

Private Equity AE
Investimentos e
Participações S.A.

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016
com relatório dos auditores
independentes sobre as
demonstrações financeiras**

Conteúdo

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



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

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**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 2017 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 2017, 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 2017, 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 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, .

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia 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 de investimento na controlada Alphaville Urbanismo S.A. e que a referida controlada apurou prejuízo e patrimônio líquido negativo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, e períodos subsequentes, 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 e suas controladas. 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 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e 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 opinião não está modificada em relação a esse 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 as 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, 29 de março de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6


Giuseppe Masi
Contador CRC 1SP176273/O-7

PRIVATE EQUITY AE INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 e 2016

(Em milhares de reais - R\$ mil)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016			31/12/2017	31/12/2016		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	2.234	2.610	45.712	156.294	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	92.582	327.364
Aplicações financeiras	4.2	-	-	117.896	17.453	Debêntures	10	-	-	41.763	765.006
Contas a receber	5.1	-	-	434.318	533.650	Fornecedores	15.(ii).a	33	-	84.329	94.491
Lotes a comercializar	6	-	-	482.189	654.151	Salários, encargos sociais, impostos e participações		1	-	53.742	63.383
Dividendos a receber	16.1	-	-	2.543	2.100	Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clic	11	-	-	48.525	37.018
Demais contas a receber	5.2	286	204	56.688	63.350	Repesses a efetuar a sócios incorporadores		-	-	31.876	34.748
Valores a receber de partes relacionadas	16	-	-	18.867	16.800	Dividendos a pagar	16.1	-	-	2.263	1.450
Total do ativo circulante		2.520	2.814	1.158.213	1.443.798	Obrigações com investidores		-	-	-	913
						Obrigações com cessões de direitos creditórios	5	-	-	71.940	88.513
						Outras obrigações	17(b)	-	12	20.349	19.225
						Total do passivo circulante		34	12	447.369	1.432.111
NÃO CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	5.1	-	-	971.843	1.172.656	Empréstimos e financiamentos	9	-	-	122.042	-
Lotes a comercializar	6	-	-	251.897	256.393	Debêntures	10	-	-	660.000	-
Demais contas a receber	5.2	-	-	36.948	31.122	Debêntures conversíveis	10	-	-	939.151	388.745
Aplicação financeira	4.2.1	-	18.363	-	-	Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.b	-	-	128	12.391
			18.363	1.260.688	1.460.171	Aquisição de participações societárias		-	-	23.629	23.932
						Provisão para demandas judiciais e compromissos	12	-	-	42.891	8.826
Investimentos em participações societárias	7	388.905	946.181	39.140	46.407	Provisão para garantia		-	-	28.562	30.776
Imobilizado		-	-	40.429	44.120	Obrigações com cessões de direitos creditórios	5	-	-	70.899	103.795
Intangível	8	-	-	500.556	502.529	Outras obrigações LP	17(b)	-	-	80.954	84.547
Total do ativo não circulante		388.905	946.181	580.125	593.056	Total do passivo não circulante		-	-	1.968.256	653.012
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	14 (i)	1.259.893	1.259.893	1.259.893	1.259.893
						Prejuízos acumulados		(868.502)	(292.547)	(868.502)	(292.547)
						Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora		391.391	967.346	391.391	967.346
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	192.010	444.556
						Total do patrimônio líquido		391.391	967.346	583.402	1.411.902
TOTAL DO ATIVO		391.425	967.358	2.999.026	3.497.025	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		391.425	967.358	2.999.026	3.497.025

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016
 (Em milhares de reais - R\$ mil)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receita operacional líquida	18	-	-	108.321	716.346
Custos operacionais				-	
Desenvolvimento e venda de lotes	19	-	-	(460.172)	(407.800)
Lucro / (Prejuízo) bruto operacional		-	-	(351.851)	308.546
(Despesas)/receitas operacionais					
Despesas com vendas	19	(99)	(5)	(68.248)	(70.128)
Despesas gerais e administrativas	19	(409)	(353)	(85.941)	(77.753)
Provisão de participação de funcionários	16.5	-	-	(9.227)	-
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	7(b)	(546.405)	(51.788)	(2.794)	5.230
Depreciação e amortização		-	-	(13.733)	(10.457)
Amortização de ágio sobre investimentos	7	(29.235)	(49.470)	(1.973)	(33.774)
Outras receitas/(despesas), líquidas		4	(15)	(32.890)	(15.785)
Lucro/Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social		(576.144)	(101.632)	(566.657)	105.878
Despesas financeiras	20	(3)	-	(278.741)	(243.508)
Receitas financeiras	20	191	346	10.380	21.118
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social		(575.956)	(101.286)	(835.018)	(116.512)
Despesa com imposto de renda e contribuição social corrente	13(a)	-	-	(8.878)	(24.468)
Despesa com imposto de renda e contribuição social diferido	13(a)	-	-	12.263	8.310
Total de imposto de renda e contribuição social		-	-	3.385	(16.158)
Prejuízo líquido do exercício		(575.956)	(101.286)	(831.633)	(132.670)
Prejuízo líquido atribuível:					
aos acionistas controladores		(575.956)	(101.286)	(575.956)	(101.286)
aos acionistas não controladores				(255.677)	(31.384)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Private Equity AE Investimentos e Participacoes S.A.

