

CONEPAR S.A.

Relatório dos auditores independentes

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**

CONEPAR S.A.

**Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes 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 DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos
Administradores da
Conepar S.A.
Recife - PE

Examinamos as demonstrações contábeis da **Conepar S.A. (“Companhia”)**, identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações dos resultados, dos resultados abrangentes, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como 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.

Responsabilidade dos auditores independentes

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

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

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

Opinião sem ressalva sobre as demonstrações contábeis individuais e consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis 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 2015, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as principais práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme apresentado na nota explicativa nº 26 às demonstrações contábeis, a Companhia mantém operações relevantes com partes relacionadas. Chamamos a atenção aos usuários destas demonstrações para o fato de que os resultados dessas operações podem ser diferentes daqueles que seriam obtidos em transações semelhantes efetuadas com partes não relacionadas. Nossa opinião não foi alterada em decorrência desse assunto.

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 29 às demonstrações contábeis, que descreve sobre a investigação de eventuais irregularidades no âmbito de empresas investidas do fundo de investimento FI-FGTS. Nossa opinião não foi alterada em decorrência desse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório, datado de 05 de junho de 2015, que não conteve nenhuma modificação.

Recife, 18 de julho de 2016.

CONEPAR S/A
CNPJ 10.909.453/0001-99
BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Valores expressos em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014			31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	7.1	42	131	22.165	3.104	Empréstimos e financiamentos	15	10.240	15.202	278.231	68.446
Aplicações Financeiras	7.2	-	-	45.984	43.540	Fornecedores	16	9	1	15.072	22.852
Contas a receber e outros créditos	8	15.011	15.494	44.932	54.596	Obrigações sociais		-	-	2.749	3.849
Estoque imóveis a comercializar		30	-	30	-	Obrigações tributárias		1.053	1.010	2.795	2.398
Estoque de terrenos		-	-	37.875	3.805	Outras contas a pagar	17	2.213	-	13.367	35.334
Impostos a recuperar	9	-	-	9.426	20.207	Provisão para perdas em investimentos	11	8.216	-	2.352	993
Ativos mantidos para venda	10	-	-	18.767	50.992			21.731	16.213	314.567	133.872
Despesas antecipadas		-	-	4.353	3.886						
Outros créditos		-	-	149	163	Não circulante					
		15.083	15.625	183.682	180.293	Outras contas a pagar	17	-	10	14.286	13.280
Não circulante						Empréstimos e financiamentos	15	-	-	686.895	743.142
Ativo fiscal diferido		-	-	15.035	15.035	Passivo fiscal diferido	18	-	-	861.836	1.008.676
Adiantamento para futuro aumento de capital		2.802	-	-	94	Adiantamento para futuro aumento de capital		7.285	-	7.993	143
Outros créditos		-	-	24.121	53.898			7.285	10	1.571.009	1.765.241
Investimentos						Patrimônio líquido	19				
Participação permanente em outras sociedades	11	1.004.641	1.503.229	-	-	Capital social		538.244	538.244	538.244	538.244
Propriedade para investimento	12	-	-	3.566.404	4.763.979	Ajuste de avaliação patrimonial		676.533	972.067	676.533	972.067
Outros investimentos permanentes		-	-	2.172	-	Reserva de capital		-	9.710	-	9.710
Imobilizado	13	-	-	67.994	25.078	Reserva de lucros		-	-	-	-
Intangível	14	-	-	26.412	6.928	Prejuízos do acumulados		(221.267)	(17.389)	(221.267)	(17.389)
		1.007.442	1.503.229	3.702.140	4.865.012			993.509	1.502.632	993.509	1.502.632
Total do ativo		1.022.526	1.518.854	3.885.821	5.045.305	Participação dos acionistas não controladores		-	-	1.006.736	1.643.560
						Total do passivo e do patrimônio líquido		1.022.526	1.518.854	3.885.821	5.045.305

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONEPAR S/A

CNPJ 10.909.453/0001-99

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS DOS EXERCÍCIOS

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores expressos em milhares de reais, exceto o lucro líquido por ação)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Receita operacional bruta		340	-	57.721	38.143
Tributos sobre vendas e outras deduções		(12)	-	(7.588)	(3.786)
Receita operacional líquida	20	328	-	50.133	34.357
Custo dos serviços prestados		-	-	(3.981)	(1.087)
Lucro bruto		328	-	46.152	33.270
Receitas (Despesas) operacionais					
Despesas comerciais	22	-	-	(4.752)	(4.010)
Despesas gerais e administrativas	22	(65)	(45)	(37.722)	(26.902)
Outras receitas(despesas) operacionais	21	-	-	15.530	6.703
Baixa de investimentos	21	-	(10)	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	12	-	-	(839.908)	10.781
Lucro operacional		262	(55)	(820.699)	19.842
Receitas financeiras		-	2.176	8.954	6.116
Despesas financeiras		(2.540)	(2.010)	(84.223)	(45.652)
Receita financeira líquida	23	(2.540)	166	(75.269)	(39.536)
Ganho de capital		8.180	-	8.180	-
Resultado da equivalência patrimonial	11	(481.537)	(16.772)	(1.355)	-
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		(475.634)	(16.661)	(889.144)	(19.694)
Imposto de renda e contribuição social - corrente		(31)	(728)	(581)	(1.037)
Imposto de renda e contribuição social - diferido		-	-	182.115	(1.001)
Imposto de renda e contribuição social	24	(31)	(728)	181.534	(2.038)
Lucro (prejuízo) do período		(475.665)	(17.389)	(707.610)	(21.732)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONEPAR S/A

CNPJ 10.909.453/0001-99

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
Resultado do período	(475.665)	(17.389)	(707.610)	(21.732)
<i>Reversão de de ajuste de avaliação de propriedades para investimento</i>	(22.270)	(2.430)	717.384	(2.430)
<i>Varição na participação nas controladas</i>	(1.477)	1.477	(243.910)	1.477
Total de outros resultados abrangentes líquidos de impostos	(499.412)	(18.342)	(234.136)	(22.685)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONEPAR S/A

