

FOTO REAL DO ALPHAVILLE FLAMBOYANT



alphavilleurbanismo

ALPHAVILLE URBANISMO S.A.

CNPJ/MF 00.446.918/0001-69

FOTO REAL DO TERRAS ALPHAVILLE MARICA

**Relatório da Administração 2017**

Em 2017 a Alphaville reforçou sua estratégia conservadora de preservação de caixa, qualificou seu banco de terrenos e aprimorou processos internos para iniciar um novo ciclo de expansão com maior rentabilidade e resiliência. A combinação de uma estratégia conservadora, focada na geração de caixa, e a avassaladora crise econômica, a maior dos últimos 70 anos, com retração de 7% do PIB entre 2014 e 2016 (IBGE) fez com que a companhia conscientemente se preparasse para reduzir o volume de lançamentos de novos produtos no mercado. Desta forma, além da redução de lançamentos, a empresa tomou diversas medidas operacionais para aumentar a geração de caixa, detalhadas na Nota 1 - Contexto Operacional, sem perder a capacidade de lançamento futuro. Dessa

forma, a Administração da Companhia entende que a Alphaville Urbanismo atravessará 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. 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.

Balancos patrimoniais
31 de dezembro de 2017 e 2016

	Notas	Controladora		Consolidado		(Em milhares de reais)							
		2017	2016	2017	2016	Nota	2017	2016	2017	2016			
Ativo													
Circulante													
Caixa e equivalentes de caixa	4.1	28.822	18.549	43.478	153.684								
Aplicações financeiras	4.2	7.662	5.056	117.896	17.453								
Contas a receber	5.1	83.709	95.260	400.452	476.567								
Lotes a comercializar	6	97.317	159.157	409.583	556.864								
Dividendos a Receber	16.1	42.525	98.132	2.543	2.100								
Valores a receber de partes relacionadas	16.1	90.219	66.138	18.867	16.800								
Outros Créditos	5.2	26.007	24.359	56.402	63.146								
Total do ativo circulante		376.261	466.651	1.049.221	1.286.614								
Não circulante													
Contas a receber	5.1	122.204	158.626	910.187	1.064.275								
Lotes a comercializar	6	85.364	85.743	149.047	138.456								
Outros Créditos	5.2	35.461	11.049	59.920	31.122								
		243.029	255.418	1.119.154	1.233.853								
Investimentos em controladas e controladas em conjunto	7	1.255.537	1.593.681	36.140	43.407								
Imobilizado	-	40.429	44.120	40.429	44.120								
		1.295.966	1.637.801	76.569	87.527								
Total do ativo não circulante		1.538.995	1.893.219	1.195.723	1.321.380								
Total do ativo		1.915.256	2.359.870	2.244.944	2.607.994								
Passivo													
Circulante													
Empréstimos e financiamentos	8	92.582	327.364	92.582	327.364								
Debêntures	9	41.763	765.006	41.763	765.006								
Fornecedores	15 (i) (d)	15.000	20.062	84.296	94.491								
Salários, encargos sociais, impostos e participações	-	19.914	15.590	53.741	63.383								
Obrigações por compra de imóveis e adiantamento de clientes	10	51	58	48.525	37.018								
Repasses a efetuar a parceiros nos empreendimentos	-	9.338	9.806	31.876	34.748								
Dividendos a pagar	16.1	-	-	2.263	1.450								
Passivo a descoberto das controladas	7	10.887	10.030	-	-								
Valores a pagar para partes relacionadas	16.1	76.490	122.857	-	-								
Obrigações com cessões de direitos creditórios	5	11.276	19.984	38.074	35.025								
Outras obrigações	17	7.689	5.947	20.349	20.126								
Total do passivo circulante		284.990	1.296.704	413.469	1.378.611								
Não circulante													
Empréstimos e financiamentos	8	122.042	-	122.042	-								
Debêntures	9	660.000	-	660.000	-								
Debêntures conversíveis	9	939.151	388.745	939.151	388.745								
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.b	128	12.391	128	12.391								
Aquisição de participações societárias	-	23.629	23.932	23.629	23.932								
Provisão para demandas judiciais	12	9.686	8.826	42.891	8.826								
Provisão para garantia	-	5.141	5.304	28.562	30.776								
Obrigações com cessões de direitos creditórios	5	4.530	15.373	50.094	44.496								
Outras obrigações	17	7.249	11.975	80.955	84.547								
Total do passivo não circulante		1.771.556	466.546	1.947.452	593.713								
Patrimônio líquido													
Capital social	14(i)	459.480	433.248	459.480	433.248								
Ações em tesouraria	14(i)	(23.185)	(23.185)	(23.185)	(23.185)								
Prejuízo acumulado, reserva de capital, de lucros e de outorga de opções de ações	14 (i) e 14 (ii)	(577.585)	186.557	(577.585)	186.557								
		(141.290)	596.620	(141.290)	596.620								
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	25.313	39.050								
Total do patrimônio líquido		(141.290)	596.620	(115.977)	635.670								
Total do passivo e patrimônio líquido		1.915.256	2.359.870	2.244.944	2.607.994								

