

**CONEPAR S.A.**

**Relatório do auditor independente**

**Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016**

**CONEPAR S.A.**

**Demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016**

**Conteúdo**

**Relatório do auditor independente sobre demonstrações contábeis**

**Balancos patrimoniais**

**Demonstrações do resultado**

**Demonstrações do resultado abrangente**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

**Demonstrações dos fluxos de caixa**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos  
Acionistas e Administradores da  
**Conepar S.A.**  
Recife - PE

### Opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Examinamos as demonstrações contábeis individuais e consolidadas da **Conepar S.A.** (“**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 contábeis individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da **Conepar S.A.** em 31 de dezembro de 2016, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*.

### Base para opinião sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

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 contábeis individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à **Conepar S.A.** e suas controladas, 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.

### Ênfases

#### Incerteza relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 1 às demonstrações contábeis, que indica que a controlada Cone S.A., incorreu no prejuízo de R\$ 563.150 mil (consolidado - R\$ 665.370 mil) durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016. As demonstrações contábeis em referência foram elaboradas no pressuposto de normal continuidade operacional da Companhia e de suas controladas, entretanto, vale destacar que uma manutenção do cenário macroeconômico por longo período de tempo pode comprometer a capacidade de recuperação do volume de operações da companhia, bem como, sua capacidade de normal continuidade em longo prazo. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Eventos subsequentes às demonstrações contábeis

Chamamos a atenção para as Notas Explicativas 01 e 26 às demonstrações contábeis, que descreve os efeitos do processo de renegociação das dívidas da Controlada Cone S.A., bem como, o aceite, por parte de seus credores quanto ao descumprimento de *covenants* financeiros atrelados a seus contratos de empréstimos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

## Responsabilidades da Administração pelas demonstrações contábeis individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis individuais e consolidadas, 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 contábeis.

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 contábeis individuais e consolidadas, 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 Conepar S.A. e suas controladas;
- 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 e suas controladas. Chamamos a atenção, entretanto, para o fato de que a Companhia vem apresentando sucessivos prejuízos em suas operações e que um eventual agravamento da situação macroeconômica do país pode influenciar significativamente sua capacidade de normal continuidade operacional. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada;
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações contábeis consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

Recife, 14 de junho de 2017.

# CONEPAR S/A

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

Ativo						Passivo e patrimônio líquido					
	Notas	Controladora		Consolidado			Notas	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015			2016	2015	2016	2015
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	7.1	1	42	12.508	22.165	Empréstimos e financiamentos	16	12.310	10.240	377.424	278.231
Aplicações Financeiras	7.2	-	-	6.379	45.984	Fornecedores	17	1	9	22.718	15.072
Contas a receber e outros créditos	8	15.577	15.011	40.340	44.932	Obrigações sociais		-	-	2.379	2.749
Estoque imóveis a comercializar		30	30	30	30	Obrigações tributárias		1.082	1.053	4.917	2.795
Estoque de terrenos	9	-	-	70.196	37.875	Outras contas a pagar	18	1.918	2.213	15.351	13.365
Impostos a recuperar	10	11	-	7.114	9.426	Provisão para perdas em investimentos		9.799	8.216	4.112	2.352
Ativos mantidos para venda	11	-	-	4.433	18.767			<b>25.111</b>	<b>21.731</b>	<b>426.902</b>	<b>314.564</b>
Despesas antecipadas		-	-	1.549	4.353						
Outros créditos		-	-	1.106	149						
		<b>15.619</b>	<b>15.083</b>	<b>143.655</b>	<b>183.682</b>						
<b>Não circulante</b>						<b>Não circulante</b>					
Ativo fiscal diferido		-	-	15.035	15.035	Obrigações sociais		-	-	1.455	-
Adiantamento para futuro aumento de capital		2.005	2.802	26	-	Outras contas a pagar	18	-	-	11.837	14.286
Outros créditos		-	-	1.213	24.121	Empréstimos e financiamentos	16	-	-	673.587	686.895
Investimentos						Passivo fiscal diferido	19	-	-	599.213	861.836
Participação permanente em outras sociedades	12	665.341	1.004.640	-	-	Adiantamento para futuro aumento de capital		7.260	7.285	10.493	7.993
Propriedade para investimento	13	-	-	2.803.794	3.566.404			<b>7.260</b>	<b>7.285</b>	<b>1.296.585</b>	<b>1.571.010</b>
Outros investimentos permanentes		-	-	2.172	2.172						
Imobilizado	14	-	-	77.574	67.994						
Intangível	15	-	-	26.124	26.412						
		<b>667.346</b>	<b>1.007.441</b>	<b>2.925.939</b>	<b>3.702.138</b>						
<b>Total do ativo</b>		<b>682.965</b>	<b>1.022.525</b>	<b>3.069.594</b>	<b>3.885.820</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	20				
						Capital social		538.244	538.244	538.244	538.244
						Ajuste de avaliação patrimonial		420.451	676.533	420.451	676.533
						Prejuízos do acumulados		(308.101)	(221.267)	(308.101)	(221.267)
								<b>650.594</b>	<b>993.509</b>	<b>650.593</b>	<b>993.510</b>
						Patrimônio líquido atribuído aos controladores		650.594	993.509	650.593	993.510
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	695.514	1.006.736
								<b>650.594</b>	<b>993.509</b>	<b>1.346.107</b>	<b>2.000.246</b>
						<b>Total do passivo e do patrimônio líquido</b>		<b>682.965</b>	<b>1.022.525</b>	<b>3.069.594</b>	<b>3.885.820</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# CONEPAR S/A

## Demonstrações do resultado Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Receita operacional bruta		320	340	58.991	57.721
Tributos sobre vendas e outras deduções		(12)	(12)	(5.586)	(7.588)
(=) Receita operacional líquida	21	<b>308</b>	<b>328</b>	<b>53.405</b>	<b>50.133</b>
Custos dos serviços prestados		-	-	(2.568)	(3.981)
(=) Lucro bruto		<b>308</b>	<b>328</b>	<b>50.837</b>	<b>46.152</b>
(+/-) (Despesas)/receitas operacionais					
Despesas comerciais	23	-	-	(3.333)	(4.752)
Despesas gerais e administrativas	23	(32)	(65)	(23.195)	(37.722)
(-) Provisão para devedores duvidosos		-	-	(9.833)	-
Depreciação/Amortização	23	-	-	(516)	-
Despesas Tributárias	23	-	-	(1.918)	-
Outras receitas(despesas) operacionais	22	-	-	536	15.530
(-) Baixa de imóveis por desapropriações		-	-	(11.447)	-
Outras despesas		-	-	(5.636)	-
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	(772.878)	(839.908)
(=) Lucro operacional antes do resultado financeiro		<b>277</b>	<b>262</b>	<b>(777.385)</b>	<b>(820.700)</b>
Receitas financeiras	24	-	-	2.989	8.954
Despesas financeiras	24	(2.282)	(2.540)	(146.766)	(84.223)
(=) Resultado financeiro líquido		<b>(2.282)</b>	<b>(2.540)</b>	<b>(143.777)</b>	<b>(75.269)</b>
Ganho de capital		-	8.180	-	8.180
Resultado da equivalência patrimonial		(340.883)	(481.537)	(1.762)	(1.355)
(=) Outras despesas/receitas		<b>(340.883)</b>	<b>(473.357)</b>	<b>(1.762)</b>	<b>6.825</b>
(=) Lucro antes do Imposto de Renda e Contribuição Social		<b>(342.888)</b>	<b>(475.635)</b>	<b>(922.923)</b>	<b>(889.144)</b>
Imposto de renda e contribuição social - corrente	25	(29)	(31)	(465)	(581)
Imposto de renda e contribuição social - diferido	25	-	-	262.623	182.115
Imposto de renda e contribuição social		<b>(29)</b>	<b>(31)</b>	<b>262.158</b>	<b>181.534</b>
(=) Lucro/(Prejuízo) do exercício		<b>(342.916)</b>	<b>(475.666)</b>	<b>(660.765)</b>	<b>(707.610)</b>
Participação de não controladores		-	-	(352.743)	(280.956)
(=) Resultado líquido do exercício		<b>(342.916)</b>	<b>(475.666)</b>	<b>(308.023)</b>	<b>(426.654)</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# CONEPAR S/A

## Demonstrações do resultado abrangente

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Resultado do período	(342.916)	(475.666)	(660.765)	(707.610)
Reversão de ajuste de avaliação de propriedades para investimento	-	(22.270)	-	717.384
Variação na participação nas controladas	-	(1.477)	-	(243.910)
Total de outros resultados abrangentes líquidos de impostos	<u>(342.916)</u>	<u>(499.413)</u>	<u>(660.765)</u>	<u>(234.136)</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# CONEPAR S/A

## Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Em milhares de Reais)

