

**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)

b) Risco de aceleração de dívida: Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a Companhia possuía contratos de empréstimos e financiamentos em vigor, com cláusulas restritivas ("covenants"), relacionadas à geração de caixa, índices de endividamento e outros. Essas cláusulas restritivas estão sendo observadas pela Companhia (conforme descrito nas Notas 8 e 9) e não restringem a sua capacidade de condução normal de seus negócios. c) Risco de mercado: A Companhia dedica-se à incorporação, construção e venda de loteamentos. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos: • A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores. • Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente. • O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade, necessário para vender todas as unidades, pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado. • Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande Companhia do setor imobiliário, o setor com um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras Companhias que atuam no setor. • Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos. • Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização. • As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas. • As oportunidades de incorporação podem diminuir. • A construção e venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão

**Em 31 de dezembro de 2017:**

Operação	Risco
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI
Debêntures	Aumento/Redução do CDI
Efeito líquido da variação do CDI	
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M
Debêntures conversíveis	Aumento/ Redução do IGP-M
Efeito líquido da variação do IGP-M	

**Em 31 de dezembro de 2016:**

Operação	Risco
Aplicações financeiras	Aumento/Redução do CDI
Empréstimos e financiamentos	Aumento/Redução do CDI
Debêntures	Aumento/Redução do CDI
Instrumentos derivativos	Aumento/Redução do CDI
Efeito líquido da variação do CDI	
Contas a receber	Aumento/ Redução do IGP-M
Efeito líquido da variação do IGP-M	

**16. Partes relacionadas:** **16.1 Saldos com partes relacionadas:** As operações com partes relacionadas referem-se substancialmente a notas de débito e aportes financeiros em SPEs e Consórcios para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, cujo saldo é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Ativo</b>				
Conta correntes(a)	85.767	59.842	10.215	10.215
Conta corrente com Consórcios	4.452	6.296	8.652	6.585
	90.219	66.138	18.867	16.800
Dividendos a receber	42.525	98.132	2.543	2.100
	132.744	164.270	21.410	18.900
Circulante	132.744	164.270	21.410	18.900
<b>Passivo</b>				
Conta corrente com SPE's (a)	72.855	120.000	-	-
Conta corrente com Consórcios	3.635	2.857	-	-
	76.490	122.857	-	-
Dividendos a pagar	-	-	2.263	1.450
	76.490	122.857	2.263	1.450
Circulante	76.490	122.857	2.263	1.450

(a) A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária 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. **16.2 Avals, garantias e fianças:** As operações financeiras das subsidiárias integrais ou empreendimentos em conjunto da Companhia são avalizadas ou afiançadas na proporção da participação da Companhia no capital social de tais sociedades, a exceção de caso específico em que a Companhia concede garantia em favor de instituições financeiras, cujo montante é de R\$1.001.278 em 31 de dezembro de 2017 (R\$1.688.214 em 2016).

dos contratos de venda. • Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias. • A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações. (iii) Gestão do capital social: O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas. A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras):

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	214.624	327.364	214.624	327.364
Debêntures (Nota 9)	701.763	765.006	701.763	765.006
Debêntures conversível (Nota 9)	939.151	388.745	939.151	388.745
Obrigações com investidores (Nota 11)	-	913	-	913
(-) Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (Nota 4.1 e 4.2)	(36.484)	(23.605)	(161.374)	(171.137)
Dívida líquida	1.819.054	1.458.423	1.694.164	1.310.891
Patrimônio líquido	(141.290)	596.620	(115.977)	635.670
(iv) 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 2017, a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros: a) Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos indexados a CDI e IGP-M (debentures): 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.				

	Cenário			
	I Aumento 50%	II Aumento 25%	III Redução 25%	IV Redução 50%
	4.739	2.370	(2.370)	(4.739)
	7.011	3.506	(3.506)	(7.011)
	22.924	11.462	(11.462)	(22.924)
	34.674	17.338	(17.338)	(34.674)
	3.536	1.768	(1.768)	(3.536)
	2.514	1.257	(1.257)	(2.514)
	6.050	3.025	(3.025)	(6.050)

