

# Private Equity AE Investimentos e Participações S.A.

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 com  
relatório dos auditores  
independentes sobre as  
demonstrações financeiras**

# Conteúdo

<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>3</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>9</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa pelo método indireto</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501

www.kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Conselheiros e Administradores da  
Private Equity AE Investimentos e Participações S.A.  
São Paulo - SP**

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais**

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

### **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

## Base para opinião

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

## Incerteza relevante sobre a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que indica que a Companhia possui como sua principal atividade o investimento na controlada Alphaville Urbanismo S.A. e que a referida controlada apurou prejuízo nos exercícios findos em 2016 e 2017 e apresentou patrimônio líquido negativo no exercício findo em 2017 com impacto relevante na posição financeira e patrimonial da Companhia. Esses eventos e condições, juntamente com o fato da execução dos planos da controlada e da Companhia dependerem da conclusão das tratativas com terceiros e do sucesso da implementação de certas ações, conforme indicado na referida nota, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## Ênfase

### **Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis**

Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária e consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.2.2. Nossa conclusão não está modificada em função desse assunto.

## Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações

financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

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

São Paulo, 20 de agosto de 2018

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP014428/O-6



Giuseppe Masi  
Contador CRC 1SP176273/O-7

Private Equity AE Investimentos e Participações S.A.

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

Ativo	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015			31/12/2016	31/12/2015		
<b>Circulante</b>						<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	2.610	2.730	156.294	185.681	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	327.364	231.674
Aplicações financeiras	4.2	-	-	17.453	68.051	Debêntures	10	-	-	765.006	87.410
Contas a receber	5.1	-	-	533.650	534.450	Fornecedores	16 (i) (d)	-	-	94.491	119.810
Lotes a comercializar	6	-	-	654.151	765.911	Salários, encargos sociais, impostos e participações		-	-	63.383	61.569
Dividendos a receber	17.1	-	1.843	2.100	1.791	Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	11	-	-	37.018	23.366
Demais contas a receber	5.2	204	168	63.350	55.772	Repasses a efetuar a sócios incorporadores		-	-	34.748	26.547
Valores a receber de partes relacionadas	17.1	-	-	16.800	25.157	Dividendos a pagar	17.1	-	-	1.450	4.973
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>2.814</b>	<b>4.741</b>	<b>1.443.798</b>	<b>1.636.813</b>	Obrigações com investidores	12	-	-	913	4.085
						Obrigações com cessões de direitos creditórios	5	-	-	88.513	18.114
						Outras obrigações	18	12	84	19.225	14.005
						<b>Total do passivo circulante</b>		<b>12</b>	<b>84</b>	<b>1.432.111</b>	<b>591.553</b>
<b>Não circulante</b>						<b>Não circulante</b>					
Contas a receber	5	-	-	1.172.656	958.693	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	-	286.533
Lotes a comercializar	6	-	-	256.393	127.224	Debêntures	10	-	-	-	720.000
Demais contas a receber	5.2	-	-	31.122	13.689	Debêntures conversíveis	10	-	-	388.745	-
Aplicação financeira	4.2.1	18.363	-	-	-	Imposto de renda e contribuição social diferidos	14.b	-	-	12.391	20.701
		<b>18.363</b>	<b>-</b>	<b>1.460.171</b>	<b>1.099.606</b>	Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	11	-	-	-	5.528
						Aquisição de participações societárias		-	-	23.932	22.951
						Provisão para demandas judiciais e compromissos	13	-	-	8.826	7.096
						Provisão para garantia		-	-	30.776	29.363
Investimentos em participações societárias	7	946.181	1.063.975	46.407	38.990	Obrigações com investidores	12	-	-	-	913
Imobilizado		-	-	44.120	36.176	Obrigações com cessões de direitos creditórios	5	-	-	103.795	11.626
Intangível	8	-	-	502.529	536.300	Outras obrigações LP	18	-	-	84.547	96.096
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>946.181</b>	<b>1.063.975</b>	<b>593.056</b>	<b>611.466</b>	<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>653.012</b>	<b>1.200.807</b>
						<b>Patrimônio líquido</b>					
						Capital social	15 (i)	1.259.893	1.259.893	1.259.893	1.259.893
						Prejuízos acumulados		(292.547)	(191.261)	(292.547)	(191.261)
						Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora		967.346	1.068.632	967.346	1.068.632
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	444.556	486.893
<b>Total do ativo</b>		<b>967.358</b>	<b>1.068.716</b>	<b>3.497.025</b>	<b>3.347.885</b>	<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>967.346</b>	<b>1.068.632</b>	<b>1.411.902</b>	<b>1.555.525</b>
						<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>967.358</b>	<b>1.068.716</b>	<b>3.497.025</b>	<b>3.347.885</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Private Equity AE Investimentos e Participações S.A.**

**Demonstração do resultado**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita operacional líquida	19	-	-	716.346	1.149.700
<b>Custos operacionais</b>					
Desenvolvimento e venda de lotes	20	-	-	(407.800)	(614.975)
<b>Lucro bruto operacional</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>308.546</b>	<b>534.725</b>
<b>(Despesas)/receitas operacionais</b>					
Despesas com vendas	20	(5)	(5)	(70.128)	(98.328)
Despesas gerais e administrativas	20	(353)	(447)	(77.753)	(88.078)
Programa de opções de ações		-	-	-	(50)
Despesa com participação nos lucros	16.5	-	-	-	(16.469)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	7	(51.788)	103.736	5.230	4.420
Depreciação e amortização		-	-	(10.457)	(8.527)
Amortização de ágio sobre investimentos	7	(49.470)	(124.856)	(33.774)	(145.714)
Outras receitas/(despesas), líquidas		(15)	-	(15.785)	(1.601)
<b>Lucro/Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(101.632)</b>	<b>(21.572)</b>	<b>105.878</b>	<b>180.378</b>
Despesas financeiras	21	-	(7)	(243.508)	(184.228)
Receitas financeiras	21	346	269	21.118	27.165
<b>Lucro/Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(101.286)</b>	<b>(21.310)</b>	<b>(116.512)</b>	<b>23.315</b>
Despesa com imposto de renda e contribuição social corrente	14.a	-	-	(24.468)	(36.375)
Despesa com imposto de renda e contribuição social diferido	14.a	-	-	8.310	(4.439)
<b>Total de imposto de renda e contribuição social</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(16.158)</b>	<b>(40.814)</b>
<b>Lucro/Prejuízo líquido do exercício</b>		<b>(101.286)</b>	<b>(21.310)</b>	<b>(132.670)</b>	<b>(17.499)</b>
<b>Lucro/Prejuízo líquido atribuível:</b>					
aos acionistas controladores		(101.286)	(21.310)	(101.286)	(21.310)
aos acionistas não controladores				(31.384)	3.811

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Private Equity AE Investimentos e Participações S.A.**

**Demonstração do resultado abrangente**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
Lucro/Prejuízo do exercício		<u>(101.286)</u>	<u>(21.310)</u>	<u>(132.670)</u>	<u>(17.499)</u>
<b>Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos</b>		<b><u>(101.286)</u></b>	<b><u>(21.310)</u></b>	<b><u>(132.670)</u></b>	<b><u>(17.499)</u></b>
<b>Atribuível a:</b>					
Acionistas controladores		(101.286)	(21.310)	(101.286)	(21.310)
Acionistas não controladores				(31.384)	3.811

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Private Equity AE Investimentos e Participações S.A.**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

Notas	Controladora				Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
	Capital social	Aumento de capital proposto	Prejuízos acumulados	Total controladora		
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>	<b><u>1.265.000</u></b>	<b><u>(5.107)</u></b>	<b><u>(169.951)</u></b>	<b><u>1.089.942</u></b>	<b><u>501.857</u></b>	<b><u>1.591.799</u></b>
Aumento de capital	-	-	-	-	2.709	2.709
Dividendos declarados	-	-	-	-	(21.519)	(21.519)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(21.310)	(21.310)	3.846	(17.464)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>	<b><u>1.265.000</u></b>	<b><u>(5.107)</u></b>	<b><u>(191.261)</u></b>	<b><u>1.068.632</u></b>	<b><u>486.893</u></b>	<b><u>1.555.525</u></b>
Dividendos declarados	-	-	-	-	(10.953)	(10.953)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(101.286)	(101.286)	(31.384)	(132.670)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b><u>1.265.000</u></b>	<b><u>(5.107)</u></b>	<b><u>(292.547)</u></b>	<b><u>967.346</u></b>	<b><u>444.556</u></b>	<b><u>1.411.902</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Private Equity AE Investimentos e Participações S.A.

