| Aldebaran Urbanismo Ltda. (*)                              | -                | 1.553     |
| Alfa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)                | -                | 337       |
| Norstar Empreendimentos e Participações Ltda. (**)         | <b>11.182</b>    | 10.603    |
| Saldo ativo  | <b>11.182</b>    | 12.493    |
| <br>   |                  |           |
| Nova Vida II Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | <b>(2.469)</b>   | (3.163)   |
| Couto Rosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.              | <b>(13.635)</b>  | (15.166)  |
| Wtorre Parauapebas Empreendimentos Residenciais S.A.       | <b>(11.209)</b>  | (12.567)  |
| Residencial Vitória da Conquista I SPE S.A.                | <b>(6.606)</b>   | (6.294)   |
| Davóli Empreendimentos Imobiliários Ltda.                  | <b>(5.530)</b>   | (4.952)   |
| Nova Aldeia Empreendimentos Imobiliários Ltda.             | <b>(16.200)</b>  | (10.619)  |
| Mad Empreendimentos Imobiliários Ltda.                     | <b>(4.237)</b>   | (2.810)   |
| Cerâmica Porto Velho Ltda.                                 | <b>(8.312)</b>   | (4.736)   |
| SCP Usina Bom Jesus S.A. Açúcar e Álcool                   | <b>(6.032)</b>   | (6.028)   |
| SCPs Investidores e proprietários (Nova Colorado)          | <b>(234.060)</b> | (249.767) |
| Ajuste a valor presente (AVP) - taxa de 5%, líquida NTN-NB | <b>21.420</b>    | 21.922    |
| Macafé Empreendimento                                      | <b>(190)</b>     | 263       |
| Exatas Empreendimentos Imobiliário Ltda.                   | <b>(1.591)</b>   | (856)     |
| Vex Construções e Incorporações Ltda.                      | <b>(20)</b>      | (100)     |
| Orleans Agropecuaria Ltda                                  | <b>(2.686)</b>   | (440)     |
| Socopo Empreendimentos                                     | <b>(8.291)</b>   | (9.493)   |
| Saldo passivo (***)  | <b>(299.648)</b> | (304.806) |
| <br>   |                  |           |
| Ativo circulante   | -                | 1.890     |
| Ativo não circulante                                       | <b>11.182</b>    | 10.603    |
| Passivo circulante   | <b>(43.507)</b>  | (56.548)  |
| Passivo não circulante                                     | <b>(256.141)</b> | (248.259) |
|  | <b>(288.466)</b> | (292.314) |

(\*) Atualizados com base na variação do CDI, acrescido de 3% ao ano, sem vencimento predeterminado, tendo como garantia as ações do empreendimento Marsala, liquidado em 2016.

(\*\*) 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. Este mútuo foi liquidado em Janeiro de 2017, através de troca da participação societária, entre Norstar e Cipasa Desenvolvimento Urbano.

(\*\*\*) O passivo é atualizado pelo IGPM + 12% a.a.



## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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      |           |
|--|------------------|-----------|
|  | 2016             | 2015      |
| Total contas a receber apropriado da Companhia mais parceiros (Nota 9) | <b>770.343</b>   | 755.146   |
| Parceiros em empreendimentos (Nota 13.1)                               | <b>(299.648)</b> | (304.806) |
|  | <b>470.695</b>   | 450.340   |

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 2016, do total a receber, R\$299.648 (2015 - R\$304.806) 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"

|   | 2016           | 2015    |
|---|----------------|---------|
| Investimento na Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.    | <b>263.787</b> | 254.101 |
| Mais valia de ativos na aquisição do investimento (*) | <b>8.006</b>   | 8.142   |
|   | <b>271.793</b> | 262.243 |

(\*) Nas demonstrações consolidadas, a mais valia de ativos é reclassificada para os grupos de lotes destinados à 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  | 2016              | 2015       |
|--|-------------------|------------|
| Número total de ações (todas ordinárias nominativas e sem valor nominal) | <b>29.544.664</b> | 26.300.798 |
| Valor do patrimônio líquido  | <b>406.284</b>    | 408.325    |
| Percentual de participação da Companhia                                  | <b>64,93%</b>     | 62,23 %    |
| Valor do investimento  | <b>263.787</b>    | 254.101    |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

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

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

*Em 2015:*

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.