Demonstração do resultado abrangente

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Lucro/Prejuízo do exercício	<u>(575.956)</u>	<u>(101.286)</u>	<u>(831.633)</u>	<u>(132.670)</u>
Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos	<u>(575.956)</u>	<u>(101.286)</u>	<u>(831.633)</u>	<u>(132.670)</u>
Atribuível a:				
Acionistas controladores	(575.956)	(101.286)	(575.956)	(101.286)
Acionistas não controladores			(255.677)	(31.384)

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 2017 e 2016

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

	Controladora					
Notas	Capital social	Aumento de capital proposto	Prejuízos acumulados	Total controladora	Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
Saldos em 31 de dezembro de 2015	<u>1.265.000</u>	<u>(5.107)</u>	<u>(191.261)</u>	<u>1.068.632</u>	<u>486.893</u>	<u>1.555.525</u>
Dividendos declarados	-	-	-	-	(10.953)	(10.953)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(101.286)	(101.286)	(31.384)	(132.670)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	<u>1.265.000</u>	<u>(5.107)</u>	<u>(292.547)</u>	<u>967.346</u>	<u>444.556</u>	<u>1.411.902</u>
Aumento de Capital	-	-	-	-	7.893	7.893
Dividendos declarados	-	-	-	-	(4.761)	(4.761)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	(575.956)	(575.956)	(255.677)	(831.632)
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>1.265.000</u>	<u>(5.107)</u>	<u>(868.503)</u>	<u>391.391</u>	<u>192.010</u>	<u>583.402</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PRIVATE EQUITY AE INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PELO MÉTODO INDIRETO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Em milhares de reais - R\$ mil)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Atividades operacionais					
Lucro/Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social		(575.956)	(101.286)	(835.018)	(116.512)
Depreciação e amortização		-	-	13.733	10.457
Amortização de ágio sobre investimentos		29.235	49.470	41.764	59.979
Despesas com plano de opções de ações		-	-	-	18.058
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos		-	-	208.580	227.281
Provisão para perda em distratos		-	-	124.458	49.694
Provisão para garantia		-	-	8.262	4.999
Outras provisões		1	15	(1)	15
Provisão para demandas judiciais e compromissos (Nota 12)	12	-	-	34.068	3.839
Provisão para perda na realização de estoques (Nota 6)	6	-	-	22.278	-
Provisão para participação nos lucros (Nota 16.5)	16.5	-	-	9.227	-
Provisão para perda sobre CRI		-	-	7.800	-
Baixas de investimentos		-	-	2.826	-
Baixas de Imobilizado		-	-	3.527	-
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	7	546.405	51.788	2.794	(5.230)
Resultado de instrumentos financeiros (Nota 15(i)(b) e Nota 20)	15(i)(b) 20	-	-	-	(1.348)
Redução/(aumento) em ativos operacionais					
Contas a receber		-	(36)	164.609	(262.857)
Lotes a comercializar		-	-	114.410	(43.616)
Demais contas a receber e outros		(82)	-	(5.771)	(15.308)
Aumento/(redução) em passivos operacionais					
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes		-	-	11.508	8.124
Fornecedores		33	-	(10.161)	(25.236)
Salários, encargos sociais, impostos e participações		-	-	(16.072)	5.302
Outras obrigações		(12)	(72)	(19.170)	(27.486)
Imposto de renda e contribuição social pagos		-	-	(11.674)	(27.953)
Cessão de créditos recebíveis, líquida		-	-	8.646	49.781
Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais		(376)	(120)	(119.376)	(88.017)
Atividades de investimento					
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		-	-	(13.569)	(18.402)
Aplicação em títulos e valores mobiliários		18.363	(18.363)	(1.818.176)	(2.071.118)
Resgate de títulos e valores mobiliários		-	-	1.717.732	2.103.353
Acréscimo de investimentos (Nota 7)	7	-	-	593	-
Dividendos recebidos		(18.363)	18.363	-	18.363
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento		-	-	(113.420)	32.196
Atividades de financiamento					
Captação de empréstimos e financiamentos (Nota 9)	9	-	-	530.310	493.466
Cessão de direito creditório		-	-	(58.864)	131.149
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal (Nota 9)	9	-	-	(253.321)	(344.254)
Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros (Nota 9)	9	-	-	(94.711)	(220.995)
Pagamento de principal e dividendos sobre obrig. com investidores (Nota 10)	10	-	-	(1.200)	(6.700)
Recompra de ações em tesouraria		-	-	-	(26.232)
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos		-	-	122.214	26.434
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa		(376)	(120)	(110.582)	(29.387)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício (Nota 4.1)		2.610	2.730	156.294	185.681
No final do exercício (Nota 4.1)		2.234	2.610	45.712	156.294

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 7 pilares:

1. o comprometimento da Administração 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 debêntures conversíveis para suportar a estratégia acima (R\$ 199 milhões aportados entre Julho de 2018 e Fevereiro de 2019);
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;
7. a retomada dos lançamentos em 2019.

