

Private Equity AE  
Investimentos e  
Participações S.A  
(antigo nome da Alphaville S.A.)

**Demonstrações financeiras  
individuais e consolidadas em 31  
de dezembro de 2019, 2018 e 2017  
com relatório dos auditores  
independentes sobre as  
demonstrações financeiras**

# Conteúdo

<b>Relatório da Administração 2019</b>	<b>3</b>
<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>7</b>
<b>Balanço patrimonial</b>	<b>14</b>
<b>Demonstração do resultado</b>	<b>15</b>
<b>Demonstração do resultado abrangente</b>	<b>16</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>17</b>
<b>Demonstração dos fluxos de caixa</b>	<b>18</b>
<b>Demonstração do valor adicionado</b>	<b>19</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas</b>	<b>20</b>

## **Relatório da Administração 2019**

### **Senhores Acionistas,**

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da Alphaville S.A., atual denominação social da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. (“Alphaville” ou “Companhia”) submete à apreciação de seus acionistas o Relatório da Administração e as correspondentes Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

### **Mensagem da Administração**

A crise que atingiu a economia brasileira nos últimos anos e que afetou o setor imobiliário nacional, impactou as atividades da Companhia, reduzindo as vendas de lotes e o volume de lançamentos e aumentando inadimplência e distratos.

Diante desse cenário, a Administração da Alphaville adotou a estratégia em sua controlada Alphaville Urbanismo SA (“AUSA”) de priorizar a geração de caixa operacional, a entrega das obras em andamento e preservação da marca Alphaville, em detrimento da manutenção do volume de lançamentos nos níveis pré-crise. Essas ações operacionais, que priorizaram os compromissos com clientes e parceiros, aumentaram a necessidade de capital de terceiros e foram as principais razões dos resultados negativos ocorridos nos últimos exercícios.

No ano de 2019, a controlada retomou lançamentos e iniciou um novo ciclo de crescimento. Neste ano, a Companhia solidificou os aprendizados dos últimos anos, lançando através da AUSA empreendimentos com limitada ou nenhuma exposição de caixa e implantando projetos de excelência operacional nas principais etapas de desenvolvimento dos empreendimentos.

Foram quatro lançamentos ao longo do ano, em Uberlândia (MG), Montes Claros (MG), Eusébio (região metropolitana de Fortaleza – CE) e Guarajuba (Litoral Norte de Salvador - BA), que atingiram 67% de vendas do total lançado, comprovando o sucesso no processo de avaliação e seleção de projetos para lançamento e retomando o patamar de velocidade de vendas no período pré-crise econômica.

Além do sucesso da velocidade de vendas no lançamento, os quatro empreendimentos lançados seguem a diretriz estratégica de preservação de caixa que limita a exposição máxima de capital em cada empreendimento.

Em relação à excelência operacional, desde 2017 a Alphaville SA implementou em sua controlada diversas iniciativas de eficiência para assegurar a finalização de todos os empreendimentos já lançados com a reconhecida qualidade dos produtos “Alphaville” e com maior controle de custos. Além disso, os processos de planejamento e controle das atividades de seleção e aprovação de novas áreas, assim como das atividades comerciais e de BackOffice foram revisitadas imprimindo maior eficiência na alocação dos recursos.

Do lado financeiro, a Companhia seguiu, através de sua controlada, acessando o mercado de capitais conforme seu plano de financiamento e readequou seu perfil de dívida com duas importantes operações: (i) alongamento de sua principal dívida, a 1ª emissão de debênture, com a redução de 80% do vencimento entre 2019 e 2021; e (ii) a conversão em capital das debêntures dos acionistas na AUSA com consequente reforço do patrimônio líquido.

Dessa forma, a Administração da Companhia entende que a Alphaville SA, por meio de sua controlada AUSA, atravessou a maior crise econômica da história deste país reforçando a credibilidade de sua marca, não somente no mercado de loteamentos, mas também no mercado financeiro, e, sobretudo, com seus clientes. Foram mais de 90 empreendimentos e 40.000 lotes entregues nos últimos 10 anos.

Estamos confiantes que a Companhia está pronta para contribuir com a retomada do crescimento econômico do país, investindo no desenvolvimento urbano e na qualidade de vida de todos os brasileiros, e, ao mesmo tempo, consolidando sua liderança na indústria de loteamentos e na rentabilidade e lucratividade do negócio.

Adicionalmente, frente à atual crise em decorrência da pandemia do coronavírus, a Administração reforça seu compromisso em manter-se adotando as estratégias necessárias para minimizar quaisquer riscos ou prejuízos que possam ser causados ao negócio, tanto do ponto de vista financeiro, quanto operacional e de saúde e segurança de seus colaboradores.

### **Modelo de Negócios**

O modelo de negócio adotado pela Companhia engloba seu envolvimento e atuação direta em todas as etapas associadas ao desenvolvimento do empreendimento imobiliário, tais como: (i) identificação de regiões estratégicas e com alto potencial de demanda e crescimento; (ii) busca de terrenos que atendam às demandas do potencial projeto; (iii) negociação de contratos de parceria com proprietários dos terrenos – os “terreneiros”; (iv) desenvolvimento do projeto e obtenção de licenças, alvarás e autorizações relacionadas ao projeto; (v) contratação e gestão das atividades de empreiteiros e/ou construtoras responsáveis pelas obras até a entrega para os clientes; (vi) realização de marketing e vendas dos lotes do projeto; (vii) financiamento dos clientes e gestão do relacionamento comercial e financeiro com os clientes até a quitação da compra e com terreneiros e sócios até a finalização do empreendimento

A Alphaville é uma desenvolvedora de projetos imobiliários, concebendo e implantando projetos de bairros planejados e condomínios fechados. Os projetos, na maioria das vezes, são desenvolvidos em parceria com o proprietário, que contribui com o terreno, enquanto a Alphaville é responsável pelos custos de desenvolvimento, construção e comercialização. A participação da Alphaville nos projetos geralmente varia entre 60% a 70%.

Sob esse modelo, a Alphaville normalmente não realiza desembolso em dinheiro para aquisição de terrenos. Após o lançamento do projeto, uma significativa parcela dos custos de desenvolvimento é financiada pelas próprias vendas dos lotes, de forma que a exposição de caixa também é reduzida na fase de obras. Esse modelo de baixa exposição de caixa gera taxas internas de retorno sólidas para a Alphaville.

### **Landbank**

O landbank da Companhia está distribuído em diversas regiões do país, sendo (i) 166 fases de projetos distribuídos em 37 áreas metropolitanas; (ii) 127 fases de projetos distribuídos em 20 cidades “Top 50 – Cidades Mais Ricas” do país, de acordo com os dados da Urban Systems em estudo realizado para a Companhia em janeiro de 2020; e (iii) 128 fases de projetos distribuídos em 22 cidades “Top 50 – Cidades Mais Populosas” do país.

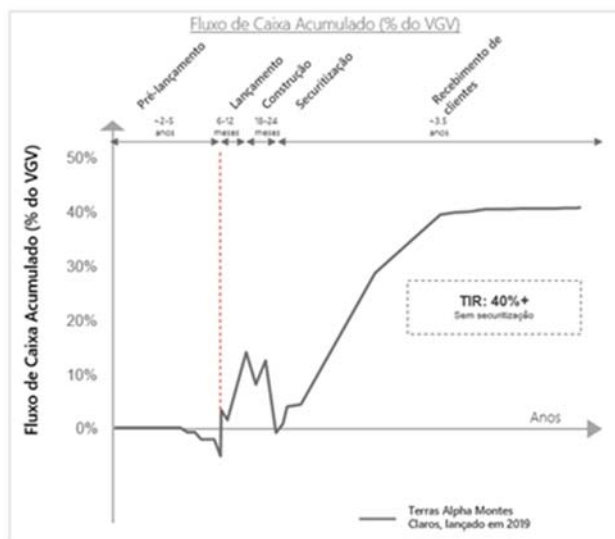
## Linhas de Produtos

A linha de produtos da Companhia é composta por 3 tipos de empreendimentos:

- “Alphaville”: empreendimentos compostos por lotes com no mínimo 360 m<sup>2</sup>, com foco em clientes de alta renda (classe AA);
- “Terras Alpha”: empreendimentos compostos por lotes com tamanho médio de 250 m<sup>2</sup> a 360 m<sup>2</sup>, com foco em clientes de renda média-alta (classe A); e
- “Jardim Alpha”: (produto em desenvolvimento) empreendimentos compostos por lotes com tamanho médio de 200 m<sup>2</sup> a 250 m<sup>2</sup>, com foco em clientes de renda média (classe B).

## Modelo Financeiro

Historicamente, um projeto típico desenvolvido pela Companhia apresenta um fluxo de caixa que pode ser visualizado no gráfico a seguir:



- Desde a contratação da área até o pré-lançamento do projeto, os principais gastos realizados pela Companhia são referentes a estudos, projetos e licenciamentos;
- No pré-lançamento os gastos aumentam em função das despesas de marketing, vendas e/ou impostos e taxas pagas aos órgãos municipais, estaduais e/ou federais e/ou cartórios, entre outros;
- Entre o lançamento e o início das obras, o fluxo de caixa do projeto fica positivo em função dos recebimentos das parcelas pagas pelos clientes;
- Durante o período de obras, o fluxo de caixa se inverte, podendo inclusive demandar aporte de recursos pela Companhia, tendo o final da obra como ponto mínimo;

- Após a entrega do empreendimento, o fluxo de caixa se inverte novamente em função do término dos gastos com obras e a continuação dos recebimentos dos pagamentos dos clientes.

Nos últimos 5 anos, a Companhia aperfeiçoou o seu modelo de negócios, sendo um dos pilares fundamentais a redução da exposição de caixa no nível dos projetos, principalmente durante a fase de obras.

Além disso, ao adotar como regra a constituição de alienação fiduciária em todas as suas novas vendas de longo prazo, a Companhia tem experimentado expressiva redução da inadimplência e de sua exposição a risco de crédito dos compradores de lotes.

Vale ressaltar que os contratos com alienação fiduciária têm inadimplência substancialmente menor do que os contratos anteriormente utilizados pela Companhia, além de eliminar por definitivo a possibilidade de distratar, uma vez que os lotes inadimplentes são leiloados, não sendo passíveis de distrato.

### **Fundação Alphaville**

Em 2000, foi criada a “Fundação Alphaville”, instituição sem fins lucrativos, que é a base do seu compromisso socioambiental, com o objetivo de estimular as comunidades nas quais a Companhia atua. A Fundação Alphaville promove soluções para o desenvolvimento da população regional, implantando, por exemplo, cursos capacitantes para jovens e adultos moradores da região onde determinado projeto é implantado. A Fundação Alphaville, presente em 23 estados brasileiros, já soma mais de 240 projetos realizados, com impacto direto sobre mais de 500 mil pessoas em todo o país, e tem contribuído ativamente para o desenvolvimento de territórios mais resilientes – sempre por meio da construção coletiva, da inclusão socioeconômica e da educação para sustentabilidade

### **Relacionamento com auditores independentes**

Em conformidade com a Instrução CVM nº381/03, informamos que nossos auditores independentes não prestaram serviços que não os relacionados à auditoria das Demonstrações Financeiras. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

### **Declaração da Diretoria**

A Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

### **Agradecimentos**

A Administração da Alphaville agradece aos acionistas, aos Conselheiros, aos clientes e fornecedores, aos parceiros “terreneiros”, às instituições financeiras pelo apoio e confiança, e aos seus colaboradores pela dedicação e empenho.

São Paulo, 13 de Agosto de 2020

A Administração.



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

**Ao Conselheiros e Administradores da**

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

**(Atual denominação Alphaville S.A)**

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Private Equity AE Investimentos e Participações S.A, identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 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 2019, 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 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### **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 2019, 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), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

## 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.

## Ênfase - Práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto à aplicação do CPC 47 - Receita de contrato com o cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Continuidade operacional – Controladora e Consolidado

Veja a Nota explicativa 2 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

### Principais assuntos de auditoria

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 491 milhões, totalizando prejuízos acumulados de R\$ 1.936 milhões, decorrente basicamente da sua controlada Alphaville Urbanismo S.A., que incorreu em prejuízo de R\$775 milhões, totalizando R\$2.170 milhões de prejuízos acumulados

Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou pelo suporte financeiro

### Como auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a

- Obtenção e análise da avaliação preparada pela Administração quanto às incertezas relacionadas à capacidade da Companhia continuar operando no futuro previsível e da avaliação das projeções de fluxo de caixa preparadas pela Companhia.
- Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos as premissas utilizadas na determinação das projeções de fluxos de caixa, bem como a consistência das projeções utilizadas pela Companhia na



dos seus acionistas. A nota explicativa 2 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas menciona como a Administração formou seu julgamento de que o pressuposto de continuidade é apropriado na preparação dessas demonstrações financeiras. Essa avaliação exigiu o exercício de julgamento significativo da administração, particularmente na previsão das estimativas da realização de vendas de lotes, avaliação das localidades e/ou regiões com potencial para a realização de novos lançamentos por sua controlada Alphaville e previsões reais de taxa de juros e inflação, como também na avaliação da capacidade financeira dos acionistas de honrar o compromisso de capital assumido em caso de insucesso no plano de ação elaborado pela Companhia.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação das premissas base dessa avaliação, especificamente as projeções de fluxo de caixa, e do impacto que qualquer mudança significativa nessas premissas poderia ter na avaliação da existência de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional e, conseqüentemente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

avaliação do pressuposto de continuidade operacional com as projeções no fluxo de caixa, e inspecionamos as documentações comprobatórias referentes as tratativas em andamento para a obtenção de recursos com terceiros.

- Obtivemos acesso à confirmação dos acionistas sobre o compromisso de investimento em caso de insucesso no plano de ação elaborado pela Companhia, bem como sua capacidade financeira de honrar com esse compromisso.
- Avaliamos ainda as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitável a conclusão da Administração de que não existe incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

### Reconhecimento de Receita - Estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC") – Controladora e Consolidado

Nota explicativa 2.3.1 (i) e 19 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

#### Principais assuntos de auditoria

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC" - "Percentage of completion") para contabilizar as receitas de vendas de lotes pela controlada Alphaville Urbanismo S.A.. Devido à relevância dos custos de construção a incorrer, que são base para o reconhecimento de receita e ao alto grau de julgamento envolvido na determinação do percentual de conclusão da obra, cuja alterações nas premissas utilizadas podem impactar de forma significativa as receitas de vendas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.

#### Como auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação do desenho dos controles internos e, com base em amostragem, a efetividade dos controles internos selecionados como relevantes relacionados à aprovação e acompanhamento dos orçamentos de custos de construção individualizados por empreendimento.

Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos o valor dos custos registrados na contabilidade e comparamos com a respectiva documentação suporte, avaliamos a natureza e as mudanças ocorridas no custo orçado, efetuamos a análise do percentual de evolução da obra e avaliamos a evolução dos custos a incorrer para verificar eventuais movimentações relevantes. Recalculamos o reconhecimento de receita considerando os mapas gerenciais de evolução física. Em relação aos custos incorridos, analisamos, em base amostral, a respectiva documentação comprobatória. Avaliamos também

	<p>as divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia e suas controladas.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos originados do processo de reconhecimento de receita e respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p>
--	--

### Redução ao valor recuperável (“impairment”) de contas a receber e estoques – Controladora e Consolidado

Notas explicativas 2.3.1 (i) (a), 2.3.7 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>A Companhia e suas controladas revisam periodicamente sua carteira de contas a receber e estoques com o objetivo de estimar a necessidade de constituição de provisão para perda esperada do contas a receber e perda por redução ao valor realizável dos estoques. A determinação do <i>impairment</i> de contas a receber e estoques é documentada em políticas internas e exige, por sua natureza, a utilização de julgamentos, que para o contas a receber estão representados pela definição do percentual histórico de perdas, faixas de atraso e estimativa de crescimento econômico do PIB (Produto Interno Bruto). Em relação aos estoques representados pelos valores recentemente praticados na comparação ao valor de custo contabilizado.</p> <p>Devido à relevância de contas a receber e dos estoques e ao alto grau de julgamento para a determinação das premissas relacionadas com a mensuração da provisão para perda esperada do contas a receber e perda por redução ao valor realizável dos estoques, que pode impactar os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto como significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Obtivemos entendimento do processo relacionado a mensuração da perda por redução ao valor recuperável do contas a receber e dos estoques.</p> <p>Para o contas a receber avaliamos a apuração das faixas de vencimento, mensuração do percentual histórico de perdas e a utilização de fatores macroeconômicos utilizados pelo Grupo para mensurar as perdas esperadas, incluindo o recálculo matemático dessas provisões para perdas esperadas. Para os estoques de unidades concluídas de lotes a comercializar, analisamos a documentação relativa aos valores de vendas praticados recentemente pela própria Companhia, que suportam a posição do Grupo quanto ao valor realizável desses ativos, e adicionalmente para o valor dos terrenos verificamos as cotações de valor indicativo de mercado. Avaliamos também as divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia e suas controladas.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos de contas a receber e estoques e respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p>

### Valor recuperável dos ativos intangíveis (“Marca e Ágio”)

Notas explicativas 2.3.11 e 9 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
<p>As demonstrações contábeis e consolidadas da Companhia apresentam ativos intangíveis, que incluem marcas de R\$ 420 milhões e ágio por expectativa de rentabilidade futura de R\$ 79 milhões, cuja realização está fundamentada em estimativas de rentabilidade futura baseadas nos planos de negócio e orçamentos preparados pela Companhia e que estão suportados por diversas premissas econômicas e de negócios tais como evolução de vendas e cancelamentos contratuais, lançamentos de novos empreendimentos, variação do PIB, entre outros. Conforme descrito nas notas explicativas 2.3.11, a Companhia realiza o teste de redução do valor recuperável (“impairment”) com o objetivo de identificar possíveis perdas por desvalorização do valor recuperável das marcas e do ágio por expectativa de rentabilidade futura. Devido ao grau de julgamento e incerteza inerente à determinação dessas estimativas e ao potencial impacto que eventuais mudanças nas premissas poderiam causar nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos essa área como relevante para a nossa auditoria.</p>	<p>Obtivemos o entendimento do processo relacionado a mensuração dos valores recuperáveis, e da determinação das premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a elaboração do teste de impairment.</p> <p>Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos as premissas e metodologias relacionadas às estimativas de taxa de crescimento, taxa de desconto utilizada nos fluxos de caixa descontados, e a definição das unidades geradoras de caixa.</p> <p>Avaliamos ainda as divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos de marca e ágio por expectativa de rentabilidade futura e as respectivas divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.</p>

## Outros assuntos

### Demonstração do valor adicionado

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores**

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## **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 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 individuais e consolidadas, 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 a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de agosto de 2020

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

  
Giuseppe Masi  
Contador CRC 1SP176273/O-7

**Private Equity AE Investimentos E Participacoes S.A. (Atual Denominação Alphaville S.A.)**

**Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017**

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>CIRCULANTE</b>							
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	-	2.028	2.234	23.087	13.310	45.712
Aplicações financeiras	4.2	1.620	-	-	37.024	62.408	117.896
Contas a receber	5.1	-	-	-	209.529	234.312	434.318
Lotes a comercializar	6	-	-	-	481.333	669.333	482.189
Demais contas a receber	5.2	341	334	286	57.574	52.104	56.688
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>1.961</b>	<b>2.362</b>	<b>2.520</b>	<b>808.547</b>	<b>1.031.467</b>	<b>1.136.803</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>							
Contas a receber	5.1	-	-	-	571.139	683.923	971.843
Lotes a comercializar	6	-	-	-	235.044	252.886	251.897
Dividendos a receber	18.1	-	-	-	3.211	3.093	2.543
Valores a receber de partes relacionadas	18.1	-	-	-	731	17.315	18.867
Outros créditos	5.2	-	-	-	34.067	29.952	36.948
		-	-	-	<b>844.192</b>	<b>987.169</b>	<b>1.282.098</b>
Investimentos em participações societárias	7	353.973	-	388.905	28.526	30.299	39.140
Imobilizado	8	-	-	-	30.689	5.793	8.664
Intangível	9	-	-	-	514.081	523.693	532.321
		<b>353.973</b>	<b>-</b>	<b>388.905</b>	<b>573.296</b>	<b>559.785</b>	<b>580.125</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>353.973</b>	<b>-</b>	<b>388.905</b>	<b>1.417.488</b>	<b>1.546.954</b>	<b>1.862.223</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>355.934</b>	<b>2.362</b>	<b>391.425</b>	<b>2.226.035</b>	<b>2.578.421</b>	<b>2.999.026</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
		31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>CIRCULANTE</b>							
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	-	57.465	86.058	92.582
Debêntures	11	3.026	-	-	18.455	137.904	41.763
Fornecedores	15	3	42	33	95.683	97.725	84.329
Salários, encargos sociais, impostos e participações	97	97	6	1	36.281	47.233	53.742
Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes	12	-	-	-	70.123	44.535	48.525
Repasses a efetuar a sócios incorporadores	12a	-	-	-	39.257	32.965	31.876
Dividendos a pagar	18.1	-	-	-	1.529	1.953	2.263
Conta corrente SPE	18.1	-	-	-	731	-	-
Obrigações com cessões de direitos creditórios	5.1	-	-	-	36.230	56.079	71.940
Outras obrigações	15	-	-	-	84.443	68.891	20.349
Provisão para demandas judiciais	13	-	-	-	30.582	-	-
Provisão para perda de investimento	7	-	187.752	-	-	-	-
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>3.126</b>	<b>187.800</b>	<b>34</b>	<b>470.779</b>	<b>573.343</b>	<b>447.369</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>							
Empréstimos e financiamentos	10	-	-	-	93.482	130.463	122.042
Debêntures	11	120.000	-	-	828.142	581.962	660.000
Debêntures conversíveis	11	-	-	-	-	1.287.159	939.151
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14b	-	-	-	-	-	128
Aquisição de participações societárias	-	-	-	-	23.297	23.404	23.629
Provisão para demandas judiciais	13	-	-	-	105.617	84.785	42.891
Provisão para garantia	-	-	-	-	22.957	25.400	28.562
Obrigações com cessões de direitos creditórios	5.1	-	-	-	53.405	45.250	70.899
Outras obrigações LP	15	-	-	-	90.672	76.669	80.954
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>120.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.217.572</b>	<b>2.255.092</b>	<b>1.968.256</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>							
Capital social	16	1.259.893	1.259.893	1.259.893	1.259.893	1.259.893	1.259.893
Ganho/perda na diluição de participação em controlada	-	909.657	-	-	909.657	-	-
Prejuízos acumulados	-	(1.936.742)	(1.445.331)	(868.502)	(1.936.742)	(1.445.331)	(868.502)
Patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora	-	232.808	(185.438)	391.391	232.808	(185.438)	391.391
Participação dos acionistas não controladores	-	-	-	-	304.877	(64.576)	192.010
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>232.808</b>	<b>(185.438)</b>	<b>391.391</b>	<b>537.685</b>	<b>(250.014)</b>	<b>583.401</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>355.934</b>	<b>2.362</b>	<b>391.425</b>	<b>2.226.035</b>	<b>2.578.421</b>	<b>2.999.026</b>

**Private Equity AE Investimentos E Participacoes S.A. (Atual Denominação Alphaville S.A.)**

**Demonstração do resultado**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

	Nota explicativa	31/12/2019	31/12/2018	Controladora 31/12/2017	31/12/2019	31/12/2018	Consolidado 31/12/2017
Receita operacional líquida	19	-	-	-	164.200	52.039	108.321
<b>Custos operacionais</b>							
Desenvolvimento e venda de lotes	20	-	-	-	(319.474)	(206.545)	(460.172)
<b>Prejuízo bruto operacional</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(155.274)</b>	<b>(154.506)</b>	<b>- 351.851</b>
<b>(Despesas)/receitas operacionais</b>							
Despesas com vendas	20	-	-	(99)	(38.951)	(42.209)	(68.248)
Despesas gerais e administrativas	20	(550)	(332)	(409)	(81.432)	(101.831)	(108.901)
Resultado de equivalência patrimonial sobre investimentos	7	(464.350)	(535.679)	(546.405)	(5.930)	(5.710)	(2.794)
Amortização de mais valia	7	(25.610)	(12.245)	(29.235)	(700)	(697)	(1.973)
Outras (despesas) receitas operacionais	21	(70)	44	4	(144.204)	(102.767)	(32.890)
<b>Prejuízo antes das receitas e despesas financeiras e do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(490.580)</b>	<b>(548.212)</b>	<b>(576.144)</b>	<b>(426.491)</b>	<b>(407.720)</b>	<b>(566.657)</b>
Despesas financeiras	22	(3.034)	(3)	(3)	(402.493)	(387.077)	(278.741)
Receitas financeiras	22	2.203	119	191	7.770	10.343	10.380
<b>Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(491.411)</b>	<b>(548.096)</b>	<b>(575.956)</b>	<b>(821.214)</b>	<b>(784.454)</b>	<b>(835.018)</b>
Despesa com imposto de renda e contribuição social corrente	14a	-	-	-	(2.023)	(6.631)	(8.878)
Despesa com imposto de renda e contribuição social diferido	14a	-	-	-	-	243	12.263
<b>Total de imposto de renda e contribuição social</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.023)</b>	<b>(6.388)</b>	<b>3.385</b>
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>		<b>(491.411)</b>	<b>(548.096)</b>	<b>(575.956)</b>	<b>(823.237)</b>	<b>(790.842)</b>	<b>(831.633)</b>
<b>Prejuízo líquido atribuível:</b>							
aos acionistas controladores		(491.411)	(548.096)	(575.956)	(491.411)	(548.096)	(575.956)
aos acionistas não controladores		-	-	-	(331.826)	(242.746)	(255.677)
Prejuízo básico por lote de mil ações - em reais					(7,15)	(7,97)	(8,38)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. (Atual denominação Alphaville S.A.)**

**Demonstração do resultado abrangente**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

Nota explicativa	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Prejuízo do exercício	(491.411)	(548.096)	(575.956)	(823.237)	(790.842)	(831.633)
<b>Total de resultados abrangentes do exercício, líquidos de impostos</b>	<b>(491.411)</b>	<b>(548.096)</b>	<b>(575.956)</b>	<b>(823.237)</b>	<b>(790.842)</b>	<b>(831.633)</b>
<b>Atribuível a:</b>						
Acionistas controladores	(491.411)	(548.096)	(575.956)	(491.411)	(548.096)	(575.956)
Acionistas não controladores				(331.826)	(242.746)	(255.677)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



**Private Equity AE Investimentos e Participações S.A. (Atual denominação Alphaville S.A.)**

**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

Notas	Controladora						Participação de acionistas não controladores	Total consolidado
	Capital social	Aumento de capital proposto	Reserva de capital	Prejuízos acumulados	Total controladora			
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>1.265.000</b>	<b>(5.107)</b>	-	<b>(292.546)</b>	<b>967.347</b>	<b>444.555</b>	<b>1.411.902</b>	
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	7.893	7.893	
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(4.761)	(4.761)	
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(575.956)	(575.956)	(255.677)	(831.633)	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>1.265.000</b>	<b>(5.107)</b>	-	<b>(868.502)</b>	<b>391.391</b>	<b>192.010</b>	<b>583.401</b>	
	-	-	-	-	-	-	-	
Ajuste de aplicação inicial do CPC 48/IFRS 9	-	-	-	(28.733)	(28.733)	(12.314)	(41.047)	
<b>Saldos Ajustado em 01 janeiro 2018</b>	<b>1.265.000</b>	<b>(5.107)</b>	-	<b>(897.235)</b>	<b>362.658</b>	<b>179.696</b>	<b>542.354</b>	
Dividendos declarados	-	-	-	-	-	(1.510)	(1.510)	
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	(548.096)	(548.096)	(242.762)	(790.858)	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>1.265.000</b>	<b>(5.107)</b>	-	<b>(1.445.331)</b>	<b>(185.438)</b>	<b>(64.576)</b>	<b>(250.014)</b>	
	-	-	-	-	-	(0)	(0)	
Aumento de capital dos não controladores	-	-	-	-	-	1.610.936	<b>1.610.936</b>	
Ganho/perda na diluição de participação em controlada	-	-	909.657	-	909.657	(909.657)	-	
Resultado líquido do exercício	-	-	-	(491.411)	(491.411)	(331.826)	(823.237)	
	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>1.265.000</b>	<b>(5.107)</b>	<b>909.657</b>	<b>(1.936.742)</b>	<b>232.808</b>	<b>304.877</b>	<b>537.685</b>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Private Equity AE Investimentos E Participacoes S.A. (Atual Denominação Alphaville S.A.)**

**Demonstração dos fluxos de caixa**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Atividades operacionais</b>						
Prejuízos antes do imposto de renda e da contribuição social	(491.411)	(548.096)	(575.956)	(821.214)	(784.454)	(835.018)
Despesas/(receitas) que não afetam o caixa e equivalentes de caixa:						
Depreciação e amortização	-	-	-	16.761	13.469	13.733
Amortização de ágio sobre investimentos	25.610	12.245	29.235	36.586	17.326	41.764
Ajuste a valor presente	-	-	-	(64.781)	-	-
Juros e encargos financeiros não realizados, líquidos	3.026	-	-	358.005	318.163	192.145
Provisão para perda em distratos	-	-	-	(56.376)	43.506	124.458
Provisão para garantia	-	-	-	7.887	6.894	8.262
Outras provisões	-	(3)	1	-	(3)	(1)
Provisão para demandas judiciais e compromissos	-	-	-	145.376	118.142	34.068
Provisão para perda na realização de estoques	-	-	-	1.891	33.267	22.278
Provisão para participação nos lucros	-	-	-	(8.861)	13.189	9.227
Provisão para perda sobre CRI	-	-	-	641	9.895	7.800
Provisão gastos com escrituração	-	-	-	(2.359)	13.701	2.826
Desconto financeiro na cessão de recebíveis	-	-	-	8.277	10.223	16.435
Baixas de Imobilizado	-	-	-	14	-	3.527
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	464.350	535.679	546.405	5.930	5.710	2.794
<b>Redução/(aumento) em ativos operacionais</b>						
Contas a receber	-	-	-	236.782	428.955	164.609
Lotes a comercializar	-	-	-	168.065	(204.932)	114.410
Demais contas a receber e outros	(8)	(48)	(82)	(3.544)	(61.181)	(5.771)
<b>Aumento/(redução) em passivos operacionais</b>						
Adiantamento de clientes	-	-	-	25.588	(3.990)	11.508
Fornecedores	(39)	9	33	(2.042)	13.396	(10.161)
Salários, encargos sociais, impostos e participações	91	6	-	(2.091)	(19.996)	(16.072)
Outras obrigações	-	-	(12)	(157.636)	(57.761)	(19.170)
Operações com partes relacionadas	-	-	-	15.735	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	-	(2.023)	(6.330)	(11.674)
<b>Geração (utilização) de caixa e equivalentes de caixa nas atividades operacionais</b>	<b>1.619</b>	<b>(206)</b>	<b>(376)</b>	<b>(93.389)</b>	<b>(92.811)</b>	<b>(128.023)</b>
<b>Atividades de investimento</b>						
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	-	-	-	(1.606)	(2.665)	(13.569)
Aplicação em títulos e valores mobiliários	(1.620)	-	18.363	(882.647)	(972.696)	(1.818.176)
Resgate de títulos e valores mobiliários	-	-	-	908.032	1.028.184	1.717.732
Acréscimo de investimentos (Nota 7)	(126.751)	-	-	(130.328)	3.900	593
Dividendos recebidos	-	-	(18.363)	-	-	-
Geração (utilização) de caixa nas atividades de investimento	<b>(128.371)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(106.549)</b>	<b>56.723</b>	<b>(113.420)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>						
Aumento de capital	-	-	-	50.000	-	-
Captação de empréstimos e financiamentos	120.000	-	-	405.749	249.600	530.310
Pagamento de empréstimos e financiamentos - principal	-	-	-	(150.499)	(76.665)	(253.321)
Pagamento de empréstimos e financiamentos - juros	-	-	-	(88.565)	(123.090)	(94.711)
Perdão de dívida - juros	4.724	-	-	4.724	-	-
Cessão de direito creditório	-	-	-	(11.694)	(46.159)	(50.218)
Pagamento de principal e dividendos sobre obrig. com investidores	-	-	-	-	-	(1.200)
Geração de caixa e equivalente de caixa nas atividades de financiamentos	<b>124.724</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>209.715</b>	<b>3.686</b>	<b>130.860</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.028)</b>	<b>(206)</b>	<b>(376)</b>	<b>9.777</b>	<b>(32.402)</b>	<b>(110.582)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>						
No início do exercício (Nota 4.1)	2.028	2.234	2.610	13.310	45.712	156.294
No final do exercício (Nota 4.1)	-	2.028	2.234	23.087	13.310	45.712
<b>(Redução)/Aumento líquido em caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(2.028)</b>	<b>(206)</b>	<b>(376)</b>	<b>9.777</b>	<b>(32.402)</b>	<b>(110.582)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Private Equity AE Investimentos E Participacoes S.A. (Atual Denominação Alphaville S.A.)**

**Demonstração do valor adicionado**

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

(Em milhares de Reais - R\$ mil)

	Controladora			Consolidado		
	2.019	2.018	2.017	2.019	2.018	2.017
Receitas	-	-	-	<b>167.535</b>	<b>61.125</b>	<b>115.707</b>
Venda de lotes (Nota 19)				53.249	229.073	237.622
Provisão para distratos (Nota 19)				108.961	(171.129)	(124.458)
Prestação de serviços (Nota 19)				5.325	3.181	2.543
Insumos adquiridos de terceiros	-	-	-	<b>(401.202)</b>	<b>(293.956)</b>	<b>(460.172)</b>
Custo de desenvolvimento e venda de lotes (Nota 20)				<b>(358.643)</b>	(248.753)	(418.433)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros (Nota 20)				(42.559)	(45.203)	(41.739)
Valor adicionado bruto	-	-	-	<b>(233.667)</b>	<b>(232.831)</b>	<b>(344.465)</b>
	<b>(26.230)</b>	<b>(12.533)</b>	<b>(29.739)</b>	<b>(153.136)</b>	<b>(130.455)</b>	<b>(168.219)</b>
Depreciação e amortização				(16.761)	(13.469)	(13.733)
Amortização de ágio sobre investimento	(25.610)	(12.245)	(29.235)	(700)	(697)	(1.973)
Outras	(620)	(288)	(504)	(135.675)	(116.289)	(152.513)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	<b>(26.230)</b>	<b>(12.533)</b>	<b>(29.739)</b>	<b>(386.803)</b>	<b>(363.286)</b>	<b>(512.684)</b>
Valor adicionado recebido em transferência	<b>(462.147)</b>	<b>(535.560)</b>	<b>(546.214)</b>	<b>1.840</b>	<b>4.633</b>	<b>7.586</b>
Resultado de equivalência patrimonial (Nota 7)	(464.350)	(535.679)	(546.405)	(5.930)	(5.710)	(2.794)
Receitas financeiras (Nota 22)	2.203	119	191	7.770	10.343	10.380
Valor adicionado total a distribuir	<b>(488.377)</b>	<b>(548.093)</b>	<b>(575.953)</b>	<b>(384.963)</b>	<b>(358.653)</b>	<b>(505.098)</b>
Distribuição do valor adicionado	<b>(488.377)</b>	<b>(548.093)</b>	<b>(575.953)</b>	<b>(384.963)</b>	<b>(358.653)</b>	<b>(505.098)</b>
Pessoal e encargos (Nota 20)				30.423	29.638	43.793
Impostos, taxas e contribuições				5.358	15.474	4.001
Juros (Nota 22)	3.034	3	3	402.493	387.077	278.741
Resultados retidos atribuível aos acionistas não controladores	-	-	-	(331.826)	(242.746)	(255.677)
Prejuízos absorvidos	(491.411)	(548.096)	(575.956)	(491.411)	(548.096)	(575.956)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

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

### **1 Contexto operacional**

A Private Equity AE Investimentos e Participações S.A., antigo nome da Alphaville S.A., veja nota 28, (“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.