CNPJ 10.909.453/0001-99

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores expressos 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
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013	538.235	-	973.021	-	-	1.511.256	1.608.854	3.120.108
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	34.706	34.706
<i>Reversão de de ajuste de avaliação das propriedades para investimentos</i>	-	-	(2.430)	-	-	(2.430)	-	(2.430)
<i>Varição na participação nas controladas</i>	-	-	1.477	-	-	1.477	-	1.477
Ágio na aquisição de investimento	9	-	-	9.710	-	9.719	-	9.719
Resultado do exercício	-	-	-	-	(17.389)	(17.389)	-	(17.389)
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)	-	-	(22.270)	-	(22.270)
Baixa de investimento	-	-	(1.477)	(9.710)	-	(11.187)	-	(11.187)
Resultado do exercício	-	-	-	-	(475.665)	(475.665)	-	(475.665)
Saldos em 31 de dezembro de 2015	538.244	-	676.533	-	(221.267)	993.509	1.006.736	2.000.246

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

CONEPAR S/A
CNPJ 10.909.453/0001-99
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Valores expressos em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2014
FLUXO DE CAIXA PROVENIENTE DAS OPERAÇÕES				
Lucro/prejuízo do exercício	(475.665)	(17.389)	(707.610)	(21.732)
Depreciação e amortização	-	-	518	266
Juros e encargos sobre empréstimos e financiamentos	2.471	266	5.111	3.276
Ajuste de avaliação patrimonial	-	-	839.908	(10.781)
Tributos diferidos passivos sob ajuste de avaliação patrimonial	-	-	(182.115)	1.001
Reversão de provisão de crédito fiscal diferido ativo s/ prejuízo fiscal	-	-	-	-
Resultado com alienação de investimentos	-	-	-	3.729
Receita de indenização de bens segurados	-	-	-	(9.179)
Baixa de propriedade para investimento - Sinistro	-	-	-	15.141
Venda de imóveis	-	-	(40.698)	25.250
Ganho de capital	(8.180)	-	(8.180)	-
Resultado de equivalência patrimonial	481.537	16.772	1.355	-
Resultado ajustado	163	(351)	(91.711)	6.971
Redução (aumento) nos ativos:				
Contas a receber	483	(15.469)	17.453	(57.155)
Estoque	(30)	-	(58.222)	-
Tributos a recuperar	-	-	10.781	(16.161)
Despesas antecipadas	-	-	(248)	(1.200)
Ativo mantido para venda	-	-	32.225	-
Outros créditos	-	-	(3.685)	(1.541)
	453	(15.469)	(1.696)	(76.057)
Aumento (redução) nos passivos:				
Fornecedores	8	-	(7.516)	12.602
Terrenos a pagar	-	-	(1.578)	-
Salários e encargos a pagar	-	-	(1.098)	2.148
Obrigações tributárias	43	-	397	-
Ganho por compra vantajosa de participações societárias	-	1.010	-	1.188
Tributos diferidos passivos sob receitas a realizar	-	-	35.275	-
Provisão para perdas em investimentos	-	-	-	-
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-
Outras contas a pagar	2.203	5	(10.364)	-
	2.870	(14.806)	(78.290)	(53.148)
Caixa líquido utilizado ou proveniente das atividades operacionais				
FLUXO DE CAIXA UTILIZADO NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Aplicação Financeiras	-	-	7.190	61.561
Adições aos Investimentos	9.700	-	32.210	-
Recursos para futuro aumento de capital	4.484	-	7.944	(94)
Adições as Propriedades para Investimentos	-	-	(148.729)	(374.133)
Adições ao Imobilizado	-	-	(43.427)	(20.370)
Baixa de investimento	(9.710)	-	(9.710)	473
Adições ao Intangível	-	-	(19.491)	(30)
Baixa de propriedade para investimento	-	-	57.900	6.858
	4.474	-	(116.115)	(325.735)
FLUXO DE CAIXA PROVENIENTE DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Integralização de capital	-	-	10.640	-
Reserva de capital	-	-	80.008	-
Captação de Recursos :				
Empréstimos e Financiamentos	-	29.974	313.732	920.915
Amortização				
Liquidação do Empréstimo	(5.058)	(13.357)	(167.061)	(463.221)
Pagamento de Juros	(2.374)	(1.681)	(23.853)	(76.765)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(7.432)	14.936	213.466	380.929
Caixa líquido gerado (utilizado) pelas atividades operacionais, de investimento e de financiamentos	(89)	131	19.061	2.046
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do período	131	-	3.104	1.058
No fim do período	42	131	22.165	3.104
Aumento (diminuição) em caixa e equivalentes de caixa	(89)	131	19.061	2.046

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Informações gerais

A Conepar S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, domiciliada na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, no endereço: Avenida Domingos Ferreira, nº 467, 13º andar, bairro do Pina. A Companhia 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.

Em 27 de abril de 2010, a Conepar S.A. (controladora da Cone S.A.), através de instrumento particular de compra e venda de ações, adquiriu as ações da Cone S.A pertencentes à Moura Dubeux Engenharia S.A. A Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27 de setembro de 2010 decidiu pela entrada do Fundo de Investimento do FGTS - FI FGTS no capital social da Cone S.A. mediante a subscrição de novas ações correspondentes a aproximadamente 39,75% do capital social.

Em 05 de janeiro de 2014, através do instrumento de 4ª Alteração do Contrato Social a Conepar S.A. passou a deter 9.201 (nove mil e duzentas e uma cota) da Convida Suape Ltda., mediante a aquisição das cotas dos antigos sócios Marcos José Moura Dubeux, Gustavo José Moura Dubeux e Aluísio José Moura Dubeux, sendo 3.067 (três mil e sessenta e sete) cotas de cada um deles, através do aporte destas cotas no capital da Conepar em montantes iguais aos números de ações emitidas.

Em 15 de janeiro de 2015, conforme ata de constituição da Convida Participações Ltda, a Conepar S.A. subscreveu e integralizou o montante de R\$ 10 (dez mil reais) mediante aporte de 10 (dez mil) ações de emissão da Convida Suape S.A de titularidade da Conepar S.A. Dessa forma, a Conepar passou a ter o controle direto da Convida Participações Ltda e indireto da Convida Suape S.A.

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

CONEPAR S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais)

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:

Plataforma	Racional	Área de Terreno	Área Locável Total	Estágio da operação
Cone Suape Multimodal	Infraestrutura logística e de transporte abrangendo os modais rodoviário, ferroviário, portuário e aéreo.	m ² 3.057	m ² 895	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

CONEPAR S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais)

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 ² de área verde.	4.700.000	N/A	Pré-operacional

1.2. Sociedades Controladas

		<u>Participação acionária</u>		
Controle direto		País	2015	2014
Cone S.A.		Brasil	60%	60%
Convida Participações Ltda		Brasil	99,99%	-
Solar Suape SPE S.A.		Brasil	99,99%	-
Convida Suape Ltda.		Brasil	-	92%
		<u>Participação acionária</u>		
Controle indireto	Controladora direta	País	2015	2014
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%	-
Convida Fase 1A S.A.	Convida Suape S.A.	Brasil	72%	72%
Convida Fases Ltda	Convida Suape S.A.	Brasil	100%	-
Alvorecer Suape S.A.	Convida Fase 1A S.A.	Brasil	-	100%

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 2015.