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
31 de dezembro de 2017 e 2016

	Notas	Controladora		Consolidado		(Em milhares de reais)							
		2017	2016	2017	2016	Nota	2017	2016					
Atribuído aos acionistas controladores													
Saldos em 31 de dezembro de 2015													
Dividendos	14(ii)	291.287	141.961	(23.185)	27.167	48.019	243.270	(23.600)	-	(23.600)	-	-	-
Aumento de capital:													
Prejuízo do exercício	14 (ii)	141.961	(141.961)	-	-	-	-	(108.299)	(108.299)	1.320	(106.979)	-	-
Dividendos propostos	14 (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.872)	(3.872)	-	-
Reserva retenção de lucros	14 (ii)	-	-	-	-	-	-	(108.299)	108.299	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2016		433.248	-	(23.185)	27.167	48.019	111.371	-	596.620	39.050	635.670	-	-
Aumento de capital:													
Prejuízo do exercício	7	26.232	-	-	-	-	-	(764.142)	(764.142)	(8.976)	(773.118)	-	-
Destinação:													
Dividendos declarados	14 (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.761)	(4.761)	-	-
Absorção de prejuízo	14 (ii)	-	-	-	(27.167)	(48.019)	(111.371)	186.557	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2017		459.480	-	(23.185)	-	-	-	(577.585)	(141.290)	25.313	(115.977)	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas
31 de dezembro de 2017

1. Contexto operacional: A Alphaville Urbanismo S.A. ("AUSA" ou "Companhia") é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede e foro na Av. das Nações Unidas, 8.501, 3º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e atua no desenvolvimento e urbanização de loteamentos residenciais. A Companhia tem como foco identificar, desenvolver e comercializar loteamentos residenciais voltados para diversos públicos em todo o território Brasileiro. Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia é uma controlada pela Private Equity AE Investimentos e Participações S.A., detentora de 70% do capital social da Companhia, sendo os demais 30% detidos pela Gafisa S.A.. Em 2014, a Alphaville Urbanismo SA estabeleceu a diretriz estratégica de lançar apenas empreendimentos com elevada velocidade de vendas para privilegiar o foco na geração de caixa em detrimento do volume de lançamentos. Desde então, o Brasil enfrentou a maior crise econômica dos últimos 70 anos, com retração de 7% do PIB entre 2014 e 2016 (IBGE). O setor imobiliário foi severamente impactado, com o volume de lançamentos das maiores incorporadoras de médio/alto padrão caindo 60% no mesmo período. A combinação de uma estratégia conservadora, focada na geração de caixa e a avassaladora crise econômica dos últimos anos fez com que a companhia conscientemente se preparasse para reduzir o volume de lançamentos de novos produtos no mercado, o que contribuiu para a geração dos prejuízos recentes (2017: prejuízo na controladora R\$ 764 milhões e no consolidado - R\$ 773 milhões) que aliado a estratégia do controlador de financiar a companhia através de dívida e não patrimônio contribuiu para geração do patrimônio líquido negativo (2017: controladora R\$ 141 milhões e no consolidado - R\$ 116 milhões). Com isso, a Companhia definiu um plano estratégico para 2017 e 2018 baseado em 6 pilares: 1. O comprometimento da administração e dos acionistas em finalizar todos os empreendimentos já lançados; 2. A geração positiva de caixa operacional; 3. A adequação do perfil de seu endividamento bancário para os próximos anos; 4. O aporte dos acionistas majoritários através de debentures conversíveis para suportar a estratégia acima; 5. A monetização dos recebíveis de empreendimentos concluídos, como alternativa de funding, dado que a indústria de desenvolvimento urbano não possui linha de financiamento à produção; 6. O contínuo incremento de seu landbank e investimento em aprovação de projetos para que a companhia esteja preparada para lançar produtos de qualidade quando a demanda permitir. Desta forma, além da redução de lançamentos, a empresa tomou diversas medidas operacionais para aumentar a geração de caixa. Entre elas, a redução das despesas gerais e administrativas com a redução de aproximadamente 49% no quadro de funcionários entre 2015 e 2017, a implantação de ações comerciais para acelerar a venda de estoque e encurtar o prazo de pagamento, a revisão dos processos de cobrança e formalização de contratos para aumentar o recebimento e reduzir os distratos e a inadimplência, e a associação com investidores e parceiros em projetos com volumes representativos de obras a executar. No lado financeiro, como complemento às iniciativas operacionais, os acionistas majoritários fizeram aporte de R\$ 0,8 bi em 2016/2017 e os bancos parceiros alongaram o perfil do endividamento. O aporte dos acionistas majoritários foi realizado na forma de debentures conversíveis. Como consequência da modalidade escolhida e da estrutura definida, os juros de 2017 acruaram, impactando o resultado, mas sem representar uma saída de caixa. Desta forma, tanto a debenture quanto os juros acruados geram um aumento no passivo contábil no montante de R\$0,9 bi, o que ocasionou patrimônio líquido contábil negativo em R\$0,1 bi em 2017. De uma maneira simplista e "pro-forma", a companhia possui R\$ 2,0 bi de recebíveis e R\$ 0,8 bi de estoques a valor de mercado, totalizando R\$ 2,8 bi de ativos. No passivo, a companhia possui R\$ 0,8 bi de dívida líquida e R\$ 0,2 bi de obras a concluir, totalizando R\$ 1,0 bi. A companhia tem acessado o mercado financeiro para a monetização de recebíveis através de operações de vendas de crédito e emissão de CRIs. Como reconhecimento da credibilidade da companhia, do acerto nas decisões estratégicas e da gestão da companhia nos últimos anos, nos últimos dois anos o mercado absorveu R\$ 231 milhões de operações envolvendo a venda de recebíveis. O sucesso das emissões passadas, a qualidade de nossos recebíveis e a solidez das estruturas de financiamento que temos oferecido à nossos investidores, faz com que tenhamos certeza de que estamos solidificando a marca Alphaville no mercado financeiro com a mesma solidez que temos no mercado de loteamento. Para 2018, a companhia continua seguindo a estratégia de acessar o mercado de capitais para monetizar seus recebíveis. Em janeiro de 2018 a empresa captou R\$39 milhões através de umCRI e, em fevereiro, está em processo de negociação na estruturação de novas operações, no processo de due diligence, e nas negociações com bancos e investidores. O que nos faz crer na alta probabilidade de continuarmos a colocar operações de securitização no mercado nos próximos 12 meses. Vale ressaltar que a companhia possui um plano alternativo às captações acima para a geração de aproximadamente de R\$ 120 milhões de caixa operacional. Este plano é composto por (i) revisar a curva de obras de forma a postergar o desembolso de caixa de empreendimentos selecionados, (ii) reduzir o desembolso de G&A relacionado a atividades não essenciais à execução do plano de negócios de 2018 e (iii) reduzir o plano de investimentos em novos projetos e outros. Dessa forma, a Administração da Companhia entende que a Alphaville Urbanismo atravessará 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 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. Sendo assim, a Companhia acredita que o Grupo terá recursos suficientes para continuar operando no futuro previsível. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e resumo das principais práticas contábeis: 2.1 Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras contábeis individuais e consolidadas:** Em 28 de Fevereiro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e autorizou sua divulgação. As demonstrações financeiras individuais, identificadas como "controladora" foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras individuais não são consi-