*Em 2016:*

| Data                     | Consolidado   |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
|                          | Valor-R\$     | Participação% |
| 15 de janeiro de 2016    | 12.019        | 63,13%        |
| 03 e 11 de março de 2016 | 11.000        | 63,91%        |
| 15 de julho de 2016      | 8.000         | 63,97%        |
| 19 de agosto de 2016     | 4.000         | 64,73%        |
| 14 de outubro de 2016    | 3.000         | 64,93%        |
|                          | <b>38.019</b> |               |

Os efeitos dessa aumento 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 2016 e 2015 está assim resumida:

|   | Controladora |       |
|---|--------------|-------|
|   | 2016         | 2015  |
| No início do exercício                                  | 8.142        | 8.944 |
| Amortização dos loteamentos em andamento (estoques) (*) | (136)        | (802) |
| Baixa de intangível (Nota 14(a))                        |              | -     |
| No fim do exercício                                     | <b>8.006</b> | 8.142 |

(\*) O reflexo da amortização está registrado na rubrica de amortização de mais valia de ativos no resultado do exercício sendo R\$136 na controladora e no consolidado (R\$802 na controladora e R\$1.156 no consolidado em 31 de dezembro de 2015). 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).

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 14. Investimentos--Continuação

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

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

|                                      | <b>2016</b>     | <b>2015</b> |
|--------------------------------------|-----------------|-------------|
| No início do exercício               | <b>254.101</b>  | 244.244     |
| Aumento de capital                   | <b>38.019</b>   | 22.775      |
| Dividendo obrigatório                | -               | (3.354)     |
| Ajustes de avaliação patrimonial     | <b>(2.609)</b>  | (8.044)     |
| Dividendos pagos a não controladores | -               | (3.909)     |
| Equivalência patrimonial             | <b>(25.724)</b> | 2.389       |
| No fim do exercício                  | <b>263.787</b>  | 254.101     |

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

|                               | <b>Ativo</b>   | <b>Passivo</b> | <b>Patrimônio líquido</b> | <b>Lucro líquido</b> |
|-------------------------------|----------------|----------------|---------------------------|----------------------|
| Em 31 de dezembro de 2016     |                |                |                           |                      |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano | <b>697.678</b> | <b>291.394</b> | <b>406.284</b>            | <b>(40.060)</b>      |
| Em 31 de dezembro de 2015     |                |                |                           |                      |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano | 657.006        | 248.681        | 408.325                   | 3.609                |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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 % | 2016                          |                    |                          |                       | 2015                     |                       |
|---|----------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|   |                | Lucro (prejuízo) do exercício | Patrimônio líquido | Equivalência patrimonial | Valor do investimento | Equivalência patrimonial | Valor do investimento |
| Cipasa Santa Maria Empreendimentos Imobiliários S.A.  | 50             | 503                           | 25.014             | 252                      | 12.507                | 3.689                    | 14.059                |
| Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários S.A.   | 38             | (45)                          | 2.507              | (17)                     | 953                   | 24                       | 969                   |
| Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.  | 38             | 1.578                         | 8.126              | 599                      | 3.088                 | (21)                     | 2.489                 |
| Fazenda Roseira Delta Fazenda Empreend. Imobiliários S.A.   | 38             | 6                             | 8.097              | 2                        | 3.077                 | 176                      | 3.078                 |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreend. Imob. S.A.  | 38             | 7                             | 9.656              | 3                        | 3.669                 | 300                      | 3.671                 |
| Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários S.A.   | 38             | (14)                          | 2.831              | (6)                      | 1.076                 | 199                      | 1.081                 |
| Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. S.A.   | 38             | 81                            | 6.200              | 31                       | 2.356                 | 121                      | 2.325                 |
| Marsala Incorporação SPE S.A.   | 21,2           | (1.185)                       | 20.676             | (296)                    | 5.169                 | (137)                    | 4.238                 |
| Marialice Empreendimentos Imobiliários Ltda.  | 50             | 408                           | 2.777              | 204                      | 1.388                 | 361                      | 1.643                 |
| Fazenda Roseira Eta Empreendimentos S.A   | 38             | (1)                           | 176                | -                        | 67                    | -                        | -                     |
| Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. S.A   | 38             | (1)                           | 189                | -                        | 71                    | -                        | -                     |
| Outros  |                |                               |                    |                          |                       | (1)                      | 139                   |
|   |                |                               |                    | 772                      | 33.421                | 4.711                    | 33.692                |
| Mais-valia na aquisição do investimento na sociedade controlada em conjunto Nova Colorado Empreendimento Imobiliário S.A. |                |                               |                    |                          | 708                   |                          | 708                   |
|   |                |                               |                    |                          | <u>34.129</u>         |                          | <u>34.400</u>         |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 15. Empréstimos e financiamentos