	Cenário			
	I Aumento 50%	II Aumento 25%	III Redução 25%	IV Redução 50%
	9.098	4.549	(4.549)	(9.098)
	16.628	8.314	(8.314)	(16.628)
	46.621	23.310	(23.310)	(46.621)
	344	169	(322)	(164)
	72.691	36.342	(36.495)	(72.511)
	53.358	26.679	(26.679)	(53.358)
	53.358	26.679	(26.679)	(53.358)

**16.3 Transações com a Administração:** Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, os montantes registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas" referentes à remuneração dos membros da Administração da Companhia estão demonstrados a seguir:

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

  

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

O montante global anual aprovado para ser distribuído entre os administradores da Companhia para o exercício de 2017, a título de remuneração fixa, variável, benefícios e encargos é de até R\$ 9.696 (R\$12.005 em 2016). O Conselho de Administração da Companhia não é remunerado. **16.4 Operações comerciais:** Em 31 de dezembro de 2017, não houve vendas de lotes à administração e não havia saldo a receber de lotes. **16.5 Participação nos lucros e resultado:** A Companhia mantém um programa de remuneração variável que proporciona aos seus empregados e administradores, e aos de suas subsidiárias, o direito de participar nos lucros e resultados da Companhia. Este programa está vinculado ao alcance de objetivos específicos, os quais são estabelecidos, acordados e aprovados pelo Conselho de Administração no início de cada ano.

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

<b>Conselho de Administração</b>			
Ricardo Leonel Scavazza	Odair Garcia Senra		
Olimpio Matarazzo Neto	Marcelo Fedak		
Sandro Rogerio da Silva Gamba	Nadeem Meghji		

<b>Diretoria</b>		<b>Contador</b>	
Marcelo Renaux Willer	Klausner Henrique Monteiro da Silva	Claudemir Jose Corvalan	CT-CRC 1SP116707/O-7
Ricardo Leonel Scavazza	Claudia Maria Ayres Yassuda		
Guilherme de Puppi e Silva			

**Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas**

Aos Conselheiros e Administradores da **Alphaville Urbanismo S.A.**, São Paulo - SP. **Opinião:** Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Alphaville Urbanismo S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. **Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Alphaville Urbanismo S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas:** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Alphaville Urbanismo S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). **Base para opinião:** Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Alphaville Urbanismo S.A. e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Incerteza relevante sobre a continuidade operacional:** Chamamos a atenção para a Nota 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, que indica que a Companhia incorreu no prejuízo de R\$ 764 milhões (consolidado - R\$ 773 milhões) durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e, conforme balanço patrimonial nessa data, apresenta patrimônio líquido negativo de R\$ 141 milhões (consolidado - R\$ 116 milhões). Esses eventos e condições, juntamente com o fato da execução do plano depender da conclusão das tratativas com terceiros e do sucesso da implementação das ações sob controle e gestão da Companhia, conforme indicado na referida nota, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Nossa opinião não está rescindida em relação a esse assunto. **Ênfase: Orientação OPCO 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis:** Conforme descrito na Nota 2.1, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária e consideram, adicionalmente, a Orientação OPCO 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.2.2. Nossa conclusão não está modificada em função desse assunto. **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 como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção "Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional", determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório. **Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC"):** Nota explicativa 2.2.2 (i) e 18 das demons-