	Capital Social Integralizado	Reserva de Lucros	Ajuste de avaliação patrimonial	Reserva de Capital	Lucro Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2014	538.244	-	972.067	9.710	(17.389)	1.502.632	1.643.560	3.146.192
Ajuste de avaliação reflexa líquido de impostos	-	-	(271.787)	-	271.787	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	(636.824)	(636.824)
Outros resultados abrangentes	-	-	(22.270)	-	-	(22.269)	-	(22.269)
Baixa de investimento	-	-	(1.477)	(9.710)	-	(11.187)	-	(11.187)
Resultado do exercício	-	-	-	-	(475.666)	(475.666)	-	(475.666)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	538.244	-	676.533	-	(221.268)	993.509	1.006.736	2.000.246
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	(311.222)	(311.222)
Resultado do exercício	-	-	-	-	(342.916)	(342.916)	-	(342.916)
Ajuste de avaliação reflexa	-	-	(256.083)	-	256.083	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016	538.244	-	420.451	-	(308.102)	650.593	695.514	1.346.107

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

# CONEPAR S/A

## Demonstrações dos fluxos de caixa Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 (Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
<b>Fluxo de Caixa proveniente das operações</b>				
Lucro/prejuízo do exercício	(342.916)	(475.666)	(660.765)	(707.610)
Depreciação e amortização	-	-	518	518
Juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos	2.275	2.471	137.976	5.111
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	772.878	839.908
Tributos diferidos passivos sob ajuste de avaliação patrimonial	-	-	(262.623)	(182.115)
Outras despesas	-	-	9.833	-
Desapropriação de imóveis	-	-	11.447	-
Venda de imóveis	-	-	-	(40.698)
Ganho de capital	-	(8.180)	-	(8.180)
Resultado de equivalência patrimonial	340.883	481.537	1.762	1.355
<b>Total</b>	<b>242</b>	<b>163</b>	<b>11.026</b>	<b>(91.711)</b>
<b>Redução/(aumento) nos ativos</b>				
Contas a receber	(566)	483	(5.241)	17.453
Estoque de terrenos	-	(30)	(32.321)	(58.222)
Tributos a recuperar	(11)	-	2.312	10.781
Despesas antecipadas	-	-	2.804	(248)
Ativo mantido para venda	-	-	2.887	32.225
Outros créditos	-	-	21.951	(3.685)
<b>Total</b>	<b>(577)</b>	<b>453</b>	<b>(7.608)</b>	<b>(1.696)</b>
<b>Aumento (redução) nos passivos</b>				
Fornecedores	(8)	8	7.646	(7.516)
Terrenos a pagar	-	-	-	(1.578)
Salários e encargos a pagar	-	-	1.085	(1.098)
Obrigações tributárias	30	43	2.122	397
Ganho por compra vantajosa de participações societárias	-	-	-	-
Tributos diferidos passivos sob receitas a realizar	-	-	-	35.275
Provisão para perdas em investimentos	1.584	-	(2)	-
Participação dos acionistas não controladores	-	-	6.639	-
Outras contas a pagar	(295)	2.203	(463)	(10.364)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>976</b>	<b>2.870</b>	<b>20.445</b>	<b>(78.290)</b>
<b>Aplicação Financeiras</b>				
Aplicação Financeiras	-	-	39.606	1.356
Adições aos Investimentos	(1.584)	9.700	-	32.210
Recursos para futuro aumento de capital	773	4.484	2.474	7.944
Adições as Propriedades para Investimentos	-	-	(10.268)	(148.729)
Adições ao Imobilizado	-	-	(9.789)	(43.427)
Baixa de bens Imobilizados	-	(9.710)	-	(9.710)
Adições ao Intangível	-	-	(21)	(19.491)
Venda de Imóveis	-	-	-	-
Baixa de propriedade para investimento	-	-	-	57.900
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>(811)</b>	<b>4.474</b>	<b>22.002</b>	<b>(121.949)</b>
Integralização de capital	-	-	-	10.640
Reserva de capital	-	-	-	80.008
<b>Capitação de Recursos</b>				
Empréstimos e Financiamentos	-	-	1.728	313.732
<b>Amortização</b>				
Liquidação do Empréstimo	-	(5.058)	(14.573)	(167.061)
Pagamento de Juros	(206)	(2.374)	(39.259)	(23.853)
<b>Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades de financiamentos</b>	<b>(206)</b>	<b>(7.432)</b>	<b>(52.104)</b>	<b>213.466</b>
<b>Aumento/(diminuição) líquido de caixa</b>	<b>(41)</b>	<b>(89)</b>	<b>(9.657)</b>	<b>13.227</b>
No início do período	42	131	22.165	3.104
No fim do período	1	42	12.508	22.165
<b>Aumento/(diminuição) líquido de caixa</b>	<b>(41)</b>	<b>(89)</b>	<b>(9.657)</b>	<b>19.061</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações!

## **1. Informações gerais**

A Conepar S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, que tem por objeto social a participação em quaisquer outras sociedades, empresariais ou não empresariais, na qualidade de sócia, quotista ou acionista, sob qualquer forma e com qualquer objeto social permitido em lei, como também atividade de compra e venda de imóveis próprios, de terceiros, locação de bens móveis, desmembramento e loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda.

Conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 18 de janeiro de 2016, foi deliberada a alteração do endereço da Companhia para: BR 101 Sul, KM 96,4 n° 5225 SL AP07, Distrito Industrial Diper, na cidade do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco.

### **1.1. Entidades do grupo**

#### **Cone S.A.**

A Cone S.A., através de uma plataforma multiempreendimentos, visa a atender a uma necessidade de mercado formada por áreas dotadas de infraestrutura de qualidade que sejam capazes de abrigar empreendimentos e prover serviços e competências logísticas para atender à demanda oriunda da região de influência direta do Complexo Portuário de Suape.

#### **Convida - Cidades planejadas**

Convida Suape é um projeto de uma cidade planejada no Cabo de Santo Agostinho com o intuito de atender a demanda habitacional dos trabalhadores e/ou moradores da região de Suape. Foi criado a fim de ser um novo modelo urbanístico, oferecendo terrenos infraestruturados para habitações atendidas pelo PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida e SFH - Sistema Financeiro de Habitação para incorporadores interessados em atuar na região, com bairros conectados servindo seus cidadãos e as necessidades do seu entorno.

#### **Solar Suape SPE S.A.**

A Companhia foi constituída na forma de Sociedade com propósito específico, cujo o objeto será implementar a operação da Usina Fotovoltaica São Pedro e Paulo II, no município de Flores - PE.

A Companhia controla o Grupo Cone, formado por nove unidades de negócios, e o Grupo Convida, além da Solar Suape. As unidades de negócios estão divididas conforme abaixo:

CONEPAR S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

Plataforma	Racional	Área de Terreno (x 1.000 m <sup>2</sup> )	Área Locável Total (x 1.000 m <sup>2</sup> )	Estágio da operação
Cone Suape Multimodal	Infraestrutura logística e de transporte abrangendo os modais rodoviário, ferroviário, portuário e aéreo.	3.057	895	Em operação
Cone Suape Plug&Play	Galpões e pátios prontos para uso imediato por empresas ou indústrias do nível terciário.	1.335	827	Em operação
Cone Suape Multicenter	Um empreendimento que provê o entorno de Suape com espaços para escritórios, policlínicas, restaurante e shopping de serviços.	251	Fase 01 67,5	Pré-operacional
Cone Suape ZPE - Zona de Processamento de Exportação	Área incentivada para implantação de empresas exportadoras.	1.563	270	Pré-operacional
Cone Suape ZPA - Zona de Processamento de Aço	Polo Metal Mecânico	1.389	798	Pré-operacional
Cone Suape Agregados	Cluster com pedreira, concreteira e fabricação de pré-moldados	726	169	Pré-operacional
Cone Concierge	Vários serviços pré e pós-operação, desde Atendimento ao Cliente, Eco Gestão até Equipamentos e <i>Facilities</i>	N/A	N/A	Em operação
Cone Aratu	Localização estratégica, dentro da região metropolitana de Salvador e na retro-área do Porto de Aratu com soluções multimodais e infraestrutura moderna e eficiente para atividades de logística, distribuição de mercadorias, indústria de transformação e indústria leve	3.400	1.350	Pré-operacional
Área de Expansão	Projetos de urbanização da área para uso misto	4.442	1.445	Pré-operacional
Convida - Cidades Planejadas	Espaço para cidade planejada com capacidade para 100.000 habitantes, 25.000 unidades residências com total infraestrutura, comércio, educação e 175 mil m <sup>2</sup> de área verde.	4.700.000	N/A	Pré-operacional

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)**

---

Em julho de 2016, a Controlada Cone S.A. foi alvo de busca e apreensão, conforme noticiado na imprensa, por meio da denominada Operação Sepsis - decorrente de um desdobramento da Operação Lava Jato, a operação visa investigar a participação de pessoas que possuem prerrogativa de foro envolvidas no esquema investigado pela Operação Lava Jato. Tratou-se, portanto, de uma medida acautelatória, com o propósito de levantar informações e documentos para instruir a referida investigação. Foram prestados todos os esclarecimentos pertinentes no sentido de colaborar com as autoridades competentes e elucidar eventuais dúvidas que pudessem existir a respeito dos fatos investigados. Até o presente momento não se tem notícia de qualquer tipo de indiciamento ou oferecimento de Denúncia de pessoas ligadas à Companhia com fatos relacionados à referida investigação.