### Demonstração dos fluxos de caixa pelo método indireto

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2016	2015	2016	2015
<b>Atividades operacionais</b>					
Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	(101.286)	(21.310)	(116.512)	23.315	
Despesas/(receitas) que não afetam o caixa e equivalentes de caixa:	-	-	-	-	
Depreciação e amortização	-	-	10.457	8.527	
Amortização de ágio sobre investimentos	49.470	124.856	59.979	178.367	
Despesas com plano de opções de ações (Nota 21)	-	-	18.058	50	
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	-	-	227.281	173.260	
Provisão para perda em distratos	-	-	49.694	-	
Provisão para garantia	-	-	4.999	10.424	
Outras provisões	15	-	15	-	
Provisão para demandas judiciais e compromissos (Nota 12)	-	-	3.839	1.457	
Provisão para participação nos lucros (Nota 16.5)	-	-	-	16.469	
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	51.788	(103.736)	(5.230)	(4.420)	
Resultado de instrumentos financeiros (Nota 15(i)(b) e Nota 19)	-	-	(1.348)	510	
<b>Redução/(aumento) em ativos operacionais</b>					
Contas a receber	-	-	(262.857)	(374.609)	
Lotes a comercializar	-	-	(43.616)	(95.782)	
Demais contas a receber e outros	(36)	(69)	(15.308)	5.401	
<b>Aumento/(redução) em passivos operacionais</b>					
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	-	-	8.124	(41.511)	
Fornecedores	-	-	(25.236)	82.878	
Salários, encargos sociais, impostos e participações	-	-	5.302	(6.571)	
Outras obrigações	(72)	70	(27.486)	11.562	
Operações com partes relacionadas	-	-	-	-	
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(27.953)	(35.014)	
Cessão de créditos recebíveis, líquida	-	-	49.781	(11.574)	
<b>Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais</b>	<b>(120)</b>	<b>(189)</b>	<b>(88.017)</b>	<b>(57.261)</b>	
<b>Atividades de investimento</b>					
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-	-	(18.402)	(23.630)	
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(18.363)	-	(2.071.118)	(2.180.481)	
Resgate de títulos e valores mobiliários	-	-	2.103.353	2.172.317	
Acréscimo de investimentos (Nota 7)	-	-	-	-	
Caixa recebido na aquisição de controladas	-	-	-	-	
Dividendos recebidos	18.363	-	18.363	852	
<b>Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32.196</b>	<b>(30.942)</b>	
<b>Atividades de financiamento</b>					
Aumento de capital	-	-	-	840	
Captação de empréstimos e financiamentos (Nota 8)	-	-	493.466	667.131	
Cessão de direito creditório	-	-	131.149	-	
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal (Nota 8)	-	-	(344.254)	(372.187)	
Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros (Nota 8)	-	-	(220.995)	(174.389)	
Pagamento de principal e dividendos sobre obrig. com investidores (Nota 11)	-	-	(6.700)	(6.700)	
Recompra de ações em tesouraria	-	-	(26.232)	(4.812)	
<b>Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.434</b>	<b>109.883</b>	
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(120)</b>	<b>(189)</b>	<b>(29.387)</b>	<b>21.680</b>	
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do exercício (Nota 4.1)	2.730	2.919	185.681	164.001	
No final do exercício (Nota 4.1)	2.610	2.730	156.294	185.681	
<b>(Redução)/Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(120)</b>	<b>(189)</b>	<b>(29.387)</b>	<b>21.680</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

*(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

### **1 Contexto operacional**

A Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro na Av. Cidade Jardim, 803, 8º andar, sala W, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A Companhia tem como objeto social a participação no capital de quaisquer outras sociedades, empresárias ou não, ou fundos de investimentos, na qualidade de sócia, acionista, quotista, no Brasil e/ou no exterior. O fundo BRE/Alpha - FIP é o seu maior acionista, detendo 50,20% das ações.

Em 09 de dezembro de 2013 a Companhia adquiriu a participação de 70% da Alphaville Urbanismo S.A., passando a deter o controle da referida entidade, sendo os demais 30% de participação detidos pela ex-controladora Gafisa S.A. A Alphaville Urbanismo S.A. tem como foco identificar, desenvolver e comercializar loteamentos residenciais voltados para diversos públicos em todo o território brasileiro.

A Companhia não possui outros investimentos ou outras atividades, além do investimento na Alphaville Urbanismo S.A., tendo assim como objetivo ser o veículo dos fundos de investimento para aquisição de ativos.

Tendo como sua principal atividade o investimento na Alphaville Urbanismo S.A., os impactos de tal controlada, que apresentou até a data da emissão desta demonstração financeira, prejuízos recorrentes bem como patrimônio líquido negativo que impactam de forma relevante a Companhia, conseqüentemente a Companhia, além das medidas adotadas por sua controlada, especificadas logo abaixo, elaborou seu próprio plano estratégico com vistas a assegurar a adequada posição financeira e patrimonial da Companhia. São elementos deste plano de ação:

1. Realização de comitês periódicos para o acompanhamento das metas estabelecidas no plano estratégico da controlada;
2. Atuar na gestão diária da controlada com o intuito de ajustar eventuais desvios com relação ao plano estratégico; e
3. Atuar junto às instituições financeiras credoras com o propósito de adequar o perfil de seu endividamento bancário para os próximos anos.

Diante desse cenário a controlada definiu um plano estratégico baseado em 6 pilares:

1. o comprometimento da administração e dos acionistas em finalizar todos os empreendimentos já lançados;
2. a geração positiva de caixa operacional;
3. a adequação do perfil de seu endividamento bancário para os próximos anos;

4. o aporte dos acionistas majoritários através de debentures conversíveis para suportar a estratégia acima;
5. a monetização dos recebíveis de empreendimentos concluídos, como alternativa de funding, dado que a indústria de desenvolvimento urbano não possui linha de financiamento à produção;
6. o contínuo incremento de seu landbank e investimento em aprovação de projetos para que a companhia esteja preparada para lançar produtos de qualidade quando a demanda permitir.

Desta forma, além da redução de lançamentos, a controlada tomou diversas medidas operacionais para aumentar a geração de caixa. Entre elas, a redução das despesas gerais e administrativas com a redução de aproximadamente 49% no quadro de funcionários entre 2015 e 2018, a implantação de ações comerciais para acelerar a venda de estoque e encurtar o prazo de pagamento, a revisão dos processos de cobrança e formalização de contratos para aumentar o recebimento e reduzir os distratos e a inadimplência, e a associação com investidores e parceiros em projetos com volumes representativos de obras a executar.

No lado financeiro, como complemento às iniciativas operacionais, os acionistas majoritários fizeram aportes ao longo de 2016 a 2018 e os bancos parceiros alongaram o perfil do endividamento.

A controlada tem acessado o mercado financeiro para a monetização de recebíveis através de operações de vendas de crédito e emissão de CRIs. Como reconhecimento da credibilidade da companhia, do acerto nas decisões estratégicas e da gestão da companhia nos últimos anos, entre 2016 e 2017 o mercado absorveu R\$ 192 milhões de operações envolvendo a venda de recebíveis.

Para 2018, a controlada continua seguindo a estratégia de acessar o mercado de capitais para monetizar seus recebíveis. Em janeiro de 2018 a empresa captou R\$39 milhões através de um CRI.

Vale ressaltar que a companhia possui um plano alternativo às captações acima para a geração de até R\$120 milhões de caixa operacional. Este plano é composto por (i) revisar a curva de obras de forma a postergar o desembolso de caixa de empreendimentos selecionados, (ii) reduzir o desembolso de despesas administrativas relacionado a atividades não essenciais à execução do plano de negócios de 2018 e (iii) reduzir o plano de investimentos em novos projetos e outros.

## **2 Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis**

### **2.1 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras contábeis individuais e consolidadas**

Em 17 de agosto de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação.

As demonstrações financeiras individuais, identificadas como “controladora” foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos

Contábeis (CPCs) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

As demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as IFRS, pois consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações separadas da controladora. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs e as práticas contábeis adotadas no Brasil, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto.

As demonstrações financeiras consolidadas da companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias.

As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando informado de outra forma, conforme descrito no resumo de práticas contábeis. O custo histórico geralmente é baseado no valor das contraprestações pagas em troca de ativos.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade as suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia está adimplente em relação as cláusulas de dívidas na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

### ***Demonstrações financeiras consolidadas***

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Private Equity, de sua controlada Alphaville Urbanismo. O controle sobre essas entidades é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar suas políticas financeiras e operacionais e tem a capacidade para auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades. A controlada é consolidada integralmente a partir da data que o controle integral se inicia, até a data em que deixa de existir. Em 31 de dezembro de 2016, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral da seguinte empresa:

	<u>Participação %</u>
<b>Investidas</b>	<b>2016</b>
Alphaville Urbanismo S.A. (Controlada)	70

As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme nas controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessa empresa coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes sobre essa controlada na Nota 7.

## **2.2 Moeda funcional e de apresentação**

As demonstrações financeiras individuais (controladora) e consolidadas estão apresentadas em Reais (moeda de apresentação), que também é a moeda funcional da Companhia e de sua controlada.

## **2.3 Resumo das principais práticas contábeis**

### **2.3.1 *Julgamentos, estimativas e premissas contábeis***

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

#### *(i) Julgamentos*

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

#### *(ii) Estimativas e premissas*

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

#### **a. Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido 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 líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas.

#### **b. Transações com pagamentos baseados em ações**

A Companhia mensura o custo de transações a serem liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga.

#### **c. Valor justo de instrumentos financeiros**

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido em mercado de ativos, o mesmo é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método do fluxo de caixa descontado.

#### **d. Custos orçados dos empreendimentos**

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais

revisões nas estimativas afeta o resultado, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de estimativas e Retificações de Erros.

**e. Impostos**

Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias tributária e trabalhista.

Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final.

**f. Realização do imposto de renda diferido**

O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorre quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial se for constituído o crédito integral.

**2.3.2 Reconhecimento de receitas e despesas**

**(i) Venda de lotes**

Nas vendas a prazo, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual. Nas vendas de lotes não desenvolvidos e unidades residenciais em construção, foram observados os seguintes procedimentos:

- O custo incorrido correspondente aos lotes e unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- É apurado o percentual do custo incorrido (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita dos lotes e unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas de forma diretamente proporcional ao custo;
- Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou ativo não circulante. Os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes".
- Os juros incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de lotes quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios - "pro-ratateporis".
- Os tributos incidentes sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita.

- As demais despesas de propaganda e publicidade, representadas pela veiculação são apropriadas ao resultado quando incorridas.

**(ii) ICPC 02 - parágrafos 20 e 21**

Em atendimento aos requerimentos do ICPC mencionado, os valores de receitas reconhecidas e dos custos incorridos estão apresentados na demonstração de resultados e os adiantamentos recebidos na rubrica “Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes”.

**2.3.3 Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros e incluem, principalmente, caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos, fornecedores e outras dívidas. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, são acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis.

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

**(i) Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado**

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

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

Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a Controlada manteve instrumentos derivativos com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. De acordo com suas políticas de tesouraria, a Companhia não possui ou emite instrumentos financeiros derivativos para fins outros que não os de proteção.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos derivativos são mensurados pelo valor justo e as alterações são contabilizadas no resultado do exercício.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

**(ii) Ativos Financeiros**

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento.

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

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber de clientes e outras contas a receber, empréstimos e outros recebíveis e instrumentos financeiros derivativos.