trações financeiras individuais e consolidadas **Principais assuntos de auditoria:** Como nossa auditoria conduziu esse assunto: A Companhia utiliza o método de Porcentagem de Conclusão ("POC" - "Percentage of completion") para contabilizar as receitas de vendas de lotes. 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 cálculo do percentual de conclusão da obra, que pode impactar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria. Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de custos e respectivas aprovações, confrontamos também por amostragem, o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação suporte, avaliamos a natureza e razoabilidade das mudanças ocorridas no custo orçado e efetuamos a análise da razoabilidade do percentual de evolução da obra e avaliamos a evolução dos custos a incorrer para verificar movimentações não usuais. Recalculamos o reconhecimento de receita na data-base considerando os mapas gerenciais de evolução física. Em relação aos custos incorridos analisamos, em base amostral, a respectiva documentação comprobatória. Avaliamos também a adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumos, consideramos aceitáveis os saldos e valores originados do processo de reconhecimento de receita no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017. **Redução ao valor recuperável ("impairment")** do **costa a receber e estoques:** Notas explicativas 2.2.1 (ii) (b), 2.2.7 e 2.2.18 (ii) das demonstrações financeiras individuais e consolidadas **Principais assuntos de auditoria:** Como nossa auditoria conduziu esse assunto: A Companhia revisa periodicamente sua carteira de contas a receber e estoques com o objetivo de estimar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor realizável/recuperável de suas transações. A determinação do impairment das contas a receber e estoques é documentada em políticas internas e exige, por sua natureza, a utilização de julgamentos e premissas por parte da Companhia. Devido à relevância do custo a receber e dos estoques e ao alto grau de julgamento para a determinação das premissas relacionadas ao teste de impairment desses ativos 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 significativo para a nossa auditoria. Obtivemos entendimento do processo relacionado à identificação e registro do custo a receber e a mensuração da perda por redução ao valor realizável dos estoques. Avaliamos a razoabilidade dos critérios, premissas e dados utilizados pela Companhia para mensurar as perdas por impairment das contas a receber avaliadas de forma coletiva, incluindo o recálculo matemático das provisões para perdas e avaliação do histórico de inadimplência das contas a receber. Para os estoques, com base em uma amostra, analisamos a documentação e as premissas que suportam a decisão da Companhia quanto ao valor realizável desses ativos, incluindo a comparação das estimativas com o histórico dos preços praticados nas vendas dos lotes e cotações independentes do valor do terreno. Avaliamos também a adequação das divulgações em notas explicativas efetuadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos de auditoria acima resumos, consideramos aceitáveis os saldos do custo a receber e estoques no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017. **Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>17. Outras Obrigações</b>				
Pis e Cofins diferido (a)	5.620	7.356	64.559	65.567
Fornecedores	1.631	4.613	16.609	18.991
Outras contas a pagar (b)	7.687	5.953	20.136	20.115
<b>Total outras obrigações</b>	<b>14.938</b>	<b>17.922</b>	<b>101.304</b>	<b>104.673</b>
Circulante	7.689	5.947	20.349	20.126
Não circulante	7.249	11.975	80.955	84.547

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>18. Receita operacional líquida</b>				
<b>Receita operacional bruta</b>				
Venda de lotes	19.972	80.464	237.622	796.446
Prestação de serviços	2.274	2.399	2.543	2.399
Provisão para perda em distratos	(19.648)	(11.250)	(124.458)	(49.694)
Deduções da receita bruta	85	(6.437)	(7.386)	(32.805)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>2.683</b>	<b>65.176</b>	<b>108.321</b>	<b>716.346</b>

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>19. Custos e despesas por natureza:</b> Estão representadas por:				
<b>Custo de desenvolvimento e venda de lotes:</b>				
Custo de construção	(38.373)	(30.418)	(207.163)	(278.566)
Custo de terrenos	(241)	(3.086)	(12.554)	(17.308)
Custo de incorporação	(63.181)	(25.584)	(152.145)	(63.058)
Provisão para perda na realização de estoques	(21.051)	-	(22.278)	-
Manutenção/garantia	(1.615)	719	(8.262)	(4.999)
<b>Custo dos empreendimentos:</b>	<b>(125.198)</b>	<b>(58.369)</b>	<b>(402.402)</b>	<b>(363.931)</b>
Encargos financeiros capitalizados	(5.439)	(2.410)	(19.799)	(17.664)
	(130.637)	(60.779)	(420.381)	(381.595)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Despesas comerciais:</b>				
Despesas com marketing	(18.948)	(19.726)	(56.194)	(54.587)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	(720)	(846)	(11.955)	(15.536)
	(19.668)	(20.572)	(68.149)	(70.123)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
<b>Despesas gerais e administrativas:</b>				
Despesas com salários e encargos	(40.429)	(38.339)	(40.429)	(38.339)
Despesas com benefícios a empregados	(3.364)	(3.694)	(3.364)	(3.694)
Despesas com viagens e utilidades	(1.219)	(1.842)	(1.219)	(1.842)
Despesas com serviços prestados	(18.720)	(18.810)	(18.720)	(18.810)
Despesas com aluguéis e condomínios	(9.774)	(8.448)	(9.774)	(8.448)
Despesas com informática	(9.484)	(3.455)	(9.484)	(3.455)
Despesas com desenvolvimento organizacional	(234)	(1.108)	(234)	(1.108)
Outras	(107)	(1.152)	(2.308)	(1.704)
	(83.331)	(76.848)	(85.532)	(77.400)

|--|