Tendo em vista a situação macroeconômica brasileira dos últimos anos, com aumento da taxa de juros, encolhimento da economia e aumento do nível de desemprego, a controlada Cone S.A. tomou a iniciativa de buscar readequação de sua estrutura de capital. Em 9 de março de 2016 foi aprovada pelo Comitê de Investimento do FI-FGTS uma operação de capitalização, pelo FI-FGTS, no montante de até R\$ 550 mil na controlada, sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, em dezembro de 2016 a controlada Cone S.A. efetuou a contratação da BR Partners Banco de Investimento para assessora-la na busca de investidores privados. A controlada está em fase de recebimento de proposta por parte de alguns dos maiores Fundos de Investimentos com atuação no país, e com experiência no segmento. Certamente, pelo volume do capital envolvido, a operação implicará necessariamente em alteração de controle, sendo que o modelo jurídico do negócio (cisão, joint venture, etc.) ainda será oportunamente definido. A administração da controlada acredita que o aumento de capital ocorrerá ainda em 2017 e entende que a operação de capitalização é condição suficiente para a continuidade de suas operações.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**  
**Em 31 de dezembro de 2016 e 2015**  
**(Em milhares de Reais)**

**1.2. Sociedades Controladas**

Controle direto	País	Participação acionária	
		2016	2015
Cone S.A.	Brasil	60%	60%
Convida Participações Ltda	Brasil	99,99%	99,99%
Solar Suape SPE S.A.	Brasil	99,99%	99,99%

  

Controle indireto	Controladora direta	País	Participação acionária	
			2016	2015
Cone Concierge S.A.	Cone S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Suape Expansão S.A.	Cone S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Log S.A.	Cone S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Recursos Naturais S.A.	Cone S.A.	Brasil	100%	100%
ZPE Administradora S.A.	Cone S.A.	Brasil	100%	100%
Cone Multicenter Ltda.	Cone S.A.	Brasil	99,9999%	99,9999%
Cone Multicenter Ltda.	Cone Concierge S.A.	Brasil	0,0001%	0,0001%
Cone ZPA Ltda.	Cone S.A.	Brasil	50,1%	50,1%
Cone ZPA Ltda.	Cone Log S.A.	Brasil	49,9%	49,9%
Cone Aratu S.A.	Cone S.A.	Brasil	99,9999%	99,9999%
Tecone Term.Combustíveis NE S.A.	Cone S.A.	Brasil	99%	99%
Tecone Term.Combustíveis NE S.A.	Cone Log S.A.	Brasil	1%	1%
Cone Combustíveis Ltda.	Cone Log S.A.	Brasil	99%	99%
Cone Combustíveis Ltda.	Cone S.A.	Brasil	1%	1%
GL Suape Empreendimentos Ltda.	Cone Suape Expansão S.A.	Brasil	50%	50%
Conemar S.A.	Cone Log S.A.	Brasil	40%	40%
Cone Aratu Fase 1A S.A.	Cone Aratu S.A.	Brasil	82,55%	82,55%
Convida Suape S.A.	Convida Participações Ltda	Brasil	51%	51%
Convida Fase 1A S.A.	Convida Suape S.A.	Brasil	72%	72%
Convida Fases Ltda	Convida Suape S.A.	Brasil	100%	100%
Alvorecer Suape S.A.	Convida Fase 1A S.A.	Brasil	-	-

**2. Base de preparação**

**Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

Na elaboração das demonstrações contábeis, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações contábeis incluem, portanto, estimativas referentes à seleção das vidas úteis do ativo imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinações de provisões para impostos de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

### 3. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua (“moeda funcional”). A Administração da Companhia definiu a moeda corrente do Brasil, o Real (R\$), como sua “moeda funcional”, sendo esta premissa utilizada na preparação das demonstrações contábeis apresentadas em 31 de dezembro de 2016.

### 4. Base para elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos seguintes itens materiais reconhecidos nos balanços patrimoniais:

- Propriedades para investimento são mensuradas pelo valor justo

### 5. Uso de estimativas e julgamentos

Na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração utilizou julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação das políticas contábeis do Grupo e os valores reportados dos ativos, dos passivos, das receitas e das despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e as premissas são revisadas de forma contínua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

#### a. Julgamentos

As informações sobre julgamentos realizados na aplicação das políticas contábeis que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- **Nota Explicativa nº 1.2 - Consolidação:** determinação se o Grupo detém de fato controle sobre uma investida

#### b. Incertezas sobre premissas e estimativas

As informações sobre as incertezas sobre premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em um ajuste material no exercício a findar-se em 31 de dezembro de 2016 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

---

- **Nota Explicativa nº 19** - Reconhecimento de ativos fiscais diferidos: disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual prejuízos fiscais possam ser utilizados;
- **Nota Explicativa nº 13** - Propriedade para investimento: premissas utilizadas na mensuração dos valores justos.

### Mensuração do valor justo

Uma série de políticas e divulgações contábeis do Grupo requer a mensuração dos valores justos, para os ativos e passivos financeiros e não financeiros.

O Grupo estabeleceu uma estrutura de controle relacionada à mensuração dos valores justos.

Isso inclui uma equipe de avaliação (própria da Companhia ou com contratação de avaliadores independentes) que possui a responsabilidade geral de revisar todas as mensurações significativas de valor justo e reportes diretamente à alta Administração.

A equipe de avaliação revisa regularmente dados não observáveis significativos e ajustes de avaliação. Se a informação de terceiros, tais como cotações de corretoras ou serviços de preços, é utilizada para mensurar os valores justos, então a equipe de avaliação analisa as evidências obtidas de terceiros para suportar a conclusão de que tais avaliações atendem aos requisitos do CPC/IFRS, incluindo o nível na hierarquia do valor justo em que tais avaliações devem ser classificadas.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, o Grupo usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (*inputs*) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma.

- **Nível 1:** preços cotados (não ajustados) em mercados para imóveis idênticos;
- **Nível 2:** *inputs*, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços);
- **Nível 3:** *inputs*, para o ativo ou o passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (*inputs* não observáveis).

O Grupo reconhece as transferências entre níveis da hierarquia do valor justo no final do período das demonstrações financeiras em que ocorreram as mudanças.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)**

---

Informações adicionais sobre as premissas utilizadas na mensuração dos valores justos estão incluídas na seguinte nota explicativa:

- **Nota Explicativa nº 13 - Propriedade para investimento.**

## **6. Principais políticas contábeis**

As principais práticas contábeis que foram adotadas na elaboração das referidas demonstrações contábeis estão descritas a seguir:

### **6.1. Base de consolidação**

#### **Controladas**

O Grupo controla uma entidade quando está exposto a, ou tem direito sobre, os retornos variáveis advindos de seu envolvimento com a entidade e tem a habilidade de afetar esses retornos exercendo seu poder sobre a entidade. As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que o controle se inicia até a data em que o controle deixa de existir.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora as informações financeiras de controladas e controladas em conjunto, assim como as coligadas, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

#### **Perda de controle**

Quando da perda de controle, o Grupo desreconhece os ativos e os passivos da controlada, qualquer participação de não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

#### **Transações eliminadas na consolidação**

Saldos e transações intragrupo e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo são eliminados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com companhias investidas registrados por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia nas sociedades investidas. Prejuízos não realizados são eliminados da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente até o ponto em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

### **Participação de acionistas não controladores**

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não controladores na adquirida pela participação proporcional no patrimônio líquido na data de aquisição.

Mudanças na participação do Grupo em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

### **Investimentos em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial**

Os investimentos do Grupo em entidades contabilizadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e empreendimentos controlados em conjunto (*joint ventures*).

As coligadas são aquelas entidades nas quais o Grupo, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. Uma entidade controlada em conjunto consiste em um acordo contratual através do qual o Grupo possui controle compartilhado e tem direito aos ativos líquidos do acordo contratual, e não direito aos ativos e aos passivos específicos resultantes do acordo.

Os investimentos em coligadas e entidades controladas em conjunto são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial. Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a participação do Grupo no lucro ou no prejuízo do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou o controle conjunto deixa de existir.

### **Receita operacional**

#### **i) Receita de aluguel de propriedade para investimento**

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear durante o prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

## **ii) Receita de prestação de serviços**

A receita com a prestação de serviços é reconhecida no resultado com base no estágio de conclusão do serviço na data de elaboração das demonstrações financeiras. O estágio de conclusão é avaliado por referência às pesquisas de trabalhos realizados.

## **Moeda estrangeira**

Transações em moeda estrangeira são convertidas para as respectivas moedas funcionais das entidades da Companhia pelas taxas de câmbio nas datas das transações.

## **Benefícios de curto prazo a empregados**

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como despesas de pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante que se espera que será pago se a Companhia tem uma obrigação legal ou construtiva presente de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado, e a obrigação possa ser estimada de maneira confiável.

