

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

	Notas	2015	2014
Ativo			
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	5	2.231	153.045
Títulos e valores mobiliários	6	84.279	44.319
Contas a receber de clientes	7	15.103	10.242
Imóveis a comercializar	8	788.616	1.597.099
Estoques	9	42.928	86.375
Outras contas a receber	14.2	15.948	14.641
Adiantamentos a fornecedores		4.651	7.199
Outros		3.595	4.535
Total do ativo circulante		957.351	1.917.455
Não circulante			
Títulos e valores mobiliários	6	107.029	-
Contas a receber de clientes	7	100.675	69.546
Seguros a apropriar		142	1.617
Outros		85	-
Imóveis a comercializar	8	1.556.960	-
Imobilizado	10	50.862	60.031
Intangível		41	61
Total do ativo não circulante		1.815.794	131.255
Total do ativo		2.773.145	2.048.710

Passivo					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	114.292	164.601		
Fornecedores		91.287	72.070		
Obrigações tributárias		2.920	5.355		
Obrigações trabalhistas	12	22.239	25.233		
Adiantamentos de clientes nas vendas com permutas	13.1	48.143	240.590		
Adiantamentos de clientes nas vendas a promitentes		132	2.061		
Outros		877	560		
Total do passivo circulante		279.890	510.470		
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	2.250.360	1.476.060		
Tributos diferidos	21	4.696	3.596		
Provisão para contingências	15	385	-		
Garantias recebidas	16	107.029	-		
Total do passivo não circulante		2.362.470	1.479.656		
Patrimônio líquido	14				
Capital social		54.224	34.680		
Reservas de lucros		8.561	23.904		
Total do patrimônio líquido		62.785	58.584		
Adiantamentos para futuro aumento capital	14.b	68.000	-		
Total do passivo e do patrimônio líquido e recursos capitalizáveis		2.773.145	2.048.710		

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

	Reservas de lucros					Total
	Capital social	Reserva de lucros a realizar	Reserva para investimentos	Reserva para Reser-va legal	Prejuí-zos acumulados	
Saldos em 31 de dezembro de 2013	34.680	20.803	15.428	2.774	-	73.685
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(15.101)	(15.101)
Apropriações	-	-	-	-	-	-
Absorção de reserva para investimentos	-	-	(15.101)	-	15.101	-
Saldos em 31 de dezembro de 2014	34.680	20.803	327	2.774	-	58.584
Aumento de capital (Nota 14.a)	19.544	-	-	-	-	19.544
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(15.343)	(15.343)
Absorção de reserva para investimentos	-	-	(327)	-	327	-
Absorção de reserva de lucros a realizar	-	(15.016)	-	-	15.016	-
Saldos em 31 de dezembro de 2015	54.224	5.787	-	2.774	-	62.785

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

	2015	2014
Fluxos de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social	(9.882)	(8.240)
Ajustes para conciliar o prejuízo do exercício antes do imposto de renda e da contribuição social com os fluxos de caixa		
Depreciações e amortizações	4.098	4.841
Baixas de imobilizado	5.556	5.058
Rendimentos de títulos de renda fixa	(3.670)	(3.642)
Provisão para contingências	385	-
Ajuste a valor presente	(4.620)	6.401
	(8.133)	4.418

Redução (acréscimo) em ativos		
Contas a receber	(31.370)	(86.189)
Outras contas a receber	(1.307)	(14.641)
Adiantamentos a fornecedores	2.548	(2.686)
Outros	855	(3.743)
Seguros a apropriar	1.475	-
Estoques	43.447	(51.044)
Imóveis a comercializar	(729.516)	(707.987)
Acréscimo (redução) em passivos		
Fornecedores	19.217	31.086
Obrigações trabalhistas	(2.994)	9.605
Obrigações tributárias	(5.049)	4.383
Garantias recebidas	96.294	-
Adiantamentos de clientes nas vendas a promitentes	(1.929)	2.061
Outros	317	95
	(616.145)	(814.642)

Imposto de renda e contribuição social pagos		
Juros pagos	(1.747)	(5.206)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos consumidos pelas atividades operacionais	(216.255)	(115.281)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos		
Aplicações em títulos de renda fixa	(376.242)	(40.677)
Resgates de títulos de renda fixa	243.658	-
Acrescimos de imobilizado	(465)	(6.865)
Caixa e equivalentes de caixa líquidos consumidos pelas atividades de investimentos	(133.049)	(47.542)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento		
Captações de empréstimos e financiamentos	939.229	1.461.055
Captações de mútuos	-	315.000
Amortizações de empréstimos e financiamentos	(210.391)	(190.934)
Amortizações de mútuos	-	(455.000)
Aumento de capital social	19.544	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	68.000	-
Caixa e equivalentes de caixa líquidos gerados pelas atividades de financiamento	816.382	1.130.121
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(150.814)	147.450
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	153.405	5.595
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.231	153.045

condições tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais. Os resultados reais podem diferir das estimativas. d) **Custo orçado**: Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. e) **Classificação entre corrente e não corrente**: A Companhia apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação no circulante quando se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; for mantido principalmente para negociação; se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; e caixa ou equivalentes de caixa, a menos que haja restrições quando à sua troca ou seja utilizado para liquidar um passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal; for mantido principalmente para negociação; se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação; não há direito incondicional para diferir liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. A Companhia classifica todos os demais passivos no não circulantes. Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