Desta forma, além da redução de lançamentos, a empresa tomou diversas medidas operacionais para aumentar a geração de caixa. Entre elas, a redução das despesas gerais e administrativas com a redução de aproximadamente 50% 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 aporte de R\$ 649 milhões de 2017 até fevereiro 2019 e os bancos parceiros alongaram o perfil do endividamento.

O aporte dos acionistas majoritários foi realizado na forma de debêntures conversíveis. Como consequência da modalidade escolhida e da estrutura definida, os juros de 2018 acruaram, impactando o resultado, mas sem representar uma saída de caixa. Desta forma, tanto a debenture quanto os juros acruados geram um aumento no passivo contábil no montante de R\$1,3 bi, o que ocasionou patrimônio líquido contábil negativo em R\$ 922 milhões em 2018.

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 controlada, do acerto nas decisões estratégicas e da gestão da companhia nos últimos anos, nos últimos três anos o mercado absorveu R\$ 587 milhões de operações envolvendo a monetização de recebíveis e captação de novos empréstimos, sendo R\$ 141 milhões em 2018.

O sucesso das emissões passadas, a natureza de nossos recebíveis e as estruturas de financiamento que temos oferecido à nossos investidores, faz que com tenhamos certeza de que estamos solidificando a marca Alphaville no mercado financeiro com a mesma solidez que temos no mercado de loteamento.

No período de 2019, a controlada continua seguindo a estratégia de acessar o mercado de capitais e de fortalecer o relacionamento com as instituições financeiras com as quais já possui parceria visando diminuir as complexidades das estruturas e/ou reduzir o custo financeiro das operações. Em fevereiro de 2019, a controlada está em processo de repactuação do fluxo de pagamento de uma das operações financeiras atuais. E, para o restante do ano, planeja replicar as estruturas de financiamento realizadas

em 2017 e 2018 para captar um montante de R\$ 60 milhões sem, no entanto, aumentar o volume de dívida bruta.

Vale ressaltar que a companhia possui um plano alternativo ao financiamento mencionado acima para a geração de aproximadamente de R\$ 155 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 G&A relacionado a atividades não essenciais à execução do plano de negócios de 2019, (iii) reduzir o plano de investimentos em novos projetos e outros, (iv) revisar a política de acordos em ações judiciais de forma a alongar o consumo de caixa e (v) revisar a política de distrato à luz da regulamentação de distratos aprovada em 2018.

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 2017, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação integral da seguinte empresa:

	Participação
	2017
	%
Investidas	
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 2017, 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 “repasse”; e (a) A Companhia transferir substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo, ou (b) A Companhia não transferir nem reteve substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transferir o controle sobre o ativo.

Quando a Companhia tiver transferido seus direitos de receber fluxos de caixa de um ativo ou tiver executado um acordo de repasse, e não tiver transferido ou retido substancialmente todos os riscos e benefícios relativos 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 inexitem 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 (“CCF”)*

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

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 avaliados 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 2017 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 2017

A companhia adotou todos os pronunciamentos (novos ou revisados) e interpretações emitidas pelo CPC que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2017, 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 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 nova norma é aplicável a partir de ou após 1º de janeiro de 2018. A Companhia avaliou os efeitos da referida norma e concluiu em suas análises que não há impacto de sua adoção.

- 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.

A Companhia e suas investidas efetuaram a mensuração do impacto deste pronunciamento e concluiu que haverá um aumento da provisão de perda de créditos em 1 de dezembro de 2018 no montante de R\$ 41.047.

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 2016.

4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Caixas e Bancos	-	-	10.658	14.399
Operações compromissadasNota 15 e (a)	2.234	2.610	35.054	141.895
Caixa e equivalentes de caixa	2.234	2.610	45.712	156.294

- (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 2017, as operações compromissadas incluem juros auferidos, em sua maioria, de 95% a 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (97,5% a 100,6% do CDI em 2016). Os investimentos são realizados junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha.

4.2 Aplicações financeiras

	Consolidado	
	2017	2016
Fundo de investimeno (a)	47.497	8.504
Certificados de depósito bancário (b)	64.766	1.505
Créditos restritos (c)	5.633	7.444
Aplicações Financeiras	117.896	17.453

- (a) Em 2017, as operações com Fundo (PP Portifólio) com liquidez diária, representaram juros auferidos de 101,6% CDI no ano (102,93% em 2016).
- (b) Em 2017, os Certificados de Depósitos Bancários (CDB's) incluem juros auferidos variando de 97% a 100% (de 97,5% a 100,6% em 2016) 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 2017, 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.