## **Ativos mantidos para venda**

Os ativos não correntes, ou grupos mantidos para venda ou distribuição contendo ativos e passivos, são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente através de venda em vez do uso contínuo.

Os ativos, ou o grupo de ativos, mantidos para venda, são geralmente mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apurados na classificação inicial como mantidas para venda ou para distribuição e os ganhos e as perdas subsequentes sobre remensuração são reconhecidos no resultado.

## **Propriedade para investimento**

A propriedade para investimento é inicialmente mensurada pelo custo e subsequentemente ao valor justo, e quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e o valor contábil do item) são reconhecidos no resultado. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

### **Instrumentos financeiros**

O Grupo classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e ativos financeiros disponíveis para venda.

### **Ativos e passivos financeiros não derivativos**

O Grupo reconhece os empréstimos e recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação.

O Grupo desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando o Grupo transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pelo Grupo em tais ativos financeiros transferidos é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

O Grupo desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expirada.

Os ativos ou os passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, o Grupo tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

### **Ativos financeiros não derivativos - Mensuração**

São ativos financeiros mantidos até o vencimento. Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros mantidos até o vencimento são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

### **Empréstimos e recebíveis**

Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado utilizando do método dos juros efetivos.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)**

---

Empréstimos e recebíveis são ativos financeiros com pagamentos fixos ou determináveis que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os empréstimos e recebíveis são medidos pelo custo amortizado utilizando do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

Os empréstimos e recebíveis compreendem contas a receber de clientes e outros recebíveis.

**Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa abrangem saldos de caixa e investimentos financeiros com vencimento original de três meses ou menos a partir da data de contratação. Os quais são sujeitos a um risco insignificante de alteração e são utilizados na gestão das obrigações de curto prazo.

Nas demonstrações de fluxo de caixa, caixa e equivalentes de caixa incluem saldos negativos de contas garantidas que são exigíveis imediatamente e são parte integrante da gestão de caixa do Grupo.

**Ativos financeiros disponíveis para venda**

Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, eles são mensurados pelo valor justo, e as mudanças, que não sejam perdas por redução ao valor recuperável e diferenças de moedas estrangeiras sobre instrumentos de dívida, são reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas dentro do patrimônio líquido como ajustes de avaliação patrimonial. Quando esses ativos são desreconhecidos, os ganhos e as perdas acumulados mantidos como ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado.

**Passivos financeiros não derivativos - Mensuração**

Passivos financeiros não derivativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

**Imobilizado**

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo de aquisição ou construção, deduzido da depreciação calculada pelo método linear.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)**

---

A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado, menos seus valores residuais estimados, utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens.

As vidas úteis estimadas dos itens significativos do ativo imobilizado para o exercício corrente e os exercícios comparativos são as seguintes:

Edifícios	25 anos
Máquinas e equipamentos	10 anos
Móveis e utensílios	10 anos

### **Intangível**

São avaliados ao custo de aquisição, deduzidos da amortização acumulada e das perdas por dedução do valor recuperável, quando aplicável.

Os ativos intangíveis da Companhia e de suas controladas compreendem, basicamente, ativos com vida útil definida – *softwares*, que são amortizados por um prazo de cinco anos, com base no tempo de vida útil estimado e que reflete o benefício econômico do ativo intangível, cujo registro é feito na demonstração do resultado dos exercícios, na rubrica “Depreciação e amortização”.

Os gastos subsequentes são capitalizados somente quando eles aumentam os futuros benefícios econômicos incorporados no ativo específico aos quais se relacionam. Todos os outros gastos, são reconhecidos no resultado, conforme incorridos.

### **Direito de lavra**

Tem-se por direito de lavra o direito real de utilização/manejo de recursos minerais encontrados na superfície ou no interior da terra, com a finalidade de aproveitamento. A exaustão se dará quando da entrada em operação da exploração da jazida e será calculada pelo método das unidades produzidas (extraídas). Ver Nota Explicativa nº 15 - Intangível.

### **Demais passivos circulante e não circulante**

São apresentados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos até a data do balanço.

## **Capital Social**

### **Ações ordinárias**

Ações ordinárias são classificadas como patrimônio líquido. Custos adicionais diretamente atribuíveis à emissão de ações e opções de ações são reconhecidos como dedução do patrimônio líquido, líquido de quaisquer efeitos tributários.

### **Resultado por ação**

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas controladores e não controladores da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias.

### **Imposto de renda e contribuição social**

O regime de tributação adotado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015 foi o Lucro Presumido.

A investida Cone S.A. apura o imposto de renda e a contribuição social com base no lucro real anual, 34% com base na alíquota de 15% mais adicional aplicável de 10% e contribuição social de 9%. Enquanto as investidas Convida Participações Ltda e Solar Suape SPE S.A optaram pelo lucro presumido, porém encontram-se em fase pré-operacional.

As controladas indiretas Cone Concierge S.A., Cone Log S.A. e Conemar S.A. apuram seus impostos com base no lucro real, já as demais controladas indiretas apuram seus impostos com base no lucro presumido e encontram-se em fase pré-operacional.

### **Determinação do valor justo**

Diversas políticas e divulgações contábeis da Companhia exigem a determinação do valor justo, tanto para os ativos e os passivos financeiros como para os não financeiros. Os valores justos têm sido apurados para propósitos de mensuração e/ou divulgação baseados nos métodos abaixo. Quando aplicável, as informações adicionais sobre as premissas utilizadas na apuração dos valores justos são divulgadas nas notas específicas àquele ativo ou passivo.

**i) Determinação do valor justo de propriedade para investimento**

Uma empresa de avaliação, externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avalia a carteira de propriedade para investimento da Companhia periodicamente. Os valores justos para os imóveis em construção são mensurados com base nos valores de mercado e o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada, na data da avaliação, entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado, para os imóveis com a construção concluída são mensurados com base no método de renda através do qual o valor do imóvel é obtido a partir da aplicação do fluxo de caixa descontado.

**ii) Critérios de avaliação das propriedades para investimento**

A metodologia adotada na determinação do valor consistiu majoritariamente no Método Evolutivo para os imóveis em construção e pelo método de renda através do qual o valor do imóvel é obtido a partir do fluxo de caixa descontado, para os imóveis concluídos.

O valor do imóvel obtido através do método evolutivo é resultado da comparação de imóveis próximos e similares aos imóveis avaliados da Cone, da natureza do bem avaliado e da análise das características físicas da propriedade. Com base nas informações dos elementos comparativos e nas informações colhidas no mercado, a empresa avaliadora procede ao tratamento científico (também denominado Inferência Estatística) e obtém os resultados que expressam a definição do valor de mercado para venda do imóvel em referência.

O valor do imóvel obtido através do método de renda com a aplicação do fluxo de caixa descontado utiliza como premissa o horizonte de dez anos, considerando um único contrato, e ao final dos dez anos é simulada a venda da propriedade.

Para a consecução do objetivo, observou-se o que preceitua a NBR 14.653-1/2001 e a NBR 14.653-2/2004, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Estas normas contêm diversos procedimentos avaliatórios, cada qual com o objetivo de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou mesmo para determinar indicadores de viabilidade.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

7. Caixa e equivalentes de caixa

7.1. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Caixa	1	-	69	72
Bancos conta movimento	-	42	12.439	22.093
	<b>1</b>	<b>42</b>	<b>12.508</b>	<b>22.165</b>

7.2. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Aplicações financeiras (a)	-	-	6.379	45.984
	-	-	<b>6.379</b>	<b>45.984</b>

(a) O saldo de aplicações é composto principalmente por aplicações em renda fixa (CDB) e fundos de investimento, cujo objetivo é atingir a remuneração de até 100% do CDI.