	2015	2014
Caixa	16	20
Contas movimento	49	225
CDBs - operações compromissadas	2.166	152.800
	2.231	153.045

O saldo de equivalentes de caixa é representado por debêntures compromissadas do Banco Itaú, com taxas 85% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ao mês, com liquidez imediata e compromissos de recompra. **6. Títulos e valores mobiliários**: Os títulos e valores mobiliários são representados por Certificados de Depósitos Bancários da Caixa Econômica Federal - CEF ("CEF") com taxa de 100,8% do CDI ao mês. Esses títulos possuem vencimento superior a três meses contados da data de aquisição podendo ser negociados a qualquer momento para utilização nas operações da Companhia. Contudo, esses títulos não possuem compromisso de recompra do mencionado banco e, portanto, podem apresentar deságio quando do resgate antecipado. O montante registrado no ativo não circulante refere-se aos recursos recebidos em garantia mencionada na Nota Explicativa n° 16, que foi aplicado no Banco Bradesco. A Companhia tem o compromisso da devolução do montante, acrescido de rendimentos com taxa de 93% do CDI, após o prazo estabelecido. Em 31 de dezembro de 2015 o valor total dessas aplicações era R\$ 107.029 com rendimentos.

	2015	2014
Unidades em construção (*)	117.559	86.189
Ajuste a valor presente (**)	(1.781)	(6.401)
	115.778	79.788
Corrente	15.103	10.242
Não corrente	100.675	69.546
	115.778	79.788

(*) O saldo principal é atualizado monetariamente, com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). (**) O efeito do ajuste a valor presente no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto média de 1,11%, (4,09% em 31 de dezembro de 2014) calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia (8,8% a.a. +3%), deduzida da inflação (IPC-A) que foi de 10,67% a.a em 2015 (6,41% a.a. em 2014). O saldo de contas a receber possui a seguinte expectativa de recebimento:

	2015	2014
2015	-	16.536
2016	16.341	14.729
2017	110.284	97.372
Após 2017	69	7
Total de contas a receber	126.694	128.644
Receita não reconhecida (*)	(10.916)	(48.856)
Total de recebíveis contabilizados	115.778	79.788

(*) As receitas não reconhecidas são referentes aos projetos em construção, cujos percentuais de construção não atingiram os limites definidos pela OCP 01 (R1) - Entidades de Incorporação Imobiliárias. Não há cliente que represente mais de 5% do saldo total de contas a receber de clientes. A concentração do risco de crédito é limitada porque a base de clientes é abrangente. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014 não havia títulos vencidos. Sem histórico de inadimplência, a Companhia não realizou provisão para risco de crédito. **8. Imóveis a comercializar** O saldo de imóveis a comercializar é representado pelo custo de formação de unidades imobiliárias, permutas de terrenos e encargos de empréstimos e financiamentos. Os imóveis dos condomínios 1, 2 e 3, estão classificados no ativo circulante em decorrência da estimativa realizada pela Administração em vender nos próximos 12 meses. As demais unidades imobiliárias são classificadas no ativo não circulante.

	2015	2014
Terrenos	567.599	566.852
Custos de incorporação	50.199	24.197
Materiais	487.630	275.840
Mão de obra	289.808	190.041
Serviços	675.151	426.346
Custos com empréstimos e financiamentos (*)	275.189	113.823
	2.345.576	1.597.099

(*) Os encargos de empréstimos e financiamentos foram capitalizados em imóveis a comercializar e estão sendo registrados no resultado com base na fração ideal de terreno vendido. A Companhia registrou no resultado do exercício R\$ 54.047 em 2015 (R\$ 29.464 em 2014). **9. Estoques**: Os estoques da Companhia compreendem materiais de construção de diversas naturezas que ainda não foram aplicados na obra, tais como pisos de cerâmica, gessos, esquadrias de alumínio, vidros, caixas d'água, tintas, portas, gerador, entre outros, e a Administração estima consumi-los em até 12 meses, classificando integralmente o saldo no ativo circulante.