A Companhia Private Equity AE aportou através de aumento de capital na investida, os CRIs Subordinados da 27ª série da 1ª emissão. A deliberação em questão foi aprovado pelo conselho administrativo em 3 de abril de 2017.

	Controladora	
	2017	2016
Compra de cotas subordinadas	-	18.363

5 Contas a receber e demais contas a receber

5.1 Contas a receber

	Consolidado	
	2017	2016
Promitentes compradores de lotes	1.834.828	2.006.995
(-) Ajuste a Valor Presente (AVP)	(254.250)	(250.730)
(-) Prov. para perda em distratos	(174.417)	(49.959)
	1.406.161	1.706.306
Circulante	434.318	533.650
Não circulante	971.843	1.172.656

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

	Vencimento	Consolidado	
		2017	2016
Vencidas:			
Até 90 dias		38.026	41.026
De 91 até 180 dias		21.506	22.834
Acima de 180 dias (a)		111.607	66.815
		171.139	130.674
		Consolidado	
A vencer:			
2017		-	360.556
2018		327.372	289.529
2019		274.612	227.449
2020		202.931	998.787
2021 em diante		858.774	-
Total		1.663.690	1.876.321
(-) Ajuste a valor presente (AVP)		(254.250)	(250.730)
(-) Prov. para perda em distratos		(174.417)	(49.959)
Total		1.235.023	1.575.632
Total Geral		1.406.161	1.706.306

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 11.

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 2017 foi uma receita de R\$1.994 (R\$1.182 em 2016) na controladora, e no consolidado, uma despesa de R\$ 539 (R\$54.899 em 2016).

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 6,65% para o exercício de 2017 (6,60% em 2016), 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.

Nos dias 18 de agosto, 27 de setembro, e 08 de novembro de 2017, 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 valor presente, são classificados na rubrica “Cessão de Créditos”. A totalidade dos créditos cedidos pela companhia e suas controladas estão coobrigadas.

Saldo das Operações em 31 de dezembro 2017 Data da operação	Consolidado	
	2017	2016
14/11/2012	12.567	20.029
09/12/2016	54.671	112.786
01/12/2016	917	13.802
22/12/2016	27.178	45.690
18/08/2017	7.501	-
27/09/2017	14.577	-
08/11/2017	25.428	-
	142.839	192.307
Circulante	75.198	88.513
Não Circulante	67.641	103.795

5.2 Demais contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Adiantamento sócios incorporadores	-	-	38.800	35.536
Despesas e juros antecipados	-	-	12.553	21.428
Mútuo	-	-	-	9.120
Depósito judicial	-	-	28.118	7.779
Impostos a recuperar	-	204	2.731	6.619
Demais contas a receber	286	-	816	-
Outros realizáveis	-	-	10.618	13.990
	285	204	93.636	94.472
Circulante	286	204	56.688	63.350
Não circulante	-	-	36.948	31.122

6 Lotes a comercializar

	Consolidado	
	2017	2016
Terrenos	162.066	151.248
Lotes em desenvolvimento	117.367	184.182
Lotes concluídos	301.475	359.890
Ágio por mais valia	175.433	215.224
Provisão para perda na realização de estoques	(22.255)	-
Total	734.086	910.544
Circulante	482.189	654.151
Não circulante	251.897	256.393

Conforme mencionado na Nota 9, o saldo de encargos financeiros consolidados capitalizados em 31 de dezembro de 2017 é de R\$ 32.244 (R\$ 42.693 em 2016).

Avaliação do valor recuperável foi efetuada de acordo com as práticas contábeis descritas na nota 2.2.7. Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia identificou R\$ 22.255 referente a perdas futuras na realização dos estoques. 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:

Investidas diretas	Participação - %		Total do ativo		Patrimônio líquido e adto. para futuro aumento de capital		Lucro (prejuízo) do exercício		Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	Total do passivo 2017	2017	2016	2017	2016	Investimentos		Investimentos		Equivalência Patrimonial (**)		Equivalência Patrimonial	
									2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Alphaville Urbanismo S.A	70%	70%	1.915.256	2.056.546	(141.290)	596.620	(764.142)	(108.299)	(86.402)	441.655	-	-	(546.405)	(51.788)	-	-
Ágio na aquisição da Alphaville urbanismo S.A			-	-	-	-	-	-	937.891	937.891	-	-	-	-	-	-
Amortização de ágio na aquisição da Alphaville			-	-	-	-	-	-	(462.584)	(433.349)	-	-	-	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	52.235	17.884	34.351	42.415	(5.800)	7.928	-	-	13.741	16.966	-	-	(2.336)	3.171
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	47,50%	78.095	23.665	54.431	63.956	(1.746)	(224)	-	-	9.538	10.376	-	-	(838)	(106)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr Imob Ltda	25%	25%	16.808	56	16.753	16.770	(411)	(512)	-	-	4.188	4.193	-	-	(103)	(127)
Ajuste a valor justo			-	-	-	-	-	-	-	-	3.016	3.016	-	-	-	-
Outros (*)									-	(16)	8.657	11.856	-	-	(2.794)	2.292
Total investimentos			2.062.394	2.098.151	(35.755)	719.761	(777.615)	(59.338)	388.905	946.181	39.140	46.407	(546.405)	(51.788)	(6.071)	5.230