Em 09 de dezembro de 2013 a Companhia adquiriu a participação de 70% da Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”), 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. (“AUSA”) tem como foco identificar, desenvolver e comercializar loteamentos residenciais voltados para diversos públicos em todo o território brasileiro. A Companhia não possui outros investimentos relevantes ou outras atividades, além do investimento na Alphaville Urbanismo S.A.. As demonstrações financeiras da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas (conjuntamente referidas como ‘Grupo’).

Ao final do exercício de 2019, houve uma reorganização societária na controlada AUSA, decorrente de resgate de ações, através do qual a Gafisa S.A. se retirou do grupo, conforme fato relevante divulgado em 21 de outubro de 2019, e da conversão de debêntures conversíveis detidas por veículos de investimentos do Pátria Investimento, acionistas da Companhia, de modo que no encerramento do exercício de 2019 a Companhia detinha 48,22% da controlada, e os não controladores detinham 51,78%

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

#### **Base de elaboração**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, a Companhia incorreu em prejuízo de R\$ 491 milhões (R\$ 548 milhões em 2018 e R\$ 576 milhões em 2017), totalizando prejuízos acumulados de R\$ 1.936 milhões (R\$ 1.445 milhões em 2018 e 869 milhões em 2017), decorrente basicamente da sua sua controlada AUSA que incorreu em prejuízo de R\$774 milhões (R\$ 755 milhões em 2018 e R\$ 764 milhões em 2017), totalizando R\$2.170 milhões (R\$ 1.397 milhões em 2018 e R\$ 578 milhões em 2017) de prejuízos acumulados. O prejuízo da controlada AUSA decorre substancialmente do volume de vendas inferior ao custo de carregamento das dívidas e despesas gerais e administrativas, necessárias para o desenvolvimento dos seus negócios. Essa situação levanta a necessidade da Administração efetuar uma avaliação da capacidade da Companhia e suas controladas continuarem gerando fluxo de caixa suficientes, para assegurar a continuidade operacional para o futuro previsível seja pela geração de fluxos de caixa operacionais, pela contratação de novos recursos com terceiros ou pelo suporte financeiro dos seus acionistas.

A avaliação da Administração considerou o plano de negócios da Companhia e suas controladas, o qual foi elaborado tendo por base a situação atual dos ativos e passivos e as ações futuras planejadas pela Administração, bem como certas premissas macroeconômicas e setoriais relevantes, como por exemplo, estimativas da realização de vendas de lotes, avaliação das localidades e/ou regiões com potencial para a realização de novos lançamentos por sua controlada AUSA e previsões reais de taxa de juros e inflação, como também na avaliação da capacidade financeira dos acionistas de honrar o compromisso de capital assumido em caso de insucesso no plano de ação elaborado pela Companhia.

As ações de funding planejadas que impactam as estimativas dos fluxos de caixa futuros incluem seguintes ações:

- Captação de novas dívidas corporativas – já negociadas e em processo de aprovação (impacto líquido de R\$ 36 milhões);
- Alongamento das dívidas existentes – em processo de negociação/aprovação (impacto líquido de R\$ 51 milhões).

Considerando o plano de negócios, a Administração acredita que os pagamentos das obrigações ocorrerão conforme planejado e que a geração de fluxo de caixa será suficiente para atender as suas obrigações e garantir a continuidade operacional para o futuro previsível.

Não obstante, a Administração possui alternativas operacionais de preservação de caixa para a eventualidade de insucesso na execução do plano de negócios que podem resultar em uma economia de R\$ 71,8 milhões ao longo dos próximos 12 meses:

- Redução dos custos diretamente relacionados aos lançamentos de empreendimentos imobiliários (R\$ 27,8 milhões);
- Reprogramação da curva de obras dos projetos já lançados, sem impacto na data de entrega (R\$ 12,0 milhões);
- Redução das despesas de desenvolvimento e aprovação de novos projetos (R\$ 3,0 milhões);
- Redução das despesas gerais e administrativas (R\$ 6,3 milhões)
- Reprogramação dos pagamentos vinculados a manutenção dos lotes em estoque (R\$ 13,6 milhões);
- Captação de novas dívidas corporativas (R\$ 9,1 milhões);

Além disso, os acionistas da Companhia se comprometeram formalmente a suportar a Companhia em todas as ações necessárias para a manutenção da continuidade operacional da Companhia por meio de coordenação, estruturação e captação de novas operações de financiamento no mercado de capitais, inclusive com o compromisso de alocar de recursos adicionais em montante suficiente, na eventualidade do insucesso do plano de negócios acima mencionado.

Com base em sua avaliação, a Administração concluiu que não existe incerteza relevante quanto a capacidade da Companhia e suas controladas de continuarem operando no futuro previsível. Portanto, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas com base no pressuposto da continuidade operacional.

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

Em 10 de agosto de 2020, 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 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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.

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

### **a. Demonstrações financeiras consolidadas**

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Private Equity e 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 a partir da data que o controle integral se inicia, até a data em que deixa de existir.

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem: (a) direto a dirigir as atividades relevantes; (b) exposição, ou direitos, a retornos variáveis de sua participação na investida; e (c) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e é interrompida a partir da data em que o controle termina.

O controle é obtido quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente, e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do respectivo percentual de participação sobre o patrimônio líquido das controladas

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, as demonstrações financeiras consolidadas incluem a consolidação na seguinte proporção:

	<u>Participação %</u>	<u>Participação %</u>	<u>Participação %</u>
<b>Subsidiárias</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Alphaville Urbanismo S.A. (Controlada)	48,22%	70,00%	70,00%

A redução da participação em 2019 é decorrente de uma reorganização societária na controlada AUSA, decorrente de resgate de ações, através do qual a Gafisa S.A. se retirou da sociedade, conforme fato relevante divulgado em 21 de outubro de 2019, e da conversão de debentures conversíveis detidas por veículos de investimentos do Pátria Investimento, de modo que no encerramento do exercício de 2019 a Companhia detinha 48,22% da controlada, e os não controladores detinham 51,78%, tal fato, não altera a condição da Companhia de controladora da AUSA.

Esse poder de controle se consumava de forma tácita, na medida em que os acionistas não controladores da Companhia, detentores de 51,78% das ações da AUSA exercem seus direitos de voto, conforme instruções da Companhia e acordado entre as partes .

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e estão identificadas como controladora e consolidado, respectivamente.

**b. *Reapresentação das demonstrações financeiras consolidadas***

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram reapresentadas, em conexão com o pedido de registro de companhia aberta na Comissão de Valores Mobiliários CVM, para incluir a demonstração do valor adicionado, e aprimoramento de certas divulgações nas notas explicativas.

Adicionalmente, após a emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, foram identificados ajustes e reclassificações que afetam os valores correspondentes referentes às demonstrações financeiras consolidadas do exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e os mesmos estão sendo reapresentados de acordo com o previsto no CPC 23 / IAS8 – Políticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros, conforme demonstrado abaixo:

- Correção entre os fluxos de caixas operacional e financeiro: O Grupo registrava as “cessões de créditos recebíveis” (com coobrigação) no fluxo de caixa operacional. Para fins de atendimento à normas vigentes, a Companhia reclassificou as referidas cessões para o fluxo de caixa de financiamentos para melhor refletir a natureza da operação.

	Consolidado			Consolidado		
	31.12.2017		01.01.2018	31.12.2018		01.01.2019
	Divulgado	Ajuste	Ajustado	Divulgado	Ajuste	Ajustado
Atividades operacionais	(119.376)	(8.646)	(128.022)	(103.062)	10.251	(92.811)
Atividades de investimentos	(113.420)	-	(113.420)	56.723	-	56.723
Atividades de financiamentos	122.214	8.646	130.860	13.937	(10.251)	3.686

## 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) Principais, Estimativas e premissas

As principais estimativas e 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 apresentadas 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. Provisão para risco de crédito

A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia é a abordagem simplificada.



**c. Provisão para distrato**

A Companhia revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para distratos, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macro econômicas esperadas e específicas de cada transação.

**d. Custos orçados dos empreendimentos**

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia. O efeito de tais revisões nas estimativas afeta o resultado.

**e. 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.

**f. Provisão para demandas judiciais**

O Grupo reconhece provisão para causas tributárias, trabalhistas e cíveis. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação. O Grupo revisa as estimativas e as premissas pelo menos anualmente.

**g. Reconhecimento de Receita**

No modelo de venda de lotes sob contratos com parceiros, em linha com as orientações da CVM, a Companhia julga que o controle do terreno é passado diretamente do terreno ao comprador do lote no momento da assinatura do contrato de compra e venda. Dessa forma, para aqueles projetos ainda em desenvolvimento, após a assinatura do contrato de compra e venda, a contabilidade é da venda pela Companhia das benfeitorias alocadas àquele lote diretamente para o comprador do lote e a receita dessa venda é registrada pelo método de percentual do custo incorrido conforme descrita na NE 2.3.2.

**2.3.2 Reconhecimento de receitas e despesas**

O Companhia adotou o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes”, a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular e foram observados os seguintes procedimentos, conforme abaixo:

(i) Venda de Lotes (próprios)

Nesse modelo de operações, a Companhia compra o terreno e faz contratos de compra e venda dos lotes unilateralmente com seus clientes.

O custo incorrido correspondente aos lotes próprios e benfeitorias 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 benfeitorias 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. O custo das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar de acordo com a política contábil (nota 6);
  - 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-rata temporis".
  - O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
  - 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.
- (i) *Venda de Lotes ( contratos de parcerias)*
- Nesse modelo de operações, a Companhia entra numa parceria com o dono do terreno ("terreneiro"). O cliente compra as benfeitorias da Companhia e o terreno do terreneiro num contrato de compra e venda assinado pelas três partes. Uma parcela do valor acordado é alocada a compra do terreno e devido ao terreneiro e o restante é alocado a compra das benfeitorias e devido à Companhia.

O custo incorrido correspondente as benfeitorias vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

- É apurado o percentual do custo incorrido em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das benfeitorias 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. O custo das benfeitorias não vendidas encontram-se contabilizados na rubrica lotes a comercializar de acordo com a política contábil (nota 6);
- 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-rata temporis".
- O Grupo capitaliza juros sobre os empreendimentos durante a fase de construção e aqueles atrelados a preparação dos terrenos, enquanto atividades ao preparo do ativo para venda estão sendo realizadas, desde que existam empréstimos em aberto, os quais são reconhecidos ao resultado do exercício na proporção das unidades vendidas, mesmo critério dos demais custos.
- 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.
- O custo dos terrenos e as respectivas receitas de vendas decorrentes das vendas desses lotes não são registradas no resultado da Cia pois representam imóveis de propriedade dos parceiros (terreneiros). A Cia opera somente como agente de cobrança dos valores de venda e respectivo repasse aos terreneiros.

(ii) *ICPC 02 e IFRIC 15*

Em atendimento aos requerimentos do ICPC (IFRIC) 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", conforme determina as instruções.

### **2.3.3 Instrumentos financeiros**

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que o Grupo 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, debêntures fornecedores, obrigações com cessões de direitos de creditórios e outras obrigações, são inicialmente mensuradas pelo valor justo. Os instrumentos financeiros que não sejam reconhecidos pelo valor justo por meio do resultado, são acrescidos dos custos de transação diretamente atribuíveis.

Em 2017 os instrumentos financeiros eram categorizados e mensurados em “mantido para negociação”, “mantido até o vencimento” e “empréstimos e recebíveis”. A partir de 2018 tais instrumentos foram categorizados e mensurados em “custo amortizado”, “valor justo por meio de resultados abrangentes – VJORA” e “valor justo por meio dos resultados – VJR”, veja classificações de cada exercício na nota 17.

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.

(i) *Ativos financeiros*

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais conforme resumo demonstrado abaixo:

<b>Categorias / mensuração</b>	<b>Condições para definição da categoria</b>
<b>Custo amortizado</b>	Os ativos financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas de acordo com o modelo de negócios da empresa.
<b>A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)</b>	Não há definição específica quanto à manutenção dos ativos financeiros para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar a venda dos mesmos no modelo de negócios da empresa.
<b>A valor justo por meio de resultado (“VJR”)</b>	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 17:

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Aplicações financeiras: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos de investimentos; (ii) certificados de depósito bancário; (iii) títulos de capitalização; (iv) certificados de recebíveis imobiliários
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito na nota 2.3.2, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente.

**Desreconhecimento (baixa)**

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

(ii) *Passivos financeiros*

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, debêntures e fornecedores e se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os mencionados passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos.

**Desreconhecimento (baixa)**

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

*(iii) Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros*

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados em contrapartida ao reconhecimento das respectivas receitas contabilizadas na rubrica de Provisão para demandas judiciais e outras (despesas) receitas operacionais, com base em dados históricos e premissas definidas na política interna.

Independente das provisões, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente pois 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.

*(iv) Provisão para distratos*

Quando os clientes, dos referidos contratos de imóveis vendidos, se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo realiza provisão para distratos complementando o valor dos saldos em aberto e revertendo as receitas e os custos correspondentes, levando em conta o histórico de recuperabilidade desses créditos. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda, de acordo com o previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para distratos e risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e das estimativas futuras de perdas que levam em consideração as condições macro econômicas esperadas e específicas de cada transação.

Outras perdas por redução ao valor recuperável nos demais ativos, quando identificadas, são provisionadas.

**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 liquidez imediata para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate, 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-rata temporis", que equivalem aos seus valores de mercado, não havendo impacto a ser contabilizado no patrimônio líquido do Grupo.

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).

### **2.3.5 Contas a receber**

São apresentados aos valores presentes e de realização, o qual se aproxima do seu valor justo. 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 Certificado de recebíveis imobiliários (CRIs) e Cédula de Crédito Imobiliários ("CCI")**

O Grupo efetuou financeiramente cessão de créditos de recebíveis imobiliários para a securitização e emissão de CRIs ou CCIs. Essa cessão, quando não apresenta qualquer direito de regresso, é registrada como redução do saldo de contas a receber. Quando da existência de direitos de regresso contra o Grupo, 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 ou CCIs com obrigação de recompra) e mantida em garantia aos recebíveis alienados, são contabilizadas no balanço patrimonial no "Ativo não circulante" na rubrica de "Outros créditos" ao seu valor estimado de realização (Nota 5.2).

### **2.3.7 Lotes a comercializar**

Os lotes a comercializar estão demonstrados ao custo de formação 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. O Grupo avalia as datas de lançamento destes empreendimentos, e classificam como não circulante, os que possuem data estimada superior à 12 meses.

Quando o custo dos lotes a comercializar exceder o fluxo de caixa 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.

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

Os gastos com corretagem, quando aplicáveis, são registrados no resultado na rubrica "Despesas com Vendas" observando-se o mesmo critério adotado para o reconhecimento das receitas das unidades vendidas. Encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa do Grupo.