8. Contas a receber e outros créditos

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Mútuo - partes relacionadas	15.577	15.011	15.011	14.679
Contas a receber de clientes	-	-	41.257	35.089
Outras contas a receber	-	-	391	2.112
(-) Provisão para devedores duvidosos	-	-	(16.319)	(6.948)
	<b>15.577</b>	<b>15.011</b>	<b>40.340</b>	<b>44.932</b>

9. Estoques (Consolidado)

Matrícula	GLEBA	há/m <sup>2</sup>	2015 (R\$)
13.290	2A-2	90,2714 há	10.330
12.175	9A	41,3510 há	1.195
GALPÕES		11.807 m <sup>2</sup>	26.350
			<b>37.875</b>

Matrícula	GLEBA	Há/m <sup>2</sup>	2016 (R\$)
13.290	2A-2 (a)	90,2714 ha	41.028
12.175	9A	41,3510 há	1.195
11.738/11.750/11.751	GALPÃO	3.933 m <sup>2</sup>	10.974
13.354	10-D	96,3874 ha	8.993
13.355	10-E	83,8135 ha	7.820
13.356	10-F	2,0039 ha	186
			<b>70.196</b>

(a) Em 2016, a gleba 2A-2 foi desmembrada em 49 lotes.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

10. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
IRRF a compensar	-	-	465	630
INSS a compensar	-	-	252	252
PIS/COFINS/CSLL a compensar	-	-	14	11
CSLL a compensar	-	-	97	96
IRPJ a compensar	-	-	2.241	1.812
ISS a compensar	-	-	283	283
COFINS a compensar	9	-	27	14
PIS a compensar	2	-	6	3
COFINS crédito fiscal	-	-	1.842	3.413
PIS a compensar crédito fiscal	-	-	400	715
IRRF sobre aplicações financeiras	-	-	1.334	724
Cofins pago a maior	-	-	57	1.156
Pis pago a maior	-	-	84	317
FGTS a recuperar	-	-	12	-
	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>7.114</b>	<b>9.426</b>

11. Ativos mantidos para venda

	Consolidado	
	2016	2015
Terrenos (a)	826	826
Megaípe Baixo Área institucional 1 (b)	-	5.453
Megaípe Baixo Área institucional 2 (b)	-	5.994
Terrenos (c)	1.651	1.651
Em construção (d)	-	2.887
Fazenda Vila Maria Lúcia 01 e 02 (e)	166	166
Eng. Guerra Remanescente BR 101 (f)	1.022	1.022
Eng. Velho Gleba 2A (g)	325	325
Via Servidão Megaípe Cima 1A e 1B (h)	443	443
	<b>4.433</b>	<b>18.767</b>

- a) Engenho Cedro - Faixa de terreno A, matrícula 10.233 e Engenho Cedro Gleba 7C (Express Way), para futura desapropriação, matrícula 12.465;
- b) Engenho Megaípe de Baixo - Área institucional 1, matrícula 64.028 e Engenho Megaípe de Baixo - Área institucional 2, matrícula 64.029 foram baixados por já terem sido transformados em área pública;
- c) Engenho Megaípe de Baixo Remanescente via pública, matrícula 64.030, área destinada à via pública e as Áreas 03 - Gleba 5-C Caiana, parte da matrícula 11.518, Área 04 Gleba 05-C Cedro, parte da matrícula 11.547, Área 05 Gleba 05-E Cedro, parte da matrícula 11.549 e Área 06 Gleba 05-F Cedro, parte da matrícula 11.550, destinadas a futura desapropriação;
- d) Custo de construção de empreendimentos relativo ao projeto dos galpões 04, 08 e 09, no valor de R\$ 2.887, transferidos para Benfeitorias;
- e) Fazenda Vila Maria Lúcia, Área de desapropriação 01-Pedágio, matrícula 4524 e Área de desapropriação 02-Faixa de domínio BR 324, matrícula 4525;
- f) Engenho Guerra Remanescente BR 101, matrícula n. 1045, da investida indireta GL Suape Empreendimentos, no valor de R\$ 1.022.
- g) Engenho Velho Gleba 2A, matrícula n. 13.192, da investida indireta GL Suape Empreendimentos, no valor de R\$ 325;
- h) Via Servidão Megaípe de Cima 1A e 1B, matrículas 68.718 e 70.817, objeto do desmembramento das matrículas 61.788 e 61.789, destinada para ativos mantidos para venda por serem áreas de servidão.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

12. Participação permanente em outras sociedades

Em milhares de Reais	Data de fechamento	Participação	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Total de ativos	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Total de passivos	Ativo líquido total	Valor do investimento	Provisão para perda de Investimento	Participação dos não controladores	Participação do grupo nos ativos líquidos	Receita	Lucro ou prejuízo	Participação do grupo nos lucros/prejuízos
<b>2015</b>																
Cone S.A.	31/dez	60,25%	57.014	1.830.547	1.887.561	182.164	700.766	882.930	1.004.631	1.004.631	-	39,75%	60,25%	50.112	(785.576)	(473.310)
Convida Participações Ltda.	31/dez	99,99%	-	2.810	2.810	8.226	2.800	11.026	(8.216)	-	(8.216)	0,01%	99,99%	-	(6.674)	(8.226)
Solar Suape SPE S.A.	31/dez	99,99%	10	-	10	-	1	1	9	9	-	0,01%	99,99%	-	(1)	(1)
			<b>57.024</b>	<b>1.833.357</b>	<b>1.890.381</b>	<b>190.390</b>	<b>703.567</b>	<b>893.957</b>	<b>996.424</b>	<b>1.004.640</b>	<b>(8.216)</b>			<b>50.112</b>	<b>(792.251)</b>	<b>(481.537)</b>
<b>2016</b>																
Cone S.A.	31/dez	60,25%	25.827	1.484.788	1.510.615	245.210	600.071	845.281	665.334	665.334	-	39,75%	60,25%	53.613	(563.150)	(339.298)
Convida Participações Ltda.	31/dez	99,99%	-	-	-	5.076	4.724	9.800	(9.800)	-	(9.800)	0,01%	99,99%	-	(1.584)	(1.584)
Solar Suape SPE S.A.	31/dez	99,99%	10	-	10	-	3	3	7	7	-	0,01%	99,99%	-	(1)	(1)
			<b>25.837</b>	<b>1.484.788</b>	<b>1.510.625</b>	<b>250.286</b>	<b>604.798</b>	<b>855.084</b>	<b>655.541</b>	<b>665.341</b>	<b>(9.800)</b>			<b>53.613</b>	<b>(564.735)</b>	<b>(340.883)</b>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

**13. Propriedades para investimento**

**a. Reconciliação do valor contábil**

	Consolidado	
	2016	2015
Terrenos - Valor de custo por subscrição	128.025	128.025
Adições - Valor de custo	115.362	115.362
Propriedade para investimento em construção	554.894	545.703
Propriedade para investimento construída	293.134	285.802
Sinal pagamentos compra entrega futura	17.625	21.203
Custo financeiros dos projetos em construção	58.113	57.767
(-) Crédito de PIS depreciação edificação	(739)	(280)
(-) Crédito de COFINS depreciação edificação	(3.412)	(1.290)
(-) Crédito de PIS depreciação Energia/Aluguel	(1.963)	(1.887)
(-) Crédito de COFINS depreciação Energia/Aluguel	(9.056)	(8.691)
Ajuste de avaliação ao valor justo (Nota 13.b)	1.651.812	2.424.690
	<u>2.803.794</u>	<u>3.566.404</u>

**b. Movimentação do ajuste de avaliação ao valor justo**

	Consolidado	
	2016	2015
Saldo em 1º de janeiro	2.424.690	3.751.393
Baixa por cisão	-	(399.360)
Baixa ao resultado	(772.878)	(839.908)
Reclassificação para imobilizado	-	(87.435)
	<u>1.651.812</u>	<u>2.424.690</u>

As propriedades para investimento são reconhecidas pelo valor justo. As avaliações foram feitas por especialistas externos utilizando modelo próprio por meio do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com a utilização da estatística descritiva, para os imóveis em construção; e para os imóveis com construção concluída, foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado.

Para as propriedades para investimento com construções concluídas, o valor do imóvel foi obtido através do método de renda com a aplicação do fluxo de caixa descontado e utilizado como premissa, o horizonte de 10 anos, considerando um único contrato, e ao final dos dez anos é simulada a venda da propriedade.

No exercício de 2016, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento mensuradas a valor justo foram avaliadas novamente e seus efeitos foram registrados no resultado do exercício, nos termos do CPC 28 e do ICPC 10.

**c. Mensuração dos valores justos**

**Hierarquia do valor justo**

A mensuração dos valores justos das terras e galpões é de R\$ 2.803.794 (2015: R\$ 3.566.404), e as informações (inputs) foram classificadas como Nível 3 nas técnicas de avaliação.

**Técnica de avaliação**

As avaliações foram suportadas pelos laudos da empresa Cushman & Wakefield.

A metodologia adotada pela empresa Cushman para avaliação dessas propriedades para investimento a valor justo é a preceituada pela NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissional estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 - Scope of Work, 102 - Implementation e 103 - Reporting.

**d. Estratégia de gerenciamento de risco relacionado às atividades**

O grupo está exposto aos seguintes riscos relacionados às suas operações com propriedades para investimentos:

**(i) Riscos regulatórios e ambientais**

Todos empreendimentos da Cone são desenvolvidos dentro do conceito de eco sustentabilidade, atendendo as exigências ambientais e sociais da região. A valorização do transporte coletivo e do uso de bicicletas através da criação de ciclovias, a preocupação com a eficiente utilização dos recursos naturais, o tratamento adequado dos resíduos, o total respeito à legislação ambiental e à responsabilidade social são questões fundamentais da concepção do empreendimento.

Todos os empreendimentos são, naturalmente, submetidos e aprovados pelos órgãos públicos ambientais competentes, a exemplo do CPRH (Companhia Pernambucana de Meio Ambiente), órgão estadual responsável pelos licenciamentos ambientais.