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

(**) Para o cálculo de equivalência da Alphaville Urbanismo foram considerados ajustes de consolidação

b. Movimentação dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo anterior	946.181	1.063.975	46.407	38.990
Equivalência patrimonial	(546.405)	(51.788)	(2.794)	5.230
Adiantamento futuro aumento de capital	-		98	127
Integralização de capital	18.363			4.845
Dividendos a receber		(16.520)	(1.153)	(2.769)
Créditos a receber		32		
Amortização de ágio	(29.235)	(49.470)		
Outros Investimentos	-	(16)	(3.418)	(15)
Saldo final	388.905	946.181	39.140	46.407

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:

	2016			2017		
	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido	Custo	Amortização acumulada	Saldo líquido
Mais valia						
Estoques (**)	326.946	(111.722)	215.224	326.946	(151.513)	175.433
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	(346.631)	3.369	350.000	(348.603)	1.397
Adiantamentos cliente - Nota 8 (*)	150.092	(150.092)	(0)	150.092	(150.092)	(0)
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	175.096	(216.226)	(391.322)	187.625	(203.697)
Rentabilidade futura:						
Ágio por rentabilidade futura	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
Ágio pago na aquisição	937.891	(433.349)	504.542	937.891	(462.584)	475.307

(*) 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 2017, 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:

	<u>31/12/2015</u>	Amortização	<u>31/12/2016</u>	Amortização	<u>31/12/2017</u>
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000
Backlog	35.714	(32.344)	3.370	(1.973)	1.397
Adiantamentos cliente	1.427	(1.427)	-	-	-
Ágio por rentabilidade futura	79.159		79.159		79.159
	<u>536.300</u>	<u>(33.771)</u>	<u>502.529</u>	<u>(1.973)</u>	<u>500.556</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	Consolidado	
			2017	2016
Cédula de crédito bancário (a)	Ago/18 a Dez/21	CDI +2,35% a CDI +5,50%	164.277	303.658
Nota Promissória	Nov/20	CDI+3,45%	50.347	23.706
			<u>214.624</u>	<u>327.364</u>
Parcela circulante			92.582	327.364
Parcela não circulante			122.042	-

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 27 de Novembro de 2017, a Companhia realizou o pré pagamento das notas promissórias remanescentes dessa emissão.

Em 30 de agosto de 2017, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 com prazo de 365 dias sem constituição de garantia.

Em 16 de Novembro de 2017, a Companhia aumentou o prazo de pagamento do saldo remanescente de R\$6.000 da Cédula de Crédito Bancário (CCB), com encerramento previsto para em 25 de Novembro de 2017, para mais 365 dias, sem constituição de garantia.

Em 28 de Novembro de 2017, a Companhia realizou a emissão e oferta de notas promissórias totalizando R\$49.900, com o prazo total de 36 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários. As notas promissórias são emitidas pela Companhia no âmbito da 4ª emissão de 34 (trinta e quatro) notas promissórias comerciais, nos termos da Instrução CVM nº 134 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Em 08 de Dezembro de 2017, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 com prazo de 48 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

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:

	2017	2016
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.	1,72	2,10

*Private Equity AE Investimentos e Participações S.A.
Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017
com relatório dos auditores independentes
sobre as demonstrações financeiras*

Razão entre Estoque mais Contas à Receber e Dívida Líquida mais Passivo Construtivo devem ser maior que 1,25	2,27	N/A
Razão entre contas a receber e dívida líquida deverá ser sempre superior a 1,1.	2,38	1,94
Razão entre dívida líquida e patrimônio líquido deverá ser sempre inferior a 1,6.	0,97	1,58

Alguns covenants foram reestruturados ao longo de 2017 , incluindo 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)"

As parcelas circulantes e não circulantes têm o seguinte vencimento:

	Consolidado	
	2017	2016
2016	-	-
2017	-	327.364
2018	92.582	-
2019 em diante	122.042	-
Total	214.624	327.364

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 10,26% em 31 de dezembro de 2017 (16,20% em 31 de dezembro 2016).