#### a) Empréstimos e financiamentos

|                                       | Controladora  |        | Consolidado     |          |
|---------------------------------------|---------------|--------|-----------------|----------|
|                                       | 2016          | 2015   | 2016            | 2015     |
| Capital de giro (i) e (v)             | <b>69.648</b> | 23.813 | <b>88.004</b>   | 23.813   |
| Cédula de crédito bancário (CCB) (ii) | -             | -      | <b>76.569</b>   | 134.256  |
| Desconto de recebíveis (iii)          | -             | -      | <b>178.067</b>  | 132.946  |
| Debêntures (iv)                       | -             | -      | <b>178.831</b>  | 122.485  |
| Custo de capitalização                | -             | -      | <b>(24.350)</b> | (18.058) |
|                                       | <b>69.648</b> | 23.813 | <b>497.121</b>  | 395.442  |
| Circulante                            | <b>69.648</b> | 23.813 | <b>213.354</b>  | 194.837  |
| Não circulante                        | -             | -      | <b>283.767</b>  | 200.605  |
|                                       | -             | 23.813 | <b>497.121</b>  | 395.442  |

- (i) Capital de giro - empréstimos para capital de giro, sem garantia real, remunerados a CDI juros de 6,85% a.a., acrescidos do CDI. Em 13 de Março de 2017 a Companhia, renegociou as cédulas de crédito bancário aditivo contratual com a Instituição financeira, a qual postergou o vencimento das dívidas de 13 Março de 2017, para 13 Março de 2018. Devido a renegociação ter ocorrido, somente em 2017, período subsequente ao fechamento dessas demonstrações financeiras. A administração manteve o empréstimo, classificado no passivo circulante. Devido a renegociação ter somente ocorrido em período, subsequente, o aditivo, não foi retroagido, sendo que foi respeitada, a situação econômica da Companhia, em 31 de dezembro de 2016.
- (ii) 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.
- (iii) Desconto de recebíveis com prazo de nove anos e com vencimento final para 01 de Novembro de 2028, sendo a Cipasa responsável pelos pagamentos em caso de inadimplência por parte dos clientes. Em 29 de abril de 2015, controlada Nova Colorado adquiriu 01 (uma) cédula de Crédito Bancária com taxa de juros de 100% a taxa DI + 6,0% a.a., sendo o vencimento final para 29 de agosto de 2016 e em 12 de maio de 2016, adquiriu 01 (uma) cédula de Crédito Bancária com taxa de juros de 100% a taxa DI + 10,69% a.a., sendo o vencimento final para 13 de agosto de 2018.
- (iv) Em 1º de dezembro de 2016, através de Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures Simples, em Duas Séries, da Espécie com Garantia Real e Fidejussória, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, a Companhia emitiu 80.000 mil debentures, em 2 séries de 40.000 debentures cada, no valor unitário de R\$ 100. Aproximadamente R\$ 35.100 já foram captados na 1ª série. A 2ª série está prevista para lançamento no 1º semestre de 2017. A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda. é o agente fiduciário.
- (v) Em 31 de janeiro de 2013, 5 de maio de 2014, 28 de outubro de 2015 e 16 de junho de 2016, a controlada Nova Colorado emitiu uma debênture com taxa de juros remuneratórios de 10,75% a.a., 9,25% a.a., 10,60% a.a e 14,25% a. além da atualização monetária (IPCA/IBGE), sendo os vencimentos finais para 1º de novembro de 2018, com garantia de cessão financeira de direitos creditórios. Esta debênture é parte de uma operação jurídica, na qual a debênture é lastro em uma emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários (CCI), sendo garantidora, não conversível em ações.

