

ALPHAVILLE URBANISMO S.A. - Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - 31 de dezembro de 2017 (Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Provisão para passivo a descoberto	Participação - %		Total do ativo				Patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital				Lucro (prejuízo) do exercício				Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2017	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
													Investimentos	Investimentos								
Dias Branco Empreendimentos SPE 005 S.A.	100%	100%	6.932	9.925	(2.993)	(1.303)	(2.068)	(1.339)	(2.993)	(1.303)	-	-	-	-	(2.068)	(1.339)	-	-	(2.068)	(1.339)	-	-
Alphaville SPE 63 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	4.387	6.552	(2.165)	1	(2.166)	-	(2.165)	1	-	-	-	-	(2.166)	-	-	-	(2.166)	-	-	-
Alphaville SPE 48 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	3.667	5.415	(1.749)	(1.829)	(96)	(2.828)	(1.749)	(1.829)	-	-	-	-	(96)	(2.828)	-	-	(96)	(2.828)	-	-
Alphaville Praia do Paiva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	2.385	3.969	(1.584)	(1.570)	(14)	-	(1.584)	(1.570)	-	-	-	-	(14)	-	-	-	(14)	-	-	-
Alphaville Natal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	878	2.097	(1.219)	257	(2.001)	(243)	(1.219)	257	-	-	-	-	(2.001)	(243)	-	-	(2.001)	(243)	-	-
Alphaville Londrina Ltda.	100%	100%	15	479	(464)	(162)	(309)	(198)	(464)	(162)	-	-	-	-	(309)	(198)	-	-	(309)	(198)	-	-
Alphaville Caruaru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	70%	70%	445	1.086	(641)	(515)	(126)	(78)	(449)	(361)	-	-	-	-	(88)	(55)	-	-	(88)	(55)	-	-
Alphaville 08 Empreendimentos Imobiliários S.A.	100%	100%	6	101	(94)	356	(450)	(6)	(94)	356	-	-	-	-	(450)	(6)	-	-	(450)	(6)	-	-
Alphaville Golf Empreendimentos Imobiliários Ltda.	67%	67%	-	58	(58)	(58)	-	(39)	(39)	(39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alphaville SPE 54 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	37	66	(28)	1	(29)	-	(28)	1	-	-	-	-	(29)	-	-	-	(29)	-	-	-
Outros (*)			134	217	(83)	60	(142)	(548)	(103)	(5.381)	-	-	-	-	(250)	(461)	-	-	(250)	(461)	-	-
Total provisão para passivo descoberto			18.886	29.965	(11.078)	(4.762)	(7.401)	(5.240)	(10.887)	(10.030)	-	-	-	-	(7.471)	(5.130)	-	-	(7.471)	(5.130)	-	-
Total equivalência patrimonial																			(276.766)	241.255	(2.794)	5.230

(a) Encargos não apropriados ao resultado das controladas, conforme requerido pelo parágrafo 6 do OCPC01. (b) Montante obtido da soma de investimentos em controladas abaixo de R\$21.000 e coligadas abaixo de R\$3.000. (c) Ação na aquisição de 25% da participação da SPE Reserva Santa Clara, pela mais valia do terreno, o qual em testes efetuados pela Companhia não há indícios de perda de realização.

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2017	2016	2017	2016
Cédula de crédito bancário (a)	Ago/16 a Dez/21	CDI +2,35% a CDI +5,50%	164.277	303.658	164.277	303.658
Nota Promissória	Nov/20	CDI + 3,45%	50.347	23.706	50.347	23.706
			214.624	327.364	214.624	327.364
Parcela circulante			92.582	327.364	92.582	327.364
Parcela não circulante			122.042	-	122.042	-
			1.255.537	3.614.000	1.255.537	3.614.000

8. Empréstimos e financiamentos

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2017	2016	2017	2016
Cédula de crédito bancário (a)	Ago/16 a Dez/21	CDI +2,35% a CDI +5,50%	164.277	303.658	164.277	303.658
Nota Promissória	Nov/20	CDI + 3,45%	50.347	23.706	50.347	23.706
			214.624	327.364	214.624	327.364

Processos cíveis, tributários e trabalhistas:

Processos cíveis	Processos tributários	Processos trabalhistas	Total consolidado
5.348	129	1.619	7.096
3.383	1	455	3.839
(2.058)	-	(51)	(2.109)
6.673	130	2.023	8.826
28.768	-	5.367	34.135
(16)	(54)	-	(70)
35.425	76	7.390	42.891
35.425	76	7.390	42.891

em 31 de dezembro de 2017 era R\$ 0 (R\$ 913 em 2016) e o montante final de dividendos pagos aos sócios detentores das ações preferenciais foi de R\$1.200 (Nota 7)(a). **12. Provisões para demandas judiciais:** A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das operações, envolvendo questões tributárias, trabalhistas, aspectos cíveis e outros assuntos. A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos, análise das demandas judiciais pendentes e, quanto às ações trabalhistas, com base na experiência anterior referente às quantias reivindicadas, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso. A Companhia não espera reembolsos em conexão com o resultado desses processos. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, as movimentações na provisão estão sumarizadas a seguir:

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2017	2016	2017	2016
Parcela circulante			92.582	327.364	92.582	327.364
Parcela não circulante			122.042	-	122.042	-

(a) Corresponde às linhas de financiamento junto a instituições financeiras para a captação de recursos necessários ao desenvolvimento dos empreendimentos. Em 04 de Agosto de 2015, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$50.000 com prazo de 60 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários. Em 12 de novembro de 2015, a Companhia captou através de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário (CCB), sendo a primeira (Série 1) no montante de R\$150.000 para a liquidação da nota promissória emitida em 22 de novembro de 2015, e a segunda (Série 2) no montante de R\$100.000, ambas com o prazo de 48 meses sendo garantido pela Cessão Fiduciária de Recebíveis Imobiliários e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos Imobiliários. A CCB foi objeto de cessão à Companhia securitizadora que emitiu Certificado de Recebíveis Imobiliário (CRI), o qual teve sua distribuição pública com esforços restritos encerrada nesta data. Em 09 de Dezembro de 2015, a Companhia realizou a emissão e oferta de notas promissórias totalizando R\$30.000, com o prazo total de 36 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários e com a finalidade de prover recursos para a construção de empreendimentos imobiliários. As notas promissórias são emitidas pela Companhia no âmbito da 3ª emissão de 12 (doze) notas promissórias comerciais, com o valor unitário de R\$2.500 na data da emissão, nos termos da Instrução CVM nº 134 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Em 27 de Novembro de 2017, a Companhia realizou o pré pagamento das notas promissórias remanescentes dessa emissão. Em 30 de Agosto de 2017, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 com prazo de 365 dias sem constituição de garantia. Em 16 de Novembro de 2017, a Companhia aumentou o prazo de pagamento do saldo remanescente de R\$6.000 da Cédula de Crédito Bancário (CCB), com encerramento previsto para em 25 de Novembro de 2017, para mais 365 dias, sem constituição de garantia. Em 28 de Novembro de 2017, a Companhia realizou a emissão e oferta de notas promissórias totalizando R\$49.900, com o prazo total de 36 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários. As notas promissórias são emitidas pela Companhia no âmbito da 4ª emissão de 34 (trinta e quatro) notas promissórias comerciais, nos termos da Instrução CVM nº 134 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Em 08 de Dezembro de 2017, a Companhia captou através de Cédula de Crédito Bancário (CCB) no montante de R\$10.000 com prazo de 48 meses sendo garantido pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados. A Companhia está sujeita a índices e limites de adimplência ("covenants"), sendo, em sua maioria, compostos por limitações ao nível de endividamento total. Na data do final do exercício contábil a Companhia encontra-se adimplente com suas obrigações.

Tipo de operação	Vencimentos	Taxa de juros ao ano	Controladora		Consolidado	
			2017	2016	2017	2016
Razão entre contas a receber mais estoques de unidades concluídas devem ser maior que 1,3 vezes a dívida líquida			1,72	2,10		
Razão entre Estoque mais Contas a Receber e Dívida Líquida mais Passivo Construtivo devem ser maior que 1,25			2,27	N/A		
Razão entre contas a receber e dívida líquida deverá ser sempre superior a 1,1			2,38	1,94		
Razão entre dívida líquida e patrimônio líquido e debentures conversíveis deverá ser sempre inferior a 1,6			0,97	1,58		

alguns covenants foram reestruturados ao longo de 2017, incluindo a posição das Debentures Conversíveis em Ações, emitidas pela Companhia, no Patrimônio Líquido, e excluindo as mesmas do cálculo da Dívida Líquida. O covenant "Dívida Líquida sobre Ebitda" foi substituído por um novo covenant descrito como: "(Estoque + Contas a Receber) / (Dívida Líquida + Passivo Construtivo)" As parcelas circulantes e não circulantes têm o seguinte vencimento:

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

As despesas financeiras de empréstimos são capitalizadas ao custo de empreendimentos em andamento e terrenos com prospeção de lançamento, de acordo com a utilização dos recursos, e apropriadas ao resultado de acordo com o critério adotado para o reconhecimento de receitas, conforme abaixo demonstrado. A taxa de capitalização utilizada na determinação do montante dos custos de empréstimos elegível à capitalização foi de 10,26% em 31 de dezembro de 2017 (16,20% em 31 de dezembro 2016).