4. Base para elaboração

As demonstrações financeiras 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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

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 2015 estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota Explicativa nº 18** - Reconhecimento de ativos fiscais diferidos: disponibilidade de lucro tributável futuro contra o qual prejuízos fiscais possam ser utilizados.
- **Nota Explicativa nº 12** - 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 ativos para ativos e passivos e idênticos.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

- 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.

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

- **Nota Explicativa nº 12 - 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

a. 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.

b. 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.

c. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo e quaisquer receitas ou despesas derivadas de transações intragrupo são eliminados na preparação das demonstrações

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

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.

d. 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.

e. 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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

resultado, investimentos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis e ativos financeiros disponíveis para venda.

i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - Reconhecimento e desreconhecimento.

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.

ii) 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.

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.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

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.

iii) 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.

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

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 2015 e 2014 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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

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.

7. Caixa e equivalentes de caixa

7.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Caixa	-	-	72	43
Bancos conta movimento	42	131	22.093	3.061
	<u>42</u>	<u>131</u>	<u>22.165</u>	<u>3.104</u>

7.2 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Aplicações financeiras (a)	-	-	45.984	43.540
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45.984</u>	<u>43.540</u>

(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	
	2015	2014	2015	2014
Mútuo - partes relacionadas	15.011	15.494	14.679	15.494
Nota promissória	-	-	-	798
Contas a receber de clientes	-	-	35.089	37.080
Outras contas a receber	-	-	2.112	1.224
(-) Provisão para devedores duvidosos	-	-	(6.948)	-
Total	<u>15.011</u>	<u>15.494</u>	<u>44.932</u>	<u>54.596</u>

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

9. Impostos a recuperar (consolidado)

	Consolidado	
	2015	2014
IRRF a compensar	630	32
INSS a compensar	252	252
PIS/COFINS/CSLL a compensar	11	12
CSLL a compensar	96	6
IRPJ a compensar	1.812	1.069
ISS a compensar	283	264
COFINS a compensar	14	1.578
PIS a compensar	3	211
COFINS crédito fiscal (a)	3.413	13.297
PIS a compensar crédito fiscal (a)	715	3.016
IRRF sobre aplicações financeiras	724	470
Cofins pago a maior	1.156	-
Pis pago a maior	317	-
Total	9.426	20.207

(a) O saldo de impostos a recuperar, onde foram levantados os créditos de PIS e COFINS, não cumulativos, integralmente disponível para utilização é de R\$ 4.128

10. Ativos mantidos para venda (Consolidado)

	Consolidado	
	2015	2014
Terrenos Express Way (a)	826	826
Área institucional 1 (b)	5.453	20.908
Área institucional 2 (b)	5.994	22.982
Em construção	3.053	654
Remanescente denominado via pública	1.651	5.622
Eng. Guerra Remanescente BR 101 (c)	1.022	-
Eng. Velho Gleba 2A (d)	325	-
Via Servidão Megaípe Cima 1A e 1B (e)	443	-
Total	18.767	50.992

Foram transferidos da conta de propriedade para investimento, os seguintes terrenos destinados a venda:

- A área institucional 1, matrícula n. 64.028, área institucional 2, matrícula n.64.029 e Remanescente via pública, matrícula n. 64.030, transferidas em 2014 para ativos mantidos para venda, foi baixado o ajuste de avaliação nos valores de R\$ 15.455, R\$ 16.988 e R\$ 3.971, respectivamente.
- Custo de construção de empreendimentos relativo ao projeto dos galpões 04, 08 e 09, no valor de R\$ 3.053.
- Engenho Guerra Remanescente BR 101, matrícula n. 1045, da investida indireta GL Suape Empreendimentos, no valor de R\$ 1.022.
- Engenho Velha Gleba 2ª, matrícula n. 13.192, da investida indireta GL Suape Empreendimentos, no valor de R\$ 325
- A Via Servidão Megaípe de Cima 1ª e 1B, objeto do desmembramento das matrículas nºs 61.788 e nº 61.789, destinada para ativos mantidos para venda por ser área de servidão.

CONEPAR S.A.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

11. Participação permanente em outras sociedades (Consolidado)

<i>Em milhares de Reais</i>	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
2014																
Cone S.A. Convida Suape Ltda.	31/dez	60,25%	90.975	2.360.420	2.451.395	65.697	885.486	951.183	1.500.212	1.500.212	(8.593)	39,75%	60,25%	34.192	(14.262)	(8.593)
	31/dez	92,01%	34	11.855	11.889	8.871	-	8.871	3.018	3.018	(8.178)	7,99%	92,01%	-	(8.888)	(8.178)
TOTAIS:			91.009	2.372.275	2.463.284	74.568	885.486	960.054	1.503.230	1.503.230	(16.771)			34.192	(23.150)	(16.771)
2015																
Cone S.A. Convida Participações Ltda	31/dez	60,25%	57.014	1.830.547	1.887.561	182.164	700.766	882.930	1.004.631	1.004.631	0	39,75%	60,25%	50.112	(785.576)	(473.310)
Solar Suape SPE S.A.	31/dez	99,99%	-	2.810	2.810	8.226	2.800	11.026	(8.216)	0	(8.216)	0,01%	99,99%	-	(6.674)	(8.226)
	31/dez	99,99%	10	-	10	-	1	1	9	9	0	0,01%	99,99%	-	(1)	(1)
TOTAIS:			57.024	1.833.357	1.890.381	190.390	703.567	893.957	996.424	1.004.640	(8.216)			50.112	(792.251)	(481.537)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