(ii) Risco de oferta e demanda

**Gestão de Riscos**

Cada uma das Companhias, com suas particularidades, respeitam a visão modular do risco nas dimensões de mercado, execução, funding e governança corporativa, entendidos como:

- **Mercado** - Definição de percentuais mínimos de contratação, mitigando o risco das receitas tornando confortável o atendimento aos índices de cobertura da dívida. Dentre as ações relevantes estão o monitoramento da demanda, a diversificação geográfica, de segmentos e produtos.
- **Execução** - Gestão da construção visando minimizar riscos de desvio de custos com construtoras, subcontratos ou terceirizados, que assumem os riscos de execução, além da contratação de seguros de riscos em geral. Os projetos estão sendo desenvolvidos por fase, resultando em uma melhor gestão da aquisição de produtos e serviços (também faseados) e do CapEx por unidade/módulo.
- **Funding** - Montagem da equação financeira de longo prazo combinada com a dimensão de mercado e execução antes de qualquer início de investimento ou exposição das Companhias. Deste modo a gestão do uso e fontes vem sendo gerenciado por fase/etapa/módulo, bem como o caixa e a determinação de *funding*.
- **Governança Corporativa** - Adoção das mais modernas práticas de governança corporativa apresentadas pelo mercado, sendo que cada companhia possui estrutura de governança completamente independente.

CONEPAR S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

14. Imobilizado (Consolidado)

Custo	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de TI	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Imobilizado em andamento	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	2.437	524	515	478	-	65.136	69.090
Adições	39	-	10	287	-	690	1.026
Baixas	(7)	-	(510)	(4)	-	(128)	(649)
Transferências	-	-	-	-	9.226	-	9.226
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>2.469</b>	<b>524</b>	<b>15</b>	<b>761</b>	<b>9.226</b>	<b>65.698</b>	<b>78.693</b>
<b>Depreciação</b>							
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(283)	(147)	(411)	(253)	-	-	(1.094)
Adições	(245)	(53)	(90)	(134)	-	-	(522)
Baixas	-	-	500	-	-	-	500
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>(528)</b>	<b>(200)</b>	<b>(1)</b>	<b>(387)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.116)</b>
<b>Saldo líquido contábil</b>							
Em 31 de dezembro de 2015	2.154	377	104	225	-	65.136	67.994
Em 31 de dezembro de 2016	1.941	324	14	374	9.226	65.698	77.574

Não existem, no imobilizado, terrenos dados em garantia de dívidas ou de alguma forma alienados.

**CONEPAR S.A.**

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)**

**15. Intangível (Consolidado)**

Custo	Concessão para <i>software</i>	Marcas e patentes	Direito de lavra	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2015	1.520	9	24.900	26.429
Adições	15	2	-	17
Baixas	-	-	-	-
Saldo em 31 de dezembro de 2016	1.535	11	24.900	26.446
<b>Amortização</b>				
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(17)	-	-	(17)
Adições	(305)	-	-	(305)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	(322)	-	-	(322)
<b>Saldo líquido contábil</b>				
Em 31 de dezembro de 2015	1.503	9	24.900	26.412
Em 31 de dezembro de 2016	1.213	11	24.900	26.124

**16. Empréstimos e financiamentos**

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
<b>Circulante</b>	<b>12.310</b>	<b>10.240</b>	<b>377.424</b>	<b>278.231</b>
Empréstimos e financiamentos	12.310	10.240	258.527	276.821
Debêntures	-	-	118.897	1.410
Mútuo	-	-	-	-
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>673.587</b>	<b>686.895</b>
Empréstimos e financiamentos	-	-	424.986	438.573
Debêntures	-	-	248.601	248.322
	<b>12.310</b>	<b>10.240</b>	<b>1.051.011</b>	<b>965.126</b>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

Em milhares de Reais

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
<b>Passivo circulante</b>				
Cédula de Crédito Bancário	12.310	10.240	256.015	208.030
Banco do Brasil	-	-	90.049	80.652
Banco ABC	-	-	22.929	19.507
Banco Pan	-	-	14.549	1.277
Banco Indusval	-	-	24.247	20.158
Banco Caixa Geral	-	-	30.603	25.922
Banco Daycoval	12.310	10.240	61.697	50.533
Banco Fibra	-	-	11.941	9.981
Cédula de Crédito Comercial	-	-	1.503	700
BNB - FNE 1	-	-	1.503	700
Debêntures	-	-	118.897	1.410
IBBA/IBI	-	-	39.176	1.410
Itaú	-	-	79.720	-
Escritura	-	-	977	2
BNB - FNE 2	-	-	977	2
NP - Nota Promissória	-	-	-	68.089
Itaú	-	-	-	68.089
Saldo a descoberto	-	-	32	-
Caixa	-	-	32	-
	<b>12.310</b>	<b>10.240</b>	<b>377.424</b>	<b>278.231</b>

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
<b>Passivo não circulante</b>				
Cédula de Crédito Bancário				
Banco Banrisul	-	-	10.382	9.200
Banco do Brasil - Aratu	-	-	29.236	29.733
BNB - Recursos Naturais	-	-	1.684	1.683
Banco Pan	-	-	15.829	26.100
Cédula de Crédito Comercial	-	-	109.954	116.197
BNB - FNE 1	-	-	109.954	116.197
Debêntures	-	-	248.601	248.322
IBBA/IBI	-	-	248.601	248.322
Escritura	-	-	257.900	255.660
BNB - FNE 2	-	-	194.279	199.176
BNB - Ponte FNE 2	-	-	63.622	56.484
	-	-	<b>673.587</b>	<b>686.895</b>
	-	-	<b>1.051.011</b>	<b>965.126</b>

Como parte da estratégia da Companhia de financiar os empreendimentos com linhas de fomento de longo prazo, foram celebrados os seguintes contratos para a Cone Suape:

- **Linha 1:** FNE de R\$ 124.552 através do Banco do Nordeste;
- **Linha 2:** FNE de R\$ 256.472 através o Banco do Nordeste.

#### **Linha 1 - Cédula de crédito comercial**

Em 4 de setembro de 2012, foi celebrada a contratação do primeiro financiamento Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE entre a Cone S.A. e o Banco do Nordeste S.A. (BNB).

- Estes recursos visam a financiar as primeiras fases da infraestrutura dos empreendimentos Multimodal (fase 1 parcial) e Plug & Play (Fase 1 parcial e Fase 4);
- O prazo do contrato é de 12 anos com prazo de carência de três anos;
- Sobre os encargos financeiros do FNE de 10% a.a. será aplicado um bônus de adimplência de 15%, resultando, portanto, em uma taxa efetiva de 8,5% a.a. Estes encargos financeiros equivalem em base mensal à taxa efetiva de 0,6821% a.m.;
- O valor do contrato é de R\$ 124.552.

#### **Linha 2 - Cédula de crédito comercial**

Em 28 de junho de 2013, foi celebrada a contratação do segundo financiamento do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE entre a Cone S.A. e o Banco do Nordeste S.A. (BNB).

- Estes recursos visam a financiar a infra e superestrutura dos empreendimentos Multimodal (Fase 2 e complemento da Fase 1) e Plug& Play (Fase 2 e Fase 1 parcial);
- O prazo do contrato é de 12 anos com prazo de carência de três anos;
- (\*) Sobre os encargos financeiros do FNE de 3,53% a.a. será aplicado um bônus de adimplência de 15%, resultando, portanto, em uma taxa efetiva de 3,00% a.a. Estes encargos financeiros equivalem em base mensal à taxa efetiva de 0,2895% a.m.;
- O valor do contrato é de R\$ 256.472.

#### **Linha comercial de longo prazo**

Em 18 de abril de 2013, foi aprovada com o Banco do Brasil a operação de financiamento de R\$ 123.000 com sete anos de prazo, dois anos de carência e taxa CDI + 2,00%.

Como forma de empréstimo-ponte para esta linha comercial, foi celebrado o contrato de Cédula de Crédito Bancário (CCB) de R\$ 70.000, já desembolsado em 2013, cujo *take out* será através da emissão das debêntures.

No entanto, a Cone S.A. está em processo de converter esta linha comercial de longo prazo em uma linha de fomento do FDNE com 20 anos de prazo e 6,00% de taxa fixa.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)**

---

Neste contexto, o *take out* da CCB será realizado através da emissão da comprovação da linha do FDNE de R\$ 123.000.

**Debênture corporativa - não conversível em ação**

Em 30 de dezembro de 2013, a Cone S.A. celebrou um contrato único com os bancos Bradesco e Itaú BBA de debênture de longo prazo com o objetivo de suportar o crescimento da Companhia.

As condições desta debênture são:

- Montante total de R\$ 250.000;
  - Prazo total de dez anos;
  - Carência de dois anos e meio;
  - Encargos financeiros:
- ✓ 1º ao 30º mês: CDI + 2,20% a.a.
  - ✓ 31º ao 120º mês: CDI + 4,25% a.a.

Em 05 de Fevereiro de 2016, a Cone celebrou um novo contrato com o banco Itaú Unibanco de debênture ("2º Emissão").

As condições desta debênture são:

- Montante total de R\$ 69.000;
  - Prazo total de um ano;
  - Carência de um ano;
  - Encargos financeiros:
- ✓ CDI + 3,00% a.a.

**Covenants financeiros**

A investida da Companhia (Cone S.A.) possui covenants financeiros relacionados a emissão de debêntures no exercício de 2013.