### **2.3.9 Provisão para garantia**

O Grupo e suas controladas mantêm provisão para cobrir gastos com reparos em empreendimentos período de garantia. O prazo de garantia oferecido é de até cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Desde o lançamento do empreendimento até o prazo acima, o Grupo calcula a provisão com base no histórico de gastos e a constitui proporcionalmente ao andamento da obra.

### **2.3.10 Investimentos em controladas**

Os investimentos em sociedades controladas nas demonstrações financeiras individuais são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18 (IAS 28) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimento Controlado em Conjunto.

De acordo com esse método, a participação do Grupo no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido dessas sociedades, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos dessas movimentações após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento. As políticas contábeis adotadas pelas controladas são ajustadas, quando necessário, às políticas adotadas pelo Grupo (Nota 7).

#### *Mudanças nas participações da Companhia em controladas existentes*

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as mudanças na participação da controladora sobre a controlada que não resultem em perda de controle, são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis da participação das não controladoras e da participação da controladora são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações na controlada. A diferença entre o valor com base no qual as participações de não controladoras são ajustadas e o valor justo das considerações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

### **2.3.11 Intangível**

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados, e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida. Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo anualmente. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros destes ativos são contabilizados por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratados como mudanças de estimativas contábeis. A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação as perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa (UGC). A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento de sua baixa.

O Grupo 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 / IAS 36 - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, na avaliação foi apurado a expectativa de realização do ágio não havendo necessidade de registro de impairment.

### **2.3.12 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;
- (iv) Direito de uso de imóveis - pelo prazo do contrato.

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 apropriadas no resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

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



### **2.3.13 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.

Os impostos ativos e passivos 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.

### **2.3.14 Obrigações com cessões de direitos creditórios**

São demonstrados os saldos das operações de cessões de créditos imobiliários com obrigações de recompra das cedentes até que se implementem condições de liberação de recompra compulsória. Os créditos cedidos estão descontados ao seu valor presente.

### **2.3.15 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.

### **2.3.16** *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.

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

### **2.3.17** *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 do Grupo é a de financiar os seus clientes, foi realizada, tendo como contrapartida o próprio Grupo de receitas de venda de lotes.

Desse modo, determinados elementos integrantes do ativo 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, aplicados sobre o fluxo futuro dos recebíveis observando o andamento financeiro das obras.

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).

### **2.3.18** *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. 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 devem ser apresentados nas demonstrações financeiras da controladora, em conta de investimentos no ativo não circulante (Nota 7).

### **2.3.19 Provisões**

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

### **2.3.20 Imposto sobre vendas**

As receitas são apresentadas liquidas dos impostos sobre vendas.

No regime de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para PIS e 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.

### **2.3.21 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 do Grupo.

### **2.3.22 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 rata temporis"), líquido do ajuste a valor presente. Os adiantamentos de clientes representam os montantes recebidos com relação à venda de lotes que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas.

### **3 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2017**

#### **3.1 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e adotadas a partir de 2017**

O Grupo 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 impacto significativo no resultado do período ou no patrimônio líquido do Grupo.

A partir de 1º de janeiro de 2018, as seguintes normas estão vigentes:

- (i) O CPC 47 (IFRS 15) – Receita de contrato com clientes traz novos requisitos para a mensuração e o momento de reconhecimento de receita.

Para o caso específico do setor de incorporação de lotes, a manutenção do método de reconhecimento de receitas da Porcentagem Completada (POC) ou a adoção do método da data da entrega do imóvel, por exemplo, depende das análises contratuais feitas pela Administração. A Circular CVM/SNC/SEP/ 02/2018, emitidas pela área técnica da CVM, orientou as entidades a manter aplicação do previsto na OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica 02 às entidades de incorporação de lotes no Brasil atualmente em vigor, de modo que o Grupo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, manteve o reconhecimento de receita pelo método POC para os contratos que atenderam todas as condições impostas pela CPC 47 (IFRS 15), destacadamente as referentes à segurança quanto a entrada de fluxo de caixa para a entidade.

O referido pronunciamento não teve efeito significativo nas demonstrações financeiras.

- (ii) O CPC 48 (IFRS 9) – Instrumentos Financeiros inclui, entre outros, novos modelos para a classificação e a mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais.

O Grupo aplicou o CPC 48/IFRS 9 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não exige a reapresentação dos valores correspondentes e possibilita a adoção de expedientes práticos. Portanto, a informação comparativa de 2018 não foi reapresentada.

Com base na sua avaliação, o Grupo concluiu que os novos requerimentos de classificação não tiveram um impacto significativo na contabilização de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo.

Deste modo, o Grupo efetuou a mensuração da provisão para perda referente às perdas de créditos esperadas para os contratos vendidos, a qual é registrada em outras (despesas) receitas operacionais. Os impactos foram:

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>31.12.2017</b>		<b>01.01.2018</b>	<b>31.12.2017</b>		<b>01.01.2018</b>
	<b>Divulgado</b>	<b>Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)</b>	<b>Ajustado</b>	<b>Divulgado</b>	<b>Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)</b>	<b>Ajustado</b>
<b>Ativo</b>						
<b>Circulante</b>						
Contas a receber	-	-	-	434.318	(41.047)	393.271
Outros ativos circulante	2.520	-	2.520	723.895	-	723.895
<b>Não circulante</b>						
Contas a receber	-	-	-	971.843	-	971.843
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	388.905	(28.733)	360.172	39.140	-	39.140
Outros ativos não circulantes	-	-	-	829.830	-	829.830
<b>Total do ativo</b>	<b>391.425</b>	<b>(28.733)</b>	<b>362.692</b>	<b>2.999.026</b>	<b>(41.047)</b>	<b>2.957.979</b>
<b>Passivo</b>						
<b>Total do passivo circulante</b>	34	-	34	447.369	-	447.369
<b>Total do passivo não circulante</b>	-	-	-	1.968.256	-	1.968.256
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	1.259.893	-	1.259.893	1.259.893	-	1.259.893
Prejuízo acumulado	(868.502)	(28.733)	(897.235)	(868.502)	(28.733)	(897.235)
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	192.010	(12.314)	179.696
<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>391.391</b>	<b>-</b>	<b>362.658</b>	<b>583.401</b>	<b>(41.047)</b>	<b>542.354</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>391.425</b>	<b>(28.733)</b>	<b>362.692</b>	<b>2.999.026</b>	<b>(41.047)</b>	<b>2.957.979</b>

***A partir de 1º de janeiro de 2019, a seguinte norma está vigente:***

- CPC 06 (R2)/IFRS 16 – Operações de Arrendamento Mercantil

Essa norma substituiu a norma anterior de arrendamento mercantil, IAS 17/CPC 06 (R1) – Operações de Arrendamento Mercantil, e interpretações relacionadas, e estabelece os princípios para o reconhecimento, mensuração, apresentação e divulgação de arrendamentos para uma das partes do contrato, ou seja, os clientes (arrendatários).

Os arrendatários são requeridos a reconhecer um passivo de arrendamento refletindo futuros pagamentos do arrendamento e um “direito de uso” que representa seus direitos de utilizar os ativos subjacentes. Podem ficar de fora do escopo dessa nova norma determinados contratos de curto prazo ou de pequenos montantes. Para os arrendadores, os critérios de reconhecimento e mensuração dos arrendamentos nas demonstrações financeiras ficam substancialmente mantidos.

O Grupo aplicou o CPC 06 (R2)/IFRS 16 utilizando a abordagem retrospectiva modificada, a qual não exige a reapresentação dos valores correspondentes e possibilita a adoção de expedientes práticos. Portanto, a informação comparativa de 2018 não foi reapresentada. Na transição, para arrendamentos classificados como arrendamentos operacionais segundo o CPC 06 (R2) / IFRS16, os passivos de arrendamento foram mensurados pelo valor presente dos pagamentos de alugueis remanescentes, descontados pela taxa de empréstimo incremental do Grupo em 1º de janeiro de 2019.

Os ativos de direito de uso foram mensurados ao valor equivalente ao passivo de arrendamento na data de adoção inicial. O direito de uso registrado é composto pelo contrato de aluguel de seu escritório, que possui um prazo de 120 meses, com o término para julho de 2025 e um custo mensal de R\$536 reajustado anualmente pela variação do IGP-M-FGV em contrapartida de um passivo de arrendamento descontado a valor presente por uma taxa equivalente à 6,5%. O Grupo optou por utilizar o expediente prático de transição e não reconhecer os ativos de direito de uso e os passivos de arrendamento para alguns arrendamentos de ativos de baixo valor, bem como com prazos de arrendamento inferiores a 12 meses.

Ativo	31.12.2018		01.01.2019
	Divulgado	Adoção do CPC 06 (R2) IFRS 16	Após a adoção do CPC 06 (R2) IFRS 16
Ativos correntes	1.051.875	-	1.051.875
Ativos não circulantes	1.526.546	31.155	1.557.701
<b>Total ativo</b>	<b>2.578.421</b>	<b>31.155</b>	<b>2.609.576</b>
Passivo			
Total passivo circulante	573.343	5.438	578.781
Total do passivo não circulante	2.255.092	25.717	2.280.809
Total patrimônio	(250.014)	-	(250.014)
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>2.578.421</b>	<b>31.155</b>	<b>2.609.576</b>

- **CPC 22 (IFRIC 23) - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro**

A interpretação entrou em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019 e esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 - Tributos sobre o Lucro (IAS 12) quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. A ICPC 22 não se aplica a tributos fora do âmbito no CPC 32 nem inclui especificamente os requisitos referentes a juros e multas associados a tratamentos tributários incertos. São abordados especificamente:

- Se o Grupo considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- As suposições que o Grupo faz em relação aos exames dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- Como o Grupo determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e
- Como o Grupo considera as mudanças de fato e circunstâncias.

O Grupo realizou uma análise do ICPC 22 e não identificou impactos materiais com relação às práticas contábeis adotadas atualmente.

### 3.2 Novas normas, alterações e interpretações de normas emitidas e ainda não adotadas

Não há outras normas, alterações de normas e interpretações que não estão em vigor que o Grupo espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

## 4 Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

### 4.1 Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Caixas e Bancos	-	2.208	2.234	23.087	13.310	10.658
Operações compromissadas (a)	-	-	-	-	-	35.054
Caixa e equivalentes de caixa	<b>-</b>	<b>2.028</b>	<b>2.234</b>	<b>23.087</b>	<b>13.310</b>	<b>45.712</b>

- (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.

As operações compromissadas de 2017 incluem juros auferidos, em sua maioria, de 95,0% a 100,0% do Certificado de Depósito Interbancário – CDI. Os investimentos são realizados junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha.

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Grupo não opera mais com essa modalidade.

Os investimentos são realizados junto a instituições financeiras avaliadas pela Administração como de primeira linha.

### 4.2 Aplicações financeiras

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Fundo de investimento (a)	1.620	-	-	3.505	6.374	47.497
Certificados de depósito bancário (b)	-	-	-	28.369	40.214	64.766
Créditos restritos (c)	-	-	-	5.150	13.924	5.633
Títulos de capitalização (d)	-	-	-	-	1.896	-
Aplicações financeiras	<b>1.620</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37.024</b>	<b>62.408</b>	<b>117.896</b>

- (a) Em 2019, as operações com Fundo (PP Portfólio) com liquidez diária, representaram juros auferidos de 98,67% CDI no ano (99,33% em 2018) e (101,6% em 2017).
- (b) Em 2019, os Certificados de Depósitos Bancários (CDB's) incluem juros auferidos, em sua maioria, variando de 97,0% a 100,0% (de 97,0% a 100,0% em 2018 e 2017) do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

- (c) Valores referentes a contas corrente bloqueados temporariamente devido a participação do Parceiro (terreneiro), cuja expectativa de liberação do Grupo é de até 45 dias, nota 12.a.
- (d) Em 2018 os títulos de capitalização incluem juros auferidos pela Taxa Referencial - TR.

## 5 Contas a receber e demais contas a receber

### 5.1 Contas a receber

	<b>Consolidado</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Promitentes compradores de lotes	1.366.289	1.704.812	1.834.828
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(156.962)	(225.304)	(254.250)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	<u>(428.659)</u>	<u>(561.273)</u>	<u>(174.417)</u>
	<u>780.668</u>	<u>918.235</u>	<u>1.406.161</u>
Circulante	<b>209.529</b>	<b>234.312</b>	<b>434.318</b>
Não circulante	<b>571.139</b>	<b>683.923</b>	<b>971.843</b>

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

	<b>Consolidado</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Vencimento</b>			
<b>Vencidas:</b>			
Até 90 dias	<b>43.748</b>	<b>42.420</b>	<b>38.026</b>
De 91 até 180 dias	<b>19.182</b>	<b>20.560</b>	<b>21.506</b>
Acima de 180 dias (a)	<b>162.116</b>	<b>132.635</b>	<b>111.607</b>
Total vencidas	<b>225.046</b>	<b>195.615</b>	<b>171.139</b>
	<b>Consolidado</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A vencer:</b>			
2018	-	-	327.372
2019	-	367.392	274.612
2020	302.735	289.070	202.931
2021	208.840	190.457	858.774
2022	135.432	662.278	-
2023 em diante	494.236	-	-
<b>Total</b>	<b>1.141.243</b>	<b>1.509.197</b>	<b>1.663.689</b>
<b>Total</b>			
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(156.962)	(225.304)	(254.250)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(428.659)	(561.273)	(174.417)
<b>Total</b>	<b>(552.622)</b>	<b>722.620</b>	<b>1.235.022</b>
<b>Total geral</b>	<b>780.668</b>	<b>918.235</b>	<b>1.406.161</b>



O saldo de contas a receber dos lotes vendidos e ainda não concluídos não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras. Seu registro é limitado à parcela da receita, reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. O saldo não reconhecido está mencionado na (Nota 23).

Os saldos de adiantamentos de clientes, superiores ao montante de receita reconhecida no período estão apresentados na (Nota 12).

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

O valor do ajuste a valor presente reconhecido na receita líquida operacional do exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi uma receita de R\$10.586 (R\$2.606 em 2018 e R\$ 1.994 em 2017) na controladora, e no consolidado, uma receita de R\$64.781 (R\$30.683 em 2018 e despesa de R\$ 539 em 2017).

O saldo da provisão para risco de crédito e distratos é considerado suficiente pela Administração do Grupo para fazer frente à estimativa com perdas futuras na realização do saldo de contas a receber (Nota 2.3.3). Calcula-se a provisão sobre a margem bruta do empreendimento de acordo com as taxas médias estimadas de perdas a seguir faixa "a vencer" 3,2%, "vencidos até 90 dias" 6,1%, "vencidos entre 91 a 180 dias" 9,5%, "vencidos entre 181 e 360 dias" 14,8% e "vencidos acima de 360 dias" 84,0%.

As contas a receber de lotes foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na Nota 2.3.22. A taxa praticada pelo Grupo e suas controladas foi uma média de 5,86% para o exercício de 2019 (6,21% em 2018, 6,65% em 2017), líquida do IGP-M.

Nos dias 18 de agosto, 27 de setembro, e 08 de novembro de 2017, o Grupo 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 contam com uma obrigação de recompra das Cedentes até que se implementem condições de liberação da Recompra Compulsória, seja pela liquidação do crédito ou pela substituição do mesmo. Os créditos cedidos, descontados ao seu valor presente, são classificados na rubrica "Obrigações com cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo e suas controladas estão coobrigados.

No dia 05 de dezembro de 2018, sua investida Alphaville Urbanismo S.A realizou a cessão de créditos imobiliários. 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 "Obrigações com cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo e suas controladas estão coobrigados.

Nos dias 02 de julho, 24 de setembro, 22 de novembro e 29 de novembro de 2019, o Grupo realizou a cessão de créditos imobiliários. 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 "Obrigações com cessões de direitos creditórios". A totalidade dos créditos cedidos pelo Grupo e suas controladas estão coobrigados.

Ano da Cessão	<b>Consolidado</b>				
	carteira cedida	carteira descontada ao valor presente	2019	2018	2017
<b>2012</b>	116.920	98.541	5.509	8.805	12.567
<b>2016</b>	225.727	176.839	10.115	39.124	82.766
<b>2017</b>	66.181	47.814	11.486	32.530	47.506
<b>2018</b>	23.658	20.867	16.547	20.867	-
<b>2019</b>	47.575	40.678	45.978	-	-
<b>Total</b>			<b>89.635</b>	<b>101.326</b>	<b>142.839</b>
<b>Securitizadas</b>					
Circulante			<b>36.230</b>	<b>56.076</b>	<b>71.940</b>
Não circulante			<b>53.405</b>	<b>45.250</b>	<b>70.899</b>

Nas operações acima, o Grupo e suas controladas são coobrigadas até o momento da liquidação da operação no que diz respeito a inadimplência dos créditos substituindo-os ou recomprando-os se necessário junto do agente securitizador. O Grupo foi contratada para fazer a gestão e cobrança desses recebíveis segundo critérios de cada investidor.

