

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 debentures 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>
Subsidiárias	2019	2018	2017
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 terreneiro 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:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas de acordo com o modelo de negócios da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes (“VJORA”)	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.
A valor justo por meio de resultado (“VJR”)	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:

	Controladora			Consolidado		
	31.12.2017		01.01.2018	31.12.2017		01.01.2018
	Divulgado	Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)	Ajustado	Divulgado	Efeitos adoção CPC 48 (IFRS 9)	Ajustado
Ativo						
Circulante						
Contas a receber	-	-	-	434.318	(41.047)	393.271
Outros ativos circulante	2.520	-	2.520	723.895	-	723.895
Não circulante						
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
Total do ativo	391.425	(28.733)	362.692	2.999.026	(41.047)	2.957.979
Passivo						
Total do passivo						
Circulante						
Total do passivo circulante	34	-	34	447.369	-	447.369
Total do passivo não circulante						
Total do passivo não circulante	-	-	-	1.968.256	-	1.968.256
Patrimônio líquido						
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
Total do patrimônio líquido	391.391	-	362.658	583.401	(41.047)	542.354
Total do passivo e patrimônio líquido	391.425	(28.733)	362.692	2.999.026	(41.047)	2.957.979

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.

	<u>31.12.2018</u>		<u>01.01.2019</u>
Ativo	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
Total ativo	2.578.421	31.155	2.609.576
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)
Total liabilities and equity	2.578.421	31.155	2.609.576

- **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:

- (a) Se o Grupo considera tratamentos tributários incertos separadamente;
- (b) As suposições que o Grupo faz em relação aos exames dos tratamentos tributários pelas autoridades fiscais;
- (c) Como o Grupo determina o lucro real (prejuízo fiscal), bases de cálculo, prejuízos fiscais não utilizados, créditos tributários extemporâneos e alíquotas de imposto; e
- (d) 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	<u>-</u>	<u>2.028</u>	<u>2.234</u>	<u>23.087</u>	<u>13.310</u>	<u>45.712</u>

- (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 investimeno (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	<u>1.620</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37.024</u>	<u>62.408</u>	<u>117.896</u>

- (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

	Consolidado		
	2019	2018	2017
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	209.529	234.312	434.318
Não circulante	571.139	683.923	971.843

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

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Vencimento			
Vencidas:			
Até 90 dias	43.748	42.420	38.026
De 91 até 180 dias	19.182	20.560	21.506
Acima de 180 dias (a)	<u>162.116</u>	<u>132.635</u>	<u>111.607</u>
Total vencidas	<u>225.046</u>	<u>195.615</u>	<u>171.139</u>
	Consolidado		
	2019	2018	2017
A vencer:			
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	<u>494.236</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.141.243</u>	<u>1.509.197</u>	<u>1.663.689</u>
Total			
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(156.962)	(225.304)	(254.250)
(-) Provisão para distratos e risco de crédito	(428.659)	(561.273)	(174.417)
Total	<u>(552.622)</u>	<u>722.620</u>	<u>1.235.022</u>
Total geral	<u>780.668</u>	<u>918.235</u>	<u>1.406.161</u>

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 esta 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.

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

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

	Controladora			Consolidado		
	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 imobiliários 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
	341	334	286	91.641	82.056	93.636
Circulante	341	334	286	57.574	52.104	56.688
Não circulante	-	-	-	34.067	29.952	36.948

- (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

	Consolidado		
	2019	2018	2017
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>
Total	<u>716.377</u>	<u>922.219</u>	<u>734.086</u>
Circulante	481.333	669.333	482.189
Não circulante	235.044	252.886	251.897

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
Investidas diretas												
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
Total	-	-	-	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
Investidas diretas									
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 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)	-	-	-
Total	-	-	-	(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

	Participação - %			Consolidado			Controladora			Consolidado		
				Investimentos			Equivalência patrimonial			Equivalência patrimonial		
Investidas diretas	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
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
Total investimentos				28.526	30.299	39.140	(464.350)	(535.679)	(546.405)	(5.930)	(5.710)	(2.794)

(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
Saldo anterior	(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)
Saldo final	353.973	(187.752)	388.905	28.526	30.299	39.140

- (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 a 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		
	Amortização			Amortização		
	Custo	acumulada	Saldo líquido	Custo	acumulada	Saldo líquido
Mais valia						
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
Contraprestação paga na aquisição	937.891	(474.829)	463.062	937.891	(595.662)	342.229