#### *Desreconhecimento (Baixa)*

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

- Os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expirarem;
- A Companhia transferir os seus direitos de receber fluxos de caixa do ativo ou assumir uma obrigação de pagar integralmente os fluxos de caixa recebidos, sem demora significativa, a um terceiro por força de um acordo de “repasso”; e (a) A Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) A Companhia não transferir nem reter substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

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

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

### **(iii) *Passivos financeiros***

#### *Empréstimos e financiamentos*

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

#### *Desreconhecimento (Baixa)*

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

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

#### *Instrumentos financeiros - apresentação líquida*

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### **2.3.4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras**

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores há 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

Os equivalentes de caixa são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registrados pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras, apurados pelo critério "pro-ratateporis", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido da Companhia.

As aplicações financeiras incluem os certificados de depósitos bancários e créditos restritos em virtude de montante bloqueados temporariamente devido à participação de parceiros (vide Nota 4.2) e são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado.

#### **2.3.5 Contas a receber**

São apresentados aos valores presentes e de realização,. A classificação entre circulante e não circulante é realizada com base na expectativa de vencimento das parcelas dos contratos. As parcelas em aberto são atualizadas predominantemente com base no Índice Geral de Preços de Mercado - "IGP-M".

#### **2.3.6 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI")**

A Controlada Alphaville Urbanismo S.A. efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como conta redutora do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra a Controlada, o contas a receber cedido é mantido no balanço patrimonial e em contrapartida é constituída uma conta no passivo. As garantias financeiras, quando a participação é adquirida (CRI subordinado) e mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizadas no balanço patrimonial no "Ativo não circulante", sob a rubrica "Aplicações financeiras" ao seu valor de realização, equivalente ao seu valor justo. A controladoda realizou a compra das cotas subordinadas (vide nota 4.2.1).

#### *Lotes a comercializar*

Os lotes a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados de infraestrutura e custos financeiros elegíveis aos loteamentos, que não excede ao seu valor líquido de realização. No caso de lotes em desenvolvimento, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido dos lotes ainda não comercializados.

Quando o custo dos lotes a comercializar exceder o fluxo de conta esperado das suas vendas, concluídas ou em desenvolvimento, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor não será recuperável.

### **2.3.7 Gastos com intermediação das vendas - Comissões**

Os gastos com corretagem, quando aplicáveis, são registrados no resultado na rubrica “Despesas com Vendas”. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa da Companhia.

### **2.3.8 Provisão para garantia**

A Controlada mantém provisão para cobrir gastos com reparos em lotes cobertos no período de garantia, exceto para controladas que operam com empresas terceirizadas. O prazo de garantia oferecido é de cinco anos a partir da entrega do lote.

### **2.3.9 Investimentos**

A Companhia detém o controle sobre uma entidade quando está exposta ou tem direito a retorno variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. Os investimentos nas controladas são registrados na controladora pelo método de equivalência patrimonial.

Quando a participação da Companhia nas perdas da controlada ultrapassa o valor do investimento, a Companhia reconhece a parcela residual no passivo a descoberto, uma vez que a mesma assume obrigações, efetua pagamentos em nome dessa sociedade e/ou efetua adiantamento para futuro aumento de capital. Para isso, a Companhia constitui provisão no montante considerado adequado para suprir as obrigações da controlada (Nota 7).

### **2.3.10 Imobilizado**

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada e/ou perdas acumuladas por redução ao valor recuperável, se aplicável.

A depreciação é calculada com base no método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, como segue:

- (i) Veículos - cinco anos;
- (ii) Móveis, utensílios e instalações - dez anos;
- (iii) Computadores e licenças para utilização de software - cinco anos.

O valor residual, vida útil e métodos de depreciação são revisados quando há modificações, em relação às informações do exercício social anterior ou em relação à situação atual de ativos.

Os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas e respectivas mobílias são utilizados no prazo máximo de 1 ano considerado como despesa no lançamento do empreendimento.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico-futuro for esperado do seu uso ou venda eventual. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Os ativos imobilizados estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”).

### **2.3.11 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido**

#### **(i) Imposto de renda e contribuição social correntes**

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas empresas, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

#### **(ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos**

O imposto diferido é reconhecido com relação aos prejuízos fiscais e às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Seu reconhecimento ocorre na extensão em que seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos-futuros que possibilitam a sua utilização total, ou parcial, mediante a constituição de uma provisão para a não realização do saldo.

Periodicamente, os valores contabilizados são revisados e os efeitos, considerando os de realização ou liquidação, estão refletidos em consonância com o disposto na legislação tributária.

### **2.3.12 Outros passivos circulantes e não circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos e variações monetárias até a data do balanço patrimonial, cuja contrapartida é lançada ao resultado do exercício. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados ao valor presente com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação.

### **2.3.13 Plano de opção de compra de ações**

A Controlada Alphaville Urbanismo S.A. oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, o plano de remuneração com base em ações (“*stock options*”), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo dos serviços recebidos dos empregados nos planos, em troca de opções, é determinado com referência no valor justo das ações, estabelecido na data da outorga. O valor justo dos serviços recebidos dos empregados e administradores em troca das opções é reconhecido como despesa em contrapartida ao patrimônio líquido, à medida que os serviços são prestados pelos empregados e administradores.

Em uma transação liquidada, para os títulos patrimoniais em que o plano é modificado, uma despesa mínima é reconhecida e corresponde às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total das opções outorgadas, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

#### **2.3.14 *Outros benefícios a empregados***

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

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

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria ou outros benefícios pós-emprego.

#### **2.3.15 *Ajuste a valor presente - de ativos e passivos***

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

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

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

A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela sua Controlada, líquidas do efeito inflacionário (Nota 5).

#### **2.3.16 *Custos de empréstimos***

Os custos de empréstimos diretamente relacionados aos empreendimentos durante a fase de construção e terrenos enquanto atividades no preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, são capitalizados como parte do custo do ativo correspondente, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado na proporção das unidades

vendas, mesmo critério dos demais custos. Todos os demais custos de empréstimos são registrados como despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimos compreendem juros e outros custos incorridos relativos aos empréstimos, incluindo os de captação.

Os encargos não apropriados ao resultado das controladas e controladas em conjunto devem ser apresentados nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 7).

### **2.3.17 Provisões**

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente em consequência de um evento passado, e é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação de uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

#### *(i) Provisão para demandas judiciais*

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais para os quais, como resultado de acontecimento passado, é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a demanda e uma estimativa razoável do montante possa ser feita.

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

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa.

#### *(ii) Provisão para crédito de liquidação duvidosa*

Provisão para crédito de liquidação duvidosa, quando necessária, é avaliada para fazer face a estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber, tendo em vista que esses créditos possuem garantia real dos lotes vendidos, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

A sua controladora constitui provisão para perda em distratos para os clientes que tinham parcelas vencidas, conforme premissas definidas face ao histórico de suas operações.

### **2.3.18 Impostos sobre vendas**

Receitas, despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto:

- quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso; e
- quando os valores a receber e a pagar forem apresentados juntos com o valor dos impostos sobre vendas.

- quando o valor líquido dos impostos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

No regime de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, para as empresas no regime de tributação do lucro real, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de créditos apurados com base em custos e despesas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta, sem deduções em relação a custos.

### **2.3.19 Ações em tesouraria**

Instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos (ações em tesouraria) são reconhecidos ao custo e registrados em conta redutora do patrimônio líquido.

Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

### **2.3.20 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes**

As obrigações na aquisição de lotes são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro ratatemporis"), líquido do ajuste a valor presente.

### **2.3.21 Demonstração do resultado abrangente**

Para atender às disposições societárias (CPC 26 (R1)), a Companhia optou por apresentar a demonstração do resultado abrangente em suas demonstrações financeiras, mesmo o resultado abrangente refere-se ao resultado do exercício. A Companhia não possui outros resultados abrangentes além do resultado do exercício.

### **2.3.22 Intangível**

O ágio é mensurado ao custo, deduzido das perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.

Outros ativos intangíveis que são adquiridos pelo Grupo e que têm vidas úteis finitas são mensurados pelo custo, deduzido da amortização acumulada e quaisquer perdas acumuladas por redução ao valor recuperável.

A amortização do ágio alocado a mais valia de ativos é calculada de acordo com a realização do ativo correspondente.

A Companhia anualmente realiza o teste de impairment com o objetivo de identificar possíveis perdas por desvalorização do valor recuperável do ágio, conforme determina o CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, na avaliação foi apurado a expectativa de realização do ágio não havendo necessidade de registro de impairment.

### **3 Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 1º de janeiro de 2016 e normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**

#### **3.1 Pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações adotadas a partir de 2016**

A companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2016, os quais não tiveram impactos significativos no resultado do período ou no patrimônio líquido da companhia.

#### **3.2 Normas e interpretações novas ou revisadas já emitidas e não adotadas**

- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros: inclui orientação revista sobre a classificação e mensuração de instrumentos financeiros, um novo modelo de perda esperada de crédito para o cálculo da redução ao valor recuperável de ativos financeiros e novos requisitos sobre a capitalização do hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.
- IFRS 15 - Essa norma traz novos requisitos para a mensuração e o reconhecimento de receita em IFRS. A IFRS 15 - Receita de Contratos com Clientes, exige de uma entidade o reconhecimento do montante da receita refletindo a contraprestação que espera receber em troca do controle desses bens ou serviços. A nova norma vai substituir a maior parte da orientação detalhada sobre o reconhecimento de receita que existe atualmente em IFRS, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas. Para o caso específico do setor de incorporação imobiliária, a manutenção do método de reconhecimento de receitas denominado POC ou adoção do método das chaves, por exemplo, decorrerá das análises contratuais efetuadas pela Administração. A Companhia está avaliando os efeitos da referida norma e ainda não concluiu suas análises sobre o impacto de sua adoção.

A nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018. A norma poderá ser adotada de forma retrospectiva, utilizando uma abordagem de efeitos cumulativos.

Não existem outras normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado do período ou no patrimônio líquido divulgados pela companhia.