12. Propriedades para investimento (Consolidado)

a. Reconciliação do valor contábil

	Consolidado	
	2015	2014
Terrenos - Valor de custo por subscrição	128.025	121.996
Adições - Valor de custo	115.362	85.877
Propriedade para investimento em construção	545.703	439.902
Propriedade para investimento construída	285.802	329.992
Sinal pagamentos compra entrega futura	21.203	20.299
Custo financeiros dos projetos em construção	57.767	33.281
(-) Crédito de PIS depreciação edificação	(280)	(1.437)
(-) Crédito de COFINS depreciação edificação	(1.290)	(6.639)
(-) Crédito de PIS depreciação Energia/Aluguel	(1.887)	(1.906)
(-) Crédito de COFINS depreciação Energia/Aluguel	(8.691)	(8.779)
Ajuste de avaliação ao valor justo (Nota 12.b)	2.424.690	3.751.393
	<u>3.566.404</u>	<u>4.763.979</u>

b. Movimentação do ajuste de avaliação ao valor justo

	Consolidado	
	2015	2014
Saldo em 1º de janeiro	3.751.393	3.502.785
Adições ao resultado	-	247.315
Baixa por cisão	(399.360)	0
Baixa ao resultado	(839.908)	10.781
Reclassificação para imobilizado	(87.435)	(9.488)
	<u>2.424.690</u>	<u>3.751.393</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 2014, 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.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

c. Mensuração dos valores justos

Hierarquia do valor justo

A mensuração dos valores justos das terras e galpões é de R\$ 3.566.404 (2014: R\$ 4.763.979), e as informações (inputs) foram classificadas como Nível 3 nas técnicas de avaliação.

Técnicas de avaliação e dados (inputs) significativos não observáveis

O quadro a seguir demonstra as técnicas de avaliação utilizadas na mensuração dos valores justos, bem como os dados (inputs) significativos não observáveis utilizados.

Técnica de avaliação	Dados (inputs) significativos não observáveis	Relacionamento entre dados (inputs) significativos não observáveis e mensuração do valor justo
As avaliações foram suportadas pelos laudos da empresa Colliers Internacional A determinação dos valores dos laudos foi realizada por meio da estimativa do valor de mercado e da liquidação forçada do imóvel. O valor de mercado estimado teve como base o Método da renda, onde o valor do imóvel está atrelado a geração de renda, pelo Fluxo de caixa descontado. Também foi utilizado a estimativa do valor de mercado para venda, que foi realizado pelos Métodos Comparativo Direto combinado com a reprodução do custo A metodologia adotada pela empresa Colliers 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..	Fluxo de Caixa <ul style="list-style-type: none"> • o horizonte do fluxo de caixa utilizado é de 10 anos; • ao final do fluxo de caixa foi simulada a venda da propriedade • por meio da aplicação do princípio da perpetuidade; • o desinvestimento foi calculado pela aplicação do terminal <i>cap rate</i> de 9.0% a.a. • períodos vagos (2014 e 2015: média de 3 meses de absorção e 6 meses após o término de cada contrato de arrendamento). • taxas de desconto ajustadas ao risco de 11,50%. 	O valor justo estimado aumentaria (reduziria) se:

d. Estratégia de gerenciamento de risco relacionado às atividades

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.

Destacamos também algumas ações ligadas ao tema ambiental/sustentabilidade, já em utilização em nossos empreendimentos:

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

- Atendimento às leis ambientais.
- Preservação e recuperação de matas ciliares, restabelecendo o ecossistema.
- Gerenciamento dos resíduos da obra.
- Terraplenagem consciente fazendo uso da compensação dos volumes de corte e aterro.
- Utilização de pavimentação semipermeável nas calçadas.
- Especificação de materiais de baixo impacto ambiental na construção dos edifícios: telhas, pinturas, pisos etc..
- Criação de espaços arborizados trazendo sombreamento, conforto térmico e visual melhorando a qualidade do ar.
- Ventilação natural do prédio com a combinação de sistemas mecânicos.
- Iluminação natural com uso de telhas translúcidas.
- Uso de fechamento em telha de alumínio na cor branca: material local totalmente passível de reciclagem após sua utilização.
- Brita feita in loco (baixo impacto em transporte e aproveitamento de material local).

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

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

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 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

13. Imobilizado (Consolidado)

Consolidado	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de TI	Edificações/ terraplanagem/ benfeitorias em andamento terrenos	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Imobilizado em andamento	Total
Custo								
Saldo em 31 de dezembro de 2014	3.547	521	511	368	3.106	203	17.502	25.758
Adições	1.250	1	4	117	-	-	47.638	49.010
Baixas	(2.360)	-	-	(5)	(3.106)	(203)	(6)	(5.680)
Transferências								
Saldo em 31 de dezembro de 2015	2.437	522	515	480	-	-	65.134	69.088
Depreciação								
Saldo em 31 de dezembro de 2014	(51)	(99)	(309)	(151)	-	(70)	-	(680)
Adições	(232)	(48)	(102)	(105)	-	-	-	(487)
Baixas	-	-	-	3	-	70	-	73
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(283)	(147)	(411)	(253)	-	-	-	(1.094)
Saldo líquido contábil								
Em 31 de dezembro de 2014	3.496	422	202	217	3.106	133	17.502	25.078
Em 31 de dezembro de 2015	2.154	375	104	227	-	-	65.134	67.994

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

14. Intangível (Consolidado)

Consolidado	Concessão para software	Marcas e patentes	Licença de software	Direito de lavra	Total
Custo					
Saldo em 31 de dezembro de 2014	45	9	880	6.000	6.934
Adições	1.475	-	-	18.900	20.375
Baixas	-	-	(880)	-	(880)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	1.520	9	-	24.900	26.429
Amortização					
Saldo em 31 de dezembro de 2014	(6)	-	-	-	(6)
Adições	(11)	-	-	-	(11)
Saldo em 31 de dezembro de 2015	(17)	-	-	-	(17)
Saldo líquido contábil					
Em 31 de dezembro de 2014	39	9	880	6.000	6.928
Em 31 de dezembro de 2015	1.503	9	-	24.900	26.412

Direito de lavra: outorga concedida pela União para exploração de recursos minerais (granito) existentes no subsolo da propriedade, denominada Megaípe, situada no Município do Jaboatão dos Guararapes.

A jazida para a qual nos foi cessionado o direito de lavra possui as seguintes características: reservas de granito para brita na ordem de 40.773.481 t de reserva medida, 13.000.320 t de reserva indicada e 6.500.160 t de reserva inferida, possibilitando uma disponibilidade de 720 t/dia (400 m³), para uma produção mensal de 18.000 t (10.000 m³), totalizando 216.000 t/ano (120.000 m³) em 300 dias úteis, durante aproximadamente 188 anos, considerando apenas a reserva medida.