## 5.2 Demais contas a receber

	<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Adiantamentos á parceiros nos empreendimentos (a)	-	-	-	35.944	37.998	38.800
Despesas e juros apropriar	-	-	-	5.477	4.311	12.553
Depósito judicial (Nota 12)	-	-	-	25.420	27.063	28.117
Certificado de recebíveis imobiliarios subordinados (b)	-	-	-	4.222	530	530
Impostos a recuperar	-	-	-	1.511	1.548	2.731
Outros créditos (c)	341	334	286	19.067	10.606	10.905
	<b>341</b>	<b>334</b>	<b>286</b>	<b>91.641</b>	<b>82.056</b>	<b>93.636</b>
<b>Circulante</b>	<b>341</b>	<b>334</b>	<b>286</b>	<b>57.574</b>	<b>52.104</b>	<b>56.688</b>
<b>Não circulante</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34.067</b>	<b>29.952</b>	<b>36.948</b>

- (a) Valores à receber de parceiros (terreneiros) no desenvolvimento de loteamentos.
- (b) Sujeitas as variações monetárias (IGP-M) e perda por redução ao valor recuperado no montante de R\$641 em 31 de dezembro de 2019 (R\$9.895 em 2018 e R\$ 7.800 em 2017).
- (c) Refere-se a créditos de impostos sobre adiantamentos de clientes, adiantamentos a fornecedores e outros créditos diversos.

## 6 Lotes a comercializar

	<b>Consolidado</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Terrenos e projetos em desenvolvimento	166.610	163.838	162.066
Lotes em desenvolvimento	66.310	66.786	117.367
Lotes concluídos	163.420	280.401	301.475
Mais valia por por estoque (Nota 7.b)	122.546	158.432	175.433
Reversão custo provisão de distrato	234.756	288.209	-
Provisão para perda na realização de estoques	<u>(37.265)</u>	<u>(35.447)</u>	<u>(22.255)</u>
<b>Total</b>	<b><u>716.377</u></b>	<b><u>922.219</u></b>	<b><u>734.086</u></b>
Circulante	<b>481.333</b>	<b>669.333</b>	<b>482.189</b>
Não circulante	<b>235.044</b>	<b>252.886</b>	<b>251.897</b>

Conforme mencionado na Nota 10, o saldo de encargos financeiros consolidado capitalizados em lotes a comercializar em 31 de dezembro de 2019 são de R\$21.396 (R\$24.210 em 2018, R\$ 32.244 em 2017), respectivamente.

## 7 Investimentos em participações societárias

### (i) Participações societárias

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

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

	Participação - %			Total do ativo			Total do passivo			Patrimônio líquido		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Investidas diretas</b>												
Alphaville Urbanismo S.A	48,22%	70%	70%	1.200.480	1.471.259	1.915.256	1.177.281	2.408.628	2.056.546	23.199	(937.369)	(141.290)
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	40%	35.181	57.013	52.235	4.974	24.568	17.884	30.207	32.445	34.351
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	48%	21.515	21.660	78.095	1.957	2.178	23.665	19.558	19.483	54.431
Alphaville Reserva Santa Clara Empr Imob Ltda	25%	25%	25%	16.802	16.808	16.808	27	33	56	16.775	16.775	16.753
<b>Total</b>	-	-	-	1.273.978	1.566.740	2.062.394	1.184.239	2.435.407	2.098.151	89.739	868.666	(35.755)

	Participação - %			Lucro (prejuízo) do exercício			Controladora investimentos		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Investidas diretas</b>									
Alphaville Urbanismo S.A	48,22%	70%	70%	(773.624)	(755.032)	(764.142)	11.744	(650.814)	(86.402)
Ágio/Intangível na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A	-	-	-	-	-	-	937.891	937.891	937.891
Amortização/intangível de ágio na aquisição da Alphaville Urbanismo S.A	-	-	-	-	-	-	(595.662)	(474.829)	(462.584)
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	40%	(4.574)	(7.692)	(5.800)	-	-	-
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	48%	(221)	(1.153)	(1.746)	-	-	-
Alphaville Reserva Santa Clara Empr Imob Ltda	25%	25%	25%	(143)	(277)	(411)	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	(778.562)	(764.154)	(772.099)	353.973	(187.752)	388.905

*Private Equity AE Investimentos e Participações S.A*  
*Demonstrações financeiras individuais e consolidadas*  
*em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017*

	<b>Participação - %</b>			<b>Consolidado</b>			<b>Controladora</b>			<b>Consolidado</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Investimentos</b>			<b>Equivalência patrimonial</b>			<b>Equivalência patrimonial</b>		
<b>Investidas diretas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Alphaville Urbanismo S.A	48,22%	70%	70%	-	-	-	(464.350)	(535.679)	(546.405)	-	-	-
SPE Leblon Incorporadora S.A.	40%	40%	40%	11.264	12.092	13.741	-	-	-	(1.318)	(3.077)	(2.336)
Krahô Empr. Imob. S.A.	48%	48%	48%	9.222	9.248	9.538	-	-	-	(82)	(570)	(838)
Alphaville Reserva Santa Clara Empr Imob Ltda	25%	25%	25%	3.794	4.194	4.188	-	-	-	(36)	(69)	(103)
Ajuste a valor justo				3.016	3.016	3.016	-	-	-	-	-	-
Outros (a)				1.230	1.749	8.657	-	-	-	(4.494)	(1.994)	483
<b>Total investimentos</b>				<b>28.526</b>	<b>30.299</b>	<b>39.140</b>	<b>(464.350)</b>	<b>(535.679)</b>	<b>(546.405)</b>	<b>(5.930)</b>	<b>(5.710)</b>	<b>(2.794)</b>

(a) – Montantes obtidos da soma de investimentos em controladas e coligadas abaixo de R\$ 4.000.

**b. Movimentação dos investimentos**

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Saldo anterior</b>	(187.752)	388.905	946.181	30.299	39.140	46.407
Ajuste adoção inicial CPC 48/IFRS9	-	(28.733)	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	(464.350)	(535.679)	(546.405)	(5.930)	(5.710)	(2.794)
Integralização de capital (nota 16)	126.753	-	18.363	-	1.797	98
Compra de ações (a)	33.500	-	-	-	-	-
Dividendos a receber	-	-	-	-	(572)	(1.153)
Amortização de mais valia (b)	(120.833)	(12.245)	(29.235)	-	(3.900)	-
Ganho na redução de % de investimento (c)	966.655	-	-	-	-	-
Outros investimentos	-	-	-	4.157	(456)	(3.418)
<b>Saldo final</b>	<b>353.973</b>	<b>(187.752)</b>	<b>388.905</b>	<b>28.526</b>	<b>30.299</b>	<b>39.140</b>

- (a) Em 27 de dezembro de 2019, foi celebrado contrato relativo ao Ajuste de Preço de Aquisição e Compensação, decorrente de compensação e ajuste do valor relativo ao preço de compra, decorrente do reconhecimento de perdas incorridas pela Companhia no âmbito do CCV (Contrato de Compra e Venda), por meio do qual a Gafisa vendeu, e a Companhia adquiriu 16.632.522 ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da investida Alphaville Urbanismo S.A., correspondentes a R\$ 33.500.
- (b) A Amortização da mais valia é decorrente do ajuste da mais valia em 31 de dezembro de 2020, com base na redução de participação da Companhia em sua controlada de 70% para 48,22%, a amortização do período registrada no resultado na rubrica “amortização de mais valia” refere-se ao montante de (R\$ 25.610) e o ajuste quanto a diluição da participação registrado no patrimônio líquido na rubrica de “Ganho/perda na diluição da participação em controlada”, de acordo com o ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas, refere-se ao montante de de R\$ 95.223.
- (c) Ganho na redução de % em controlada é decorrente de ganhos relacionados a diluição de participação em sua controlada, de 70% para 48,22% no decorrer do exercício de de 2019, este montante está registrado no patrimônio líquido da Companhia, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia (nota 16) .

No momento da aquisição da Alphaville Urbanismo S.A., foi gerado 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:

	2018			2019		
	<b>Custo</b>	<b>Amortização acumulada</b>	<b>Saldo líquido</b>	<b>Custo</b>	<b>Amortização acumulada</b>	<b>Saldo líquido</b>
<b>Mais valia</b>						
Lotes (**)	326.946	(168.514)	158.432	326.946	(204.400)	122.546
Investimentos em participações societárias - Nota 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 9	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - Nota 9 - (*)	350.000	(349.300)	700	350.000	(350.000)	-
Adiantamentos cliente - Nota 12 (*)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	193.077	(198.245)	(391.322)	108.830	(282.492)
Ágio	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
<b>Contraprestação paga na aquisição</b>	<b>937.891</b>	<b>(474.829)</b>	<b>463.062</b>	<b>937.891</b>	<b>(595.662)</b>	<b>342.229</b>
	2017					
	<b>Custo</b>	<b>Amortização acumulada</b>	<b>Saldo líquido</b>	<b>Custo</b>	<b>Amortização acumulada</b>	<b>Saldo líquido</b>
<b>Mais valia</b>						
Estoques (**)	326.946	(151.513)	175.433	326.946	(151.513)	175.433
Investimentos em participações societárias - Nota 7	3.016	-	3.016	3.016	-	3.016
Marca - Nota 9	420.000	-	420.000	420.000	-	420.000
Backlog - Nota 9 - (*)	350.000	(348.603)	1.397	350.000	(348.603)	1.397
Adiantamentos cliente - Nota 9 (*)	150.092	(150.092)	-	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	187.625	(203.697)	(391.322)	187.625	(203.697)
Ágio	79.159	-	79.159	79.159	-	79.159
<b>Contraprestação paga na aquisição</b>	<b>937.891</b>	<b>(462.543)</b>	<b>475.307</b>	<b>937.891</b>	<b>(462.543)</b>	<b>475.307</b>

O quadro acima é utilizado para facilitar o entendimento da operação de Business Combination, ocorrida na Companhia no decorrer do exercício de 2013, e conferência dos valores da demonstração financeira.

- (\*) 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 2.3.1. Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e de 2017, o Grupo não identificou perdas futuras de realização.

## 8 Imobilizado

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a movimentação dos itens de imobilizado está sumarizada a seguir:

Descrição	<b>Consolidado</b>				
	31/12/2018	Adoção inicial CPC 06 (R2) IFRS 16 (Nota 3.1)	Adições	Baixas	31/12/2019
<b>Custo</b>					
Hardwares	8.513	-	52	(244)	8.321
Veículos	41	-	-	-	41
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	12.067	-	260	-	12.327
Móveis e utensílios	2.322	-	-	-	2.322
Máquinas e equipamentos	503	-	-	-	503
Direito de uso de ativo	-	31.155	-	-	31.155
Estande de vendas	-	-	502	-	502
	<b>23.446</b>	<b>31.155</b>	<b>814</b>	<b>(244)</b>	<b>55.171</b>
<b>Depreciação acumulada</b>					
Hardwares	(7.139)	-	(1.177)	230	(8.086)
Veículos	(41)	-	-	-	(41)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(8.120)	-	(976)	-	(9.096)
Móveis e utensílios	(2.110)	-	(124)	-	(2.234)
Máquinas e equipamentos	(243)	-	(50)	-	(293)
Direito de uso de ativo	-	-	(4.732)	-	(4.732)
	<b>(17.653)</b>	<b>-</b>	<b>(7.059)</b>	<b>230</b>	<b>(24.482)</b>
<b>Total imobilizado</b>	<b>5.793</b>	<b>31.155</b>	<b>(6.245)</b>	<b>(14)</b>	<b>30.689</b>



Descrição	Consolidado			
	31/12/2017	Adições	Baixas	31/12/2018
<b>Custo</b>				
Hardwares	8.513	-		8.513
Veículos	994	-	(953)	41
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	15.518	644	(4.095)	12.067
Móveis e utensílios	2.390	-	(68)	2.322
Máquinas e equipamentos	808	-	(305)	503
	<b>28.223</b>	<b>644</b>	<b>(5.421)</b>	<b>23.446</b>
Depreciação acumulada				
Hardwares	(5.908)	(1.231)	-	(7.139)
Veículos	(992)	(2)	953	(41)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(10.321)	(1.894)	4.095	(8.120)
Móveis e utensílios	(2.039)	(139)	68	(2.110)
Máquinas e equipamentos	(299)	(65)	123	(243)
	<b>(19.559)</b>	<b>(3.332)</b>	<b>5.238</b>	<b>(17.653)</b>
<b>Total imobilizado</b>	<b>8.664</b>	<b>(2.688)</b>	<b>(183)</b>	<b>5.793</b>

Descrição	Consolidado			
	31/12/2016	Adições	Baixas	31/12/2017
<b>Custo</b>				
Hardwares	8.513	-	-	8.513
Veículos	7.178	-	(6.184)	994
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	14.977	541	-	15.518
Móveis e utensílios	2.374	16	-	2.390
Máquinas e equipamentos	808	-	-	808
	<b>33.850</b>	<b>557</b>	<b>(6.183)</b>	<b>28.223</b>
Depreciação acumulada	(4.625)	(1.283)	-	(5.908)
Hardwares	(3.051)	(597)	2.656	(992)
Veículos	(8.429)	(1.892)	-	(10.321)
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	(1.872)	(167)	-	(2.039)
Móveis e utensílios	(218)	(81)	-	(299)
	<b>(18.195)</b>	<b>(4.020)</b>	<b>2.656</b>	<b>(19.559)</b>
<b>Total imobilizado</b>	<b>15.653</b>	<b>(3.462)</b>	<b>(3.527)</b>	<b>8.664</b>

**As seguintes vidas úteis e taxas percentuais são utilizadas para cálculo da depreciação**

	Taxa média anual
Vida útil	de depreciação - %
Hardwares	5 anos 20
Veículos	5 anos 20
Benfeitorias em imóveis de terceiros e instalações	4 anos 25
Móveis e utensílios	10 anos 10
Máquinas e equipamentos	10 anos 10
Direito de uso	10 anos 10

## 9 Intangível

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Software – (a)	14.922	23.832	31.765
Mais valia– (b)	499.159	499.859	500.556
Total	514.081	523.691	532.321

### a. Software

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a movimentação dos itens de intangível está sumarizada a seguir:

Descrição	Consolidado			
	31/12/2018	Adições	Amortização	31/12/2019
<b>Custo</b>				
Software – Custo	56.185	792	-	56.977
Software – amortização (a)	(32.353)	-	(9.702)	(42.055)
	23.832	792	(9.702)	14.922

Descrição	Consolidado			
	31/12/2017	Adições	Amortização	31/12/2018
<b>Custo</b>				
Software – Custo	53.981	2.204	-	56.185
Software – amortização (a)	(22.216)	-	(10.137)	(32.353)
	31.765	2.204	(10.137)	23.832

Descrição	Consolidado			
	31/12/2016	Adições	Amortização	31/12/2017
<b>Custo</b>				
Software – Custo	40.970	13.011	-	53.981
Software - amortização (a)	(12.503)	-	(9.713)	(22.216)
<b>Total intangível</b>	28.467	13.011	(9.713)	31.765

(a) A taxa de amortização do Software é de 20% a.a.

**b. Intangível alocação de ágio por mais valia**

O processo de alocação do ágio 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.

Backlog é considerado intangível pois se trata do resultado futuro das vendas já contratadas. O resultado destas vendas é apropriado ao resultado mediante a evolução das obras, pelo critério do percentual de conclusão (PoC).

O intangível está composto conforme demonstrado abaixo:

	31/12/2016	Amortização	31/12/2017	Amortização	31/12/2018	Amortização	31/12/2019
Marca	420.000	-	420.000	-	420.000	-	420.000
Backlog*	3.370	(1.973)	1.397	(697)	700	(700)	-
Ágio	79.159	-	79.159	-	79.159	-	79.159
	<b>502.529</b>	<b>(1.973)</b>	<b>500.556</b>	<b>(697)</b>	<b>499.859</b>	<b>(700)</b>	<b>499.159</b>

A Companhia contratou avaliador independente para a realização de estudo para auxiliar na avaliação sobre o valor econômico da Controlada o qual foi utilizado para o teste de impairment, com base na emissão de laudo elaborado conclui-se que não houve nenhum impacto que justificasse o registro de qualquer variação a título de impairment.

(i) Teste de redução ao valor recuperável para UGCs contendo ágio

Para fins de teste de redução ao valor recuperável, o ágio e a marca registrada foram alocados às UGCs do Grupo (divisões operacionais) como segue:

	2019	2018	2017
Alphaville Urbanismo S.A.	499.159	499.859	500.556

O valor recuperável dessa UGC foi baseado no valor justo menos custos de alienação, estimado com base nos fluxos de caixa descontados.

As principais premissas utilizadas na estimativa do valor recuperável são definidas a seguir. Os valores atribuídos às principais premissas representam a avaliação da administração das vendas futuras de lotes e foram baseados em dados históricos de fontes externas e internas.

	2019	2018	2017
Taxa de desconto	14,7%	16,7%	16,1%
Taxa de crescimento do valor terminal	3,5%	3,75%	4,0%

A taxa de desconto foi uma medida pós-impostos estimada com base no custo de capital médio ponderado da indústria histórica, com uma possível alavancagem de dívida de 35% a uma taxa de juros de mercado de 10,1%.

As projeções de fluxo de caixa incluem estimativas específicas para vinte anos e uma taxa de perpetuidade.