Despesa	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas financeiras	210.111	229.233	210.111	229.233
Encargos financeiros capitalizados	(7.530)	(27.316)	(7.530)	(27.316)
Encargos financeiros líquidos (Nota 21)	202.581	201.917	202.581	201.917

Encargos financeiros incluídos na rubrica lotes a comercializar

Saldo inicial	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	42.693	33.041	42.693	33.041
Encargos financeiros capitalizados	7.530	27.316	7.530	27.316
Encargos apropriados ao resultado	(17.979)	(17.664)	(17.979)	(17.664)
Saldo final (Nota 6)	32.244	42.693	32.244	42.693

9. Debentures

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

As parcelas circulantes e não circulantes têm os seguintes vencimentos:

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

Em 9 de setembro de 2013, a Companhia obteve aprovação para a distribuição pública com esforços restritos de colocação da 1ª Emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, em série única, com garantia real e prazo de vencimento de oito anos e no valor total de até R\$800.000, garantida pela cessão fiduciária de recebíveis imobiliários selecionados originários da Companhia e suas controladas. Em 09 de dezembro de 2013 foi integralizado o montante R\$500.000, em 17 de julho de 2014, foi integralizado R\$150.000 e, em 19 de março de 2015, foi integralizado R\$150.000. A escritura conta com cláusulas que restringem a habilidade da Companhia na tomada de algumas ações, e pode requerer o vencimento antecipado em caso de descumprimento destas cláusulas. Os índices e os montantes mínimos e máximos requeridos por essas cláusulas restritivas em 31 de dezembro de 2017 estão apresentados a seguir:

Razão	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Razão entre Estoque mais Contas a Receber e Dívida Líquida mais Passivo Construtivo devem ser maior ou igual a 1,25	2,27	N/A	2,27	N/A
Razão entre total de recebíveis e dívida líquida deverá ser igual ou superior a 1,1	2,38	1,94	2,38	1,94

Alguns covenants foram reestruturados ao longo de 2017, excluindo a posição das Debentures Conversíveis em Ações, emitidas pela Companhia, do cálculo da Dívida Líquida. O covenant "Dívida Líquida sobre Ebitda" foi substituído por um novo covenant descrito como: "(Estoque + Contas a Receber) / (Dívida Líquida + Passivo Construtivo)". Em 9 de maio de 2016, a Companhia obteve aprovação para a distribuição privada da 2ª Emissão de debentures, conversíveis em ações ordinárias, em série única, sem garantia real e prazo de vencimento de quatro anos no valor total de até R\$350.000. Em 10 de maio de 2016 foi integralizado o montante R\$250.000 e em 16 de agosto de 2016, foi integralizado R\$106.393, valor atualizado monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants"). Em 10 de fevereiro de 2017, a Companhia obteve aprovação para a distribuição privada da 3ª Emissão de debentures, 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 integrações foram em 21 de fevereiro de 2017 no montante de R\$66.000, em 24 de março de 2017 no montante de R\$40.000, em 25 de abril de 2017 no montante de R\$57.694, em 17 de maio de 2017 no montante de R\$63.658, em 05 de junho de 2017 no montante de R\$53.836 e em 29 de junho no montante de R\$168.810, cujos valores foram atualizados monetariamente conforme descrito na escritura de emissão. A escritura de emissão não estabelece índices financeiros restritivos à Companhia ("Covenants").

10. Obrigações por compra de imóveis e adiantamentos de clientes

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Obrigações por compra de imóveis	-	3.621	-	8.490
Adiantamentos de clientes	51	44.904	51	28.528
	51	48.525	51	37.018

As obrigações são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M. **11. Obrigações com investidores:** Como parte do processo da operação de captação por meio de emissão de Cédulas de Crédito Bancário - CCB, em 2011 de R\$35.000, a Companhia celebrou instrumento particular de constituição de usuário oneroso sobre 100% das ações preferenciais da Alphaville Ribeirão Preto Empreendimentos Imobiliários S.A. pelo prazo de 6 (seis) anos, liquidado em março de 2017, registrados com base no custo amortizado por meio da taxa efetiva da transação. O saldo

Provisão para passivo a descoberto	Participação - %		Total do ativo				Patrimônio líquido e adiantamento para futuro aumento de capital				Lucro (prejuízo) do exercício				Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2017	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
											Investimentos	Investimentos										
Dias Branco Empreendimentos SPE 005 S.A.	100%	100%	6.932	9.925	(2.993)	(1.303)	(2.068)	(1.339)	(2.993)	(1.303)	-	-	-	-	(2.068)	(1.339)	-	-	(2.068)	(1.339)	-	-
Alphaville SPE 63 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100%	100%	4.387	6.552	(2.165)	1	(2.166)	-	(2.165)													