O direito de lavra no valor de R\$ 24.900, em 2015 (R\$ 6.000 em 2014), representa o montante de pagamentos efetuados e parcelas vincendas relativas ao contrato de cessão onerosa de direitos minerários de requerer lavras. O total do contrato é de R\$ 24.900, cujo saldo a pagar de R\$ 16.538 em 31 de dezembro de 2015 será quitado em sete parcelas fixas anuais e sucessivas de R\$ 2.363.

15. Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos refletiram a aceleração da demanda por galpões e do Porto Seco, o aumento do potencial de construção sobre os terrenos existentes e o maior volume de captação financeira a taxas mais atrativas.

CONEPAR S.A.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Circulante	10.240	15.202	278.231	68.446
Empréstimos e financiamentos	10.240	15.202	276.821	62.453
Debêntures	-	-	1.410	1.438
Mútuo	-	-	-	4.555
Não circulante	-	-	686.895	743.142
Empréstimos e financiamentos	-	-	438.573	495.348
Debêntures	-	-	248.322	247.794
	10.240	15.202	965.126	811.588

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Cédula de Crédito Bancário	10.240	15.202	208.030	60.691
Banco do Brasil	-	-	80.652	682
Banco ABC	-	-	19.507	-
Banco Pan	-	-	1.277	15.007
Banco Indusval	-	-	20.158	19.762
Banco Pine	-	-	-	10.038
Banco Caixa Geral	-	-	25.922	-
Banco Daycoval	10.240	10.166	50.533	10.166
Banco Fibra	-	-	9.981	-
Banco Guanabara	-	5.036	-	5.036
Cédula de Crédito Comercial	-	-	700	727
BNB - FNE 1	-	-	700	727
Crédito Direto ao Consumidor	-	-	-	26
Bradesco - CDC	-	-	-	26
Debêntures	-	-	1.410	1.377
Bradesco	-	-	1.410	1.377
Escritura	-	-	2	30
BNB - FNE 2	-	-	2	30
NP - Nota Promissória	-	-	68.089	-
NP - Itau	-	-	68.089	-
Mútuo	-	-	-	5.595
	10.240	15.202	278.231	68.446

CONEPAR S.A.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

Cédula de Crédito Bancário	-	-	66.716	126.953
Banco do Brasil	-	-	-	79.584
Banco Caixa Geral	-	-	-	25.563
Banco Banrisul	-	-	9.200	11.876
Banco do Brasil - Aratu	-	-	29.733	-
BNB - Recursos Naturais	-	-	1.683	-
Banco ABC	-	-	-	9.930
Banco Pan	-	-	26.100	-
Cédula de Crédito Comercial	-	-	116.197	119.406
BNB - FNE 1	-	-	116.197	119.406
Debêntures	-	-	248.322	247.794
Bradesco	-	-	248.322	247.794
Escritura	-	-	199.176	199.120
BNB - FNE 2	-	-	199.176	199.120
Instrumento Particular	-	-	56.484	49.869
BNB - Ponte	-	-	56.484	49.869
	-	-	686.895	743.142
	-	-	965.126	811.588

(i) Garantias

Nota (acima)	Cessão de Direitos Creditórios	Tipo	Empreendimento	Gleba
1	-	Hipoteca 1º	1- Multimodal 1 (1.1) 2 - Plug&Play 1 (3.1)	1- 4B 2- B6
2	-	Hipoteca 1º	Cone Expansão	1ª
3	-	Hipoteca 2º	Cone Expansão	1ª
4	-	Alienação Fiduciária (veículo Mitsubishi, Mod/Fab 2012/2013)	-	-
5	Sim	Alienação Fiduciária	1- Engenho Megaípe de Cima 2 - Engenho São João	1- 1B 2 - Gleba A
6	Sim	Alienação Fiduciária	1- Multimodal 3 (1.4/1.5) 2- Pátio Ferroviário	7D 7E
7	-	Clean	-	-
8	-	Clean	-	-
9	-	Hipoteca 1º	ZPE - Fase C	Área C
10	-	Hipoteca 1º	Sítio Nova Ponte	-
11	-	Alienação Fiduciária	Multimodal 2	Truck Center
12	-	Clean	-	-
13	-	Alienação Fiduciária	Plug&Play 2	4ª
14	-	Alienação Fiduciária	Plug&Play 2	4ª
15	-	Alienação Fiduciária	Plug&Play 2	4ª
16	Sim	Alienação Fiduciária	Multimodal 2	-
17	-	Alienação Fiduciária	Plug&Play 2	4ª

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

(ii) Carta Fiança

- **Banco Pine S.A.**
 - Valor: Até 41.000
 - Taxa: 2,5% a.a.
 - Vencimento: 24/10/2016
 - Beneficiário: Banco do Nordeste do Brasil S.A.

- **Banco Pine S.A.**
 - Valor: Até 9.000
 - Taxa: Até 2,5% a.a.
 - Vencimento: 04/11/2016
 - Beneficiário: Banco do Nordeste do Brasil S.A.

- **Banco Safra S.A.**
 - Valor: Até 50.000
 - Taxa: 1,3% a.a.
 - Vencimento: 01/06/2016
 - Beneficiário: Banco do Nordeste do Brasil S.A.

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\$ 124.500 através do Banco do Nordeste
- Linha 2: FNE de R\$ 256.000 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.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

- Os juros são calculados e capitalizados mensalmente e exigidos trimestralmente no dia 4 de cada mês, durante o período de carência de 4 de setembro de 2012 a 4 de setembro de 2015, e mensalmente, durante o período de amortização a partir de 4 de outubro de 2015, juntamente com as prestações vincendas de principal, sobre o saldo devedor médio diário do período de cálculo.
- Do montante de R\$ 124.552:
 - Em 28 de setembro de 2012 foi liberada a primeira parcela no valor de R\$ 62.893
 - Em 30 de abril de 2013 foi liberada a segunda parcela no valor de R\$ 43.268
 - Em 20 de agosto de 2014 foi liberada a terceira parcela no valor de R\$ 14.460.
 - Total liberado: R\$ 120.621

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.
- Os juros são calculados e capitalizados mensalmente e exigidos trimestralmente no dia 4 de cada mês, durante o período de carência de 4 de setembro de 2012 a 4 de abril de 2015 e mensalmente durante o período de amortização a partir de 4 de abril de 2015, juntamente com as prestações vincendas de principal sobre o saldo devedor médio diário do período de cálculo.
- Do montante de R\$256.472:
 - Em 03 de Julho de 2014 foi liberada a primeira parcela no valor de R\$ 98.348
 - Em 10 de Novembro de 2014 foi liberada a segunda parcela no valor de R\$ 82.000.
 - Em 18 de Novembro de 2014 foi liberada a segunda parcela no valor de R\$ 19.623.