A taxa de crescimento terminal foi determinada com base na estimativa da administração da taxa de crescimento anual composta de longo prazo do Fluxo de caixa líquido, consistente com as suposições que um participante do mercado faria.

O Fluxo de caixa líquido orçado foi estimado levando em consideração a experiência passada, ajustado para refletir a retomada dos lançamentos da companhia.

O valor recuperável estimado da UGC excedeu seu valor contábil em R\$ 1.554 mil em 2019 (2018: R\$ 1.107 mil e 2017: R\$ 1.485 mil).

## 10 Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	2019	2018	2017
	Ago/20 a	CDI +2,35% a CDI			
Cédula de crédito bancário (a)	Mai/23	+5,50%	142.315	172.170	164.277
Nota Promissória	nov/20	CDI+3,45%	-	32.915	50.347
Mútuo (b)	-	110% do CDI	8.632	11.436	-
			<b>150.947</b>	<b>216.521</b>	<b>214.624</b>
<b>Parcela circulante</b>			<b>57.465</b>	<b>86.058</b>	<b>92.582</b>
<b>Parcela não circulante</b>			<b>93.482</b>	<b>130.463</b>	<b>122.042</b>

- (a) Corresponde às linhas de financiamento junto a instituições financeiras para a captação de recursos necessários ao desenvolvimento dos empreendimentos.
- (b) Em 2018, o Grupo captou através de Contrato de Mutuo o montante de R\$11.069 com garantia da Investida para execução de obras.

### Cédula de crédito bancário

Em 04 de Agosto de 2015, o Grupo 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, o Grupo captou através de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário (CCB), sendo a primeira (Série 1) no montante de R\$150.000 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.

Em 20 de junho de 2018, o Grupo alongou o prazo de pagamento do saldo remanescente da Cédula de Crédito Bancário (CCB) Série 1, com vencimento previsto para 20 de fevereiro de 2020, por mais 27 meses, e na Série 2, com vencimento previsto para 20 de fevereiro de 2020, por mais 23 meses.

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

Em 31 de Julho de 2018, o Grupo alongou o prazo de pagamento do saldo remanescente de R\$6.000 da Cédula de Crédito Bancário (CCB), com encerramento previsto para em 30 de Agosto de 2018, por mais 6 meses, sem constituição de garantia.

Em 08 de Dezembro de 2017, o Grupo 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.

Em 14 de Maio de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$24.712 com prazo de 50 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 04 de Junho de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$7.000 com prazo de 47 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 12 de Setembro de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$20.000 com prazo de 36 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 30 de Outubro de 2018, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 com prazo de 49 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados.

Em 29 de Novembro de 2019, o Grupo captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$30.000 com prazo de 42 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados

### **Notas promissórias**

Em 09 de Dezembro de 2015, o Grupo 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 pelo Grupo 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, o Grupo realizou o pré pagamento das notas promissórias remanescentes dessa emissão.

Em 28 de Novembro de 2017, o Grupo 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 pelo Grupo 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.

O Grupo está sujeita a índices e limites de adimplência ("covenants"), sendo, em sua maioria, compostos por limitações ao nível de endividamento total. O Grupo encontra-se adimplente com as suas obrigações.

As parcelas circulantes e não circulantes têm o seguinte vencimento:

	2019	2018	2017
2018	-	-	<b>92.582</b>
2019	-	86.058	86.295
2020	57.465	51.833	33.125
2021	44.455	37.176	2.622
2022	28.385	41.454	-
2023 em diante	20.642	-	-
<b>Total</b>	<b><u>150.947</u></b>	<b><u>216.521</u></b>	<b><u>214.624</u></b>

As despesas financeiras de empréstimos são capitalizadas ao custo de empreendimentos em andamento e terrenos com prospecção de lançamento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 8,01% em 31 de dezembro de 2019 (9,99% em 31 de dezembro 2018 e 10,26% em 31 de dezembro 2017).

	<b>Consolidado</b>		
	2019	2018	2017
Despesas financeiras	355.600	318.270	210.111
Encargos financeiros capitalizados	(4.151)	(5.344)	(7.530)
<b>Encargos financeiros líquidos (Nota 22)</b>	<b><u>351.449</u></b>	<b><u>312.926</u></b>	<b><u>202.581</u></b>
Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar			
Saldo inicial	24.210	32.244	42.693
Encargos financeiros capitalizados	4.151	5.344	7.530
Encargos apropriados ao resultado	(6.965)	(13.378)	(17.979)
<b>Saldo final (Nota 6)</b>	<b><u>21.396</u></b>	<b><u>24.210</u></b>	<b><u>32.244</u></b>

## 11 Debêntures

<b>Controladora</b>					
<b>Emissões</b>	<b>Principal - Remuneração R\$ Anual</b>	<b>Vencimento Final</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Primeira emissão – primeira série	59.126 CDI+3,00%	Dezembro de 2023	61.697	-	-
Primeira emissão – segunda série	60.874 CDI+3,00%	Dezembro de 2023	61.329	-	-
			<b><u>123.026</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
Parcela circulante			<b>3.026</b>	-	-
Parcela não circulante			<b>120.000</b>	-	-

<b>Consolidado</b>					
<b>Emissões</b>	<b>Principal - Remuneração R\$ Anual</b>	<b>Vencimento Final</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Primeira emissão	627.000 CDI+3,05%	Dezembro de 2025	629.770	663.385	701.763
Segunda emissão (a)	- IGPM+14,00%	Maio de 2020	-	550.025	445.748
Terceira emissão (a)	- IGPM+14,00%	Fevereiro de 2021	-	737.134	493.403
Quarta emissão	53.290 CDI+3,90%	Dezembro de 2024	53.552	56.481	-
Sétima emissão	39.922 CDI+5,85%	Abril de 2026	40.248	-	-
Primeira emissão – primeira série – Investidora	59.126 CDI+3,00%	Dezembro de 2023	61.697	-	-
Primeira emissão – segunda série – Investidora	60.874 CDI+3,00%	Dezembro de 2023	61.329	-	-
			<b>846.596</b>	<b>2.007.025</b>	<b>1.640.914</b>
Parcela circulante			<b>18.455</b>	<b>137.904</b>	<b>41.763</b>
Parcela não circulante			<b>828.141</b>	<b>1.869.121</b>	<b>1.599.151</b>

(a) Debêntures conversíveis em ações ordinárias.

As parcelas não circulantes têm os seguintes vencimentos.

<b>Consolidado</b>			
<b>Vencimento</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
2018	-	-	41.763
2019	-	137.904	132.000
2020	18.455	686.600	577.748
2021	44.838	876.641	625.403
2022	77.009	305.880	264.000
2023 e depois	706.294	-	-
	<b>846.596</b>	<b>2.007.025</b>	<b>1.640.914</b>

### **Controladora**

Em 4 de janeiro de 2019, a Companhia obteve aprovação para primeira emissão de debentures simples, não conversíveis e sem garantia, no valor total de R\$ 120.000 (cento e vinte milhões), com vencimento em 30 de dezembro de 2023, divididas em duas séries, sendo a primeira série no valor de R\$ 59.126 e a segunda série no valor de R\$ 60.874. Os recursos líquidos obtidos com a emissão da primeira série foram utilizados para aquisição de debentures referentes a segunda e terceira emissão da AUSA, e os recursos líquido obtidos com a emissão da segunda série foram utilizados para aquisição de debentures referentes a sexta emissão da AUSA.

Em 4 de julho de 2019 a Companhia obteve aprovação para segunda emissão de debentures de espécie subordinada, não conversíveis e sem garantia real, limitado ao valor de R\$ 110.000 (cento e dez milhões) e com vencimento em cinco anos. Os recursos líquidos obtidos com a emissão da segunda série, no montante de R\$ 50.203 foram utilizados em parte para amortização antecipada no valor de R\$ 15.000 e parte para aquisição de debentures da sexta emissão da AUSA, no valor de R\$ 35.000. A quitação integral antecipada da debenture, do saldo remanescente, ocorreu através da dação de pagamento de debentures referentes a segunda e terceira emissão da AUSA.

## **Consolidado**

Em 9 de setembro de 2013, o Grupo 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 do Grupo 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 do Grupo na tomada de algumas ações, e pode requerer o vencimento antecipado em caso de descumprimento destas cláusulas. Em 19 de junho de 2019, o Grupo aumentou o prazo de pagamento do saldo remanescente de R\$660.000, com encerramento previsto em 11 de dezembro de 2023, para mais 2 anos, sem constituição de garantia.

Em 9 de maio de 2016, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 2ª Emissão de debêntures, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e prazo de vencimento de quatro anos no valor total de até R\$350.000. Em 10 de maio de 2016 foi integralizado o montante R\$250.000 e em 16 de agosto de 2016, foi integralizado R\$106.393, valor atualizado monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. Em 05 de setembro de 2018 os juros previstos foram integralizados no principal. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a conversão da totalidade das Debêntures em circulação, consistentes em 350.000 Debêntures, em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.

Em 10 de fevereiro de 2017, o Grupo obteve aprovação para a 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 até 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, em 29 de junho de 2017 no montante de R\$168.810, 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, em 07 de dezembro de 2018 no montante de R\$11.998, em 04 de janeiro de 2019 no montante de R\$23.498, em 31 de janeiro de 2019 no montante de R\$9.249, em 08 de fevereiro de 2019 no montante de R\$47.305 e em 13 de fevereiro de 2019 no montante de R\$618, cujos valores foram atualizados monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. Em 05 de setembro de 2018 os juros previstos foram integralizados no principal. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a conversão de 524.571 Debêntures da 3ª Emissão em 30.661.340 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da Cia. Em Ata Geral dos Titulares de Debêntures da 3ª Emissão, realizada em 31 de dezembro de 2019, foi aprovado a conversão de 75.429 Debêntures em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.

Em 27 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Extraordinária a conversão de 524.571 Debêntures da 3ª Emissão em 30.661.340 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor de emissão da Cia. Em Ata Geral dos Titulares de Debêntures da 3ª Emissão, realizada em 31 de dezembro de 2019, foi aprovado a conversão de 75.429 Debêntures em ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da Emissora.



Em 01 de janeiro de 2018, o Grupo 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 do Grupo 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.

Em 04 de julho de 2019, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 6ª Emissão de debêntures, não conversíveis, da espécie subordinada, em série única, sem garantia real, e com prazo de vencimento de cinco anos e no valor total até R\$110.000. As integralizações foram em 06 de setembro de 2019 no montante de R\$35.587, em 15 de outubro de 2019 no montante de R\$14.616 e em 25 de novembro de 2019 no montante de R\$60.875, cujos valores foram atualizados monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 29 de dezembro de 2019, foi aprovado em Assembléia Geral Extraordinária o aumento de capital via emissão de novas ações ordinárias, mediante a capitalização das 111.078 debêntures simples emitidas pelo Grupo.

Em 02 de agosto de 2019, o Grupo obteve aprovação para a distribuição privada da 7ª Emissão de debêntures simples, não conversíveis em Ações, em série única, com garantia real, e com prazo de vencimento de sete anos e no valor total até R\$44.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários do Grupo 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.

## 12 Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

	<b>Consolidado</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Obrigações por compra de imóveis	-	4.173	3.621
Adiantamentos de clientes:	70.123	40.362	44.904
	<b>70.123</b>	<b>44.535</b>	<b>48.525</b>
Circulante	<b>70.123</b>	<b>44.535</b>	<b>48.525</b>

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

A rubrica adiantamentos de clientes representa a parcela recebida dos clientes em montante superior ao percentual de andamento da obra (nota 23).

## 12a. Valores a serem transferidos para parceiros de empreendimentos

Refere-se à parcela dos valores recebidos pela empresa por conta da venda dos lotes e a serem repassados aos parceiros do terreno através contratos de parceria imobiliária.

	<b>Consolidado</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Repasse a efetuar à parceiros nos empreendimentos	39.257	32.965	31.876
	39.257	32.965	31.876

## 13 Provisões para demandas judiciais

### a. Provisões para demandas judiciais

O Grupo 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. O Grupo não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

	<b>Processos cíveis</b>	<b>Processos tributários</b>	<b>Processos trabalhistas</b>	<b>Total consolidado</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2016</b>	<b>6.673</b>	<b>130</b>	<b>2.023</b>	<b>8.826</b>
Complemento de provisão	28.768	-	5.367	34.135
Pagamento ou realização de provisão	(16)	(54)	-	(70)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>35.425</b>	<b>76</b>	<b>7.390</b>	<b>42.891</b>
Complemento de provisão	118.142	-	-	118.142
Pagamento ou realização de provisão	(73.617)	(75)	(2.556)	(76.248)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>79.950</b>	<b>1</b>	<b>4.834</b>	<b>84.785</b>
Complemento de provisão	135.742	2.405	7.229	145.376
Pagamento ou realização de provisão	(93.962)	-	-	(93.962)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>121.730</b>	<b>2.406</b>	<b>12.063</b>	<b>136.199</b>
<b>Circulante</b>	<b>27.333</b>	<b>540</b>	<b>2.709</b>	<b>30.582</b>
<b>Não circulante</b>	<b>94.397</b>	<b>1.866</b>	<b>9.354</b>	<b>105.617</b>

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

O Grupo 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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Processos cíveis	248.237	352.776	362.614
Processos tributários	72.973	49.072	70.651
Processos trabalhistas	7.178	24.830	23.438
	<b>328.388</b>	<b>426.678</b>	<b>456.703</b>

O saldo de depósitos judiciais do Grupo, em 31 de dezembro de 2019, correspondeu a R\$25.420 (R\$27.063 em 2018 e R\$ 28.117 em 2017) registrados na rubrica de outros créditos no ativo circulante e não circulante (Nota 5.2).

**(ii) *Risco ambiental***

Há uma diversidade de legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Estas leis ambientais podem resultar em atrasos para o Grupo na adequação da conformidade e outros custos, e impedir ou restringir empreendimentos. Antes do acordo de parceria de um loteamento, o Grupo 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, o Grupo 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 pelo Grupo na esfera cível estão classificados pelos assessores jurídicos com probabilidade de perda possível, assim como na opinião do Grupo.

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

O Grupo 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.

**(iv) *Compromissos***

O Grupo 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 (nota 18.1(a));
- Compromisso com fornecedores os quais estão sendo contratados, ou com terceiros quaisquer no pré-lançamento ou avaliação do negócio.

O Grupo não possui obrigações a longo prazo por meio das suas controladas em 31 de dezembro de 2019, entretanto possui saldo no montante de R\$ 7.569 em 2018 e R\$ 16.609 em 2017, relacionados com o fornecimento de serviços e de matéria-prima utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliário.

O Grupo possui contrato de aluguel para o imóvel onde se situa suas instalações, sendo o custo mensal de R\$536 reajustado anualmente pela variação do IGPM-FGV (nota 3.1).

## 14 Imposto de renda e contribuição social

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

A reconciliação da despesa de imposto de renda com os prejuízos para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, é como segue:

	<b>Consolidado</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social e das participações	(821.214)	(784.455)	(835.018)
Imposto de renda calculado à alíquota nominal – 34%	279.213	266.715	283.906
Efeito líquido das controladas tributadas pelo lucro presumido	(87.890)	(79.980)	(102.062)
Diferenças permanentes	(28.565)	(18.532)	(13.296)
Encargos Sobre Obrigações com Investidores	-	-	(2.755)
Resultado com equivalência	(1.953)	(1.942)	(950)
Créditos tributários não reconhecidos	(162.828)	(172.649)	(161.458)
	<u>(2.023)</u>	<u>(6.388)</u>	<u>3.385</u>
Despesas de imposto de renda e contribuição social corrente	(2.023)	(6.631)	(8.878)
Reversão / Despesas de imposto de renda e contribuição social diferido	-	243	12.263

O Grupo não reconheceu créditos tributários sobre prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social de exercícios anteriores devido aos prejuízos recorrentes e por não possuir expectativa de realização num futuro próximo nas empresas tributáveis pelo de lucro real.