	Consolidado	
	2017	2016
Despesas financeiras	210.111	229.233
Encargos financeiros capitalizados	(7.530)	(27.316)
Encargos financeiros líquidos (Nota 20)	202.581	201.917
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar		
Saldo inicial	42.693	33.041
Encargos financeiros capitalizados	7.530	27.316
Encargos apropriados ao resultado	(17.979)	(17.664)
Saldo final (Nota 6)	32.244	42.693

10 Debêntures

Consolidado					
Emissões	Principal - R\$	Remuneração anual	Vencimento final	2017	2016
Primeira emissão	660.000	CDI+3,05%	Dezembro de 2023	701.763	765.006
Segunda emissão	350.000	IGPM+14,00%	Maio de 2020	445.748	388.745
Terceira emissão	449.998	IGPM+14,00%	Fevereiro de 2021	493.403	-
				1.640.914	1.153.751
Parcela circulante				41.763	765.006
Parcela não circulante				1.599.151	388.745

As parcelas não circulantes têm os seguintes vencimentos.

Consolidado		
Vencimento	2017	2016
2016	-	-
2017	-	765.006
2018	41.763	-
2019 e depois	1.599.151	388.745
	1.640.914	1.153.751

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 2017 estão apresentados a seguir:

	2017	2016
Primeira emissão		
Razão entre dívida líquida e EBITDA deverá ser sempre igual ou inferior a 1,25	2,27	N/A
Razão entre total de recebíveis e dívida líquida deverá ser igual ou superior a 1,1	2,38	1,94

Alguns covenants foram reestruturados ao longo de 2017, excluindo a posição das Debentures Conversíveis em Ações, emitidas pela Companhia, do cálculo da Dívida Líquida. O covenant

“Dívida Líquida sobre Ebitda” foi substituído por um novo covenant descrito como: “(Estoque + Contas a Receber) / (Divida Líquida + Passiva Construtivo)”

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 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 da emissão não estabelece índices financeiros restritivos a companhia (“Covenants”).

Em 10 de fevereiro de 2017, a Companhia obteve aprovação para distribuição privada da 3ª Emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e prazo de vencimento de quatro anos no valor total de R\$450.000. As integralizações foram em 21 de fevereiro de 2017 no montante de R\$66.000, em 24 de março de 2017 no montante de R\$40.000, em 25 de abril de 2017 no montante de R\$57.694, em 17 de maio de 2017 no montante de R\$63.658, em 05 de junho de 2017 no montante de R\$53.836, e em 29 de junho no montante de R\$168.810, cujos valores foram atualizados monetariamente conforme descrito na escritura da emissão. A escritura não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia (“Covenants”).

11 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	2017	2016
Obrigações por compra de imóveis	3.621	8.490
Adiantamentos de clientes:	44.904	28.528
	48.525	37.018
Circulante	48.525	37.018

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

12 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 2017 e 2016, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

	Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2015	5.348	129	1.619	7.096
Complemento de provisão	3.383	1	455	3.839
Pagamento ou realização de provisão	(2.058)	-	(51)	(2.109)
Saldo em 31 de dezembro de 2016	6.673	130	2.023	8.826
Complemento de provisão	28.768	-	5.367	34.135
Pagamento ou realização de provisão	(16)	(54)	-	(70)
Saldo em 31 de dezembro de 2017	35.425	76	7.390	42.891

(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, são conforme descritos abaixo:

	2017	2016
Processos cíveis	362.614	263.128
Processos tributários	70.651	12.625
Processos trabalhistas	23.438	33.817
	456.703	309.570

O saldo de depósitos judiciais da companhia e de suas controladas, em 31 de dezembro de 2017, correspondeu a R\$28.118 (R\$7.779 em 2016) 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 2017, por meio de suas controladas possui obrigações de longo prazo no montante de R\$16.609 (R\$18.991 em 2016), 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.

13 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 2017 e de 2016, é como segue:

Consolidado	2017	2016
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social e das participações estatutárias	(835.018)	(116.512)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	283.906	39.614
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(102.062)	64.552
Plano de opções de ações	-	(6.140)
Diferenças permanentes	(13.296)	2.251
Encargos sobre obrigações com investidores	(2.755)	(246)
Resultado com equivalência	(950)	1.778

Créditos tributários não reconhecidos	(161.458)	(117.967)
	<u>3.385</u>	<u>(16.158)</u>
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(8.878)	(24.468)
Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido	12.263	8.310

b. Imposto de renda e contribuição social diferido

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

	Consolidado	
	2017	2016
Diferenças temporárias		
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(40.490)	(50.545)
Diferenças temporárias - PIS e COFINS diferido	3.214	4.005
Provisões para demandas judiciais	3.293	3.001
Ajuste a Valor Presente (AVP)	12.582	13.222
Demais provisões	28.039	12.616
	6.638	(17.701)
Crédito tributário		
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	450.504	321.017
Créditos tributários não reconhecidos (*)	(457.270)	(315.707)
	(6.766)	5.310
	(128)	(12.391)

(*) 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.