A controlada Cipasa possui empréstimos que apresentam cláusulas restritivas de covenants. Durante o exercício de 2016 certos índices foram renegociados e/ou não atingidos. Porém, a controlada obteve waiver e não houve vencimento antecipado. Em 31 de dezembro de 2016, a controlada encontra-se dentro dos novos limites estabelecidos.

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 15. Empréstimos e financiamentos--Continuação

#### a) Empréstimos e financiamentos--Continuação

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

|                | Consolidado    |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 2016           | 2015           |
| 2017           | -              | 76.874         |
| 2018           | 154.130        | 36.818         |
| 2019           | 72.449         | 24.163         |
| 2020           | 51.052         | 28.238         |
| 2021 em diante | 75.784         | 34.512         |
|                | <b>283.767</b> | <b>200.605</b> |

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

São compromissos assumidos na aquisição de terrenos para empreendimentos imobiliários:

|  | Consolidado   |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2016          | 2015          |
| Colaru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)            | 8.869         | 9.544         |
| Colijaz 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)         | 3.244         | 3.244         |
| Cipasa Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (**) | 16.699        | 20.376        |
| Cipasa Altamira Agroflorestal Ltda.                      | 375           | 375           |
|  | <b>29.187</b> | <b>33.539</b> |
| Circulante   | 8.527         | 4.735         |
| Não circulante   | 20.660        | 28.804        |
|  | <b>29.187</b> | <b>33.539</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:

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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

|                | Consolidado   |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 2016          | 2015          |
| PIS            | 9.007         | 4.582         |
| COFINS         | 17.451        | 20.970        |
| IRPJ           | 16.492        | 14.105        |
| CSLL           | 8.334         | 7.332         |
|                | <b>51.284</b> | <b>46.989</b> |
| Circulante     | 8.853         | 8.391         |
| Não circulante | 42.431        | 38.598        |
|                | <b>51.284</b> | <b>46.989</b> |

### 18. Adiantamentos de clientes (consolidado)

|   | Consolidado   |               |
|---|---------------|---------------|
|   | 2016          | 2015          |
| Consórcio de Urbanização São Camilo                     | -             | 100           |
| Dome Consultores Integrados Ltda.                       | 149           | 173           |
| Camaçari Desenvolvimento Urbano Ltda.                   | 1.234         | 1.575         |
| Macapá Desenvolvimento Urbano Ltda.                     | 7             | 835           |
| São José dos Campos Desenvolvimento Urbano Ltda.        | 88            | 1.440         |
| Jundiá Desenvolvimento Urbano Ltda.                     | 581           | 2.365         |
| Canoas Desenvolvimento Urbano Ltda.                     | 193           | 1.475         |
| Novo Colorado Empreendimento Imobiliário S.A.           | 7.256         | 6.486         |
| Salto Desenvolvimento Urbano Ltda.                      | 51            | 171           |
| Aldeia Desenvolvimento Urbano Ltda.                     | 4.772         | 10.792        |
| Varzea Desenvolvimento Urbano Ltda.                     | 196           | 26            |
| Guarapari Desenvolvimento Urbano Ltda.                  | 1.783         | 2.448         |
| Teresina Desenvolvimento Urbano Ltda.                   | 342           | 386           |
| Porto Velho Desenvolvimento Urbano Ltda.                | 96            | 340           |
| Marília II Empreendimentos Imobiliários Ltda.           | 6             | 12            |
| Cachoeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda.            | 85            | 294           |
| Cipasa Piracicaba II Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 67            | 387           |
| Rio Grande Desenvolvimento Imobiliário Ltda.            | 51            | 176           |
| Outros  | 184           | 165           |
|   | <b>17.413</b> | <b>29.649</b> |
| Circulante  | 14.789        | 23.777        |
| Não circulante  | 2.354         | 5.872         |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 19. Provisões

