

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

Demonstrações Contábeis
Exercícios: 2022 / 2021

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 2022

(Centavos eliminados)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa		1.737.137	3.719.946
Contas a receber		6.253.167	1.390.844
Outros créditos		3.419	3.894
Adiantamentos		6.767	-
Tributos a Recuperar e Compensar		2.767	72.233
Estoque	3	6.770.290	5.389.553
Despesas antecipadas	4	164.434	474.394
Total do Circulante		14.937.981	11.050.864
NÃO CIRCULANTE			
Ativo imobilizado, líquido		70.983	203.126
Total do Não Circulante		70.983	203.126
Total do Ativo		15.008.964	11.253.991

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Balço patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Centavos eliminados)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
CIRCULANTE			
Fornecedores		425.279	317.170
Obrigações trabalhistas e tributárias		74.434	70.129
Terrenos a pagar	5	1.509.936	1.609.936
Outras obrigações		50	50
Total do Circulante		2.009.698	1.997.285
NÃO CIRCULANTE			
Adiantamento de clientes	6	871.886	3.212.327
Permutas		193.283	-
Impostos diferidos		210.298	-
Provisão de Garantia de Obra		139.544	-
Total do Não Circulante		1.415.011	3.212.327
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	7	2.634.311	2.634.311
Reserva de Capital		2.043.689	2.043.689
Resultados Acumulados		6.906.256	1.366.379
Total do Patrim. Líquido		11.584.255	6.044.379
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		15.008.964	11.253.991

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Demonstração de Resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Centavos eliminados)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita operacional líquida	10.760.792	5.511.562
Custo sobre imóveis vendidos	(3.856.188)	(2.262.326)
Resultado bruto	6.904.604	3.249.236
Despesas comerciais	(494.517)	(341.355)
Despesas gerais e administrativas	(1.036.530)	(503.022)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos	5.373.558	2.404.858
Receitas financeiras	294.563	124.026
Despesas financeiras	(71.949)	(128.954)
Resultado financeiro, líquido	222.614	(4.928)
Lucro (prejuízo) antes dos impostos	5.596.171	2.399.931
Imposto de renda e contribuição social	(56.295)	(28.526)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	5.539.877	2.371.405

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(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
Capital social	-	-	-	-
Lucro do exercício	-	5.539.877	-	5.539.877
Reserva de capital	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2022	2.634.311	6.906.256	2.043.689	11.584.255

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Demonstrações dos fluxos de Caixa Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (Centavos eliminados)

	2022	2021
Das atividades operacionais		
Resultado do exercício	5.539.877	2.371.405
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciações	195.550	-
Impostos Diferidos	210.298	-
Provisões	122.341	-
Total	6.068.066	2.371.405
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:		
Decréscimo / (acrécimo) em ativos:		
Contas a receber	(4.862.322)	(1.390.844)
Adiantamentos a fornecedores	(6.292)	-
Tributos a Compensar	69.466	-
Estoque	(1.380.737)	-
Despesas Antecipadas	309.961	-
(Decréscimo) / acréscimo em passivos:		
Fornecedores	108.109	(81.410)
Obrigações trabalhistas e tributárias	4.305	(48.771)
Adiantamento de clientes	(2.450.054)	81.245
Outras obrigações	93.283	-
Caixa (aplicado) /gerado nas atividades operacionais:	(2.046.216)	931.625
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Aquisição de imobilizado	63.408	40.274
Caixa gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	63.408	40.274
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:		
Aumento de capital	-	(256.311)
Caixa gerado nas atividades de financiamento	-	(256.311)
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.982.809)	715.588
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	3.719.946	3.004.358
No final do exercício	1.737.137	3.719.946
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(1.982.809)	715.588

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Notas explicativas às demonstrações contábeis Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (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 2022, 2021 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:

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

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Centavos eliminados)

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.

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 direitos 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;

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
(Centavos eliminados)

3. Estoques

	2022	2021
ESTOQUE DE LOTES COMERCIALIZADOS RESERVA BARLAVENTO	3.324.228	1.943.491
TERRENO A COMERCIALIZAR	1.446.062	1.446.062
TERRENOS - AREA APAE	2.000.000	2.000.000
Total	6.770.290	5.389.553

4. Despesas Antecipadas

	2022	2021
COMISSÕES	892.331	751.546
(-) Apropriação Comissões	(727.898)	(277.152)
Total	164.434	474.394

5. Terrenos a pagar

	2022	2021
TERRENOS A PAGAR - APAE	1.509.936	1.609.936
Total	1.509.936	1.509.936

6. Adiantamento de clientes

	2022	2021
Adiantamento de clientes	871.886	3.212.327
Total	871.886	3.212.327

Alpha Rio Grande Empreendimento Imobiliário S/A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Centavos eliminados)

7. Capital Social

O capital social da Empresa em 31 de dezembro de 2022 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:

	2022	2021
Capital social	2.634.311	2.634.311
Total	2.634.311	2.634.311

Ricardo Fernandes de Souza Costa
Diretor

Ailton Roja
CRC - SP 1SP136695/O-1