	2015		2014		
	Valor depre-ciação	Valor contá-bil	Valor depre-ciação	Valor contá-bil	
Edificações e instalações	24.187 (4.059)	20.128	24.280 (2.926)	21.354	
Máquinas e equipamentos	2.961 (693)	2.268	7.603 (1.378)	6.225	
Móveis e utensílios	4.965 (1.258)	3.707	5.221 (796)	4.425	
Veículos	35 (28)	7	3.675 (2.218)	1.457	
Ferramentas, aparelhos e acessórios	2.076 (956)	1.120	2.308 (713)	1.595	
Equipamentos de informática	2.149 (982)	1.167	1.977 (592)	1.385	
Estande de vendas (i)	24.460 (1.995)	22.465	24.452 (862)	23.590	
	60.833 (9.971)	50.862	69.516 (9.485)	60.031	
Taxa de depre-ciação					
2014					
5% 21.354	9 (101)	(1.134)	20.128		
10% 6.225	14 (3.564)	(407)	2.268		
20% 4.425	44 (239)	(523)	3.707		
10% 1.457	-	(1.441)	(9)		
Ferramentas, aparelhos e acessórios	10% 1.595	124 (156)	(443)	1.120	
Equipamentos de informática	10% 1.385	266 (55)	(429)	1.167	
Estande de vendas (i)	5% 23.590	8	-(1.133)	22.465	
	60.031	465 (5.556)	(4.078)	50.862	
Taxas de depre-ciação					
2013					
5% 22.639	22	(1.145)	21.354		
10% 5.479	1.484	162 (179)	(721)	6.225	
20% 3.713	1.227	-	(25)	(490)	4.425
10% 2.376	-	-	-	(919)	1.457

como benfeitorias nesses terrenos, como serviços de terraplanagem e demais custos de construção dos empreendimentos. d) **Imobilizado**: O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. Os terrenos não são depreciados. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

Edificações e instalações **20 anos**
Máquinas e equipamentos **10 anos**
Móveis e utensílios **5 anos**
Veículos **10 anos**
Ferramentas, aparelhos e acessórios **10 anos**
Equipamentos de informática **10 anos**
Estandes de vendas **20 anos**

Conforme a orientação do OCP 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia. Estes ativos estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração (*impairment*). O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o valor contábil do ativo for maior do que seu valor recuperável estimado. Os ganhos e as perdas de alienação são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos como outros ganhos ou perdas, líquidos nas demonstrações do resultado. e) **Intangível**: As licenças de software adquiridas são capitalizadas com base nos custos incorridos para adquirir os softwares e fazer com que eles estejam prontos para ser utilizados. Esses custos são amortizados durante sua vida útil estimada de cinco anos a taxa de 20% ao ano. Os custos associados à manutenção de softwares são reconhecidos como despesa, conforme incorridos. f) **Outras provisões, ativos e passivos contingentes**: Segundo o CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes, uma provisão contingente é reconhecida quando existe uma obrigação presente (legal ou construtiva) como resultado de evento passado, cujo valor possa ser estimado com segurança e que seja provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação. Quando alguma destas características não é atendida, a Companhia não reconhece uma provisão. As provisões são constituídas a partir de análise individualizada, efetuada pela assessoria jurídica da Companhia, dos processos administrativos e judiciais em curso e das perspectivas de resultado desfavorável implicando em um desembolso futuro. A atualização monetária das provisões é reconhecida como despesa financeira no resultado do período. Eventuais contingências ativas não são reconhecidas até que as ações sejam julgadas favoravelmente à Companhia em caráter definitivo e quando a probabilidade de realização do ativo seja praticamente certa. g) **Aprovação do resultado**: O resultado é apurado pelo regime de competência. As despesas comerciais, gerais e administrativas são registradas no resultado quando incorridas. As receitas de vendas de unidades imobiliárias são registradas pelo percentual de conclusão das obras e os custos de construção das unidades imobiliárias são apropriados ao resultado pela fração ideal do terreno vendido. h) **Reconhecimento de receita**: A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber, deduzida de quaisquer estimativas de devoluções, descontos comerciais e/ou bonificações concedidos ao comprador e outras deduções similares. Receitas, custos e despesas relacionados aos empreendimentos imobiliários em construção são reconhecidos no decorrer do período de desenvolvimento com base nos custos incorridos em relação aos custos totais do projeto. As principais regras adotadas para o reconhecimento de receita aplicada aos nossos negócios são as seguintes: "A porcentagem de custos incorridos, incluindo os custos relacionados a terrenos, projetos e construção, é medida em relação aos custos orçados totais, que são atualizados até a data-base das demonstrações financeiras. • Para determinar o valor das receitas a serem reconhecidas em qualquer momento determinado, a porcentagem dos custos incorridos sobre os custos orçados totais é aplicada ao total das unidades vendidas, definido de acordo com os termos estabelecidos nos contratos de venda. • Eventuais valores recebidos em relação à venda de unidades que excede o valor das receitas reconhecidas são registrados como "adiantamentos de clientes". • Qualquer valor das receitas reconhecidas que exceder o valor recebido de clientes é registrado no contas a receber. i) **Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro**: Conforme facultado pela legislação a Companhia adota o Regime de Tributação do Lucro Real, em que a base de cálculo do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") é calculada a 15% (mais 10% de adicional sobre o excedente de R\$ 240/ano) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL") a 9% sobre o lucro líquido ajustado. j) **Recuperabilidade de ativos financeiros**: Por ocasião de encerramento de balanço, a Companhia avalia se há evidências objetivas de que um determinado ativo financeiro, ou grupo de ativo financeiro, está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos originados pela não recuperação do ativo pelas operações são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos. Quando houver evidência clara da ocorrência de perda de valor recuperável de ativos financeiros, o valor da perda é mensurado como a diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo perdas de crédito futuras esperadas, mas ainda não incorridas), descontada à taxa de juros efetiva original do ativo financeiro. O valor contábil do ativo é reduzido e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado. A Companhia não possui nenhum ativo que possua evidência clara da ocorrência de perda de valor recuperável. k) **Provisão para garantias**: O custo dos imóveis vendidos pela Companhia compreendem os gastos com as garantias existentes relativas ao período posterior à entrega das chaves das unidades imobiliárias. Tais garantias são reconhecidas na venda das respectivas unidades imobiliárias com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar a obrigação da Companhia, sendo tais gastos estimados com base em dados técnicos disponíveis de cada imóvel da Companhia e no histórico de gastos incorridos pela Odebrecht Realizações em relação às obras orçadas pela mesma, considerando que a Companhia adota as mesmas práticas da Odebrecht Realizações. l) **Ajuste a valor presente de ativos e passivos**: Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita e, em certos casos, implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais. o) **Novos Pronunciamentos**: Não ocorreu emissão de novos pronunciamentos aplicados pela primeira vez em 2015, bem como emitidos, mas que não estavam em vigor em 31 de dezembro de 2015. **4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**: No processo de aplicação das práticas contábeis, a Administração fez os seguintes julgamentos, além daqueles que envolveram estimativas e premissas, que tiveram os principais efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras. a) **Vida útil dos ativos imobilizado e intangível**: A depreciação ou amortização dos ativos imobilizado e intangível considera a melhor estimativa da Administração sobre a utilização destes ativos ao longo de suas operações. Mudanças no cenário econômico ou no mercado consumidor podem requerer a revisão dessas estimativas de vida útil. b) **Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**: A Administração revisa anualmente o valor contábil dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas, e o valor contábil exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Em 31 de dezembro de 2015, a Administração concluiu que os ativos não financeiros seriam recuperados. c) **Provisões para contingências**: A Companhia está sujeita a reivindicações legais, civis e trabalhistas cobrindo assuntos que advêm do curso normal das atividades de seus negócios, sendo que a avaliação dos riscos relacionados envolve considerável julgamento por parte da Administração, para riscos fiscais, trabalhistas, previdenciários, e civis que, como resultado de um acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos envolvesse benefícios econômicos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita do montante dessa obrigação. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas cir-