14 Patrimônio líquido

(i) Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2017 e 2016 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 2017 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	(4.761)
Total dos dividendos não controladores	<u>(4.761)</u>

15 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 2017 e 2016, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

b. 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.

c. *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.

Consolidado:

Em 31 de dezembro de 2017	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	117.896	-	-	-	117.896
Contas a receber (Nota 5)	532.377	539.198	311.527	451.726	1.834.828
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(92.582)	(122.042)	-	-	(214.624)
Debêntures (Nota 10)	(41.763)	(1.335.151)	(264.000)	-	(1.640.914)
Fornecedores	(67.720)	(16.609)	-	-	(84.329)
Efeito líquido	46.975	(1.012.464)	108.479	658.158	(415.810)
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 e subordinados (Nota 4.2.1)	-	-	-	18.363	18.363
Contas a receber (Nota 5)	548.314	625.359	343.631	489.691	2.006.995
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	(164.263)	(150.298)	(12.803)	-	(327.364)
Debentures (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)
Efeito líquido	11.801	(21.733)	(266.026)	441.561	165.603

d. *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 2017 e de 2016.

	Consolidado 2017		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	-	117.896	-
	Consolidado 2016		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
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	

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não houve transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3.

(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 2017 e de 2016:

	Consolidado			
	2017		2016	
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	45.712	45.712	156.294	156.294
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	117.896	117.896	17.453	17.453
Aplicações financeiras não circulante (Nota 4.2.1)	-	-	18.363	18.363
Contas a receber (Nota 5.1)	1.406.161	1.406.161	1.706.306	1.706.306
Passivo financeiro				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	214.624	215.503	327.364	337.910
Debêntures (Nota 10)	1.640.914	1.720.664	1.153.751	1.226.131
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 16 (i)(b))	-	-	112	112
Obrigações com investidores (Nota 12)	-	-	913	913
Fornecedores	84.329	84.329	94.491	94.491

b. *Risco de aceleração de dívida*

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, 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 com 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	
	2017	2016	2017	2016
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	-	-	214.624	327.364
Debêntures (Nota 10)	-	-	1.640.914	1.153.751
Obrigações com investidores (Nota 12)	-	-	-	913
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(2.234)	(2.610)	(163.608)	(171.137)
Dívida líquida	(2.234)	(2.610)	1.691.930	1.310.891
Patrimônio líquido	391.391	596.620	583.402	635.670
Patrimônio líquido e dívida líquida	389.157	2.055.043	2.275.332	1.946.561

(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 2017, 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.

Em 31 de dezembro de 2017:

		Cenário			
		I	II	III	IV
Operação	Risco	Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
Aplicações financeiras Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	4.739	2.370	(2.370)	(4.739)
Debêntures	Aumento/Redução do CDI	7.011	3.506	(3.506)	(7.011)
Efeito líquido da variação do CDI	Aumento/Redução do CDI	22.924	11.462	(11.462)	(22.924)
		<u>34.674</u>	<u>17.338</u>	<u>(17.338)</u>	<u>(34.674)</u>
Contas a receber Debêntures convertíveis	Aumento/ Redução do IGP-M	3.536	1.768	(1.768)	(3.536)
Efeito líquido da variação do IGP-M	Aumentno/Redução do IGP-M	2.514	1.257	(1.257)	(2.514)
		<u>6.050</u>	<u>3.025</u>	<u>(3.025)</u>	<u>(6.050)</u>

Em 31 de dezembro de 2016:

		Cenário			
		I	II	III	IV
Operação	Risco	Aumento 50%	Aumento 25%	Redução 25%	Redução 50%
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>

16 Partes relacionadas

16.1 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:

	Consolidado	
	2017	2016
Ativo		
Conta correntes(a)	10.215	10.215
Conta corrente com Consórcios	8.652	6.585
	18.867	16.800
Dividendos a receber	2.543	2.100
	21.410	18.900
Circulante	21.410	18.900
Passivo		
Conta corrente com SPE's (a)	-	-
Conta corrente com Consórcios	-	-
	-	-
Dividendos a pagar	2.263	1.450
	2.263	1.450
Circulante	2.263	1.450

16.2 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\$ 1.001.278 em 31 de dezembro de 2017 (R\$1.688.214 em 2016).

16.3 Transações com a Administração

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, os montantes registrados na rubrica “Despesas gerais e administrativas” referentes à remuneração dos membros da Administração da companhia estão demonstrados a seguir:

	Em 31 de dezembro de 2017			
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total	Conselho Fiscal
Número de membros	6	5	11	-
Remuneração fixa anual (em R\$)	-	3.514	3.514	-
Salário/pró-labore	-	3.083	3.083	-
Benefícios diretos e indiretos	-	431	431	-
Valor mensal da remuneração (em R\$)	-	237	237	-
Total da remuneração	-	3.514	3.514	-

Em 31 de dezembro de 2016

Remuneração da Administração

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total	Conselho Fiscal
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	-
Total da remuneração	-	4.093	4.093	-

O montante global anual aprovado para ser distribuído entre os administradores da companhia para o exercício de 2017, a título de remuneração fixa e variável é de até R\$ 9.696 (R\$ 12.005 em 2016). O Conselho de Administração da companhia não é remunerado. A remuneração baseada em ações está descrita na Nota 22.