CONEPAR S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais)

Empréstimos-ponte

De modo a suprir a necessidade de funding dos empreendimentos, a Companhia definiu como estratégia a captação de recursos através de empréstimos pontes, que terão suas liquidações quando da liberação das linhas de longo prazo ou da entrada de *equities*, visto que a empresa encontra-se em processo de *private placemen* e os processos de liberação seguem em curso.

Em milhares de Reais

Contrato	Taxa (a.a.)	Valor	Curto prazo	Longo prazo	Take-out originalmente negociado
Banco BNB S.A	18,82%	56.400	-	56.400	Liberação liha de fomento FNE2
Banco do Brasil S.A	CDI + 6,75%	80.000	80.000	-	Liberação liha de fomento SUDENE
Banco ABC S.A	CDI + 4,40%	10.000	10.000	-	Evento de liquidez
Banco ABC S.A	CDI + 5,85%	9.000	9.000	-	Evento de liquidez
Banco Caixa Geral S.A	CDI + 3,50%	25.000	25.000	-	Liberação linha de fomento
Banco Banrisul S.A	138% CDI	10.000	-	10.000	Eventos de liquidez
Banco Fibra S.A	CDI + 6,42%	10.000	10.000	-	Evento de liquidez
Banco Daycoval S.A	CDI + 7,83%	20.229	20.229	-	Evento de liquidez
Banco Daycoval S.A	CDI + 7,83%	20.233	20.233	-	Evento de liquidez
Banco Pan S.A	CDI + 4,00%	29.000	2.000	27.000	Evento de liquidez
Banco Itaú - BBA S.A	CDI + 2,10%	66.000	66.000	-	Evento de liquidez
Banco Indusval &Partners S.A.	CDI + 7,44%	20.000	20.000	-	Evento de liquidez
Total		355.862	262.462	93.400	

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 máxima conforme descrito abaixo:

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

- Em 30 de setembro de 2013, foi divulgada a portaria do Ministério da Integração que derrubou os votos do art. 3º da Portaria MI nº 586 (de outubro de 2012) que limitava a utilização dos dois fundos (FNE - Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste e FDNE - Fundo de Desenvolvimento do Nordeste) em um mesmo projeto.
- Em dezembro de 2013, a Cone S.A. aprovou, na Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), carta-consulta deste projeto no valor máximo de R\$ 123.000.
- Em março de 2014, o Banco do Brasil emitiu carta de autorização para a SUDENE, informando a entrada e a análise deste projeto.

Neste contexto, o *take out* da CCB de R\$ 80.000 será realizado através da emissão da comprovação da linha do FDNE de R\$ 123.000.

Debênture corporativa

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.

Parte destes recursos será utilizada para a replicação do modelo de negócio da Cone S.A. em nova geografia/plataforma e parte servirá como “Ponte” entre as liberações dos recursos das linhas de fomento.

As condições desta debênture são:

- Montante total de R\$ 250.000
- Prazo total de dez anos
- Carência de dois anos e meio. Início da amortização em julho/2016, sendo que R\$ 1.410 estão alocados na dívida de curto prazo
- Encargos financeiros:
 - 1º ao 30º mês: CDI + 2,20% a.a.
 - 31º ao 120º mês: CDI + 4,25% a.a.

Os desembolsos deste financiamento de longo prazo foram realizados da seguinte forma:

- Bradesco
 - Ponte de R\$ 150.000 com *take out* na emissão das debêntures
 - Taxa: CDI + 2,20% a.a.
 - Prazo 120 dias.
- Itaú BBA
 - Ponte de R\$ 70.000 com *take out* na emissão das debêntures.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

- Cédula de Crédito Bancário com o Banco Itaú BBA S.A. no valor de R\$ 70.000 (contrato de 12 de novembro de 2013) à Cédula de crédito bancário em duas parcelas, sendo:
- Primeira no valor de R\$ 40.000 + 100% do CDI + 1,75% a.a. com vencimento em 12 de março de 2014, ou no momento da emissão da debênture.
- Segunda no valor de R\$ 30.000 + 100% do CDI + 1,75% a.a. com vencimento em 12 de março de 2014 ou no momento da emissão da debênture.

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.

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.

			2015	2014
A	Dívida líquida	A=I-II	896.464	745.369
I	Endividamento bancário		954.885	791.831
	Curto prazo		267.990	48.689
	Longo prazo		686.895	743.142
II	Caixa e equivalentes de caixa		58.421	46.462
B	Patrimônio líquido total	B=III+IV	1.913.624	3.138.919
III	Patrimônio líquido da emissora		1.667.439	2.489.977
IV	Participações acionistas não controladores		246.185	648.942
C	COVENANT FINANCEIRO	C=A/B	0,47	0,24

CONEPAR S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais)

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	39.878	5.946	5.892	15.000	66.716
Banco Pan Americano S.A	26.100	-	-	-	26.100
Banco Banrisul S.A	9.200	-	-	-	9.200
Banco do Brasil S.A. (Aratu)	4.144	5.294	5.294	15.000	29.733
Banco do Nordeste do Brasil (R.N)	434	652	597	-	1.683
Cédula de Crédito Comercial	28.180	26.905	53.810	7.302	116.197
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (FNE1)	28.180	26.905	53.810	7.302	116.197
Instrumento	-	-	56.484	-	56.484
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (PONTE)	-	-	56.484	-	56.484
Escritura	31.929	44.449	88.899	33.898	199.176
Banco do Nordeste do Brasil S.A. (FNE2)	31.929	44.449	88.899	33.898	199.176
Debentures	50.000	66.667	131.655	-	248.322
	149.987	143.967	336.740	56.200	686.895

16. 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	
	2015	2014	2015	2014
Medabil sistemas	-	-	2.684	5.701
Zipco sistemas	-	-	15	7
Danica termo industrial	-	-	1.363	2.021
Outros fornecedores	9	1	15.180	19.293
	9	1	19.242	27.022
(-) Fornecedores com ônus contratuais				
Medabil sistemas	-	-	(3.955)	(3.955)
Dânica	-	-	(215)	(215)
	-	-	(4.170)	(4.170)
Total fornecedor líquido	9	1	15.072	22.852

CONEPAR S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais)

17. Outras contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Cauções de clientes	-	-	617	465
Adiantamento de clientes	320	-	327	30
Outras obrigações a pagar (a)	-	10	25.449	45.136
Mútuo - terceiros (a)	1.893	-	-	-
Terrenos a pagar	-	-	1.100	2.678
Obrigações a Pagar	-	-	161	305
	<u>2.213</u>	<u>10</u>	<u>27.654</u>	<u>48.614</u>
Circulante	2.213	-	13.368	35.334
Não circulante	-	10	14.286	13.280
	<u>2.213</u>	<u>10</u>	<u>27.654</u>	<u>48.614</u>

(a) Detalhamento:

- R\$ 15.312: 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\$ 13.125 no não circulante, será quitado em sete parcelas fixas anuais e sucessivas.
-
- 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\$ 4.387: Mútuo relativo à assunção de dívida da investida Aratu Empreendimentos S.A. com a Realeza Construções e Empreendimentos Ltda.
- R\$ 3.828: Mútuo relativo à assunção de dívida da investida Cone Aratu S.A. com a Patrol Construções Ltda.