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

1. Informações gerais: A Ilha Pura 01 Empreendimento Imobiliário S.A. ("Ilha Pura 01" ou "Companhia") foi constituída em 29 de setembro de 2010 como sociedade limitada empresarial sob a denominação social CH-12 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e, em 25 de outubro de 2011, foi transformada em sociedade anônima pela acionista Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções ("Carvalho Hosken"), sob a denominação social Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários S.A. A Companhia é sediada na Avenida Olof Palme, 305,

Ferramentas, aparelhos e acessórios	10%	1.256	976	-	(227)	(410)	1.595
Equipamentos de informática	10%	1.190	567	-	(18)	(354)	1.385
Estande de vendas (i)	5%	2.392	88	26.504	(4.609)	(785)	23.590
Construções em andamento - estande de vendas (i)		24.019	2.485	(26.504)	-	-	-
		63.064	6.849	-	(5.058)	(4.824)	60.031

(i) Os gastos com a construção dos estandes de vendas são classificados como imobilizado quando a sua utilização for superior a 12 meses, e depreciados de acordo com sua vida útil, que pode variar de acordo com cada empreendimento. A Ilha Pura 01 pretende realizar lançamentos no bairro por pelo menos 20 anos e utilizará a estrutura do atual estande de vendas em todos os lançamentos do período. **11. Empréstimos e financiamentos:** Os empréstimos e financiamentos são realizados pela Companhia com o objetivo de captação recursos para pagamento de serviços e compra de insumos necessários nas construções dos imóveis e são representados da seguinte forma:

	2015	2014
Empréstimo para construção (a)(*)	2.250.284	1.461.055
Empréstimo de capital de giro CCB (b)	114.191	177.531
FINAME - ativo imobilizado (c)	177	2.075
	2.364.652	1.640.661
Corrente	114.292	164.601
Não corrente	2.250.360	1.476.060
	2.364.652	1.640.661