	2017		
	Amortização		
	Custo	acumulada	Saldo líquido
Mais valia			
Estoques (**)	326.946	(151.513)	175.433
Investimentos em participações societárias - Nota 7	3.016	-	3.016
Marca - Nota 9	420.000	-	420.000
Backlog - Nota 9 - (*)	350.000	(348.603)	1.397
Adiantamentos cliente - Nota 9 (*)	150.092	(150.092)	-
Valor justo sobre Participação dos acionistas não controladores (***)	(391.322)	187.625	(203.697)
Ágio	79.159	-	79.159
Contraprestação paga na aquisição	937.891	(462.543)	475.307

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:

Consolidado					
Descrição	31/12/2018	Adoção inicial CPC 06 (R2) IFRS 16 (Nota 3.1)	Adições	Baixas	31/12/2019
Custo					
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
	23.446	31.155	814	(244)	55.171
Depreciação acumulada					
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)
	(17.653)	-	(7.059)	230	(24.482)
Total imobilizado	5.793	31.155	(6.245)	(14)	30.689

Consolidado				
Descrição	31/12/2017	Adições	Baixas	31/12/2018
Custo				
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
	28.223	644	(5.421)	23.446
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)
	(19.559)	(3.332)	5.238	(17.653)
Total imobilizado	8.664	(2.688)	(183)	5.793

Consolidado				
Descrição	31/12/2016	Adições	Baixas	31/12/2017
Custo				
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
	33.850	557	(6.183)	28.223
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)
	(18.195)	(4.020)	2.656	(19.559)
Total imobilizado	15.653	(3.462)	(3.527)	8.664

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:

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

	Consolidado			
Descrição	31/12/2017	Adições	Amortização	31/12/2018
Custo				
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

	Consolidado			
Descrição	31/12/2016	Adições	Amortização	31/12/2017
Custo				
Software – Custo	40.970	13.011	-	53.981
Software - amortização (a)	(12.503)	-	(9.713)	(22.216)
Total intangível	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
	502.529	(1.973)	500.556	(697)	499.859	(700)	499.159

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	-
			150.947	216.521	214.624
Parcela circulante			57.465	86.058	92.582
Parcela não circulante			93.482	130.463	122.042

- (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 Mútuo 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	-	-	92.582
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	-	-
Total	150.947	216.521	214.624

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).

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Despesas financeiras	355.600	318.270	210.111
Encargos financeiros capitalizados	(4.151)	(5.344)	(7.530)
Encargos financeiros líquidos (Nota 22)	351.449	312.926	202.581
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)
Saldo final (Nota 6)	21.396	24.210	32.244

11 Debêntures

Controladora					
Emissões	Principal - Remuneração R\$ Anual	Vencimento Final	2019	2018	2017
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	-	-
			123.026	-	-
Parcela circulante			3.026	-	-
Parcela não circulante			120.000	-	-

Consolidado					
Emissões	Principal - Remuneração R\$ Anual	Vencimento Final	2019	2018	2017
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	-	-
			846.596	2.007.025	1.640.914
Parcela circulante			18.455	137.904	41.763
Parcela não circulante			828.141	1.869.121	1.599.151

(a) Debêntures conversíveis em ações ordinárias.

As parcelas não circulantes têm os seguintes vencimentos.

Consolidado			
Vencimento	2019	2018	2017
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	-	-
	846.596	2.007.025	1.640.914

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 Assembleia 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

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

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.

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

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:

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

(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:

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

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:

	Consolidado		
	2019	2018	2017
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)
	(2.023)	(6.388)	3.385
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:

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Ativo			
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
	39.211	54.192	47.128
Passivo			
Tributação de receita entre regimes de caixa e competência	(28.645)	(36.252)	(40.490)
	(28.645)	(36.252)	(40.490)
Total Líquido	10.566	17.940	6.638
Crédito tributário			
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)
	(10.566)	(17.940)	(6.766)

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
Total outras obrigações	3	42	33	270.798	243.285	185.632
Circulante	3	42	33	180.126	166.616	104.678
Não circulante	-	-	-	90.672	76.669	80.954

- (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):

	2019
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
	909.657

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.