deradas em conformidade com as IFRS, pois consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações separadas da controladora. Como não existe diferença entre o patrimônio líquido e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRS e as práticas contábeis adotadas no Brasil, o patrimônio líquido e o resultado da controladora conforme as informações individuais preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Companhia optou por apresentar essas informações individuais e consolidadas em um único conjunto. As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), referendados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e conforme as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS)) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Especificamente, as demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards - IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. a) **Demonstrações financeiras consolidadas:** As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Alphaville, de suas controladas diretas e indiretas. 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. As controladas são consolidadas integralmente a partir da data que o controle integral se inicia, até a data em que deixa de existir. A Controladora e suas controladas participam de consórcios em diversos empreendimentos, e os consolidam na proporção dos respectivos percentuais de participação, conforme pronunciamento técnico CPC 19 (R2) Negócios em conjunto. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas empresas coincide com o da Companhia. Vide maiores detalhes na Nota 7. **2.1.1 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 suas controladas. **2.2.1. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis:** As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. (i) **Julgamentos:** A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. (ii) **Estimativas e premissas:** As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir: a) **Perda por redução ao valor recuperável de ativos:** A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do exercício quando identificadas. b) **Transações com pagamentos baseados em ações:** A Companhia mensura, quando aplicável, o custo de transações a serem liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. c) **Valor justo de instrumentos financeiros:** Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido em mercado de ativos, o mesmo é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método do fluxo de caixa descontado. d) **Custos orçados dos empreendimentos:** Os custos orçados, 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) **Impostos:** Existem incertezas em relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias tributária e trabalhista. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e controladas, poderemos ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado final. f) **Realização do imposto de renda diferido:** O reconhecimento inicial e as posteriores análises da realização do imposto de renda diferido ocorre quando seja provável que o lucro tributável dos próximos anos esteja disponível para ser usado na compensação do ativo fiscal diferido, com base em projeções de resultados elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que possibilitem a sua utilização total, ou parcial se for constituído o crédito integral. **2.2.2. Reconhecimento**