(a) Em 29 de abril de 2014, a Ilha Pura 01 em conjunto com a Ilha Pura, Carvalho Hosken, Odebrecht Realizações, RIO 2016 e a CEF, assinou um contrato de financiamento para construção dos 7 condomínios. O valor total do financiamento é limitado a R\$ 2.330.000 com o objetivo de financiar 100% dos custos da produção e, despesas de comercialização e legalização, estas limitadas a 8% e a 2% do VGV. Este financiamento é objeto de 7 contratos de financiamento específicos, sendo um para cada condomínio. O prazo de carência máximo é de 52 meses e compreende o prazo da obra, o prazo de usufruto do período dos Jogos e mais doze meses adicionais após as obras necessárias para a readaptação do empreendimento para o adquirente final, não podendo exceder o prazo de julho de 2018. O prazo de amortização é de 36 meses a contar do prazo de carência. Em 1º de setembro de 2015, foi celebrado um aditivo ao contrato que disponibiliza a Companhia a extensão do prazo de amortização de 36 meses para o prazo máximo de 84 meses a contar do prazo término de carência, caso a Companhia opte pela extensão a partir do 36º mês a taxa será ajustada para 140% do CDI. Em 2 de julho de 2015, a Ilha Pura 01 em conjunto com a Ilha Pura, Carvalho Hosken, Odebrecht Realizações, RIO 2016 e a CEF, celebraram aditivo ao contrato de financiamento para construção dos 7 condomínios, no qual fica acordado que a CEF libera à Ilha Pura a retenção de R\$ 240.000, assim ficando disponível o valor total do contrato de R\$ 2.090.000. A garantia adicional condicional do aditivo foi dada pela Carvalho Hosken. O desdobramento da liberação da retenção será realizado por condomínio, conforme os Relatórios de Mensuração de Obras, informando o percentual de obra executada sobre o valor total do Financiamento. Também fica acordado que as futuras liberações do contrato, a partir deste aditivo, serão efetuadas pela CEF em parcelas mensais postecipadas, conforme os Relatórios de Mensuração de Obras executados por empresa de engenharia já contratada pela Ilha Pura 01 e ratificado pela engenharia da CEF. Durante a fase de construção/carência são devidos, a partir da primeira liberação, juros mensais à taxa nominal de aproximadamente 8,5% a.a., correspondente à taxa efetiva de aproximadamente 8,8% a.a., acrescidos de atualização monetária pela Taxa Referencial (TR) apurada no período e Taxa de Estruturação - FEE - de 0,5% do valor da parcela do financiamento liberada. Os juros e atualização monetária incidentes durante o período no qual o empreendimento terá o usufruto instituído em benefício do RIO 2016 para utilização como Vila dos Atletas e para posterior realização do retrofit serão quitados pelo RIO 2016. A CEF possui garantias sobre o empréstimo por terreno hipotecado, por recebíveis, pelos acionistas: Carvalho Hosken e Odebrecht Realizações, de forma não solidária, a aportar ou fazer que sejam aportados recursos financeiros no caso de inadimplência, eventuais custos não previstos no cronograma físico-financeiro ou no caso da execução da fiança prestada pela Fiadora (Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A.), e pela Fiadora que se responsabiliza solidariamente a cumprir todas as obrigações, assumidas pela Companhia de forma líquida, por alienação fiduciária das ações da Companhia, em que a Fiadora transfere as ações da Companhia à CEF de forma irrevogável e irretirável. (a) Os empréstimos de capital de giro, CCBs Imobiliárias, tomados junto ao Bradesco e Safra estão sujeitos a juros de 1,55% a 2,1% ao ano, indexados por taxa CDI. Estes empréstimos estão garantidos por fiança pelos acionistas Carvalho Hosken e Odebrecht Realizações, de forma não solidária. (b) Em 31 de dezembro de 2015, o FINAME de ativo imobilizado é sujeito à taxa de juros de 5,5% ao ano, a serem amortizados em prestações com vencimento até 2017. O FINAME é garantido por fiança pelos acionistas Carvalho Hosken e Odebrecht Realizações. Não há cláusulas restritivas a serem cumpridas nos contratos de empréstimos e financiamentos. A tabela a seguir apresenta a movimentação dos empréstimos e financiamentos em 2015 e 2014:

	Saldo
Em 31 de dezembro de 2013	372.772
Aportes	1.461.055
Atualizações	92.799
Amortizações do principal	(190.934)
Amortizações dos juros	(95.031)
Em 31 de dezembro de 2014	1.640.661
Aportes	939.229
Atualizações	211.408
Amortizações do principal	(210.391)
Amortizações dos juros	(216.255)
Em 31 de dezembro de 2015	2.364.652

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos de longo prazo dos empréstimos e financiamentos existentes em 31 de dezembro de 2015 e 2014:

	2015	2014
2015	-	164.601
2016	76	14.481
2017	500.541	326.285
2018	750.095	487.018
2019	750.095	487.018
2020	249.553	161.258
	2.250.360	1.640.661

12. Obrigações trabalhistas

	2015	2014
Provisão de férias	6.769	10.465
Encargos sociais	15.470	14.703
Outros	-	65
	22.239	25.233

13. Partes relacionadas: 13.1. Adiantamentos de clientes nas vendas com permutas: Em 11 de dezembro de 2012 a Companhia assinou escritura de promessa de compra e venda junto a Carvalho Hosken para cada um dos terrenos em que serão construídos os sete condomínios componentes da Vila dos Atletas. Através das escrituras a Companhia adquiriu os mencionados terrenos localizados na região da Barra da Tijuca na cidade do Rio de Janeiro a serem pagos com a entrega das unidades imobiliárias prontas e acabadas que irão representar à fração de 20,6% retida pela Carvalho Hosken. Os saldos de adiantamento de clientes no montante de R\$ 48.143 em 31 de dezembro 2015 referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, mediante a transferência da posse das unidades, conforme previsto no contrato, e correspondem a parcela proporcional da receita ainda não reconhecida até a mesma data, tendo em vista o valor justo dos terrenos permutados no total de R\$ 749.242 conforme abaixo demonstrado:

	2015				
Fração ideal do terreno	Área (m²)	Valor geral de vendas	Valor da permuta	Parcela reconhecida	Adiantamento de clientes
Condomínio 01	20,6%	144	610.717	125.934	117.256
Condomínio 02	20,6%	66	268.919	55.239	53.867
Condomínio 03	20,6%	116	449.296	92.769	86.973
Condomínio 04	20,6%	88	395.372	81.431	76.629
Condomínio 05	20,6%	166	639.175	131.588	120.898
Condomínio 07	20,6%	141	572.480	118.023	110.233
Condomínio 09	20,6%	155	701.378	144.259	135.243
		876	3.637.337	749.242	701.099
				508.652	240.590

	2014				
Fração ideal do terreno	Área (m²)	Valor geral de vendas	Valor da permuta	Parcela reconhecida	Adiantamento de clientes
Condomínio 01	20,6%	144	610.717	125.934	84.586
Condomínio 02	20,6%	66	268.919	55.239	48.847
Condomínio 03	20,6%	116	449.296	92.769	62.277
Condomínio 04	20,6%	88	395.372	81.431	54.334
Condomínio 05	20,6%	166	639.175	131.588	84.356
Condomínio 07	20,6%	141	572.480	118.024	77.225
Condomínio 09	20,6%	155	701.378	144.257	97.027
		876	3.637.337	749.242	508.652
				508.652	240.590

13.2. Outras contas a receber: A escritura de promessa de compra e venda assinada entre a Companhia e a Carvalho Hosken prevê que os gastos relacionados à divulgação, comercialização, publicidade e marketing dos empreendimentos serão incorridos pela Companhia e reembolsados pela Carvalho Hosken, na proporção do VGV das unidades imobiliárias permutadas de 20,6% até o limite do valor de 6% do preço das mencionadas unidades. Em 2015 os valores totais de reembolso somam R\$ 15.948 (R\$ 14.641 em 2014). **14. Patrimônio líquido e recursos capitalizáveis:** Em 31 de dezembro de 2015, o capital da Companhia é de R\$ 54.224 (R\$ 34.680 em 2014) dividido em 49.368.403 (34.679.836 em 2014) ações ordinárias nominativas, todas sem valor nominal, totalmente subscritas, e integralizadas pela Ilha Pura Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. Em 3 de dezembro de 2015, a Companhia realizou aumento de capital social no montante de R\$ 19.544 mediante a emissão de 14.688.567 novas ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 1,33056751 por ação. b) Adiantamento para futuro aumento de capital: No dia 30 de dezembro de 2015, a Controladora realizou um adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$ 68.000 com o objetivo de prover capital de giro. **15. Contingências:** Em 2015, a Companhia constituiu provisão para contingências sob processos de natureza trabalhista cujos riscos foram avaliados com prognóstico de perda provável em 2015 em cerca de R\$ 385. As causas consideradas possíveis totalizavam R\$ 2.236 em 31 de dezembro de 2015 (R\$ 2.020 em 31 de dezembro de 2014), sendo composto por processos de natureza trabalhista. A Companhia é tributada pelo lucro real e por falta de previsão legal não recolhe impostos sobre vendas de unidades imobiliárias por meio de permuta física. Contudo, recentemente alguns casos semelhantes para contribuintes optantes pelo regime de lucro real foram avaliados em esfera administrativa pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais - CARF e julgados em esfera judicial de forma desfavorável aos contribuintes. A Administração da Companhia consubstanciada na opinião de seus assessores jurídicos entende que os riscos de perda decorrentes do resultado de em uma eventual fiscalização são possíveis. Esses riscos não podem ser atualmente mensurados com confiabilidade, em virtude da ausência de jurisprudência e de conhecimento de autuações de mesma natureza. **16. Garantia recebida:** Em 29 de abril de 2014, a Companhia, o RIO 2016 e o Banco Bradesco celebraram um contrato com objetivo de formalizar a cessão do fluxo financeiro de recebíveis decorrentes do contrato de usufruto da Vila dos Atletas pelo RIO 2016 no valor de R\$ 49.302 e do contrato de retrofit no valor de R\$ 46.992, que prevê que o RIO 2016 deverá realizar as obras de empreitada da Vila dos Atletas para uso final dos promitentes compradores de imóveis. De acordo com este termo de cessão de recebíveis, até o dia 28 de fevereiro de 2015, o RIO 2016 deveria realizar depósito em caução no montante de R\$ 96.294, que compreende a soma das quantias acima mencionadas, em benefício da Ilha Pura 01 junto ao Banco Bradesco. Em 28 de fevereiro de 2015, conforme previsto, a Ilha Pura 01 recebeu R\$ 96.294. Em 31 de dezembro de 2015 o valor atualizado das garantias somava R\$ 107.029.