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

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

	<b>Consolidado</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ativo</b>			
Diferenças temporárias – PIS e COFINS diferido	2.639	3.278	3.214
Provisões para demandas judiciais	12.749	6.554	3.293
Ajuste a valor presente (AVP)	8.097	11.696	12.582
Demais provisões	15.726	32.664	28.039
	<u>39.211</u>	<u>54.192</u>	<u>47.128</u>
<b>Passivo</b>			
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(28.645)	(36.252)	(40.490)
	<u>(28.645)</u>	<u>(36.252)</u>	<u>(40.490)</u>
<b>Total Líquido</b>	10.566	17.940	6.638
<b>Crédito tributário</b>			
Prejuízos fiscais e bases negativas de imposto de renda e contribuição social	757.500	602.553	450.504
Créditos tributários não reconhecidos	(768.066)	(620.493)	(457.270)
	<u>(10.566)</u>	<u>(17.940)</u>	<u>(6.766)</u>

## 15 Fornecedores e Outras Obrigações

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Recolhimento diferido (a)	-	-	-	54.103	66.764	64.558
Distratos a pagar	-	-	-	33.478	27.964	10.949
Arrendamento mercantil, líquido (Nota 3.1)	-	-	-	25.716	-	-
IPTU a pagar	-	-	-	18.565	12.209	-
Provisão gastos com escrituração (b)	-	-	-	11.342	13.701	-
Fornecedores	3	42	33	95.683	97.725	84.329
Outras contas a pagar	-	-	-	31.911	24.922	25.796
<b>Total outras obrigações</b>	<b>3</b>	<b>42</b>	<b>33</b>	<b>270.798</b>	<b>243.285</b>	<b>185.632</b>
Circulante	<b>3</b>	<b>42</b>	<b>33</b>	<b>180.126</b>	<b>166.616</b>	<b>104.678</b>
Não circulante	-	-	-	<b>90.672</b>	<b>76.669</b>	<b>80.954</b>

- (a) Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS para pagamentos diferidos são registrados para refletir os efeitos tributários decorrentes de diferenças temporárias da base tributária, que determinam o momento do pagamento, à medida que as vendas de imóveis são recebidas (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e reconhecimento efetivo dos ganhos imobiliários, em conformidade com a Resolução CFC no. 1.266 / 09 e Deliberação CVM nº. 561/08, conforme alterada pela Deliberação CVM nº. 624/10 (OCPC 01 (R1)).
- (b) Em determinadas vendas à clientes, a Companhia tem se comprometido a arcar com as custas de alienação fiduciária e escrituração.

## 16 Patrimônio líquido

### Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2017, 2018 e 2019 é de R\$ 1.259.893 e está representado por 1.259.893 ações, sendo 1.259.893 ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 2017, 2018 e 2019 o capital aprovado pelos acionistas em AGE é de R\$1.264.999 o qual encontra-se subscrito e integralizado nas respectivas datas no 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.

### (i) Destinação dos Resultados

#### *Reserva legal*

A reserva legal é constituída anualmente quando de obtenção do lucro, com destinação de 5%, não podendo exceder a 20% do capital social.

#### *Reserva de capital*

A constituição de reserva de capital nas demonstrações de mutações do patrimônio líquido, refere-se ao ganho na diluição de participação em sua controlada, de 70% para 48,22%, no decorrer do exercício de 2019, conforme ICPC 09, visto ser uma transação entre acionistas da Companhia.

*Ganho na diluição de percentual em controlada*

No decorrer do exercício de 2019, a Companhia obteve ganho e perdas relacionadas a diluição de sua participação em sua controlada AUSA, este montante está registrado no patrimônio líquido da Companhia (nota 7):

	<b>2019</b>
Ganho na diluição do % de participação	966.655
Compra de ações	33.500
Redução de participação na amortização de mais valia	(95.223)
Perdão de juros por parte dos acionistas	4.725
	<b>909.657</b>

*Reserva de Lucros*

A reserva de lucros é constituída anualmente como destinação de 95% do lucro líquido do exercício, sendo que no exercício de 2019, 2018 e 2017 a Companhia apurou prejuízo não cabendo a constituição de reservas.

*Dividendos*

Face o prejuízo no exercício não há proposição de dividendos em 31 de dezembro 2019 assim como em 2018 e 2017 para a controladora.

**Resultado por ação**

O prejuízo básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações emitidas durante o período.

Em 10 de agosto de 2020, conforme fato divulgado na nota 28 de eventos subsequentes, em ata de Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 38 (trinta e oito) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 68.897.877, ações, ajustando de forma retrospectiva o cálculo do prejuízo básico e diluído por lote de mil ações em circulação com base no que determina o CPC 41 / IAS 33.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores da Companhia	(491.412)	(548.096)	(575.956)
Média ponderada do número de ações	68.763	68.763	68.763
Prejuízo básico e diluído por lote de mil ações - em reais	(7,15)	(7,97)	(8,38)

## **17 Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos**

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 2019, 2018 e 2017, não havia concentração de risco de crédito relevante associado a clientes. No entanto, a Companhia realiza provisão para risco de crédito e distrato, veja nota 2.3.1 (b) e (c).

#### **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 do grupo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações, vide análise complementar mencionada na nota explicativa 2 (Base de preparação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas).

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 adequadas para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

**Consolidado:**

<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>1 a 3 anos</b>	<b>4 a 5 anos</b>	<b>Mais que 5 anos</b>	<b>Total</b>
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	37.024	-	-	-	37.024
Contas a receber (Nota 5.1)	527.781	461.835	241.087	134.886	1.366.289
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(57.465)	(93.482)	(20.642)	-	(150.947)
Debêntures (Nota 11)	(18.455)	(352.435)	(464.213)	(11.493)	(846.596)
Fornecedores	(95.683)	-	-	-	(95.683)
<b>Efeito líquido</b>	<b>393.202</b>	<b>15.918</b>	<b>(222.406)</b>	<b>123.373</b>	<b>310.086</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>1 a 3 anos</b>	<b>4 a 5 anos</b>	<b>Mais que 5 anos</b>	<b>Total</b>
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	62.408	-	-	-	62.408
Contas a receber (Nota 5.1)	563.007	428.527	280.662	432.616	1.704.812
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(86.058)	(109.675)	(20.788)	-	(216.521)
Debêntures (Nota 11)	(137.904)	(1.869.121)	-	-	(2.007.025)
Fornecedores	(97.725)	-	-	-	(97.725)
<b>Efeito líquido</b>	<b>303.728</b>	<b>(1.550.269)</b>	<b>259.874</b>	<b>432.616</b>	<b>(554.051)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>Menos de 1 ano</b>	<b>1 a 3 anos</b>	<b>4 a 5 anos</b>	<b>Mais que 5 anos</b>	<b>Total</b>
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	117.896	-	-	-	117.896
Contas a receber (Nota 5.1)	498.511	477.542	311.527	547.248	1.834.828
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	(92.582)	(122.042)	-	-	(214.624)
Debêntures (Nota 11)	(41.763)	(1.335.151)	(264.000)	-	(1.640.914)
Fornecedores	(67.720)	(16.609)	-	-	(84.329)
<b>Efeito líquido</b>	<b>397.733</b>	<b>(979.651)</b>	<b>47.527</b>	<b>547.748</b>	<b>12.857</b>

**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 ativos mensurados a valor justo através do resultado da Companhia apresentados nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017.

<b>Em 31 de dezembro de 2019</b> <b>Ativos financeiros</b>	<b>Consolidado</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	<b>37.024</b>	-
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b> <b>Ativos financeiros</b>	<b>Consolidado</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	<b>62.408</b>	-
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b> <b>Ativos financeiros</b>	<b>Consolidado</b>		
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	-	<b>117.896</b>	-
Operações compromissadas ( Nota 4.1)	-	<b>35.054</b>	-

No decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, não houve transferências entre avaliações de valor justo nível 1 e nível 2 nem transferências entre avaliações de valor justo nível 3 e nível 2.

*Valor justo dos instrumentos financeiros*

#### **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 2019, de 2018 e de 2017:

	Consolidado						Tipo de mensuração		
	2019		2018		2017			2018	2017
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor Justo			
<b>Ativos financeiros</b>									
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	<b>23.087</b>	<b>23.087</b>	13.310	13.310	45.712	45.712	"VJR"	Mantido para negociação	Mantido para negociação
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	<b>37.024</b>	<b>37.024</b>	62.408	62.408	117.896	117.896	"VJR"	Mantido para negociação	Mantido para negociação
Contas a receber (Nota 5.1)	<b>780.668</b>	<b>780.668</b>	918.235	918.235	1.406.161	1.406.161	Amortizado	Empréstimos e recebíveis	Empréstimos e recebíveis
<b>Passivo financeiro</b>									
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	<b>150.947</b>	<b>149.691</b>	216.521	226.874	214.624	215.503	Amortizado	Empréstimos e recebíveis	Empréstimos e recebíveis
Debêntures (Nota 11)	<b>846.596</b>	<b>917.500</b>	2.007.025	2.527.181	1.640.914	1.720.664	Amortizado	Empréstimos e recebíveis	Empréstimos e recebíveis
Fornecedores (Nota 15)	<b>95.683</b>	<b>95.683</b>	97.725	97.725	84.329	84.329	Amortizado	Mantido até o vencimento	Mantido até o vencimento

**e. Risco de aceleração de dívida**

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas (“covenants”), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros (Nota 10 e 11).

**f. Risco de mercado**

A Companhia dedica-se à 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.

O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.

Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor.

Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.

As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

As oportunidades de loteamentos 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 do loteamento do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para os respectivos loteamentos.

**g. *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, vide análise complementar mencionada na nota explicativa 2 (Base de preparação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas).

A Companhia considera sua estrutura de capital composta por: (i) empréstimos e financiamentos e debêntures menos caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras; e (ii) patrimônio líquido):

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	-	-	-	150.947	216.521	214.624
Debêntures (Nota 11)	123.026	-	-	846.596	2.007.025	1.640.914
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplic. financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	<u>(1.620)</u>	<u>(2.028)</u>	<u>(2.234)</u>	<u>(60.111)</u>	<u>(75.718)</u>	<u>(163.608)</u>
Dívida líquida	<b>121.406</b>	<b>(2.028)</b>	<b>(2.234)</b>	<b>937.432</b>	<b>2.147.828</b>	<b>1.691.930</b>
Patrimônio líquido	<b>232.808</b>	<b>(142.966)</b>	<b>391.391</b>	<b>537.687</b>	<b>(250.014)</b>	<b>583.402</b>

**h. *Análise de sensibilidade***

Segue abaixo quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para um período de um ano.

Em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, a companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- (a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados ao CDI e IGP-M (debentures);
- (b) Contas a receber indexados ao IGP-M;

Para a análise de sensibilidade do período findo em 31 de dezembro de 2019, o Grupo considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 4,59% e IGP-M a 7,32%, de um ano (CDI a 6,40% e IGP-M a 7,55% em 31 de dezembro de 2018) e (CDI a 6,99% e IGP-M a 0,53% negativo em 31 de dezembro de 2017).

Os cenários considerados foram:

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 2019*

		<b>Cenários</b>				
<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>I Aumento 50%</b>	<b>II Aumento 25%</b>	<b>II Redução 25%</b>	<b>IV Redução 50%</b>
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI	1.699	2.512	2.106	1.293	887
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	6.928	10.241	8.585	5.272	3.616
Debêntures	Aumento/Redução do CDI – IGPM	38.860	57.435	48.146	29.570	20.282
Efeito líquido da variação do CDI		<b>47.487</b>	<b>70.188</b>	<b>58.837</b>	<b>36.136</b>	<b>24.785</b>
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	99.984	146.567	123.275	76.692	53.401
Debêntures conversíveis	Aumento/ Redução do IGP-M	-	-	-	-	-
Efeito líquido da variação do IGP-M		<b>99.984</b>	<b>146.567</b>	<b>123.275</b>	<b>76.692</b>	<b>53.401</b>

*Em 31 de dezembro de 2018*

		<b>Cenários</b>				
<b>Operação</b>	<b>Risco</b>	<b>Cenário provável</b>	<b>I Aumento 50%</b>	<b>II Aumento 25%</b>	<b>II Redução 25%</b>	<b>IV Redução 50%</b>
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI	3.994	5.871	4.933	3.056	2.117
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	13.857	20.369	17.113	10.601	7.345
Debêntures	Aumento/Redução do CDI – IGPM	46.072	67.722	56.896	35.246	24.422
Efeito líquido da variação do CDI		<b>63.923</b>	<b>93.962</b>	<b>78.942</b>	<b>48.903</b>	<b>33.884</b>
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	128.749	188.603	158.676	98.822	68.895
Debêntures conversíveis	Aumento/ Redução do IGP-M	97.208	142.399	119.803	74.612	52.016
Efeito líquido da variação do IGP-M		<b>225.957</b>	<b>331.002</b>	<b>278.479</b>	<b>173.434</b>	<b>120.911</b>

Em 31 de dezembro de 2017

Operação	Risco	Cenários				
		Cenário provável	I Aumento 50%	II Aumento 25%	II Redução 25%	IV Redução 50%
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI	8.241	12.092	10.167	6.315	4.390
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI	15.002	22.013	18.508	11.497	7.991
Debêntures	Aumento/Redução do CDI – IGPM	49.053	71.978	60.515	37.591	26.129
Efeito líquido da variação do CDI		<b>72.296</b>	<b>106.083</b>	<b>89.190</b>	<b>55.403</b>	<b>38.510</b>
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M	(9.772)	(14.685)	(12.228)	(7.316)	(4.860)
Debêntures conversíveis	Aumento/ Redução do IGP-M	(5.002)	(7.516)	(6.260)	(3.745)	(2.488)
Efeito líquido da variação do IGP-M		<b>(14.774)</b>	<b>(22.201)</b>	<b>(18.488)</b>	<b>(11.061)</b>	<b>(7.348)</b>

## 18 Partes relacionadas

### 18.1 Saldos com partes relacionadas

As operações com partes relacionadas referem-se substancialmente a notas de débito e aportes financeiros em SPEs e Consórcios, sem vencimento pré-determinado e cobrança de encargos financeiros, para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, cujo saldo é como segue:

	Consolidado		
	2019	2018	2017
<b>Ativo</b>			
Conta correntes (a)	731	10.215	10.215
Conta corrente com Consórcios (b)	-	7.100	8.652
	<b>731</b>	<b>17.315</b>	<b>18.867</b>
Dividendos a receber	3.211	3.093	2.543
	<b>3.941</b>	<b>20.408</b>	<b>21.410</b>
Não circulante	<b>3.941</b>	<b>20.408</b>	<b>21.410</b>
<b>Passivo</b>			
Conta corrente SPE (a)	731	-	-
Dividendos a pagar	1.529	1.953	2.263
	<b>2.260</b>	<b>1.953</b>	<b>2.263</b>
Circulante	<b>2.260</b>	<b>1.953</b>	<b>2.263</b>

- (a) O Grupo participa do desenvolvimento de loteamentos com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, baseados na formação de empreendimentos em conjunto. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que gerencia o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam efetuadas e alocadas de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos dos empreendimentos estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos à atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento pré-determinado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos, nos quais se encontram aplicados os recursos, é de 24 a 36 meses.
- (b) Consórcio é uma estrutura jurídica sob a qual o empreendimento é desenvolvido e os saldos referem-se a transações entre a líder do consórcio e as consorciadas, conforme item (a) acima.

## **18.2 Outras partes relacionadas**

### **a. *SupplierCard***

O Grupo mantém relacionamento comercial com a Supplier Administradora de Cartões de Crédito S.A. (“Supplier”), empresa que possui participação indireta de determinados fundos de investimento em participações geridos por Pátria Investimentos Ltda.. A relação comercial do Grupo com a Supplier consiste na oferta de uma solução de financiamento a fornecedores do Grupo que podem optar por antecipar seus recebíveis. A antecipação dos recebíveis em si é realizada por instituições financeiras parceiras da Supplier. O montante em 31 de dezembro de 2019 é de R\$16.904 (R\$29.334 em 2018 e R\$17.993 em 2017).

### **b. *Operação Saneamento Ceará***

No contexto do desenvolvimento dos empreendimentos (i) Alphaville Ceará Residenciais 1 e 2 e Empresarial; (ii) Terras Alphaville Ceará 1; (iii) Terras Alphaville Ceará 2 e 3; (iv) Loteamento Ceará Comercial 2; (v) Loteamento Ceará Comercial 3; e (vi) Loteamento Ceará Comercial 4, em conjunto “Empreendimento Cidade Alpha Ceará”, o Grupo constituiu as subsidiárias (“Loteadoras”) e Alpha Saneamento Participações S.A. (“Alpha Saneamento”). As Loteadoras foram as sociedades responsáveis pela construção do Empreendimento Ceará, onde foi construído a Estação de Tratamento de Esgoto (“ETE”), por meio de investimento do Grupo na construção de redes, infraestrutura e da estação de tratamento de esgoto.

Após (i) a Alpha Saneamento constituir a Saneamento Ceará S.A. (“Saneamento Ceará”); (ii) a empresa concessionária local negar o interesse em operar a ETE; (iii) a Loteadora transferir para a Saneamento Ceará o direito de exploração do sistema de saneamento básico do empreendimento concedido pelo Poder Público; a Alpha Saneamento aportou na Saneamento Ceará parte da infraestrutura (rede interna) e o valor total do custo incorrido para a construção da ETE no montante total de R\$8.975.

Assim, a Saneamento Ceará e a Opersan Resíduos Industriais S.A., empresa controlada pelo Pátria Investimentos, celebraram o Contrato de Operação e Manutenção (“O&M”) para definição das premissas da operação e manutenção da ETE. A Opersan adquiriu 51% das ações da Saneamento Ceará que eram de titularidade da Alpha Saneamento pelo montante de R\$ 4.150 e a Saneamento Ceará celebrou com a Associação de moradores contrato para operação do sistema de saneamento básico, e passou a receber um fee mensal em decorrência do contrato. O fee mensal é equivalente ao valor que a concessionária local cobraria. Futuros investimentos com ampliações da ETE serão de exclusiva responsabilidade da Opersan, desde que seja acordada a respectiva necessidade. A Saneamento Ceará opera a rede de saneamento básico do empreendimento desde 12 de dezembro de 2019

### **c. *Avais, garantias e fianças***

As operações financeiras da AUSA e controladas em conjunto são garantidas por avais ou fianças do Grupo na proporção de sua participação no capital social de tais empresas. Adicionalmente, o Grupo presta garantia em favor de instituições financeiras através da carteira de recebíveis dos empreendimentos no montante de R\$1.516.247 em 31 de dezembro de 2019 (R\$1.737.674 em 2018 e R\$ 1.001.278 em 2017), nesses valores estão contidas as garantias de empréstimos e financiamentos.