18. 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.

CONEPAR S.A.

**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

2015							
	Saldo líquido em 1º de janeiro	Reconhecido no resultado	Reconhecido em ORA	Outros	Valor líquido 31 de dezembro	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	-	-	-	-	-	-	-
Imposto líquido passivo (ativo)	3.784.674	(839.908)	(87.435)	(373.578)	2.483.753	-	861.836

2014							
	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>							
							31 de dezembro
Propriedade para investimento	3.502.785	247.315	(9.488)	10.781	3.751.393	-	997.385
Juros empréstimos	-	-	-	33.281	33.281	-	11.291
Impostos (ativos) passivos antes da compensação	-	-	-	-	-	-	-
Compensação de imposto	-	-	-	-	-	-	-
Imposto líquido passivo (ativo)	3.502.785	247.315	(9.488)	44.062	3.784.674	-	1.008.676

19. Patrimônio líquido

Capital social

O capital subscrito e integralizado da Conepar S.A. em 31 de dezembro de 2015 é de R\$ 538.244 (2014: R\$ 538.244), representado por 540.726.112 (2014: 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.

CONEPAR S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 (Em milhares de Reais)

O capital social da Companhia estava representado da seguinte forma em 31 de dezembro de 2015:

	Controladora		
	Quantidade	Valor (R\$)	%
Marcos José Moura Dubeux	180.242.036	179.414	33,32%
Gustavo José Moura Dubeux	180.242.038	179.415	33,34%
Aluisio José Moura Dubeux	180.242.038	179.415	33,34%
	<u>540.726.112</u>	<u>538.244</u>	<u>100,00%</u>

Reserva de capital - Ágio na subscrição de ações

Em 15 de janeiro de 2015, conforme ata de constituição da Convida Participações Ltda, a Conepar S.A. subscreveu e integralizou o montante de R\$ 10 (dez mil reais) mediante aporte de 10 (dez mil) ações de emissão da Convida Suape S.A de titularidade da Conepar S.A, dessa forma, o controle da Convida Suape passou a ser da Convida Participações Ltda, o que respaldou a baixa do ágio na subscrição de ações na Conepar S.A.

	2015	2014
Total de quotas na Convida Suape Ltda.	-	10
PL Convida Suape Ltda.	-	10.563
% participação da Conepar S.A.	-	92,01%
Investimento na Convida Suape Ltda.	-	9.719
Aporte de capital com quotas da Convida Suape Ltda.	-	(9)
Ágio na subscrição de ações	-	9.710

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 provocado pelo 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.

CONEPAR S.A.**Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)**

	Reserva de Capital		
	2015		Total
Investidas	Cone S.A.	Convida Suape Ltda.	
Saldo de reserva de capital na Companhia	970.591	1.477	972.067
Menos:			
Baixa de investimento (a)	-	(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

	Reserva de Capital		
	2014		Total
Investidas	Cone S.A.	Convida Suape Ltda.	
Saldo no início do exercício (capital e reservas de capital)	1.918.998	-	1.918.998
Ágio na subscrição de ações	-	1.606	1.606
Saldo no fim do exercício	1.918.998	1.606	1.920.604
% de Participação nas investidas	60,25%	92,01%	
Saldo de reserva de capital na Companhia	1.156.196	1.477	1.157.673
Menos:			
Destinação para aumento de capital	(155.715)	-	(155.715)
Baixa de ativo mantido para venda	(27.460)	-	(27.460)
Reversão de ajuste de avaliação	(2.430)	-	(2.430)
Saldo de reserva de capital na Companhia	970.591	1.477	972.067
Ágio na aquisição de investimento	-	-	-
	970.591	1.477	972.067

- a) Em 15 de janeiro de 2015, conforme ata de constituição da Convida Participações Ltda, a Conepar S.A. subscreveu e integralizou o montante de R\$ 10 (dez mil reais) mediante aporte de 10 (dez mil) ações de emissão da Convida Suape S.A de titularidade da Conepar S.A, dessa forma, o controle da Convida Suape passou a ser da Convida Participações Ltda, o que respaldou a baixa do ágio na subscrição de ações na Conepar S.A.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

20. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receitas				
Aluguéis de imóveis	340	-	57.721	38.143
(-) Impostos incidentes	(12)	-	(7.588)	(3.786)
Receita líquida de aluguéis de imóveis	328	-	50.133	34.357
Serviço de administração condominial	-	-	707	724
Prestação de Serviço e consultoria e assessoria	-	-	-	14
Intermediação de serviços e negócio (comissão)	-	-	167	29
Serviços de armazenagem	-	-	19	39
Receita de estacionamento	-	-	16	9
(-) Impostos incidentes(PIS, Cofins e ISS)	-	-	(99)	(89)
(-) Custo dos Serviços prestados	-	-	(1.137)	(607)
Receita líquida de administração condominial	-	-	810	726

21. Outras receitas (despesas) operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Outras receitas(despesas) operacionais.	-	-	1.007	6.232
Receita de indenização de bens segurados	-	-	8.324	14.179
Baixa de propriedades para investimento				
Sinistro	-	-	-	(15.141)
Baixa de investimentos	-	(10)	-	-
Venda de imóveis	-	-	57.400	25.250
(-) Custo da venda de imóveis	-	-	(51.198)	(20.108)
Outras despesas	-	-	(3)	(3.709)
	-	(10)	15.530	6.703