#### a) Composição dos saldos

|                             | Consolidado   |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
|                             | 2016          | 2015          |
| Participação nos resultados | -             | -             |
| Garantias                   | 6.953         | 9.113         |
| Demandas judiciais          | 785           | 691           |
| Obrigações contratuais      | 4.712         | 4.609         |
|                             | <b>12.450</b> | <b>14.413</b> |

#### b) Movimentação no consolidado

|                                      | Consolidado                 |           |                    |                        | Total   |         |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------|--------------------|------------------------|---------|---------|
|                                      | Participação nos resultados | Garantias | Demandas judiciais | Obrigações contratuais | 2016    | 2015    |
| No início do exercício               | -                           | 9.113     | 691                | 4.609                  | 14.413  | 12.804  |
| Debitado à demonstração do resultado | -                           | -         | 94                 | 103                    | 197     | 4.809   |
| Reversão de provisão                 | -                           | (2.160)   | -                  | -                      | (2.160) | -       |
| Pago no exercício                    | -                           | -         | -                  | -                      | -       | (3.200) |
| No fim do exercício                  | -                           | 6.953     | 785                | 4.712                  | 12.450  | 14.413  |
| Passivo circulante                   | -                           | -         | -                  | -                      | -       | -       |
| Passivo não circulante               | -                           | 6.953     | 785                | 4.712                  | 12.450  | 14.413  |

#### c) Participação nos resultados

O programa de participação de resultados foi aprovado em 18 de Agosto de 2016 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia e suas controladas como um todo. Em 2016, as metas não foram atingidas nem pela Companhia nem pela controlada Nova Colorado S.A.. Portanto, não serão pagas participações nos resultados.

#### 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--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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 | 255         | 9.160         |
| Civil       | 505         | 19.400        |
| Tributário  | -           | 832           |
| Ambiental   | 25          | 2             |
|             | <b>785</b>  | <b>29.394</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.

### 20. Patrimônio líquido

#### 20.1. Capital social

O capital social está representado por 259.293.304 (259.293.304 em 31 de dezembro de 2015) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$259.293 em 31 de dezembro de 2016 (R\$259.293.304 em 31 de dezembro de 2015).

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 20. Patrimônio líquido--Continuação

#### 20.1. Capital social--Continuação

##### Movimentação na quantidade de ações

|                         | <b>31 de<br/>dezembro<br/>de 2016</b> | <b>31 de<br/>dezembro<br/>de 2015</b> |
|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Em 1º de janeiro        | <b>259.293.304</b>                    | 150.976.320                           |
| Aumento de capital (*)  |                                       | 110.675.954                           |
| Redução de capital (**) |                                       | (2.359.970)                           |
| Em 31 de dezembro       | <b>259.293.304</b>                    | 259.293.304                           |

(\*) 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. 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 2016 e 2015.

O prejuízo básico por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo 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 prejuízo básico por ação:

|  | <b>31 de<br/>dezembro<br/>de 2016</b> | <b>31 de<br/>dezembro<br/>de 2015</b> |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Prejuízo do exercício  | <b>(34.498)</b>                       | (3.829)                               |
| Denominador - média ponderada de ações disponíveis<br>(em milhares de ações) | <b>260.712</b>                        | 260.712                               |
| Prejuízo básico por ação - em R\$  | <b>(0,01)</b>                         | (0,01)                                |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 20. Patrimônio líquido--Continuação

#### 20.3. Prejuízo por ação--Continuação

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não há diferença entre o cálculo de lucro por ação básico e diluído em função da inexistência de ações ordinárias potenciais dilutivas.