As demais explicações referentes às revisões e emissões de pronunciamentos e interpretações não sofreram alterações relevantes em relação às divulgações existentes na Nota 3 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2015.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

### 4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Caixa e bancos	-	11	14.399	30.331
Operações compromissadas (Nota 16)	2.610	2.719	141.895	155.350
Caixa e equivalentes de caixa	<u>2.610</u>	<u>2.730</u>	<u>156.294</u>	<u>185.681</u>

- (a) As operações compromissadas são títulos emitidos pelos bancos com o compromisso de recompra do título por parte do banco, e de revenda pelo cliente, com taxas definidas, e prazos pré-determinados, lastreados por títulos privados ou públicos dependendo da disponibilidade do banco e são registradas na CETIP.

Em 31 de dezembro de 2016, as operações compromissadas incluem juros auferidos, em sua maioria, de 97,5% a 100,6% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (96% a 101% do CDI em 2015). Os investimentos são realizados junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha.

### 4.2 Aplicações financeiras

	Consolidado	
	2016	2015
Fundo de investimento (a)	8.504	20.499
Certificados de depósitos bancários (b)	1.505	36.225
Créditos restritos (c)	7.444	11.327
Aplicações financeiras (Nota 16 (i) e)	<u>17.453</u>	<u>68.051</u>

- (a) Em 2016, as operações com Fundo (PP Portifólio) com liquidez diária, representaram juros auferidos de 102,93% CDI no ano (102% em 2015).
- (b) Em 2016, os Certificados de Depósitos Bancários (CDB's) incluem juros auferidos variando de 97,5% a 100,6% (de 97,25% a 100,8% em 2015) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (c) Valores referentes a aplicações em contas corrente bloqueados temporariamente devido a participação do Parceiro, cuja expectativa de liberação da companhia é de até 45 dias.

Em 31 de dezembro de 2016, o valor contabilizado referente as aplicações financeiras estão avaliados como mantidos para negociação ao valor justo, contra o resultado do exercício.

#### 4.2.1 Aplicação financeira não circulante

No dia 7 de dezembro de 2016, a Companhia adquiriu 16.100 CRIs Subordinados da 27ª série da 1ª emissão da SCCI - Securitizadora de Créditos Imobiliários (“Emissora”) com valor unitário de R\$1.140,538, totalizando R\$18.363. A taxa de juros aplicada aos CRIs subordinados foi de 13% ao ano mais atualização monetária com base no IGP-M/FGV. O pagamento da amortização para os titulares dos CRIs subordinados e a data vencimento final serão em 25 de janeiro de 2025

	<b>Controladora</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Compra de cotas subordinadas	18.363	-

## 5 Contas a receber e demais contas a receber

### 5.1 Contas a receber

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Promitentes compradores de lotes	2.006.995	1.688.973
(-) Ajuste a Valor Presente (AVP)	(250.730)	(195.830)
(-) Prov. para perda em distratos	(49.959)	-
	<b>1.706.306</b>	<b>1.493.143</b>
Circulante	<b>533.650</b>	<b>534.450</b>
Não circulante	<b>1.172.656</b>	<b>958.693</b>

As parcelas do circulante e não circulante têm vencimento nos seguintes exercícios sociais:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Vencimento</b>		
<b>Vencidas:</b>		
Até 90 dias	41.026	33.892
De 91 até 180 dias	22.834	9.892
Acima de 180 dias (a)	66.815	30.414
	<b>130.674</b>	<b>74.198</b>
	<b>Consolidado</b>	
<b>A vencer:</b>		
2016	-	388.572
2017	360.556	284.657
2018	289.529	226.366
2019	227.449	181.777
2020 em diante	998.787	533.403
	<b>1.876.321</b>	<b>1.614.775</b>
<b>Total</b>		
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(250.730)	(195.830)
(-) Prov. para perda em distratos	(49.959)	-
<b>Total</b>	<b>1.575.632</b>	<b>1.418.945</b>
<b>Total Geral</b>	<b>1.706.306</b>	<b>1.493.143</b>

O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Os saldos de adiantamentos de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida no período estão apresentados na Nota 10.

O saldo de contas a receber, financiado pela companhia, de forma geral, é atualizado pela variação do IGP-M e IPCA, sendo a receita apurada registrada no resultado na rubrica "Receita de vendas de lotes".

O valor líquido do ajuste a valor presente reconhecido nas receitas de incorporação imobiliária do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi uma receita de R\$1.182 (R\$3.868 em 2015) na controladora, e no consolidado, uma despesa de R\$54.899 (R\$21.913 em 2015).

O saldo da provisão para distratos é considerado suficiente pela Administração da Companhia para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber (Nota 2.2.18).

As contas a receber de lotes não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.2.16. A taxa praticada pela companhia e suas controladas foi uma média de 6,60% para o exercício de 2016 (6,82% em 2015), líquida do IGP-M.

A companhia e suas controladas celebraram em 14 de novembro de 2012 contrato de Cessão de Créditos Imobiliários (CCI), o qual tem por objeto a cessão, pelo Cedente ao Cessionário, de uma carteira pré-selecionada de créditos imobiliários residenciais performados e a performar, originários da companhia, suas controladas e controladas em conjunto. A carteira continua sendo mantida no saldo de contas a receber até a liquidação por parte do cliente.

Em 01 de dezembro de 2016, a companhia realizou a cessão de créditos imobiliários. Cada Crédito Imobiliário está representado por uma Cédula de Crédito Imobiliário fracionária e/ou integral, conforme o caso ("CCI"), emitida pelas respectivas Cedentes. As CCI foram adquiridas pela companhia securitizadora que emitiu Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) em três séries respectivamente, "CRI Seniores Taxa DI", "CRI Seniores IGPM" e "CRI Subordinados", objeto de distribuição pública com esforços restritos. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Cessão de Créditos". Parte dos créditos cedidos pela Companhia e suas controladas estão coobrigados.

Em 22 de dezembro de 2016, a companhia realizou a cessão de créditos imobiliários. Cada Crédito Imobiliário está representado por uma Cédula de Crédito Imobiliário fracionária e/ou integral, conforme o caso ("CCI"), emitida pelas respectivas Cedentes. Todos os referidos créditos deverão contar com uma obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Cessão de Créditos". A totalidade dos créditos cedidos pela Companhia e suas controladas estão coobrigados.

<b>Data da Operação</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
14/11/2012	20.029	29.740
09/12/2016	112.786	-
01/12/2016	13.802	-
22/12/2016	45.690	-
<b>Total Circuritizadas</b>	<b>192.307</b>	<b>29.740</b>
<b>Circulante</b>	<b>88.513</b>	<b>18.114</b>
<b>Não circulante</b>	<b>103.795</b>	<b>11.626</b>

## 5.2 Demais contas a receber

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Adiantamento sócios incorporadores	-	-	35.536	29.522
Despesas e juros antecipados	-	-	21.428	17.405
Mútuo	-	-	9.120	-
Depósito judicial	-	-	7.779	4.256
Impostos a recuperar	204	168	6.619	8.160
Outros realizáveis	-	-	13.990	10.118
	<b>204</b>	<b>168</b>	<b>94.472</b>	<b>69.461</b>
<b>Circulante</b>	<b>204</b>	<b>168</b>	<b>63.350</b>	<b>55.772</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31.122</b>	<b>13.689</b>

## 6 Lotes a comercializar

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Terrenos	151.248	120.936
Lotes em desenvolvimento	184.182	194.137
Lotes concluídos	359.890	336.633
Ágio por mais valia	215.224	241.429
	<b>910.544</b>	<b>893.135</b>
<b>Circulante</b>	<b>654.151</b>	<b>765.911</b>
<b>Não circulante</b>	<b>256.393</b>	<b>127.224</b>

Conforme mencionado na Nota 9, o saldo de encargos financeiros consolidados capitalizados em 31 de dezembro de 2016 é de R\$ 42.693 (R\$ 33.041 em 2015).

Avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis descritas na nota 2.2.7. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia não identificou perdas futuras na realização dos estoques.

## 7 Investimentos em participações societárias

### (i) Participações societárias

#### a. Informações de controladas e controladas em conjunto

As principais informações integrais das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %	Total do ativo	Total do passivo	Patrimônio líquido e adto.		Lucro (prejuízo) do exercício		Controladora Investimentos		Consolidado Investimentos		Controladora Equivalência patrimonial		Consolidado Equivalência patrimonial	
				para futuro aumento de capital											
				2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<b>Investidas diretas</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Alphaville Urbanismo S.A	70%	2.359.870	1.763.250	596.620	728.519	(73.983)	148.144	441.655	509.963	-	-	(51.788)	103.736	-	-
Ágio na aquisição da Alphaville urbanismo S.A		-	-	-	-	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização de ágio na aquisição da Alphaville		-	-	-	-	-	-	(433.349)	(383.879)	-	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	54.277	11.862	42.415	36.885	7.928	8.030	-	-	16.966	14.754	-	-	3.171	3.179
Krahô Empr. Imob. S.A.	47,5%	79.682	15.726	63.956	58.953	(224)	215	-	-	10.376	10.482	-	-	(106)	102
Alphaville Reserva Santa Clara Empr Imob Ltda	25%	16.810	40	16.770	16.774	(512)	(274)	-	-	4.193	4.194	-	-	(127)	(68)
Ajuste a valor justo		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.016	-	-	-	-
Outros (*)		-	-	-	150.476	-	36.559	(16)	-	14.872	6.544	-	-	2.292	1.207
<b>Total investimentos</b>		<b>2.510.639</b>	<b>1.790.878</b>	<b>719.761</b>	<b>991.607</b>	<b>(81.175)</b>	<b>192.674</b>	<b>946.181</b>	<b>1.063.975</b>	<b>46.407</b>	<b>38.990</b>	<b>(51.788)</b>	<b>103.736</b>	<b>5.230</b>	<b>4.420</b>

(\*) Montante obtido da soma de investimentos abaixo de R\$15mil.