22. Despesas comerciais, gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Despesas comerciais	-	-	(4.752)	(4.010)
Despesas com pessoal	-	-	(6.663)	(5.571)
Despesa com encargos	-	-	(3.073)	(3.385)
Despesa com pessoa jurídica	(15)	(31)	(10.495)	(7.356)
Despesas indenização	-	-	(2.099)	(1.861)
Honorários da administração	-	-	(2.456)	(2.911)
Despesas com aluguéis	-	-	(3.231)	(1.962)
Despesas com taxas e emolumentos	-	-	(1.893)	(380)
Despesas com viagem e estadas	-	-	(568)	(586)
Despesas com escritorio	-	-	(656)	(409)
Despesas impostos e taxas Diversas	(50)	-	(22)	(987)
Outras despesas administrativas	-	(14)	(6.566)	(1.494)
	(65)	(45)	(42.474)	(30.912)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

23. Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Receitas financeiras				
Juros de aplicações financeiras	-	-	6.208	3.438
Juros sobre contrato de mutuo	-	2.176	-	-
Juros recebidos e atualização monetária	-	-	537	255
Multa e juros recebidos	-	-	53	-
Descontos obtidos (a)	-	-	2.156	2.423
	<u>-</u>	<u>2.176</u>	<u>8.954</u>	<u>6.116</u>
Despesas financeiras				
Juros sobre empréstimos	(2.468)	-	(71.091)	(31.774)
Juros sobre financiamentos	-	(1.707)	(733)	(486)
Comissões e despesas bancárias	(72)	(240)	(9.999)	(9.747)
Juros s/ mútuo	-	-	(140)	-
IOF/IOC	-	-	(595)	(2.220)
Juros, multa de mora e descontos concedidos	-	(63)	(1.665)	(1.425)
	<u>(2.540)</u>	<u>(2.010)</u>	<u>(84.223)</u>	<u>(45.652)</u>
Resultado financeiro, líquido	<u>(2.540)</u>	<u>166</u>	<u>(75.269)</u>	<u>(39.536)</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.

24. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	2015	2014	2015	2014
Corrente	(31)	(728)	(581)	(1.037)
Diferido	-	-	182.115	(1.001)
	<u>(31)</u>	<u>(728)</u>	<u>181.534</u>	<u>(2.038)</u>

Os impostos diferidos foram constituídos com base no resultado gerado pelo reconhecimento da avaliação das propriedades para investimentos, conforme na nota explicativa nº 11.

25. 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

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

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 2015 e 2014, 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 2015 e 2014.

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.

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

b. Risco de taxas de juros

Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. A Administração avalia que os riscos das aplicações financeiras de suas disponibilidades são reduzidos em função de suas operações serem realizadas em bancos de reconhecida liquidez.

Análise de sensibilidade

A Companhia realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos, basicamente representados por variações da taxa de juros (CDI). Com base nas informações de mercado, foram extraídas as projeções do CDI. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os totais dos recursos. Segue o demonstrativo da análise de sensibilidade:

Total da dívida: (*)

Valor de face	812.806				
Valor contábil	811,587				
Indexador	Queda 50%	Queda 25%	Provável	Aumento 25%	Aumento 50%
CDI	6,25%	9,38%	12,50%	15,63%	18,75%
Juros	61.086	68.802	76.359	83.765	91.028

(*) Nota explicativa n. 16

Taxa + CDI	471.678	59,53%
Taxa Fixa	320.594	40,47%
Total	792.272	100,00%

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

26. Partes relacionadas (Controladora)

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

	Valor da transação para o exercício findo em 31 de dezembro		Saldo em aberto em 31 de dezembro	
	2015	2014	2015	2014
Ativo				
Circulante				
- Contas a receber				
Mútuo - membros da família	14.679	15.494	14.679	15.494
Mútuo - pessoa jurídica ligada (Cone S/A)	332	-	332	-
	<u>15.011</u>	<u>15.494</u>	<u>15.011</u>	<u>15.494</u>
Não circulante				
- AFAC				
Solar Suape SPE	1	-	1	-
Convida Participações	2.800	-	2.800	-
	<u>2.801</u>	<u>-</u>	<u>2.801</u>	<u>-</u>

27. 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 2015 e 2014 a Companhia não possui questionamentos judiciais, de natureza tributária, trabalhista ou civil, que devam ser reconhecidos uma provisão para prováveis desembolsos ou divulgações de causas possíveis, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

28. Seguros (Consolidado)

	Consolidado	
	2015	2014
Receita de indenização de bens segurados	8.324	14.179

Em 16 de setembro de 2014 ocorreu um incêndio no galpão G04 do Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 1.1, de propriedade da Companhia. O galpão era ocupado por três locatários que armazenavam materiais e equipamentos diversos (documentos contábeis, material escolar, fardamentos, máquinas, entre outros). O Instituto de Criminalística (Polícia científica do Estado de Pernambuco), emitiu um laudo excluindo a

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2015 e 2014
(Em milhares de Reais)

possibilidade do sinistro ter sido causado por qualquer item relacionado a infraestrutura física do galpão e/ou condomínio.

O galpão possuía seguro contra incêndio e após a conclusão das análises de reguladores de sinistros de seguradoras nacionais e seguradoras internacionais, a indenização deu-se conforme segue abaixo:

Valor de indenização bruto	25.965
Valor descontado - Franquia	(3.883)
Valor descontado - Salvados	(80)
Valor líquido recebido (a)	22.002

- a) Destes R\$ 22.002, R\$ 14.178 foi recebido em 2014. Em 2015 foi recebido a diferença, no valor de R\$ 7.823. Além destes valores de indenização de bens segurados, houve a indenização de R\$ 500, referente a cobertura de perda de aluguel.

29. Eventos subsequentes

A administração da Companhia considerou os eventos subsequentes a data de encerramento das demonstrações contábeis ocorridas em 31 de dezembro de 2015 até a data da conclusão das referidas demonstrações.

Cumprе ressaltar, a Cone S.A (empresa investida da Conepar S.A e do FI FGTS) foi alvo de busca e apreensão no último dia 01.07.2016, conforme noticiado na imprensa, decorrente de uma investigação, ainda em fase de inquérito policial, onde se apura eventuais irregularidades no âmbito de empresas investidas do FI-FGTS. Tratou-se, portanto, de uma medida acautelatória, com o propósito de levantar informações e documentos para instruir a referida investigação. Os administradores e Acionistas da Companhia, através de seus advogados constituídos, estão prestando todos os esclarecimentos pertinentes no sentido de colaborar com as autoridades competentes bem como elucidar eventuais dúvidas que possam existir a respeito dos fatos investigados.