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

|   | Consolidado |          |
|---|-------------|----------|
|   | 2016        | 2015     |
| Receita com venda de lotes,<br>líquida dos distratos e devoluções | 160.545     | 354.855  |
| Receita de serviços   | 1.358       | 3.539    |
| Ajuste a valor presente (AVP)                                     | 3.537       | (12.559) |
| (-) Contribuições sobre as vendas (PIS, COFINS e ISS)             | (5.483)     | (12.305) |
| Receita líquida   | 159.957     | 333.530  |

### 22. Custos e despesas por natureza

#### a) Custos dos lotes vendidos

|                         | Consolidado |           |
|-------------------------|-------------|-----------|
|                         | 2016        | 2015      |
| Obras de infraestrutura | (91.147)    | (201.871) |
| Provisão para garantia  | 1.669       | (3.953)   |
|                         | (89.478)    | (205.824) |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 22. Custos e despesas por natureza--Continuação

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

##### i) *Gerais e administrativas*

|   | <b>Controladora</b> |             | <b>Consolidado</b> |             |
|---|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|   | <b>2016</b>         | <b>2015</b> | <b>2016</b>        | <b>2015</b> |
| Benefícios a administradores e empregados (Nota 24) | -                   | -           | <b>35.562</b>      | 40.596      |
| Viagens e deslocamentos                             | -                   | -           | <b>1.304</b>       | 2.244       |
| Consultoria   | -                   | -           | <b>10.167</b>      | 15.804      |
| Despesas de aluguel e condomínio                    | -                   | -           | <b>1.991</b>       | 2.707       |
| Depreciação e amortização                           | -                   | -           | <b>3.037</b>       | 5.152       |
| Despesas com veículos e condução                    | -                   | -           | <b>351</b>         | 593         |
| Despesas com informática                            | -                   | -           | <b>537</b>         | 700         |
| Despesas gerais e manutenção                        | -                   | -           | <b>1.951</b>       | 4.018       |
| Despesas de cartório e judiciais                    | -                   | -           | <b>2.825</b>       | 2.986       |
| Despesa conservação e limpeza                       | -                   | -           | <b>119</b>         | 188         |
| Despesa imposto predial e territorial               | -                   | -           | <b>2.479</b>       | 2.359       |
| Despesa imposto transmissão de bens imóveis         | -                   | -           | <b>621</b>         | 1.774       |
| Despesas tributárias                                | -                   | -           | <b>2.622</b>       | 4.023       |
| Consumos diversos                                   | <b>66</b>           | 83          | <b>4.147</b>       | 4.973       |
|   | <b>66</b>           | 83          | <b>67.713</b>      | 88.119      |

##### ii) *Comerciais*

|                                  | <b>Consolidado</b> |             |
|----------------------------------|--------------------|-------------|
|                                  | <b>2016</b>        | <b>2015</b> |
| Despesas publicidade e marketing | <b>7.256</b>       | 10.593      |
|                                  | <b>7.256</b>       | 10.593      |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 23. Despesa de benefícios a administradores e empregados

|                              | Consolidado   |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
|                              | 2016          | 2015          |
| Salários                     | 12.909        | 16.769        |
| Encargos                     | 10.989        | 12.170        |
| Treinamentos                 | 86            | 208           |
| Bônus                        | -             | 18            |
| Remuneração da Administração | 6.688         | 6.033         |
| Outros benefícios            | 4.890         | 5.398         |
|                              | <b>35.562</b> | <b>40.596</b> |
| Número de empregados (*)     | <b>366</b>    | <b>294</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  |              |
|-------------|--------------|--------------|
|             | 2016         | 2015         |
| Remuneração | 5.075        | 4.202        |
| Encargos    | 1.438        | 1.503        |
| Benefícios  | 175          | 271          |
| Bônus       | -            | 57           |
|             | <b>6.688</b> | <b>6.033</b> |

