

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A
CNPJ/ME Nº 28.836.444/0001-80

Demonstrações Contábeis
Exercícios: 2021 / 2020

Conteúdo

Balancos patrimoniais

Demonstrações de resultados

Mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Balço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021

(Centavos eliminados)

| | <u>Notas</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|----------------------------------|--------------|-------------------|------------------|
| ATIVO | | | |
| CIRCULANTE | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | | 3.719.946 | 3.004.358 |
| Contas a receber | | 1.390.844 | - |
| Outros créditos | | 3.894 | 10.894 |
| Tributos a Recuperar e Compensar | | 72.233 | 2.823 |
| Estoque | 3 | 5.389.553 | 5.044.774 |
| Despesas antecipadas | 4 | 474.394 | 299.522 |
| Total do Circulante | | 11.050.864 | 8.362.371 |
| NÃO CIRCULANTE | | | |
| Ativo imobilizado, líquido | | 203.126 | 243.400 |
| Total do Não Circulante | | 203.126 | 243.400 |
| Total do Ativo | | 11.253.991 | 8.605.771 |

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Balço patrimonial
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Centavos eliminados)

| | <u>Notas</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|--------------|-------------------|------------------|
| PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | |
| CIRCULANTE | | | |
| Fornecedores | | 317.170 | 235.761 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | | 70.129 | 21.358 |
| Terrenos a pagar | 5 | 1.609.936 | 1.915.637 |
| Outras obrigações | 6 | 50 | 2.200.050 |
| Total do Circulante | | 1.997.285 | 4.372.805 |
| NÃO CIRCULANTE | | | |
| Adiantamento de clientes | 7 | 3.212.327 | 2.859.992 |
| Total do Não Circulante | | 3.212.327 | 2.859.992 |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | |
| Capital social | 8 | 2.634.311 | 2.378.000 |
| Reserva de Capital | | 2.043.689 | - |
| Resultados Acumulados | | 1.366.379 | (1.005.026) |
| Total do Patrim. Líquido | | 6.044.379 | 1.372.974 |
| Total do Passivo e Patrimônio Líquido | | 11.253.991 | 8.605.771 |

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Demonstração de Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Centavos eliminados)

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Receita operacional líquida | 5.812.527 | - |
| Impostos e deduções | (300.964,7) | - |
| Custo sobre imóveis vendidos | (2.262.326) | - |
| Resultado bruto | 3.249.236 | - |
| Despesas gerais e administrativas | (844.377) | (786.452) |
| Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos | 2.404.858 | (786.452) |
| Receitas financeiras | 124.026 | 22.828 |
| Despesas financeiras | (128.954) | (5.317) |
| Resultado financeiro, líquido | (4.928) | 17.511 |
| Lucro (prejuízo) antes dos impostos | 2.399.931 | (768.941) |
| Imposto de renda e contribuição social | (28.526) | (4.408) |
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício | 2.371.405 | (773.349) |

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Centavos eliminados)

| | Capital social | Resultados acumulados | Reserva de Capital | Total |
|----------------------------------|------------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| Em 31 de dezembro de 2020 | 2.378.000 | (1.005.026) | - | 1.372.974 |
| Aumento do Capital social | 256.311 | | | 256.311 |
| Resultado do exercício | | 2.371.405 | | 2.371.405 |
| Reserva de capital | | | 2.043.689 | 2.043.689 |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 2.634.311 | 1.366.379 | 2.043.689 | 6.044.379 |

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Demonstrações dos fluxos de Caixa Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (Centavos eliminados)

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Das atividades operacionais | | |
| Resultado do exercício | 2.371.405 | (773.349) |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais: | | |
| Depreciação | 118.671 | - |
| | 2.490.076 | (773.349) |
| Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes: | | |
| Decréscimo / (acrécimo) em ativos: | | |
| Contas a receber | (1.390.844) | - |
| Outros créditos | (237.282) | (307.452) |
| Estoques | (344.779) | (284.143) |
| (Decréscimo) / acréscimo em passivos: | | |
| Fornecedores | 81.410 | 228.376 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 48.771 | 12.826 |
| Terrenos a pagar | (305.701) | (58.400) |
| Adiantamento de clientes | 352.335 | 2.859.992 |
| | 693.985 | 1.677.850 |
| Caixa (aplicado) /gerado nas atividades operacionais: | | |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos: | | |
| Aquisição de imobilizado | (78.397) | (243.400) |
| | (78.397) | (243.400) |
| Caixa gerado (aplicado) nas atividades de investimentos | | |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos: | | |
| Aporte de terceiros | (2.200.000) | 600.000 |
| Aumento de capital social | 2.300.000 | - |
| Caixa gerado nas atividades de financiamento | 100.000 | 600.000 |
| | 715.588 | 2.034.449 |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | | |
| No início do exercício | 3.004.358 | 969.909 |
| No final do exercício | 3.719.946 | 3.004.358 |
| Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa | 715.588 | 2.034.449 |

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021
(Centavos eliminados)

1. Contexto operacional

A Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A, tem sua sede no município de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul. Suas atividades iniciaram-se em outubro de 2017. A empresa tem por objeto social: (a) a compra e venda de imóveis próprios, (b) Aluguel de imóveis próprios.