**b. Movimentação dos investimentos**

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
<b>Saldo anterior</b>	1.063.975	1.086.938	38.990	35.440
Equivalência patrimonial	(51.788)	103.736	5.230	4.420
Adiantamento futuro aumento de capital	-	-	127	(548)
Integralização de capital	-	-	4.845	1.988
Dividendos a receber	(16.520)	(985)	(2.769)	(2.428)
Créditos a Receber	32	-	-	-
Amortização de ágio	(49.470)	(124.856)	-	-
Outros Investimentos	(16)	(858)	(15)	118
<b>Saldo final</b>	<b>946.181</b>	<b>1.063.975</b>	<b>46.407</b>	<b>38.990</b>

A Companhia adquiriu 70% da participação na Alphaville Urbanismo S.A. em 9 de dezembro de 2013. A aquisição gerou ágio que está fundamentado na expectativa de rentabilidade futura e na mais valia de ativos, reconhecido na controladora na rubrica de Investimentos e no consolidado alocado conforme a natureza dos ativos adquiridos.

O ágio é mensurado como o excesso da soma da contrapartida transferida, do valor das participações não controladoras na adquirida e do valor justo da participação do adquirente anteriormente detida na adquirida sobre os valores líquidos na data de aquisição dos ativos adquiridos e passivos assumidos identificáveis. Conforme demonstrado no quadro abaixo:

	2015			2016		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
<b>Mais valia</b>						
Estoques (**)	326.946	(85.517)	241.429	326.946	(111.722)	215.224
Investimentos em participações societárias - Nota 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 8	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - Nota 8 - (*)	350.000	(314.286)	35.714	350.000	(346.631)	3.369
Adiantamentos cliente - Nota 8 (*)	150.092	(148.663)	1.429	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores	(391.322)	164.587	(226.735)	(391.322)	175.096	(216.226)
<b>Rentabilidade futura:</b>						
Ágio por rentabilidade futura	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	<b>937.891</b>	<b>(383.879)</b>	<b>554.012</b>	<b>937.891</b>	<b>(433.349)</b>	<b>504.542</b>

(\*) Amortização registrada na rubrica "Amortização de ágio sobre investimentos" na demonstração do resultado no consolidado.

(\*\*) Amortização registrada na rubrica "Custos operacionais - Desenvolvimento e venda de lotes" na demonstração do resultado no consolidado.

(\*\*\*) Amortização registrada na rubrica "Lucro/Prejuízo líquido atribuível aos acionistas não controladores" na demonstração do resultado no consolidado.

A realização do ágio sobre o investimento foi registrada tendo com suporte base a emissão do estudo de determinação da realização do ágio, preparado por avaliador independente.

A avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis descritas na Nota 2.2.22. Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia não identificou perdas futuras de realização. .

## 8 Intangível

O processo de alocação do ágio por mais valia de ativos foi concluído com a emissão do estudo de determinação dos valores justos dos ativos e passivos adquiridos, preparado por avaliador independente, referente a aquisição de Alphaville Urbanismo S.A.. A parcela remanescente não alocada, refere-se ao ágio por expectativa de rentabilidade futura.

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	31/12/2014	Amortização	31/12/2015	Amortização	31/12/2016
Marca	420.000		420.000	-	420.000
Backlog	134.286	(98.572)	35.714	(32.344)	3.370
Adiantamentos cliente	48.570	(47.143)	1.427	(1.427)	-
Ágio por rentabilidade futura	79.159		79.159		79.159
	<u>682.015</u>	<u>(145.715)</u>	<u>536.300</u>	<u>(33.771)</u>	<u>502.529</u>

- (\*) Backlog (off-balance) é considerado intangível pois é o resultado futuro das vendas já contratadas. O resultado destas vendas será apropriado ao resultado mediante a evolução das obras, pelo critério do percentual de conclusão (PoC).
- (\*\*) O Adiantamento de clientes possui a mesma natureza do backlog, e está relacionado ao valor monetário recebido da venda à vista de certas unidades que terão a baixa mediante o reconhecimento da receita destas vendas em função do PoC.

A Controlada contratou avaliador independente para emissão de estudo sobre o teste de impairment, com base na emissão de laudo elaborado conclui-se que não houve nenhum impacto que justifica-se o registro de qualquer variação a título de impairment.

## 9 Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	<u>Consolidado</u>	
			2016	2015
Cédula de crédito bancário (a)	Mar/17 a Out/23	CDI+0,82% a CDI+5,50% IGP-DI+9,75% IPCA+8,38%	303.658	487.917
Nota Promissória	Mar/17 a Dez/18	CDI+2,99%	<u>23.706</u>	<u>30.290</u>
			<b>327.364</b>	<b>518.207</b>
Parcela circulante			<b>327.364</b>	<b>231.674</b>
Parcela não circulante			-	<b>286.533</b>

Em 04 de Agosto de 2015, a companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$50.000 com prazo de 60 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários.

Em 12 de novembro de 2015, a companhia captou através de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário (CCB), sendo a primeira (Série 1) no montante de R\$150.000 para a liquidação da nota promissória emitida em 22 de novembro de 2015, e a segunda (Série 2) no montante de R\$100.000, ambas com o prazo de 48 meses sendo garantido pela Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e com a finalidade de prover recursos para a construção de

empreendimentos Imobiliários. A CCB foi objeto de cessão à companhia securitizadora que emitiu Certificado de Recebíveis Imobiliário (CRI), o qual teve sua distribuição pública com esforços restritos encerrada nesta data.

Em 09 de Dezembro de 2015, a companhia realizou a emissão e oferta de notas promissórias totalizando R\$30.000, com o prazo total de 36 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários. As notas promissórias são emitidas pela companhia no âmbito da 3ª emissão de 12 (doze) notas promissórias comerciais, com o valor unitário de R\$2.500 na data da emissão, nos termos da Instrução CVM nº 134 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Em 08 de Novembro de 2016, a companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$30.000 com prazo de 180 dias sem constituição de garantia (CCB Clean)

Em 25 de Novembro de 2016, a companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$12.000 com prazo de 365 dias sem constituição de garantia (CCB Clean).

A companhia está sujeita a índices e limites de adimplência ("covenants"), sendo: (i) limitações ao nível de endividamento total, e (ii) a manutenção de índice de dívida líquida, conforme descritos a seguir:

	<b>Controladora</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Total de contas a receber mais estoques de unidades concluídas devem ser maior que 1,3 vezes a dívida líquida mais obrigações por compra de imóveis mais custos e despesas a apropriar.	<b>2,10</b>	<b>1,95</b>
Razão entre dívida líquida e EBITDA deverá ser sempre inferior a 3,8	<b>4,72</b>	<b>2,78</b>
Razão entre dívida líquida e EBITDA deverá ser sempre inferior a 3,5	<b>4,34</b>	<b>2,78</b>
Razão entre contas a receber e dívida líquida deverá ser sempre superior a 1,1.	<b>1,94</b>	<b>2,32</b>
Razão entre dívida líquida e patrimônio líquido deverá ser sempre inferior a 1,6.	<b>1,58</b>	<b>1,40</b>

Os empréstimos tiveram os montantes de longo prazo reclassificados para curto prazo exclusivamente em atendimento ao CPC 26 - item 74 pois apesar de não ter atingido o índice financeiro não há qualquer declaração de vencimento antecipado das citadas dívidas que desse causa a tal reclassificação. Adicionalmente, ocorreram eventos subsequentes relevantes que impactam positivamente a posição financeira da Companhia, descritos na nota 24.

As parcelas circulantes e não circulantes têm o seguinte vencimento:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
2016	-	231.904
2017	327.364	123.277
2018	-	81.238
2019 em diante	-	81.788
<b>Total</b>	<b>327.364</b>	<b>518.207</b>

As despesas financeiras de empréstimos são capitalizadas ao custo de empreendimentos em andamento e terrenos com prospecção de lançamento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 16,20% em 31 de dezembro de 2016 (17,02% em 31 de dezembro 2015).

<b>Consolidado</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	229.233	176.059
Encargos financeiros capitalizados	<u>(27.316)</u>	<u>(27.466)</u>
Encargos financeiros líquidos (Nota 21)	<b>201.917</b>	<b>148.593</b>
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	33.041	24.671
Encargos financeiros capitalizados	27.316	27.466
Encargos apropriados ao resultado	<u>(17.664)</u>	<u>(19.096)</u>
Saldo final (Nota 6)	<u><b>42.693</b></u>	<u><b>33.041</b></u>

## 10 Debêntures

Emissões	Principal - R\$	Remuneração anual	Vencimento final	<u>Controladora e Consolidado</u>	
				2016	2015
Primeira emissão		CDI+2,29%	Dezembro de 2021	765.006	807.410
Segunda emissão	350.000	IGPM+14,00%	Maio de 2020	388.745	-
				<u><b>1.153.751</b></u>	<u><b>807.410</b></u>
Parcela circulante				<b>765.006</b>	<b>87.410</b>
Parcela não circulante				<b>388.745</b>	<b>720.000</b>

As parcelas não circulantes têm os seguintes vencimentos.

Vencimento	<u>Controladora e Consolidado</u>	
	2016	2015
2016	-	87.410
2017	765.006	144.000
2018	-	144.000
2019 e depois	<u>388.745</u>	<u>432.000</u>
	<u><b>1.153.751</b></u>	<u><b>807.410</b></u>

Em 9 de setembro de 2013, a companhia obteve aprovação para a distribuição pública com esforços restritos de colocação da 1ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e prazo de vencimento de oito anos e no valor total de até R\$800.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários da companhia e suas controladas.

Em 09 de dezembro de 2013 foi integralizado o montante R\$500.000, em 17 de julho de 2014, foi integralizado R\$150.000 e, em 19 de março de 2015, foi integralizado R\$150.000. A escritura conta com cláusulas que restringem a habilidade da companhia na tomada de algumas ações, e pode requerer o vencimento antecipado em caso de descumprimento destas cláusulas.

Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos por essas cláusulas restritivas em 31 de dezembro de 2016 estão apresentados a seguir:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Primeira emissão</b>		
Razão entre dívida líquida e EBITDA deverá ser sempre igual ou inferior a 3,8	4,72	2,86
Razão entre total de recebíveis e dívida líquida deverá ser igual ou superior a 1,1	1,94	2,25

A primeira emissão de Debêntures teve o montante de longo prazo reclassificado para curto prazo exclusivamente em atendimento ao CPC 26 - item 74, pois apesar de não ter atingido o índice financeiro não há qualquer declaração de vencimento antecipado que desse causa a tal reclassificação. Adicionalmente, ocorreram eventos subsequentes relevantes que impactam positivamente a posição financeira da Companhia, descritos na Nota 24.