### 24. Outras receitas operacionais, líquidas

|  | Controladora |                | Consolidado |              |
|--|--------------|----------------|-------------|--------------|
|  | 2016         | 2015           | 2016        | 2015         |
| Provisão para demandas judiciais                 | -            | -              | (94)        | (480)        |
| Perda de investimentos                           | -            | -              | (1.800)     | -            |
| Outros resultados em participação de controladas | -            | (3.909)        | -           | (3.909)      |
| Outras receitas, líquidas                        | 1            | 197            | 2.445       | 4.022        |
|  | <b>1</b>     | <b>(3.712)</b> | <b>551</b>  | <b>(367)</b> |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 25. Receitas e despesas financeiras

#### a) Receitas financeiras

|   | <u>Controladora</u> |             | <u>Consolidado</u> |             |
|---|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|   | <u>2016</u>         | <u>2015</u> | <u>2016</u>        | <u>2015</u> |
| Juros de aplicações financeiras da carteira de recebíveis | 86                  | 102         | 11.495             | 22.786      |
| Receita sobre mútuo                                       | -                   | -           | 25.932             | 21.701      |
| Outras receitas financeiras                               | -                   | -           | (246)              | 2.452       |
|   | 4                   | -           | 4.450              | 4.063       |
|   | <b>90</b>           | 102         | <b>41.631</b>      | 51.002      |

#### b) Despesas financeiras

|                                     | <u>Controladora</u> |             | <u>Consolidado</u> |             |
|-------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                                     | <u>2016</u>         | <u>2015</u> | <u>2016</u>        | <u>2015</u> |
| Juros, encargos e taxas bancárias   | -                   | (1.355)     | (6.267)            | (10.777)    |
| Juros e comissões sobre empréstimos | (8.040)             | -           | (64.681)           | (48.466)    |
| Atualização monetária dos mútuos    | -                   | -           | (1.443)            | (714)       |
| Outras despesas financeiras         | (757)               | (368)       | (933)              | (452)       |
|                                     | <b>(8.797)</b>      | (1.723)     | <b>(73.324)</b>    | (60.409)    |

|   | <u>Consolidado</u> |             |
|---|--------------------|-------------|
|   | <u>2016</u>        | <u>2015</u> |
| Total despesas financeiras                    | 84.508             | 70.566      |
| (-) Efeito capitalizado nos estoques (CPC 20) | (11.184)           | (10.157)    |
|   | <b>73.324</b>      | 60.409      |

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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 |        |
|-----------|-------------|--------|
|           | 2016        | 2015   |
| IRPJ      | 251         | 480    |
| CSLL      | 81          | 222    |
| Corrente  | 332         | 702    |
| IRPJ      | 6.469       | 11.348 |
| CSLL      | 3.349       | 5.511  |
| Diferido  | 9.818       | 16.859 |
|           | 10.150      | 17.561 |

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  | 31/12/2016     |                |                 | 31/12/2015 |         |          |
|--|----------------|----------------|-----------------|------------|---------|----------|
|  | IRPJ           | CSLL           | Total           | IRPJ       | CSLL    | Total    |
| <b>Receita bruta (*)</b>   | <b>160.643</b> | <b>160.643</b> |                 | 339.954    | 339.954 |          |
| <b>Receita financeira</b>  | <b>15.300</b>  | -              |                 | 20.854     | -       |          |
| Percentual de presunção (loteadoras)   | 8%             | 12%            |                 | 8%         | 12%     |          |
| Base de cálculo (presumido)  | 12.851         | 19.277         |                 | 27.196     | 40.794  |          |
| Alíquota do Imposto de renda e da contribuição social                          | 25%            | 9%             |                 | 25%        | 9%      |          |
| <b>Imposto de renda e contribuição social (presumido)</b>                      | <b>3.213</b>   | <b>1.735</b>   | <b>4.948</b>    | 6.799      | 3.672   | 10.471   |
| <b>Alíquota efetiva de tributos presumidos</b>                                 | <b>2,00%</b>   | <b>1,08%</b>   | <b>3,08%</b>    | 2,00%      | 1,08%   | 3,08%    |
| <b>Receita financeira</b>  |                |                |                 |            |         |          |
| <b>Imposto de renda e contribuição social (presumido s/receita financeira)</b> | <b>(3.825)</b> | <b>(1.377)</b> | <b>(5.202)</b>  | (5.214)    | (1.877) | (7.090)  |
| <b>Imposto de renda e contribuição social (presumido)</b>                      | <b>(7.038)</b> | <b>(3.112)</b> | <b>(10.150)</b> | (12.013)   | (5.548) | (17.561) |