	2019	2018	2017
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:

Em 31 de dezembro de 2019	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
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)
Efeito líquido	393.202	15.918	(222.406)	123.373	310.086
Em 31 de dezembro de 2018	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
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)
Efeito líquido	303.728	(1.550.269)	259.874	432.616	(554.051)
Em 31 de dezembro de 2017	Menos de 1 ano	1 a 3 anos	4 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Aplicações Financeiras (Nota 4.2)	117.896	-	-	-	117.896
Contas a receber (Nota 5.1)	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)
Efeito líquido	397.733	(979.651)	47.527	547.748	12.857

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.

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

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				
	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor Justo	2019	2018	2017
Ativos financeiros									
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4.1)	23.087	23.087	13.310	13.310	45.712	45.712	"VJR"	Mantido para negociação	Mantido para negociação
Aplicações financeiras (Nota 4.2)	37.024	37.024	62.408	62.408	117.896	117.896	"VJR"	Mantido para negociação	Mantido para negociação
Contas a receber (Nota 5.1)	780.668	780.668	918.235	918.235	1.406.161	1.406.161	Custo Amortizado	Empréstimos e recebíveis	Empréstimos e recebíveis
Passivo financeiro									
Empréstimos e financiamentos (Nota 10)	150.947	149.691	216.521	226.874	214.624	215.503	Custo Amortizado	Empréstimos e recebíveis	Empréstimos e recebíveis
Debêntures (Nota 11)	846.596	917.500	2.007.025	2.527.181	1.640.914	1.720.664	Custo Amortizado	Empréstimos e recebíveis	Empréstimos e recebíveis
Fornecedores (Nota 15)	95.683	95.683	97.725	97.725	84.329	84.329	Custo 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)	(1.620)	(2.028)	(2.234)	(60.111)	(75.718)	(163.608)
Dívida líquida	121.406	(2.028)	(2.234)	937.432	2.147.828	1.691.930
Patrimônio líquido	232.808	(142.966)	391.391	537.687	(250.014)	583.402

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

		Cenários				
Operação	Risco	Cenário provável	I Aumento 50%	II Aumento 25%	II Redução 25%	IV Redução 50%
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		47.487	70.188	58.837	36.136	24.785
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		99.984	146.567	123.275	76.692	53.401

Em 31 de dezembro de 2018

		Cenários				
Operação	Risco	Cenário provável	I Aumento 50%	II Aumento 25%	II Redução 25%	IV Redução 50%
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		63.923	93.962	78.942	48.903	33.884
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		225.957	331.002	278.479	173.434	120.911

Em 31 de dezembro de 2017

		Cenários				
Operação	Risco	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		72.296	106.083	89.190	55.403	38.510
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		(14.774)	(22.201)	(18.488)	(11.061)	(7.348)

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

- (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 m² de lajes corporativas, correspondentes aos 3º (1.897 m²) e 4º (2.031 m²) 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).

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

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

	Consolidado		
	2019	2018	2017
Receita operacional bruta			
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)
Receita operacional líquida	164.200	52.039	108.321

20 Custos e despesas por natureza

	Controladora			Consolidado		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017
Custo de desenvolvimento e venda de lotes:						
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)
	-	-	-	(319.474)	(206.545)	(460.172)
Despesas comerciais:						
Despesas com marketing	-	-	(99)	(31.743)	(33.497)	(56.293)
Despesas com corretagem e comissão de vendas	-	-	-	(7.208)	(8.712)	(11.955)
	-	-	(99)	(38.951)	(42.209)	(68.248)
Despesas administrativas						
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)
	(550)	(332)	(409)	(81.432)	(101.831)	(108.901)

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
Total	(70)	45	4	(144.205)	(102.767)	(32.890)

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
Total receitas financeiras	2.203	119	191	7.770	10.343	10.380
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)
Total despesas financeiras	(3.034)	(3)	(3)	(402.494)	(387.077)	(278.741)
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

	2019	Consolidado 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)
(=) Saldo de receita a apropriar	232.203	244.221	302.587
(+) Custo total dos imóveis vendidos	(333.952)	(499.318)	(531.203)
(-) Custo total apropriado	186.155	362.945	393.628
(=) Saldo de custo a apropriar	(147.797)	(136.373)	(137.575)
Resultado apropriar	84.406	107.848	165.012

- (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	Transações		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		
	Saldo inicial 2018	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	Transações		que afetaram o caixa		que não afetaram o caixa		
	Saldo inicial 2017	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	-	1.855.538

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
	2019
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
Total seguros	248.638

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 stands 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.