Em 9 de maio de 2016, a companhia obteve aprovação para a distribuição privada da 2ª Emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e prazo de vencimento de quatro anos no valor total de até R\$350.000.

Em 10 de maio de 2016 foi integralizado o montante R\$250.000 e em 16 de agosto de 2016, foi integralizado R\$106.393, valor atualizado monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants").

## **11 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes**

	<u>Consolidado</u>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Obrigações por compra de imóveis	8.490	14.054
Adiantamentos de clientes	<u>28.528</u>	<u>14.840</u>
	<b><u>37.018</u></b>	<b><u>28.894</u></b>
Circulante	<b>37.018</b>	<b>23.366</b>
Não circulante	-	<b>5.528</b>

As obrigações são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M.

## 12 Obrigações com investidores

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Obrigações com investidores	-	1.270
Usufruto de ações	913	3.728
	<b>913</b>	4.998
Parcela circulante	<b>913</b>	<b>4.085</b>
Parcela não circulante	-	<b>913</b>

As parcelas circulantes e não circulantes têm o seguinte vencimento:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
2016	-	4.085
2017	913	913
<b>Total</b>	<b>913</b>	<b>4.998</b>

Como parte do processo da operação de captação por meio de emissão de Cédulas de Crédito Bancário - CCB, em 2011, a companhia celebrou instrumento particular de constituição de usufruto oneroso sobre 100% das ações preferenciais da empresa controlada Alphaville Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo prazo de 6 (seis) anos, com vencimento em 2017, e captação de R\$35.000, registrados com base no custo amortizado por meio da taxa efetiva da transação. Em 31 de dezembro de 2016, o montante total de dividendos pagos aos sócios detentores das ações preferenciais foi de R\$3.700 (Nota 7(i)a).

## 13 Provisões para demandas judiciais

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

	<b>Processos cíveis</b>	<b>Processos tributários</b>	<b>Processos trabalhistas</b>	<b>Total consolidado</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2014</b>	2.289	1.731	1.619	5.639
Complemento de provisão	4.028	11	35	4.074
Pagamento ou realização de provisão	<u>(969)</u>	<u>(1.613)</u>	<u>(35)</u>	<u>(2.617)</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>5.348</b>	<b>129</b>	<b>1.619</b>	<b>7.096</b>
Complemento de provisão	3.383	1	455	3.839
Pagamento ou realização de provisão	<u>(2.058)</u>	<u>-</u>	<u>(51)</u>	<u>(2.109)</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>6.673</b>	<b>130</b>	<b>2.023</b>	<b>8.826</b>
Parcela não circulante	<b>6.673</b>	<b>130</b>	<b>2.023</b>	<b>8.826</b>

**(i) Processos cíveis, tributários e trabalhistas**

A companhia e suas controladas são partes em outros processos trabalhistas, tributários e cíveis decorrentes do curso normal dos seus negócios, os quais, na opinião da Administração e de seus assessores legais, possuem expectativa de perda classificada como possível, sendo que, nenhuma provisão foi constituída para fazer face de desfechos desfavoráveis dos mesmos. O montante desses processos, em 31 de dezembro de 2016, é de R\$309.570 (R\$200.260 em 2015), conforme descritos abaixo:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Processos cíveis	263.128	166.584
Processos tributários	12.625	12.524
Processos trabalhistas	<u>33.817</u>	<u>21.152</u>
	<b>309.570</b>	<b>200.260</b>

O saldo de depósitos judiciais da companhia e de suas controladas, em 31 de dezembro de 2016, correspondeu a R\$7.779 (R\$4.256 em 2015) registrados na rubrica de outros créditos no ativo não circulante.

**(ii) Risco ambiental**

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Estas leis ambientais podem resultar em atrasos para a companhia na adequação da conformidade e outros custos, e impedir ou restringir empreendimentos. Antes do acordo de parceria de um loteamento, a companhia efetua a análise de todos os assuntos ambientais necessários e aplicáveis, incluindo a possível existência de materiais perigosos ou tóxicos, substância residual, árvores, vegetação e a proximidade de um terreno para áreas de preservação permanente. Assim, antes do lançamento de um loteamento, a companhia obtém todas as aprovações governamentais e incluindo licenças ambientais.

Adicionalmente, a legislação ambiental estabelece sanções criminais, cíveis e administrativas para indivíduos e entidades legais para atividades consideradas como infrações ou delitos ambientais. As penalidades incluem suspensão das atividades de desenvolvimento, perdas de benefícios fiscais, reclusão e multa. Os processos em discussão pela companhia na esfera cível estão classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível.

**(iii) Obrigações relacionadas com a conclusão dos loteamentos**

A companhia e suas controladas comprometem-se a entregar unidades imobiliárias por construir em troca de terrenos adquiridos.

A companhia também assume o compromisso de concluir as unidades vendidas, assim como atender às leis que regem o setor da construção civil, incluindo a obtenção de licenças das autoridades competentes e prazos para início e entrega dos empreendimentos sujeita a penalidades legais e contratuais.

A companhia mantém compromissos com terceiros (parceiros) e sócios nos empreendimentos em conjunto:

- Contratos de parceria com proprietários de terrenos, o qual será sócio ou parceiro imobiliário;
- Compromisso com fornecedores os quais estão sendo contratados, ou com terceiros quaisquer no pré-lançamento ou avaliação do negócio.

A companhia, em 31 de dezembro de 2016, por meio de suas controladas possui obrigações de longo prazo no montante de R\$18.991 (R\$32.179 em 2015), relacionados com o fornecimento de serviços e de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A companhia possui contrato de aluguel para o imóvel onde se situa suas instalações, sendo o custo mensal de R\$465 reajustado anualmente pela variação do IGPM-FGV.

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

### **a. Imposto de renda e contribuição social corrente**

A reconciliação da taxa efetiva da alíquota nominal para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, é como segue:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<u>(116.512)</u>	<u>23.315</u>
Imposto de renda calculado à alíquota nominal - 34%	-	(7.927)
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	64.552	120.348
Plano de opções de ações	(6.140)	(17)
Diferenças permanentes	2.251	(3.543)
Encargos sobre obrigações com investidores	(246)	(470)
Resultado com equivalência	1.778	1.503
Créditos tributários não reconhecidos	<u>(78.353)</u>	<u>(150.708)</u>
	<b><u>(16.158)</u></b>	<b><u>(40.814)</u></b>
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	<b>(24.468)</b>	<b>(36.375)</b>
Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido	<b>8.310</b>	<b>(4.439)</b>

**b. Imposto de renda e contribuição social diferido**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos tem a seguinte origem:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Diferenças temporárias</b>		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(50.545)	(57.551)
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	4.005	4.592
Provisões para demandas judiciais	3.001	2.413
Ajuste a Valor Presente (AVP)	13.222	14.081
Demais provisões	12.616	6.892
	<b>(17.701)</b>	<b>(29.573)</b>
<b>Crédito tributário</b>		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	321.017	215.347
Créditos tributários não reconhecidos (*)	(315.707)	(206.475)
	<b>5.310</b>	<b>8.872</b>
	<b>(12.391)</b>	<b>(20.701)</b>

(\*) Os créditos tributários são reconhecidos até o limite de 30% da base tributável conforme a legislação do Imposto de Renda, na extensão que sejam consideradas realizadas conforme Nota 2.2.

## 15 Patrimônio líquido

**(i) Capital social**

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2016 e 2015 é de R\$ 1.259.893 e está representado por 1.259.893 ações, sendo 1.259.893 ordinárias, nominativas e sem valor nominal. A ata da assembleia geral extraordinária do dia 9 de dezembro de 2013 foi aprovado o aumento de capital no montante de R\$ 1.264.999 mediante a emissão de 1.264.999 novas ações ordinárias e sem valor nominal, das quais já foram integralizadas o montante de R\$ 1.259.893.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a deliberar a emissão de ações ordinárias, dentro do limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária.

**(ii) Destinação dos Resultados**

***Reserva legal***

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício, e não poderá exceder a 20% do capital social.

***Reserva de lucros***

A reserva de lucros é constituída anualmente como destinação de 95% do lucro líquido do exercício, sendo que no exercício de 2016 a Companhia apurou prejuízo não cabendo a constituição de reservas.

**(iii) Não controladores**

A Companhia e suas controladas em conjunto tem o compromisso de dividendos declarados com os minoritários conforme abaixo:

Dividendos dos minoritários da Alphaville	(3.872)
30% dos dividendos pagos em 2016 (a)	<u>(7.080)</u>
<b>Total dos dividendos não controladores</b>	<b>(10.953)</b>

- (a) Em 30 de novembro de 2016 foi deliberado e pago, pela Alphaville Urbanismo, dividendos aos acionistas no montante de R\$ 26.232, sendo R\$ 23.600 à reserva de lucros, R\$ 1.407 do lucro do exercício de 2015 e R\$ 1.255 do lucro do exercício de 2014.

## **16 Instrumentos financeiros**

A companhia e suas controladas mantêm operações com instrumentos financeiros com o objetivo de proteção a volatilidade de índices de preços e juros, sendo a administração desses instrumentos efetuada por meio de estratégias operacionais e controles internos visando liquidez, rentabilidade e segurança. A companhia e suas controladas não efetuam aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco. As operações da companhia e das suas controladas estão sujeitas aos fatores de riscos abaixo descritos:

**(i) Considerações sobre riscos**

**a. Risco de crédito**

A companhia e suas controladas restringem a exposição a riscos de crédito associados a caixa e equivalentes de caixa, efetuando seus investimentos em instituições financeiras avaliadas como de primeira linha e com remuneração em títulos de curto prazo.

Com relação às contas a receber, a companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e de análises de crédito contínua.

Adicionalmente, inexistem históricos relevantes de perdas em face da existência de garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

**b. Instrumentos financeiros derivativos**

A companhia mantém instrumentos derivativos (swap) com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de índices e juros, reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício. De acordo com suas políticas de tesouraria, a companhia não possui ou emite instrumentos financeiros derivativos para fins outros que não os de proteção.