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

## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(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\$90.579, 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 de 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).



## REC Cipasa S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### 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:

|   | R\$         | Vigência               |
|---|-------------|------------------------|
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A                | 7.500.000   | 28 de Março de 2017    |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A                | 75.000.000  | 27 de Outubro de 2017  |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A                | 301.000.000 | 30 de Maio de 2017     |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A                | 131.966     | 14 de Junho de 2017    |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A                | 20.000.000  | 18 de Dezembro de 2017 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A - Aldeia       | 56.648.292  | 30 de Junho de 2017    |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A – Cachoeiro    | 20.404.107  | 30 de Junho de 2017    |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A- Camaçari 2    | 43.830.939  | 30 de Junho de 2017    |
| Cipasa Desenvolvimento Urbanos S/A - Teresina JD  | 21.044.995  | 25 de Abril de 2017    |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A - Varzea 1      | 16.199.278  | 31 de Dezembro de 2017 |
| Cipasa Vitoria VDC1 Desenv. Imob.Ltda             | 9.524.295   | 25 de Abril de 2017    |
| Consortio de Urbanização Jundiá                   | 15.305.215  | 25 de Abril de 2017    |
| Consortio de Urbanização Jundiá                   | 17.973.989  | 25 de Abril de 2017    |
| Consortio de Urbanização Salto 3                  | 2.246.890   | 01 de Maio de 2017     |
| Consortio de Urbanização Salto 3                  | 2.370.985   | 01 de Maio de 2017     |
| Cipasa S.J. Campos PTM1 Desenv. Imob.Ltda         | 8.543.444   | 01 de Julho de 2017    |
| Cipasa S.J. Campos PTM1 Desenv. Imob.Ltda         | 9.022.561   | 01 de Julho de 2017    |
| Cipasa Macapa MAC1 Desenv. Imob.Ltda              | 12.549.499  | 01 de Julho de 2017    |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A                 | 5.843.570   | 01 de Dezembro de 2017 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A                 | 1.043.919   | 01 de Dezembro de 2017 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A                 | 8.069.869   | 01 de Dezembro de 2017 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A                 | 8.448.684   | 01 de Dezembro de 2017 |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A                 | 7.636.881   | 01 de Dezembro de 2017 |
| Seguro patrimonial                                |             |                        |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A                 | 242.228     | 06 de Maio de 2020     |
| Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A                 | 825.518     | 30 de Abril de 2017    |
| Consortio de Urbanização Piracicaba II            | 9.008.119   | 15 de Agosto de 2017   |
| Cipasa Ponta Grossa PON1 Desenv. Imobiliario Ltda | 15.236.801  | 04 de Abril de 2019    |
| Cipasa Marília 2 MAR2 Desenvolvimento Imob.Ltda   | 22.954      | 15 de Abril de 2017    |

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação  
31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de reais, exceto quando mencionado de outra forma)

### **29. Eventos subsequentes**

Em 02 de janeiro de 2017, a controlada Cipasa aumentou sua participação societária na Nova Colorado S.A em 7,45%. O aumento da participação ocorreu através da liquidação de um mútuo entre a controlada Cipasa e os sócios minoritários da Nova Colorado.

Em 06 de fevereiro de 2017, a Nova Colorado S.A emitiu a 5ª série de debêntures, no valor de R\$ 65.400, com taxa de juros de até 13,65% a.a. mais IPCA.