16.4 Operações comerciais

Em 31 de dezembro de 2017, não houve vendas de lotes à administração. O saldo total a receber de lotes vendidos é R\$ 0 (R\$0 em 2016).

16.5 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.

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Diretoria Estatutária	3.312	-	3.312	-
Demais colaboradores	5.915	-	5.915	-
	9.227	-	9.227	-

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.

17 Outras Obrigações

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Pis e Cofins diferido (a)	-	-	64.558	65.567
Fornecedores	-	9	16.609	19.000
Outras contas a pagar (b)	-	3	20.136	19.205
Total outras obrigações	33	12	101.303	103.772
Circulante	33	12	20.349	19.225
Não circulante	-	-	80.954	84.547

(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.

18 Receita operacional líquida

	Consolidado	
	2017	2016
Receita operacional bruta		
Venda de lotes	237.622	796.446
Prestação de Serviços	2.543	2.399
Provisão para perda em distratos	(124.458)	(49.694)
Deduções da receita bruta	(7.386)	(32.805)
Receita operacional líquida	108.321	716.346

19 Custos e despesas por natureza

Estão representadas por:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:				
Custo de construção	-	-	(207.163)	(278.566)
Custo de terrenos	-	-	(12.554)	(17.308)
Custo de incorporação	-	-	(152.145)	(63.058)
Amortização do ágio	-	-	(39.791)	(26.205)
Provisão para perda na realização de estoque	-	-	(22.278)	-
Manutenção/garantia	-	-	(8.262)	(4.999)

Custo dos empreendimentos:	-	-	(402.402)	(390.136)
Encargos financeiros capitalizados			(17.979)	(17.664)
	-	-	(460.172)	(407.800)

Despesas comerciais:

Despesas com marketing	(99)	(5)	(56.293)	(54.592)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	(11.955)	(15.536)
	(99)	(5)	(68.248)	(70.128)

	Controladora		Consolidado	
Despesas gerais e administrativas:	2017	2016	2017	2016
Despesas com salários e encargos	-	-	(40.429)	(38.339)
Despesas com benefícios a empregados	-	-	(3.364)	(3.694)
Despesas com viagens e utilidades	-	(1)	(1.219)	(1.843)
Despesas com serviços prestados	(398)	(188)	(19.118)	(18.998)
Despesas com aluguéis e condomínios	-	-	(9.774)	(8.448)
Despesas com informática	-	-	(9.484)	(3.455)
Despesas com desenvolvimento organizacional	-	-	(234)	(1.108)
Outras	(11)	(164)	(2.318)	(1.868)
	(409)	(353)	(85.941)	(77.753)

20 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Rendimento de aplicações financeiras	173	326	9.808	19.623
Outras receitas	17	20	571	1.495
Total receitas financeiras	191	346	10.380	21.118
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 8)	-	-	(202.581)	(201.917)
Despesas bancárias	(3)	0	(3.697)	(6.350)
Amortização custo debêntures	-	-	(11.738)	(3.572)
Obrigações com investidores	-	-	(556)	(725)

Instrumentos financeiros derivativos (Nota 15 (i)(b))	-	-	-	(112)
Descontos concedidos e outras despesas	-	0	(43.734)	(30.832)
Coobrigação	-	-	(16.435)	-
Total despesas financeiras	(3)	0	(278.741)	(243.508)
Resultado financeiro líquido	188	346	(268.361)	(222.390)

21 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\$5.235, 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.

22 Eventos subsequentes

No decorrer do exercício de 2018 houveram novas integralizações relativas a 3ª Emissão de Debêntures privadas. As integralizações foram em 31 de julho de 2018 no montante de R\$37.128, em 14 de setembro de 2018 no montante de R\$37.128, em 30 de outubro de 2018 no montante de R\$20.000, em 14 de setembro de 2018 no montante de R\$11.998 e em 07 de dezembro de 2018 no montante de R\$ 11.998, cujos valores foram atualizados monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. Em 05 de setembro de 2018 os juros previstos foram integralizados no principal.

Em 01 de Janeiro de 2018, a Companhia obteve aprovação para a distribuição privada da 4ª Emissão de debêntures, não conversíveis em Ações, em duas séries (2ª série não subscrita), com garantia real, e com prazo de vencimento de sete anos e no valor total até R\$ 58.200, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários da Companhia e suas controladas. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Os recursos levantados na emissão serão utilizados no desenvolvimento de projetos imobiliários selecionados e suas garantias.