**Representa:** Dívida líquida/Patrimônio líquido total  $\leq 0,5$ . Onde:

**Dívida líquida:** corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazos total, menos saldo em caixa e em aplicações financeiras acrescido dos valores depositados em conta vinculada que estejam bloqueados em garantia a operações de endividamento.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

**Patrimônio Líquido total:** corresponde ao patrimônio líquido total, acrescido (i) da participação de acionistas não controladores e (ii) apenas com relação às demonstrações financeiras consolidadas auditadas relativas ao exercício, dos valores da conta Variação de Reavaliação de Ativos, se houver, de acordo com as informações semestrais consolidadas ou com as demonstrações financeiras consolidadas auditadas, conforme o caso.

		2016	2015
<b>A Dívida líquida</b>	<b>A=I-II</b>	<b>1.021.179</b>	<b>896.464</b>
I Endividamento bancário		1.038.668	954.885
Curto prazo		365.081	267.990
Longo prazo		673.587	686.895
II Caixa e equivalentes de caixa		17.489	58.421
<b>B Patrimônio líquido total</b>	<b>B=III+IV</b>	<b>1.258.242</b>	<b>1.913.624</b>
III Patrimônio líquido da emissora		1.104.289	1.667.439
IV Participações acionistas não controladores		153.952	246.185
<b>C Covenant Financeiro</b>	<b>C=A/B</b>	<b>0,81</b>	<b>0,47</b>

Considerando as desvalorizações dos ativos e aumento da dívida líquida consolidada em 2016, o índice resultou em uma diferença de 0.31 para enquadramento da Companhia. Devido ao não cumprimento do *covenant* da debênture e, tendo em vista a disposição aplicada na Escritura da Primeira Emissão de Debêntures, no tocante à necessidade de anuência dos Bancos Itaú e Bradesco, a Companhia convocou para 29 de Março de 2017 uma AGD, onde os Debenturistas, por unanimidade, deliberaram pela anuência para o não cumprimento, pela Companhia, do Índice Financeiro disposto no item “s”, da cláusula 7.1, da Escritura da Emissão, referente ao exercício social findo em 2016, de forma que eventual descumprimento não enseje em vencimento antecipado da respectiva emissão.

### Escalonamento da dívida de longo prazo

#### Consolidado

Em milhares de Reais	2 a 3 anos	4 a 5 anos	6 a 9 anos	+ 9 anos	Total
Cédula de Crédito Bancário	32.255	3.950	7.690	13.235	57.131
Banco Banrisul S.A	10.382	-	-	-	10.382
Banco Pan Americano S.A	15.829	-	-	-	15.829
Banco do Brasil S.A. (Aratu)	5.412	3.529	7.059	13.235	29.236
Banco do Nordeste do Brasil (R.N)	631	421	631	-	1.684
Cédula de Crédito Comercial	42.563	28.375	39.016	-	109.954
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (FNE1)	42.563	28.375	39.016	-	109.954
Instrumento	-	-	63.622	-	63.622
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (PONTE)	-	-	63.622	-	63.622
Escritura	68.569	45.713	79.997	-	194.279
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (FNE2)	68.569	45.713	79.997	-	194.279
Debentures	116.014	66.294	66.294	-	248.601
Banco Bradesco S.A.	116.014	66.294	66.294	-	248.601
	<b>259.401</b>	<b>144.332</b>	<b>256.619</b>	<b>13.235</b>	<b>673.587</b>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

17. Fornecedores

A Companhia possui uma política de retenção por qualidade, onde nos contratos firmados com fornecedores é acordado que a parte do valor é retirada pela Companhia, a fim de ser utilizada quando da ocorrência de eventual prejuízo/dano à Companhia. Não havendo prejuízo/dano, ao fim do contrato o valor retido é pago.

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Medabil sistemas	-	-	1.824	2.684
Zipco sistemas	-	-	15	15
Danica termo industrial	-	-	1.066	1.363
HDI - Gerling Seguros Industriais S/A	-	-	1.589	-
Outros fornecedores	1	9	18.224	15.180
	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>22.718</b>	<b>19.242</b>
(-) Fornecedores com ônus contratuais				
Medabil sistemas	-	-	-	(3.955)
Dânica	-	-	-	(215)
	-	-	-	<b>(4.170)</b>
<b>Total fornecedor líquido</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>22.718</b>	<b>15.072</b>

18. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Cauções de clientes	-	-	-	617
Adiantamento de clientes	-	320	724	327
Outras obrigações a pagar (a)	9	-	23.399	25.446
Mútuo - terceiros (a)	1.909	1.893	1.909	-
Terrenos a pagar	-	-	1.156	1.100
Obrigações a Pagar	-	-	-	161
	<b>1.918</b>	<b>2.213</b>	<b>27.188</b>	<b>27.651</b>
Circulante	1.918	2.213	15.351	13.365
Não circulante	-	-	11.837	14.286
	<b>1.918</b>	<b>2.213</b>	<b>27.188</b>	<b>27.651</b>

(a) Detalhamento

- R\$ 12.988: Refere-se ao saldo de contrato de cessão onerosa de direitos minerários de requerer lavras celebrado entre Cone S/A e Terragran Engenharia Ltda cujo saldo a pagar, sendo R\$ 2.187 no circulante e R\$ 10.801 no não circulante, será quitado em sete parcelas fixas anuais e sucessivas;
- R\$ 1.136: Refere-se a parcelas de aquisição do terreno Vila Maria Lúcia em Simões Filho - BA, cujo saldo a pagar de circulante;
- R\$ 4.387: Mútuo relativo à assunção de dívida da investida Aratu Empreendimentos S.A. com a Realeza Construções e Empreendimentos Ltda., cujo saldo a pagar de circulante;
- R\$ 3.828: Mútuo relativo à assunção de dívida da investida Cone Aratu S.A. com a Patrol Construções Ltda., cujo saldo a pagar de circulante;
- R\$ 1.060: Outros débitos;

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

- Total R\$ 23.399, sendo R\$ 11.538 de circulante e R\$ 10.801 de não circulante.

(b) Detalhamento:

- R\$ 1.893: Refere-se a contratos de mútuo financeiro celebrado entre Conepar e as empresas AD Consultoria e Engenharia Ltda - ME, Star Engenharia Ltda - ME e Star Engenharia Ltda - ME. O Contrato tem prazo de 180 dias a contar da liberação (Dezembro/2015);
- R\$ 16: Outros débitos;
- Total R\$ 1.909.

## 19. Ativos e passivos fiscais diferidos

Referem-se à provisão tributária diferida sobre o valor justo das propriedades para investimento, que variam de acordo com a remensuração periódica desse valor justo, como mencionado na Nota Explicativa nº 12.

Os impostos diferidos são classificados como não circulante em conformidade com o CPC 26.

	2016						
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Reconhecido em ORA	Outros	Valor líquido	Ativo fiscal diferido	Passivo fiscal diferido
<i>Em milhares de Reais</i>							
Propriedade para investimento	2.424.690	(772.878)	-	-	1.651.812	-	578.979
Juros empréstimos	59.063	-	-	458	59.521	-	20.234
Impostos (ativos) passivos antes da compensação	-	-	-	-	-	-	-
Compensação de imposto	-	-	-	-	-	-	-
<b>Imposto líquido passivo (ativo)</b>	<b>2.483.753</b>	<b>(772.878)</b>	<b>-</b>	<b>458</b>	<b>1.711.333</b>		<b>599.213</b>

	2015						
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Reconhecido em ORA	Outros	Valor líquido	Ativo fiscal diferido	Passivo fiscal diferido
<i>Em milhares de Reais</i>							
Propriedade para investimento	3.751.393	(839.908)	(87.435)	(399.360)	2.424.690	-	841.779
Juros empréstimos	33.281	-	-	25.782	59.063	-	20.057
Impostos (ativos) passivos antes da compensação	-	-	-	-	-	-	-
Compensação de imposto	-	-	-	-	-	-	-
<b>Imposto líquido passivo (ativo)</b>	<b>3.784.674</b>	<b>(839.908)</b>	<b>(87.435)</b>	<b>(373.578)</b>	<b>2.483.753</b>	<b>-</b>	<b>861.836</b>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

20. Patrimônio líquido

Capital social

O capital subscrito e integralizado da Conepar S.A. em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 538.244 (2015: R\$ 538.244), representado por 540.726.112 (2015: 540.726.112) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, 100% pertencente aos acionistas listados a seguir, representados por pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital fechado e existente sob as leis vigentes no Brasil.

O capital social da Companhia estava representado da seguinte forma em 31 de dezembro de 2016:

	Controladora		
	Quantidade	Valor (R\$)	%
Ícone Fundo Invest. Em Partic.	540.726.112	538.244	100,00%
	<b>540.726.112</b>	<b>538.244</b>	<b>100,00%</b>

Ajuste de avaliação patrimonial - Reserva de capital em controladas

O saldo de ajustes de avaliação patrimonial inclui avaliação no patrimônio líquido da investida, provocado pela constituição de reserva de capital através de aporte de capital de outros sócios com ágio na subscrição das ações. Essas diferenças foram tratadas como resultado abrangente e contabilizados diretamente no patrimônio líquido da Empresa.