	2015	2014
Receita nas vendas a promitentes	57.150	101.293
Receita nas vendas com permutas	192.447	192.734
Outras receitas	244	270
Deduções da receita	(1.766)	(2.249)
	248.075	292.048

	2015	2014
Despesas com pessoal	(6.857)	(12.504)
Despesas com consultorias	(1.159)	(2.287)
Despesas com manutenção e conservação	(829)	(1.101)
Outras	(1.081)	(957)
	(9.926)	(16.849)

	2015	2014
Despesas com estande de vendas	(4.942)	(4.774)
Despesas com comissões sobre vendas de unidades	(1.641)	(2.280)
Despesas com serviços de propaganda e publicidade	(2.306)	(23.184)
	(8.889)	(30.238)

20. Resultado financeiro: A composição das receitas e despesas financeiras, em 2015 e 2014, é demonstrada como segue:

	2015	2014
Despesas financeiras		
Atualização monetária de garantias (1)	(10.735)	-
Juros financeiros	(393)	(566)
Tarifas bancárias	(167)	(136)
Multas e juros	(120)	(130)
Outras	(881)	(13)
	(12.296)	(845)

	2015	2014
Receitas financeiras		
Rendimentos da aplicação em título de renda fixa de garantias (1)	10.735	-
Rendimentos de títulos de renda fixa (2)	10.821	16.200
Ajuste a valor presente (3)	4.620	-
Outras	446	240
	26.622	16.440
	14.326	15.595

(1) Refere-se a garantia mencionada na Nota Explicativa nº 16. Para fins de apresentação das demonstrações dos fluxos de caixa, as despesas e receitas financeiras, que se equivalem, são apresentadas líquidas e, portanto, não impactam essas demonstrações. (2) O saldo é composto por R\$ 3.670 de rendimentos de títulos de renda fixa classificados como títulos de valores mobiliários (R\$ 12.558 em 2014) e R\$ 3.642 de rendimentos de títulos de renda fixa classificados como equivalentes de caixa (R\$ 7.151 em 2014). (3) Conforme orientação da CPC 12 - Ajuste a Valor Presente, a reversão do ajuste a valor presente do contas a receber, decorrente de mudança na taxa de desconto, foi apropriada como receita financeira. **21. Imposto de renda e contribuição social:** Em 2015 a Companhia optou pelo método de tributação do lucro real com Regime Especial de Tributação - RET ("RET"), que deverá ser considerado para os próximos exercícios, substituindo o método de tributação pelo lucro presumido. A conciliação da despesa de imposto de renda e contribuição social calculada pela aplicação das alíquotas fiscais e valores no resultado, tendo em vista a alteração no método de tributação, está demonstrada a seguir:

	31/12/2015
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(9.882)
Alíquota nominal	34%
Imposto de renda e contribuição social pela alíquota fiscal combinada	3.360
Ajuste para cálculo da alíquota efetiva	-
Parcela do lucro tributável tributada por critério distinto do lucro real	(5.756)
Diferenças permanentes	(3.065)

Imposto de renda e contribuição social à alíquota efetiva	(5.461)
Imposto de renda e contribuição social correntes	(4.861)
Imposto de renda e contribuição social diferidos (*)	(600)
Imposto de renda e contribuição social na demonstração dos resultados	(5.461)

(*) IRPJ e CSLL diferidos pelo RET às alíquotas de 1,26% e 0,66%, respectivamente, calculadas sobre a receita reconhecida pelo percentual de conclusão ("POC") cujas contraprestações não foram recebidas dos promitentes. A despesa de imposto de renda e contribuição social no exercício findo em 31 de dezembro de 2014 é decorrente do método da apuração pelo lucro presumido, conforme demonstrado abaixo:

	2014
Receitas nas vendas a promitentes	107.694
Recebimentos nas vendas a promitentes	(21.506)
Base de cálculo	86.188
Alíquota do RET	1,086
Alíquota de 1,26% para IRPJ e 0,66% para CSLL	569
Presunção das receitas pelo lucro presumido - regime de caixa (*)	16.398
Demais receitas (**)	509
Base de cálculo	16.907
Alíquota de 15% para IRPJ e 9% para CSLL	2.280
Adicional de IRPJ - alíquota de 10%	1.498
Despesas de imposto de renda e contribuição social pelo lucro presumido - corrente	3.778
Total de IRPJ e CSLL	4.864
(*) Rendimentos de aplicações financeiras resgatadas. (**) Venda de sucatas, descontos obtidos e outros. As receitas decorrentes do reconhecimento da permuta não compõem a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social pelo método do lucro presumido, em virtude de não haver recebimento em caixa na transação. A movimentação dos tributos diferidos passivos são referentes às vendas a promitentes que ainda não foram recebidas pela Companhia. Em 2015 e 2014 é apresentada da seguinte forma:	

	2014
Constituição de IR, CS, PIS e COFINS diferidos	3.445
Em 31 de dezembro de 2014	3.445
Constituição de IR, CS, PIS e COFINS diferidos	1.251
Em 31 de dezembro de 2015	4.696