**d. Transação (Remuneração) da Administração**

O montante global anual aprovado em assembléia para ser distribuído entre os administradores do Grupo para o exercício de 2019, a título de remuneração fixa, variável, benefícios e encargos é de até R\$7.854 (R\$ 9.225 em 2018 e R\$ 9.696 em 2017), registrado na rubrica “despesas gerais e administrativas”.

**e. Contratos de sub-locação**

A Alphaville Urbanismo S.A. e suas subsidiárias são locatárias de 3.928 m<sup>2</sup> de lajes corporativas, correspondentes aos 3º (1.897 m<sup>2</sup>) e 4º (2.031 m<sup>2</sup>) andares do edifício Eldorado Business Tower onde se encontra a sede do Grupo, cujo contrato de locação tem vencimento em 14/08/2025

**f. Participação nos lucros e resultado**

O Grupo 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 do Grupo.

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 (Nota 20).

<b>Consolidado</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Diretoria Estatutária	3.441	(3.044)	(3.312)
Demais colaboradores	5.420	(10.145)	(5.915)
	<b>8.861</b>	<b>(13.189)</b>	<b>(9.227)</b>

A participação nos lucros e resultados é calculada e provisionada com base no alcance das metas do Grupo no período. Após o encerramento do exercício é realizada a apuração do alcance das metas do Grupo, assim como dos colaboradores. Em 2019 não houve atingimento de metas, ocorrendo a reversão da provisão.

## 19 Receita operacional líquida

	<b>Consolidado</b>		
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Receita operacional bruta</b>			
Venda de lotes	53.249	229.073	237.622
Prestação de Serviços	5.325	3.181	2.543
Provisão para perda em distratos	108.961	(171.129)	(124.458)
Deduções da receita bruta	(3.335)	(9.086)	(7.386)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>164.200</b>	<b>52.039</b>	<b>108.321</b>

## 20 Custos e despesas por natureza

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
<b>Custo de desenvolvimento e venda de lotes:</b>						
Custo de construção	-	-	-	(100.396)	(151.302)	(207.163)
Custo de terrenos	-	-	-	(18.364)	(3.670)	(12.554)
Custo de incorporação	-	-	-	(95.281)	(92.440)	(152.145)
Reversão custo provisão de distrato (Nota 2.3.3.(iv))	-	-	-	(52.804)	111.034	-
Amortização de mais valia	-	-	-	(35.886)	(16.628)	(39.791)
Provisão para perda na realização de estoque	-	-	-	(1.891)	(33.267)	(22.278)
Manutenção/garantia	-	-	-	(7.887)	(6.894)	(8.262)
Custo dos empreendimentos	-	-	-	-	-	-
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	(6.965)	(13.378)	(17.979)
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(319.474)</b>	<b>(206.545)</b>	<b>(460.172)</b>
<b>Despesas comerciais:</b>						
Despesas com marketing	-	-	(99)	(31.743)	(33.497)	(56.293)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	-	(7.208)	(8.712)	(11.955)
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(99)</b>	<b>(38.951)</b>	<b>(42.209)</b>	<b>(68.248)</b>
<b>Despesas administrativas</b>						
Despesas com salários e encargos	-	-	-	(26.632)	(26.622)	(40.429)
Despesas com benefícios a empregados	-	-	-	(3.791)	(3.016)	(3.364)
Despesa com participação nos lucros (Nota 18.2 (f))	-	-	-	8.861	(13.189)	(9.227)
Despesas com viagens e utilidades	-	-	-	(483)	(750)	(1.219)
Despesas com serviços prestados	(550)	(332)	(409)	(29.168)	(24.038)	(19.129)
Despesas com aluguéis e condomínios	-	-	-	(1.918)	(9.088)	(9.774)
Depreciação e amortização	-	-	-	(16.761)	(13.469)	(13.733)
Despesas com desenvolvimento organizacional	-	-	-	(10.700)	(8.940)	(9.484)
Outras	-	-	-	(840)	(2.719)	(2.542)
	<b>(550)</b>	<b>(332)</b>	<b>(409)</b>	<b>(81.432)</b>	<b>(101.831)</b>	<b>(108.901)</b>



## 21 Outras (despesas) receitas operacionais

	Consolidado					
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Provisão para demandas judiciais	-	-	-	(145.376)	(118.142)	(34.065)
Reversão para risco de crédito	-	-	-	219	16.590	-
Outras despesas e receitas, líquidas	(70)	45	4	952	(1.215)	1.175
<b>Total</b>	<b>(70)</b>	<b>45</b>	<b>4</b>	<b>(144.205)</b>	<b>(102.767)</b>	<b>(32.890)</b>

## 22 Resultado financeiro

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Rendimento de aplicações financeiras	102	108	173	2.905	4.803	9.808
Outras receitas	2.100	11	18	4.866	5.540	572
<b>Total receitas financeiras</b>	<b>2.203</b>	<b>119</b>	<b>191</b>	<b>7.770</b>	<b>10.343</b>	<b>10.380</b>
Juros sobre captações, líquido de capitalização (Nota 10) (a)	(3.026)	-	-	(354.475)	(312.926)	(202.581)
Despesas bancárias	(8)	(3)	(3)	(3.461)	(3.982)	(3.697)
Amortização custo debêntures	-	-	-	-	(769)	(11.738)
Perda com títulos mobiliários	-	-	-	-	(9.998)	(8.103)
Obrigações com investidores	-	-	-	-	-	-
Multa e juros pagos	-	-	-	-	(3)	-
Descontos concedidos e outras despesas	-	-	-	(36.281)	(44.526)	(36.187)
Coobrigação	-	-	-	(8.277)	(14.873)	(16.435)
<b>Total despesas financeiras</b>	<b>(3.034)</b>	<b>(3)</b>	<b>(3)</b>	<b>(402.494)</b>	<b>(387.077)</b>	<b>(278.741)</b>
Resultado financeiro líquido	(831)	116	188	(394.722)	(376.734)	(268.361)

Os juros com as debentures conversíveis é de R\$271.818 em 31 de dezembro de 2019 (R\$229.756 em 2018 e R\$ 92.085 em 2017)

## 23 Empreendimentos em construção – informações e compromissos

### a. Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado

	Consolidado		
	2019	2018	2017
(+) Receita bruta total de vendas	552.495	1.050.956	1.283.905
(-) Receita bruta total apropriada	(320.292)	(806.735)	(981.318)
<b>(=) Saldo de receita a apropriar</b>	<b>232.203</b>	<b>244.221</b>	<b>302.587</b>
(+) Custo total dos imóveis vendidos	(333.952)	(499.318)	(531.203)
(-) Custo total apropriado	186.155	362.945	393.628
<b>(=) Saldo de custo a apropriar</b>	<b>(147.797)</b>	<b>(136.373)</b>	<b>(137.575)</b>
<b>Resultado apropriar</b>	<b>84.406</b>	<b>107.848</b>	<b>165.012</b>

- (i) As receitas de unidades vendidas a apropriar estão mensuradas pelo valor nominal dos contratos, acrescido de atualizações contratuais e deduzidos de distratos, não considerando os efeitos de impostos incidentes e ajuste a valor presente.
- (ii) Os custos orçados das unidades vendidas a incorrer não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos) proporcionalmente às unidades vendidas a medida que são incorridas.

### b. Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades em estoque

Valores não refletidos nas demonstrações financeiras	Consolidado		
	2019	2018	2017
Saldo de custo a incorrer	(96.530)	(76.004)	(123.896)

## 24 Informações complementares à Demonstração de Fluxo de Caixa

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividade de financiamento:

Consolidado	<u>Transações que afetaram o caixa</u>		<u>que não afetaram o caixa</u>				
	Saldo inicial 2018	Pagamento Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	Conversão de debentures	Saldo final 2019
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	<u>2.223.546</u>	<u>405.749</u>	<u>(88.565)</u>	<u>(150.499)</u>	<u>358.005</u>	<u>(1.750.692)</u>	<u>997.544</u>

Consolidado	<u>Transações que afetaram o caixa</u>		<u>que não afetaram o caixa</u>				
	Saldo inicial 2017	Pagamento Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	Conversão de debentures	Saldo final 2018
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	<u>1.855.538</u>	<u>249.600</u>	<u>(123.090)</u>	<u>(76.665)</u>	<u>318.163</u>	<u>-</u>	<u>2.223.546</u>

Consolidado	Transações que afetaram o caixa				que não afetaram o caixa		
	Saldo inicial 2016	Captações	Pagamento juros	Pagamento principal	Juros	Conversão de debentures	Saldo final 2017
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Notas 10 e 11)	1.481.115	530.310	(94.711)	(253.321)	192.145	-	<b>1.855.538</b>

## 25 Seguros

O Grupo e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

Tipo	valor cobertura
	<b>2019</b>
a) Risco de danos físicos aos imóveis de terceiros	10.200
b) Risco de Engenharia e Responsabilidade Civil	40.797
c) Responsabilidade civil sobre ações de Diretores e Gestores	70.000
d) Seguro Performance Bond (obra)	79.949
e) Execuções judiciais	39.890
f) Fiança Locatícia	7.802
<b>Total seguros</b>	<b>248.638</b>

## 26 Apresentação de Informações por segmento

A Administração entende que o Grupo está organizada em uma única unidade de negócios – desenvolvimento de loteamentos fechados. Embora possa comercializar produtos com denominação distinta, efetua o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário e não ao nível de segmento. Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente externo, que equivalem a 10% ou mais da receita da Companhia. Sendo assim, a Administração entende que a divulgação de informações por segmento não é aplicável às atividades do Grupo.

## 27 Outras informações

### Impactos da COVID-19 (Corona vírus)

A Companhia vem adotando medidas de monitoramento e prevenção em linha com as diretrizes estabelecidas pelas autoridades de saúde visando minimizar, tanto quanto possível, eventuais impactos decorrentes da pandemia do COVID-19, no que se refere à segurança das pessoas e à continuidade de seus negócios.

Nesse sentido, foram tomadas as seguintes medidas:

- Escritório – adotamos o trabalho remoto (*home office*) para a totalidade dos nossos colaboradores que seguem desempenhando suas atividades através dos recursos tecnológicos disponibilizados;
- Obras em andamento – suspendemos o andamento das obras em observância aos decretos Estaduais e Municipais, retomando somente nas localidades nas quais houve permissão por parte das autoridades, adotando protocolos de higiene e segurança para os trabalhadores próprios e terceiros;
- Lançamentos e Vendas – postergamos os lançamentos de novos empreendimentos previstos para o ano até que haja melhoria nas condições de saúde e segurança, assim como fechamos todos nossos estandes de vendas, com o objetivo de evitar aglomerações e risco de transmissão/contágio. Nossa equipe comercial foi treinada e orientada a seguir com atendimento on-line.

Em relação ao fluxo de caixa operacional, houve um impacto negativo com a postergação do plano de lançamentos e com a redução das vendas em relação ao business plan do Grupo para os meses de março a maio/20. Este impacto foi minimizado pelo volume de vendas dos lançamentos realizados pela Alphaville na primeira quinzena de março, com resultado superior ao *business plan* de 2020. As vendas de março a junho de 2020 foram inferiores ao planejado. Vale ressaltar que a venda de estoque de junho já recuperou o nível de venda projetado no business plan da companhia para este mês. Ainda nas entradas de caixa, no item distrato, que é um dedutor nas entradas de caixa, a Companhia observou uma redução na efetivação de distratos originados pelos clientes, minimizando assim a redução das entradas de caixa nos primeiros meses da pandemia. Os VGV distratado entre março e junho de 2020 foi inferior ao esperado. De forma agregada, a entrada de caixa da companhia foi inferior ao planejamento para o ano nos meses de março a junho de 2020.

Em contra partida à redução observada na entrada de caixa desde o início da pandemia, houve uma redução nos gastos da companhia fruto de medidas operacionais implementadas de forma tempestiva. O resultado destas medidas foi uma redução nas saídas de caixa operacional da companhia entre março e junho de 2020.

O caixa financeiro também foi impactado pela crise econômica provocada pela pandemia. Apesar das incertezas, a Alphaville continuou acessando o mercado de capitais como forma de monetizar sua carteira de recebíveis e financiar suas operações. No primeiro semestre de 2020, realizou operações de cessão de recebíveis na modalidade FIDIC, totalizando R\$115 milhões e emitiu dívida corporativa em um total de R\$16,1 milhões no mesmo período. No entanto, umas das operações financeira de CRI planejadas e estruturadas pela companhia para ser concluída em março de 2020 não ocorreu pela repentina redução de liquidez do mercado de capitais a partir da segunda semana de março. Desta forma, o impacto no plano de funding foi minimizado, resultando em um consumo de caixa superior ao planejado para o mesmo período.

A Administração da Companhia acredita que foram tomadas medidas adequadas para prevenir a disseminação da COVID-19, bem como assegurar a continuidade dos negócios durante o período de pandemia.

## 28 Eventos subsequentes

### **Alteração societária**

Em 29 de junho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a alteração da denominação social da Companhia que passa a ser denominada Alphaville S.A., e a mudança do endereço para a Av. Dra. Ruth Cardoso, 8501- 3º andar no bairro de Pinheiros, São Paulo - SP, bem como a atualização do Estatuto Social em decorrência desta deliberação.

Em 30 de junho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado:

1. Aumento de capital (primeiro) mediante a emissão de 1.244.181.702 (um bilhão, duzentas e quarenta e quatro milhões, cento e oitenta e uma mil, setecentas e duas) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 655.282 dos quais, R\$ 32.764 foram destinados ao capital social e R\$ 622.518 foram destinados a reserva de capital.

Esse aumento foi subscrito e integralizado pelos Fundos Pátria, mediante a contribuição de 99.666.980 (noventa e nove milhões, seiscentas e sessenta e seis mil, novecentas e oitenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.

2. Aumento de capital (segundo) mediante a emissão de 108.937.644 (cento e oito milhões, novecentas e trinta e sete mil, seiscentas e quarenta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de R\$ 0,5267 por ação, totalizando R\$ 57.375 dos quais, R\$ 2.869 foram destinados ao capital social e R\$ 54.506 foram destinados a reserva de capital.

Esse aumento foi subscrito e integralizado pelo fundos Fundos Pátria, mediante a contribuição de 8.726.608 (oito milhões, setecentas e vinte e seis mil, seiscentas e oito) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de emissão da AUSA.

Como vantagem adicional aos subscritores dessas ações foi aprovado a emissão de bônus de subscrição, nos termos do artigo 77, caput, da Lei das Sociedades por Ações, dentro do limite do capital autorizado, sendo um para cada subscritor.

3. Atualização do Estatuto Social para refletir as deliberações da AGE;
4. Aquisição pela Companhia de 5.107.066 (cinco milhões, cento e sete mil e sessenta e seis) ações não integralizadas, de sua própria emissão, que serão integralizadas pela Companhia mediante a utilização do saldo de reserva de capital, sem diminuição do capital social.

Em 29 de junho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada (i) a alteração da sede social da Companhia para Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501 3º andar São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) alteração do limite do capital autorizado e reforma integral e a consolidação do Estatuto Social da Companhia para adaptá-lo às exigências legais e regulamentares de companhia aberta e ao dispositivo do regulamento de “Novo Mercado” da B3; (iii) alteração na composição do Conselho de Administração; (iv) Plano de Ações Diferidas destinado a administradores e empregados elegíveis da Companhia e de suas controladas, com o objetivo de atraí-los, motivá-los e retê-los, bem como alinhar seus interesses aos interesses da Companhia e seus acionistas.

### **Plano de ações**

O Plano de Ações Diferidas será administrado pelo Conselho de Administração, que poderá aprovar, anualmente ou em outra periodicidade, Programas de Ações Diferidas, nos quais serão definidos os Beneficiários, o número de ações outorgadas, a distribuição entre os beneficiários, a data de vigências e as demais regras específicas de cada Programa, observados os termos e condições gerais estabelecidos no Plano, em especial a quantidade máxima de até 3% do total de Ações da Companhia.

Ainda em 29 de junho de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada (i) a abertura de capital da Companhia e a submissão do pedido de registro de companhia aberta na categoria “A” perante a CVM; (ii) a submissão à B3 do pedido de adesão da companhia ao Novo Mercado e do pedido de admissão à negociação das ações da Companhia na B3 e (iii) a realização da Oferta Pública de Ações, no Brasil, em mercado de balcão não organizado e com esforços restritos no exterior.

### **Grupamento de ações**

Em 10 de agosto de 2020, em Assembleia Geral Extraordinária foi aprovado o grupamento de ações, na proporção de 38 (trinta e oito) ações para 1 (uma), passando o capital social a ser representado por 68.897.877 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.