Os valores registrados em ajustes de avaliação patrimonial são reclassificados para o resultado do exercício integral ou parcialmente, quando da alienação dos ativos a que elas se referem.

	Reserva de Capital	
	2016	
Investidas	Cone S.A.	Total
Saldo de reserva de capital na Companhia	676.533	676.533
<b>Menos</b>		
Baixa de investimento	-	-
Ajuste de avaliação - reflexo	(256.082)	(256.082)
Reversão de ajuste de avaliação	-	-
Saldo de reserva de capital na Companhia	<b>420.451</b>	<b>420.451</b>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

	Reserva de Capital		
	2015		
	Cone S.A.	Convida Suape Ltda.	Total
<b>Investidas</b>			
Saldo de reserva de capital na Companhia	970.591	1.477	972.067
<b>Menos</b>			
Baixa de investimento	-	(1.477)	(1.477)
Ajuste de avaliação - reflexo	(271.787)	-	(271.787)
Reversão de ajuste de avaliação	(22.270)	-	(22.270)
Saldo de reserva de capital na Companhia	676.533	-	676.533

## 21. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
<b>Receitas</b>				
Aluguéis de propriedades para investimentos	320	340	58.252	56.809
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	(12)	(12)	(5.503)	(7.485)
Receita líquida de aluguéis de propriedades para investimentos	308	328	52.749	49.324
Serviço de administração condominial	-	-	-	707
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	-	(79)
Receita líquida de serviço de administração condominial	-	-	-	628
Serviço de intermediação de negócio	-	-	4	167
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	(1)	(19)
Receita líquida de serviço de intermediação de negócio	-	-	3	148
Serviço de estacionamento	-	-	331	18
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	(37)	(2)
Receita líquida de serviço de estacionamento	-	-	294	16
Serviço de armazenagem	-	-	-	19
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	-	(2)
Receita líquida de serviço de armazenagem	-	-	-	17
Serviço de pesagem	-	-	404	-
(-) Impostos incidentes + cancelamentos	-	-	(45)	-
Receita líquida de serviço de pesagem	-	-	359	-
<b>Total da receita bruta</b>	<b>320</b>	<b>340</b>	<b>58.991</b>	<b>57.720</b>
<b>Total impostos incidentes + cancelamentos</b>	<b>(12)</b>	<b>(12)</b>	<b>(5.586)</b>	<b>(7.587)</b>
<b>Total da receita líquida</b>	<b>308</b>	<b>328</b>	<b>53.405</b>	<b>50.133</b>

## 22. Outras receitas/(despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Outras receitas/(despesas) operacionais	-	-	536	1.007
Receita de indenização de bens segurados	-	-	-	8.324
Venda de imóveis	-	-	-	57.400
(-) Custo da venda de imóveis	-	-	-	(51.198)
(-) Outras despesas	-	-	-	(3)
	-	-	536	15.530

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)

23. Despesas comerciais, gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Despesas comerciais	-	-	(3.333)	(4.752)
Despesas com pessoal	-	-	(6.422)	(6.663)
Despesa com encargos	-	-	(1.560)	(3.073)
Despesa com pessoa jurídica	(22)	(15)	(8.635)	(10.495)
Despesas indenização	-	-	-	(2.099)
Honorários da administração	-	-	(1.782)	(2.456)
Despesas com aluguéis	-	-	(592)	(3.231)
Despesas com taxas e emolumentos	(10)	-	(10)	(1.893)
Despesas com viagem e estadas	-	-	(17)	(568)
Despesas com escritório	-	-	-	(656)
Despesas impostos e taxas Diversas	-	(50)	(74)	(22)
Outras despesas administrativas	-	-	(6.538)	(6.566)
	<u>(32)</u>	<u>(65)</u>	<u>(28.963)</u>	<u>(42.474)</u>

24. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros de aplicações financeiras	-	-	2.501	6.208
Juros recebidos e atualização monetária	-	-	478	537
Multa e juros recebidos	-	-	5	53
Descontos obtidos (a)	-	-	5	2.156
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.989</u>	<u>8.954</u>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros sobre empréstimos	(2.275)	(2.468)	(138.883)	(71.091)
Juros sobre financiamentos	-	-	-	(733)
Comissões e despesas bancárias	(1)	(72)	(5.557)	(9.999)
Juros s/ mútuo	-	-	-	(140)
IOF/IOC	-	-	(107)	(595)
Juros, multa de mora e descontos concedidos	(6)	-	(2.219)	(1.665)
	<u>(2.282)</u>	<u>(2.540)</u>	<u>(146.766)</u>	<u>(84.223)</u>
<b>Resultado financeiro, líquido</b>	<u>(2.282)</u>	<u>(2.540)</u>	<u>(143.777)</u>	<u>(75.269)</u>

(a) Refere-se a desconto correspondente a bônus de adimplência de 15%, calculados sobre encargos financeiros do contrato do FNE - Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste entre a Cone S.A. e o Banco do Nordeste do Brasil - BNB.

25. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Corrente	(29)	(31)	(465)	(581)
Diferido	-	-	262.623	182.115
	<u>(29)</u>	<u>(31)</u>	<u>262.158</u>	<u>181.534</u>

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)**

---

Os impostos diferidos foram constituídos com base no resultado gerado pelo reconhecimento da avaliação das propriedades para investimentos, conforme na nota explicativa nº 12.

## **26. Instrumentos financeiros**

A Companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros. A administração desses instrumentos é efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos, visando a assegurar liquidez, rentabilidade e segurança. A contratação de instrumentos financeiros com o objetivo de proteção é feita por meio de uma análise periódica da exposição ao risco que a Administração pretende cobrir (câmbio, taxa de juros etc.), o qual é aprovado pela Administração. A política de controle consiste em acompanhamento permanente das condições contratadas *versus* condições vigentes no mercado. A Companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. Os resultados obtidos com estas operações estão condizentes com as políticas e as estratégias definidas pela Administração da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a Companhia possuía instrumentos financeiros representados por aplicação financeira e operação com partes relacionadas. Os valores contábeis dos instrumentos financeiros referentes a estes ativos e passivos da Companhia reconhecidos no balanço patrimonial aproximam-se dos seus valores de mercado, mediante comparação das taxas de juros efetivas com as taxas prevalecentes no mercado de operações similares na data.

### **Valorização dos instrumentos financeiros**

#### **Caixa e equivalentes de caixa**

Os saldos em conta-corrente mantidos em bancos têm seus valores de mercado conciliados aos saldos contábeis. A aplicação financeira foi avaliada com base no valor das cotações de mercado dos títulos.

#### **Gerenciamento dos riscos financeiros**

As operações da Companhia estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

##### **a. Risco de crédito**

A Companhia está exposta ao risco de crédito das instituições financeiras decorrentes da administração de seu caixa. Tal risco consiste na possibilidade de não saque ou resgate dos valores depositados, aplicados ou garantidos por instituições financeiras. A exposição máxima ao risco de crédito está representada pelos saldos de caixa de equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2016 e 2015.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis  
Em 31 de dezembro de 2016 e 2015  
(Em milhares de Reais)**

A Administração avalia que os riscos de crédito associados aos saldos de caixa e equivalentes de caixa são reduzidos em função de suas operações serem realizadas com instituições financeiras brasileiras de reconhecida liquidez.

**Contas a receber e outros recebíveis**

A exposição do Grupo a risco de crédito é influenciada principalmente pelas características individuais de cada cliente. Contudo, a administração também considera os fatores que podem influenciar o risco de crédito da sua base de clientes, incluindo o risco de não pagamento da indústria e do país no qual o cliente opera.

**27. Partes relacionadas (Controladora)**

Parte relacionada é a pessoa ou membro da família que tem o controle e influencia significativa na Companhia.

	<b>Saldo em aberto em 31 de dezembro</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ativo</b>		
<b>Circulante</b>		
Contas a receber		
Mútuo - membros da família	15.480	14.679
Mútuo - pessoa jurídica ligada (Cone S/A)	97	332
	<b>15.577</b>	<b>15.011</b>
<b>Não circulante</b>		
AFAC		
Solar Suape SPE	3	2
Convida Participações	2.002	2.800
	<b>2.005</b>	<b>2.802</b>

**28. Contingências**

Com base em informações de seus assessores jurídicos e seguindo critérios de reconhecimento das provisões estabelecidos pelo CPC 25 - Provisão e Passivo e Ativo Contingentes, em 31 de dezembro de 2016 e 2015 a Companhia não possui questionamentos judiciais, de natureza tributária, trabalhista ou civil, que devessem ser reconhecidos uma provisão para prováveis desembolsos ou divulgações de causas possíveis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**29. Eventos subsequentes**

A administração da Companhia considerou os eventos subsequentes a data de encerramento das demonstrações contábeis ocorridas em 31 de dezembro de 2016 até a data da conclusão das referidas demonstrações.