2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis comparativas de 2021, 2020 foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

2.2. Principais práticas contábeis adotadas

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração dessas demonstrações contábeis estão descritas a seguir:

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

2.2.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor e limites utilizados de conta garantida.

2.2.2 Imobilizado

Compreendem máquinas e equipamentos utilizados na condução dos negócios da Companhia. O ativo imobilizado é demonstrado ao custo histórico. O custo do ativo imobilizado será reduzido por depreciação acumulada do ativo. O custo histórico desse ativo compreende gastos diretamente atribuíveis para a aquisição dos itens capitalizáveis a fim de que o ativo esteja em condições de uso.

O grupo de unidades imobiliária, decorados do ativo imobilizado abrange, itens decorativos (móveis e utensílios) e parte civil do decorado (benfeitoria), sendo depreciado a uma taxa anual de 10% a.a. e 4% a.a., respectivamente, que considera a vida útil estimada desses ativos. Esses ativos são reutilizados nos estandes de vendas de diferentes empreendimentos, sendo seu valor residual imediatamente baixado, caso identifique que o bem não será mais utilizado. A Empresa faz a inspeção física periódica para identificação de bens sem condições de reutilização

2.2.3. Passivo circulante e não circulante

Os passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável dos correspondentes encargos, variações monetárias e / ou cambiais incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável os passivos circulantes e não circulantes são registrados em valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente é contabilizada contra as contas de resultado que deram origem ao referido passivo.

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

2.2.4 Percentual de Conclusão - POC

Nas vendas de **unidades não concluídas**, o resultado é apropriado de acordo com os critérios estabelecidos no CPC 47, onde estabelece que à medida que ocorre a construção, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua para o promitente comprador do imóvel e que o modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita tiver seus critérios atendidos:

| Etapas | Crítérios atendidos |
|---|--|
| 1ª etapa: identificação do contrato | Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none">• Possuem substância comercial;• É provável o recebimento da contraprestação;• Os diretos e condições de pagamento podem ser identificados;• Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações. |
| 2ª etapa: identificação das obrigações de desempenho | Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores. |
| 3ª etapa: determinação do preço da transação | Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos. |
| 4ª etapa: alocação do preço da transação às obrigações de desempenho | Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária). |
| 5ª etapa: reconhecimento da receita | Reconhecida ao longo do tempo. |

Nas vendas de **unidades não concluídas**, são adotadas as seguintes premissas para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;

3. Estoques

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Estoque de lotes Reserva Barlavento | 1.943.491 | - |
| Terrenos a comercializar | 1.446.062 | 2.378.000 |
| Terrenos – área APAE | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Obras em andamento | - | 666.774 |
| Total | 5.389.553 | 5.044.774 |

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021

(Centavos eliminados)

4. Despesas Antecipadas

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------|----------------|----------|
| Comissões | 751.546 | - |
| (-) Apropriação Comissões | -277.152 | - |
| Total | 474.394 | - |

5. Terrenos a pagar

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Terrenos a pagar – área APAE | 1.609.936 | 1.915.637 |
| Total | 1.609.936 | 1.915.637 |

6. Outras obrigações

| | 2021 | 2020 |
|----------------------|-----------|------------------|
| Aportes de Terceiros | 50 | 2.200.050 |
| Total | 50 | 2.200.050 |

7. Adiantamento de clientes

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Adiantamento de clientes | 3.212.327 | 2.859.992 |
| Total | 3.212.327 | 2.859.992 |

8. Capital Social

O capital social da Empresa em 31 de dezembro de 2021 corresponde a R\$2.634.311 (Dois Milhões Seiscentos e trinta e quatro trezentos e onze),houve um aumento de R\$256.311 (Duzentos e cinquenta e seis mil trezentos e onze) totalmente integralizado ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, inconversíveis em outras formas. Conforme abaixo:

| | 2021 | 2020 |
|----------------|------------------|------------------|
| Capital social | 2.634.311 | 2.378.000 |
| Total | 2.634.311 | 2.378.000 |

Ricardo Fernandes de Souza Costa
Diretor

Ailton Roja
CRC - SP 1SP136695/O-1