IRPJ e CSLL diferidos pelo RET às alíquotas de 1,26% e 0,66%, respectivamente, calculadas sobre a receita reconhecida pelo POC cujas contraprestações não foram recebidas dos promitentes no montante de R\$ 600 (R\$ 1.655 em 2014) acrescidos de PIS e COFINS às alíquotas de 0,37% e 1,71%, respectivamente, no montante de R\$ 651 (R\$ 1.790 em 2014), sobre a mesma base no montante aproximado de R\$ 31.370 (R\$ 86.188 em 2014). Com o advento da Lei nº 12.973/2014, foi extinto o Regime de Tributação Transitório que, contudo, não provocou efeitos na base de cálculo de IRPJ e CSLL da Companhia. **22. Instrumentos financeiros:** A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros. Todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de taxa de juros e de mercado. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização: • **Aplicações financeiras:** O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado. • **Contas a receber:** O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. O valor justo do contas a receber de clientes foi determinado com base nos critérios utilizados nas operações de venda de recebíveis feita até 31 de dezembro de 2015. • **Fornecedores:** O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. As taxas de juros negociadas nas datas em que os empréstimos e financiamentos foram obtidos não diferem das taxas praticadas no mercado até a data de aprovação para emissão das demonstrações financeiras em razão do curto período de tempo entre ambas as datas. A Companhia realiza análise dos instrumentos financeiros reconhecidos pelo valor justo, após o seu reconhecimento inicial. A mensuração do valor justo desses instrumentos é derivada de insumos que são cotados nos mercados ativos, com base em ativos e passivos idênticos; através de um ativo ou passivo, quer diretamente (ou seja, como os preços) ou indiretamente (ou seja, derivada de preços). A Companhia efetuou uma avaliação de seus instrumentos financeiros, como descrito: **Gerenciamento de risco:** A Companhia possui operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa. A Companhia está exposta a risco de crédito e risco de liquidez, sendo definidos abaixo: **Risco de crédito:** A Companhia está sujeita ao risco de crédito relacionado com as contas a receber de clientes e aos títulos e valores mobiliários. A política financeira da Companhia limita seu risco associado com esses instrumentos financeiros, alocando-os em instituições financeiras sólidas. A diversificação dos clientes e o monitoramento dos saldos a receber são procedimentos que a Companhia adota com o objetivo de minimizar perdas por inadimplência. A concentração de risco de crédito do contas a receber é minimizada devido à pulverização da carteira de clientes. **Risco de liquidez:** A Companhia monitora as previsões contínuas das exigências da liquidez para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais, através de uma ferramenta de planejamento de liquidez corrente. Esse risco reduziu no ano corrente em função da Companhia ter iniciado as vendas a promitentes, compensando as entradas de recebimentos dos mesmos com as saídas de pagamentos de empréstimos e outros passivos de curto prazo. **Risco da taxa de juros:** A Companhia está exposta ao risco de taxa de juros, uma vez que possui aplicações financeiras, contas a receber de clientes e empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, tanto com taxas de juros prefixadas como pós-fixadas. Esse risco é administrado pela Companhia, tentando minimizar sua exposição ao risco de taxa de juros equiparando suas contas a receber a sua dívida. **Valor de mercado dos instrumentos financeiros:** O valor de mercado das aplicações financeiras e dos empréstimos é coincidente com os respectivos saldos contábeis. **23. Cobertura de seguros:** A identificação, mitigação, gerenciamento de riscos e contratação de seguros são tratados pela Companhia obedecendo a parâmetros estabelecidos em política específica da Organização Odebrecht e contando com o apoio da OCS - Odebrecht Administradora e Corretora de Seguros Ltda. ("OCS"), seus consultores, corretores e seguradoras parceiras nacionais e internacionais de primeira linha, para assegurar a contratação, a preço certo, das coberturas adequadas a cada contrato ou empreendimento, em valores considerados pela Administração como suficientes para fazer face à indenização de eventuais sinistros.

	Modalidade	Vigência	Cobertura
Riscos de engenharia e condições especiais de obras civis em construção e/ou instalação e montagem		01/03/2018	2.037.172
Responsabilidade civil geral		01/03/2018	20.000

24. Eventos subsequentes: Em 4 de janeiro de 2016, a Ilha Pura realizou adiantamento para futuro aumento de capital realizado em 2015 com R\$ 441 e, em 13 de janeiro de 2016, realizou novamente um adiantamento para futuro aumento de capital, dessa vez no montante de R\$ 68.441, com o objetivo de garantir capital de giro da Companhia.

DIRETORES:		
Antonio Pessoa de Souza Couto - Mauricio Cruz Lopes		
Bruno Machado Guedes		
Contador: Sergio Bernardi Benini - CRC 1SP172182/0-2		

Aos Administradores e acionistas da Ilha Pura 01 Empreendimento Imobiliário S.A. Rio de Janeiro - RJ Examinamos as demonstrações financeiras da Ilha Pura 01 Empreendimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas. **Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras:** A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. **Responsabilidade dos auditores independentes:** Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados 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 financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Opinião:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Ilha Pura 01 Empreendimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2015, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Rio de Janeiro, 11 de abril de 2016. ERNST & YOUNG - Auditores Independentes S.S. - CRC-2SP015199/F-6. Roberto Martorelli - Contador CRC - 1RJ 106.103/O-0