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a companhia possuía contratos de instrumentos derivativos para proteção na oscilação de taxa de juros, com vencimento final em março de 2017. Os contratos de derivativos são como segue:

Contratos de troca de taxas "swap" (Pré para CDI)	Valor nominal	Indexador original		"Swap" Ponta		Início	Fim	2016	2015
		Ponta Ativa	Ponta Passiva	Ativa	Passiva				
Banco Votorantim S.A.	45.000	Pré	CDI	2,41%	30/09/2015	31/03/2016	-	(484)	
Banco Votorantim S.A.	22.500	Pré	CDI	0,31%	31/03/2016	30/09/2016	-	(548)	
Banco Votorantim S.A.	22.500	Pré	CDI	2,41%	30/09/2016	30/03/2017	(112)	(204)	
							<u>(112)</u>	<u>(1.236)</u>	
							Circulante (112)	(1.032)	
							Não circulante -	(204)	

**c. Risco de taxa de juros**

Decorre da possibilidade de a companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando à mitigação desse tipo de risco, a companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas prefixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimo estão mencionadas na Nota 9. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4.

**d. Risco de liquidez**

O risco de liquidez consiste na eventualidade da companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a companhia monitora permanentemente seu nível de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Adicionalmente, o saldo de empréstimos e debêntures de 1 a 5 anos foram reclassificados para o curto prazo no montante de R\$163.101 e R\$608.000, respectivamente conforme Nota 9 e 10 e os vencimentos originais dos instrumentos financeiros empréstimos e financiamentos, fornecedores e obrigações com investidores são como segue:

**Consolidado**

Em 31 de dezembro de 2016	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	17.453	-	-	-	17.453
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (Nota 4.2.1)	-	-	-	18.363	18.363
Contas a receber (Nota 5)	411.021	432.565	287.522	575.198	1.706.306
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(164.263)	(150.298)	(12.803)	-	(327.364)
Debêntures (Nota 10)	(157.006)	(304.000)	(540.745)	(152.000)	(1.153.751)
Fornecedores	(94.491)	-	-	-	(94.491)
Obrigações com investidores (Nota 12)	(913)	-	-	-	(913)
<b>Efeito líquido</b>	<b>11.801</b>	<b>(21.733)</b>	<b>(266.026)</b>	<b>441.561</b>	<b>165.603</b>

<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>1 a 3 anos</b>	<b>4 a 5 anos</b>	<b>Mais que 5 anos</b>	<b>Total</b>
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	68.051	-	-	-	68.051
Contas a receber (Nota 5)	409.113	451.772	284.989	347.269	1.493.143
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(231.674)	(204.401)	(75.610)	(6.522)	(518.207)
Debentures (Nota 10)	(87.410)	(288.000)	(288.000)	(144.000)	(807.410)
Fornecedores	(119.728)	-	-	-	(119.728)
Obrigações com investidores (Nota 12)	(4.085)	(913)	-	-	(4.998)
<b>Efeito líquido</b>	<b>34.267</b>	<b>(41.542)</b>	<b>(78.621)</b>	<b>196.747</b>	<b>110.851</b>

**e. Hierarquia de valor justo**

A companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;
- Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e
- Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (inputs não observáveis).

Segue abaixo o nível de hierarquia do valor justo para os instrumentos financeiros passivos mensurados a valor justo através do resultado da companhia apresentados nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

	<b>Consolidado 2016</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	17.453	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários subordinados (Nota 4.2.1)	-	-	18.363
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 15.b)	-	112	-
	<b>Consolidado 2015</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	68.051	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 15.b)	-	1.236	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não houve transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

**(ii) Valor justo dos instrumentos financeiros**

**a. Cálculo do valor justo**

Os seguintes valores justos estimados foram determinados usando as informações de mercado disponíveis e metodologias apropriadas de avaliação. Entretanto, um julgamento considerável é necessário para interpretar informações de mercado e estimar o valor justo. Assim, as estimativas aqui apresentadas não são necessariamente indicativas dos montantes que a companhia poderia realizar no mercado atual. O uso de diferentes premissas de mercado e/ou metodologias de estimativas podem ter um efeito significativo nos valores justos estimados.

Os seguintes métodos e premissas seguintes foram usados para estimar o valor justo para cada classe dos instrumentos financeiros para os quais a estimativa de valores é praticável:

- (i) Os valores caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e demais recebíveis e demais passivo circulante se aproximam de seu valor justo registrado nas demonstrações financeiras.
- (ii) O valor justo dos empréstimos bancários e outras dívidas financeiras é estimado através dos fluxos de caixa futuro descontado utilizando taxas anualmente disponíveis para dívidas ou prazos semelhantes e remanescentes.

Segue abaixo os valores contábeis e justos dos principais ativos e passivos e financeiros e 31 de dezembro de 2016 e de 2015:

	<b>Consolidado</b>			
	<b>2016</b>		<b>2015</b>	
	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor justo</b>	<b>Valor contábil</b>	<b>Valor justo</b>
<b>Ativos financeiros</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	156.294	156.294	182.951	182.951
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	17.453	17.453	68.051	68.051
Aplicações financeiras não circulante (Nota 4.2.1)	18.363	18.363	-	-
Contas a receber (Nota 5.1)	1.706.306	1.706.306	1.493.143	1.493.143
<b>Passivo financeiro</b>				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	327.364	337.910	518.207	516.994
Debêntures (Nota 10)	1.153.751	1.226.131	807.410	848.297
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 16 (i)(b))	112	112	1.236	1.236
Obrigações com investidores (Nota 12)	913	913	4.998	4.497
Fornecedores	94.491	94.491	119.728	119.728

**b. Risco de aceleração de dívida**

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas (“covenants”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros. Essas cláusulas restritivas estão sendo renegociadas pela companhia (conforme descrito nas Notas 9 e 10) e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios.

**c. Risco de mercado**

A companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de loteamentos. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e

volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

**(iii) Gestão do capital social**

O objetivo da gestão de capital da companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos.

A companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras):

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	-	-	327.364	518.207
Debêntures (Nota 10)	-	-	1.153.751	807.410
Obrigações com investidores (Nota 12)	-	-	913	4.998
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(2.610)	(2.730)	(171.137)	(251.002)
Dívida líquida	<b>(2.610)</b>	<b>(2.730)</b>	<b>1.310.891</b>	1.079.613
Patrimônio líquido	<b>596.620</b>	<b>728.519</b>	<b>635.670</b>	<b>770.121</b>
Patrimônio líquido e dívida líquida	<b><u>2.055.043</u></b>	<b><u>1.973.733</u></b>	<b><u>1.946.561</u></b>	<b><u>1.849.734</u></b>

**(iv) Análise de sensibilidade**

Segue abaixo quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano, exceto pelos contratos de swap que são analisados até a data de seu vencimento, que descreve os riscos que podem gerar variações materiais no resultado da companhia a fim de apresentar 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2016, a companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- (a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos e instrumentos financeiros derivativos indexados ao CDI;
- (b) Contas a receber indexados ao IGP-M e IPCA;

Os cenários considerados foram:

- Cenário I: apreciação 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- Cenário II: apreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- Cenário III: depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação;
- Cenário IV: depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

*Private Equity AE Investimentos e Participações S.A.*  
*Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016*  
*com relatório dos auditores independentes*  
*sobre as demonstrações financeiras*

Em 31 de dezembro de 2016:

		<b>Cenário</b>			
		<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>
<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Aumento 50%</b>	<b>Aumento 25%</b>	<b>Redução 25%</b>	<b>Redução 50%</b>
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI	9.098	4.549	(4.549)	(9.098)
Aplicações financeiras LP	Aumento/ Redução do IGP-M	475	238	(238)	(475)
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	16.628	8.314	(8.314)	(16.628)
Debêntures	Aumento/Redução do CDI	46.621	23.310	(23.310)	(46.621)
Instrumentos derivativos	Aumento/Redução do CDI	344	169	(322)	(164)
Efeito líquido da variação do CDI		<u>73.166</u>	<u>36.580</u>	<u>(36.733)</u>	<u>(72.986)</u>
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do IGP-DI	721	361	(361)	(721)
Efeito líquido da variação do IGP-DI		<u>721</u>	<u>361</u>	<u>(361)</u>	<u>(721)</u>
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do IPCA	973	487	(487)	(973)
Efeito líquido da variação do IPCA		<u>973</u>	<u>487</u>	<u>(487)</u>	<u>(973)</u>
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	53.358	26.679	(26.679)	(53.358)
Efeito líquido da variação do IGP-M		<u>53.358</u>	<u>26.679</u>	<u>(26.679)</u>	<u>(53.358)</u>

Em 31 de dezembro de 2015:

Operação	Risco	Cenário			
		I	II	III	IV
		Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI	14.773	7.386	(7.386)	(14.773)
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	(25.227)	(12.613)	12.613	25.227
Debêntures	Aumento/Redução do CDI	(47.521)	(23.760)	23.760	47.521
Instrumentos derivativos	Aumento/Redução do CDI	(2.630)	(1.361)	1.457	3.028
Efeito líquido da variação do CDI		<u>(60.605)</u>	<u>(30.348)</u>	<u>30.444</u>	<u>61.003</u>
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do IGP-DI	(1.373)	(687)	687	1.373
Efeito líquido da variação do IGP-DI		<u>(1.373)</u>	<u>(687)</u>	<u>687</u>	<u>1.373</u>
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do IPCA	(2.945)	(1.473)	1.473	2.945
Efeito líquido da variação do IPCA		<u>(2.945)</u>	<u>(1.473)</u>	<u>1.473</u>	<u>2.945</u>
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	71.186	35.593	(35.593)	(71.186)
Efeito líquido da variação do IGP-M		<u>71.186</u>	<u>35.593</u>	<u>(35.593)</u>	<u>(71.186)</u>

## 17 Partes relacionadas

### 17.1 Saldos com partes relacionadas

As transações entre a controladora e as empresas relacionadas são realizadas em condições e preços estabelecidos entre as partes.

As operações com partes relacionadas referem-se substancialmente a dividendos a receber e dividendos a pagar, cujo saldo é como segue:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ativo</b>		
Conta correntes(a)	10.215	18.170
Conta corrente com Consórcios	6.585	6.987
	<b>16.800</b>	<b>25.157</b>
Dividendos a receber	2.100	1.791
	<b>2.100</b>	<b>1.791</b>
Circulante	<b>18.900</b>	<b>26.948</b>
<b>Passivo</b>		
Dividendos a pagar	1.450	4.973
	<b>1.450</b>	<b>4.973</b>
Circulante	<b>1.450</b>	<b>4.973</b>

### 17.2 Avais, garantias e fianças

As operações financeiras das subsidiárias integrais ou empreendimentos em conjunto da companhia são avalizadas ou afiançadas na proporção da participação da companhia no capital social de tais sociedades, a exceção de caso específico em que a companhia concede garantia em favor de instituições financeiras, cujo montante é de R\$1.688.214 em 31 de dezembro de 2016 (R\$1.550.003 em 2015).

### 17.3 Transações com a Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e de 2015, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da companhia estão demonstrados a seguir:

	<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>			
	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
Número de membros	6	7	13	-
Remuneração fixa anual (em R\$)	-	4.093	4.093	-
Salário/pró-labore	-	3.666	3.666	-
Benefícios diretos e indiretos	-	427	427	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	-	282	282	-
<b>Total da remuneração</b>	-	<b>4.093</b>	<b>4.093</b>	-

**Em 31 de dezembro de 2015**

**Remuneração da Administração**

	<b>Conselho de Administração</b>	<b>Diretoria Estatutária</b>	<b>Total</b>	<b>Conselho Fiscal</b>
Número de membros	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>16</b>	-
Remuneração fixa anual (em R\$)	-	<b>5.257</b>	<b>5.257</b>	-
Salário/pró-labore	-	4.749	4.749	-
Benefícios diretos e indiretos	-	508	508	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	-	365	365	-
<b>Total da remuneração</b>	-	<b>5.257</b>	<b>5.257</b>	-

O montante global anual aprovado para ser distribuído entre os administradores da companhia para o exercício de 2016, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$12.005 (R\$15.487 em 2015). O Conselho de Administração da companhia não é remunerado

A remuneração baseada em ações está descrita na Nota 22.

#### **17.4 Operações comerciais**

Em 31 de dezembro de 2016, não houve vendas de lotes à administração. O saldo total a receber de lotes vendidos é R\$ 0 (R\$181 em 2015).

#### **17.5 Participação nos lucros e resultado**

A companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da companhia.

Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a companhia não registrou despesa para participação nos lucros e resultados.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Diretoria Estatutária	-	1.978
Demais colaboradores	-	14.491
	-	<b>16.469</b>

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas da companhia no período. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas da companhia, assim como dos colaboradores.

## 18 Outras Obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
Pis e Cofins diferido (a)	-	1	65.567	62.755
Fornecedores	9	82	19.000	32.179
Outras contas a pagar (b)	3	1	19.205	15.167
<b>Total outras obrigações</b>	<b>12</b>	<b>84</b>	<b>103.772</b>	<b>110.101</b>
Circulante	12	84	19.225	14.005
Não circulante	-	-	84.547	96.096

- (a) Provisão dos impostos sobre a receita a ser tributada pela realização do contas a receber.
- (b) Referente a distratos, provisões de despesas e demais contas a pagar.

## 19 Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2016	2015
<b>Receita operacional bruta</b>		
Venda de lotes	796.446	1.196.948
Prestação de Serviços	2.399	5.473
Provisão para perda em distratos	(49.694)	-
Deduções da receita bruta	(32.805)	(52.721)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>716.346</b>	<b>1.149.700</b>

## 20 Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2016	2015	2016	2015
<b>Custo de desenvolvimento e venda de lotes:</b>				
Custo de construção	-	-	(278.566)	(486.227)
Custo de terrenos	-	-	(17.308)	(14.832)
Custo de incorporação	-	-	(63.058)	(51.744)
Amortização do ágio	-	-	(26.205)	(32.652)
Manutenção/garantia	-	-	(4.999)	(10.424)
Custo dos empreendimentos:	-	-	(390.136)	(595.879)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(17.664)	(19.096)
	-	-	(407.800)	(614.975)

**Despesas comerciais:**

Despesas com marketing	(5)	(5)	(54.592)	(75.439)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	(15.536)	(22.889)
	<u>(5)</u>	<u>-</u>	<u>(70.128)</u>	<u>(98.328)</u>
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos	-	-	(38.339)	(37.789)
Despesas com benefícios a empregados	-	-	(3.694)	(3.448)
Despesas com viagens e utilidades	(1)	-	(1.843)	(2.985)
		(44)		
Despesas com serviços prestados	(188)	0)	(18.998)	(19.083)
Despesas com aluguéis e condomínios	-	-	(8.448)	(7.847)
Despesas com informática	-	-	(3.455)	(13.297)
Despesas com desenvolvimento organizacional	-	-	(1.108)	(1.177)
Outras	(164)	(7)	(1.868)	(2.452)
	<u>(353)</u>	<u>(447)</u>	<u>(77.753)</u>	<u>(88.078)</u>

## 21 Resultado financeiro

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	2016	2015	2016	2015
Rendimento de aplicações financeiras	326	258	19.623	21.029
Outras receitas	20	11	1.475	6.136
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>346</b>	<b>269</b>	<b>21.118</b>	<b>27.165</b>
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 8)			(201.91)	(148.59)
Despesas bancárias		-	7	3)
Amortização custo debêntures			(6.350)	(4.159)
Obrigações com investidores			(3.572)	(5)
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 15 (i)(b))			(725)	(951)
			(112)	(510)
Descontos concedidos e outras despesas		(7)	(30.832)	(30.010)
			)	)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>-</b>	<b>(7)</b>	<b>(243.50)</b>	<b>(184.22)</b>
			<u>8)</u>	<u>8)</u>
Resultado financeiro líquido	<b>346</b>	<b>262</b>	<b>(222.39)</b>	<b>(157.06)</b>
			<u>0)</u>	<u>3)</u>

## 22 Seguros

A Companhia e sua controlada possuem cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada possui como limite máximo de R\$ R\$5.216, que é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades.

As premissas de riscos adotados, dada a natureza e sua peculiaridade não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações financeiras, consequentemente não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

## 23 Plano de opção de compra de ações

A controladora Private Equity AE não possui plano de opções de ações. A Controlada Alphaville Urbanismo S.A. possui, no total, cinco planos de opção de compra de ações preferenciais, em modelos de *Phantom Stocks* que foram lançados em 2007, 2008, 2010 e 2011.

As opções outorgadas conferem aos seus titulares (funcionários) o direito de subscrever ações preferenciais no capital social da Companhia, após períodos que variam entre um e cinco anos de permanência no quadro de funcionários da Companhia (condição essencial para o exercício da opção), e expiram após o período dez anos da data da outorga.

As movimentações das opções em circulação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 as quais incluem seus respectivos preços médios ponderados de exercício, estão apresentados a seguir:

Controladora e Consolidado				
2016		2015		
Número de opções	Média ponderada do preço do exercício R\$	Número de opções	Média ponderada do preço do exercício R\$	
Opções em circulação no início do exercício	-	303.722	2,49	
Ajustamento devido ao cancelamento de ações preferenciais (Nota 14(i))	-	-	-	
Opções outorgadas	-	-	-	
Opções exercidas	-	(300.260)	2,49	
Opções expiradas	-	(3.462)	2,49	
Opções em circulação no final do exercício	-	-	2,49	

As opções em circulação e as opções exercíveis em 31 de dezembro de 2015, são como segue:

Consolidado			
Opções em circulação			Opções exercíveis
Número de opções	Média ponderada da vida contratual remanescente (anos)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)	Média ponderada do preço do exercício (R\$)
-	-	2,49	2,49

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a companhia não outorgou opções em conexão com seus planos de opção de compra de ações ordinárias.

## 24 Eventos subsequentes

Conforme mencionado nas Notas 8 e 9, em 31 de dezembro de 2016, a controlada Alphaville Urbanismo S.A. não atingiu um índice financeiro (covenant) “Dívida Líquida sobre EBITDA” previstas nas cláusulas contratuais de nossos empréstimos e 1ª emissão de debêntures não conversíveis.

Ato contínuo, iniciou-se negociações junto aos credores para reestruturar e/ou substituir tal índice financeiro, que, nesta data, encontram-se em estágio bem avançado (“Repactuação de Covenant”).

Não obstante, e, para fortalecer a estrutura de capital da companhia, em 10 de fevereiro de 2017, a houve a aprovação a 3ª Emissão de Debêntures privadas, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e prazo de vencimento de quatro anos no valor total de até R\$450.000. Espera-se que os recursos dessa emissão ingressem na controlada até o final de março 2017.

Em 03 de abril de 2017, a Companhia integralizou no capital social da controlada Alphaville Urbanismo S.A. o montante de R\$18.363 com Certificados de Recebíveis Imobiliários Subordinados apresentados na rubrica "Títulos e valores mobiliários" (Nota 4.2.1).

A controlada Alphaville Urbanismo S.A. teve alguns covenants reestruturados em 2017, incluindo no cálculo a posição das Debentures Conversíveis em Ações, emitidas pela Companhia, no Patrimônio Líquido, e excluindo as mesmas do cálculo da Dívida Líquida. O covenant "Dívida Líquida sobre Ebitda" foi substituído por um novo covenant descrito como: "(Estoque + Contas a Receber) / (Dívida Líquida + Passivo Construtivo)" e os bancos parceiros alongaram o perfil do endividamento.

No dia 31 de julho de 2018 houve a integralização de mais 29.546 debêntures das 150.000 emitidas e não integralizadas relativas a 3ª Emissão de Debêntures privadas, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e com prazo de vencimento de 4 (quatro) anos. O valor total da integralização foi de R\$ 37.128, que considerou o preço unitário de R\$ 1 na data da primeira integralização corrigido até 31 de julho de 2018.