

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Valores expressos em Reais)

NOTA 01 – CONTEXTO OPERACIONAL

A Riacho Verde Empreendimentos S.A. (“Sociedade”) tem como objetivo social a compra e venda de imóveis, a gestão e administração da propriedade imobiliária, o aluguel de imóveis próprios e a participação em qualquer outra sociedade, qualquer que seja a forma jurídica ou o seu objeto.

NOTA 02 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Base de Preparação

2.1.1 Declaração de Conformidade

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições da legislação societária previstas na Lei N° 6.404/76, com as alterações posteriores, e em conformidade com a NBC TG 1000(R1) – Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas, aprovada pela Resolução N° 1.255/09 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

2.1.2. Base de Mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.1.3. Moeda Funcional e Moeda de Apresentação

Estas demonstrações contábeis são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Sociedade.

2.1.4. Aprovação das Demonstrações Contábeis

A administração da Sociedade autorizou a conclusão da elaboração das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 em 18 de março de 2022.

2.1.5. Uso de Estimativas, Premissas e Julgamentos Contábeis

Na preparação das demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas, premissas e julgamentos para a contabilização de certos ativos, passivos e resultados. Para isso, a Administração da Sociedade utiliza as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações contábeis, bem como a experiência de eventos do passado e considerando ainda pressupostos de eventos futuros. O resultado das transações e informações quando da efetiva realização podem divergir das suas estimativas.

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

2.2. Principais Práticas Contábeis

Entre as principais práticas e procedimentos adotados na elaboração das demonstrações contábeis destacam-se:

a) Apuração do Resultado

Os resultados são apurados com base no regime de competência.

b) Caixa e Equivalentes de Caixa

Refere-se a caixa, bancos e aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Instrumentos Financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros depende da finalidade para a qual os ativos e passivos financeiros foram adquiridos ou contratados, sendo eles, quando aplicável, classificados nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros não derivativos

A Sociedade reconhece o caixa e equivalente de caixa inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a Sociedade se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento. A Sociedade deixa de reconhecer um ativo quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa de ativo expiram, ou quando a Sociedade transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro por meio de uma transação na qual essencialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pela Sociedade nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou passivo individual.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Sociedade tenha o direito legal de compensar os valores e tenha a intenção de liquidar em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

A Sociedade classifica os ativos financeiros não derivativos como caixa e equivalentes de caixa e contas a receber de clientes.

Caixa e equivalentes de caixa: Incluem caixa, saldos positivos em bancos conta movimento e aplicações financeiras. As aplicações financeiras possuem alta liquidez, são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e estão sujeitas à insignificante risco de mudança de valor.



RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

- Passivos financeiros não derivativos

Todos os passivos financeiros (incluindo passivos designados pelo valor justo registrado no resultado) são reconhecidos inicialmente na data de negociação na qual a Sociedade se torna uma parte das disposições contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

Tais passivos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transações atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos. A Sociedade classifica os passivos financeiros não derivativos como empréstimos e financiamentos, fornecedores, e mútuos entre partes relacionadas.

d) Imobilizado

É demonstrado ao custo de aquisição ou construção deduzido da depreciação acumulada e perdas ao valor recuperável (impairment), quando aplicável. A depreciação, exceto para os terrenos, que não são depreciados, é apropriada em contrapartida do resultado do exercício - despesas gerais e administrativas e, é calculada, com base em taxas estimadas em laudo de avaliação.

e) Lucro por ação

O lucro por ação é calculado com base no número de ações em circulação na data do balanço patrimonial.

f) Outros Ativos e Passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Sociedade e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Sociedade possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo.

São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos realizáveis e os passivos exigíveis no prazo de um ano são demonstrados como circulantes. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

g) Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda da pessoa jurídica (IRPJ) e a contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) são calculados pelo regime do lucro presumido, apurados a cada 3 meses. Para o IRPJ é aplicada a alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre a base de presunção excedente a R\$ 60 mil. Esta base de presunção do IRPJ é de 8% sobre as receitas tributáveis. Para a CSLL, a alíquota aplicada é de 9% sobre uma base de presunção de 12% das receitas tributáveis.

NOTA 03 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31.12.2021	31.12.2020
Caixa	360	773
Bancos conta corrente	46.195	59.580
Aplicações financeiras	5.799.004	7.423,243
	5.845.559	7.483.596

As aplicações financeiras são equivalentes de caixa por apresentarem liquidez em curtíssimo prazo e estarem sujeitas a conversão imediata em dinheiro por valores conhecidos e, também, de riscos reduzidos de alteração de valor, em virtude de flutuações nas taxas de juros, por estarem próximas da data de vencimento.

NOTA 04 – CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	31.12.2021	31.12.2020
Duplicatas a receber	-	100.000
Outras contas a receber	-	-
	-	100.000
No ativo circulante	-	100.000
No ativo não circulante	-	-
	-	100.000

NOTA 05 – IMOBILIZADO

	%	31.12.2021		31.12.2020	
		Custo	Depreciação	Líquido	Líquido
Terreno		12.466.509	-	12.466.509	6.922.409
Edificações	1,15	52.107.839	(4.523.260)	47.584.579	48.303.551
Máquinas e equipamentos	5,23	202.100	(75.554)	126.546	140.144
Instalações	5,12	1.480.200	(200.725)	1.279.475	478.266
Móveis e utensílios	8,70	130.189	(66.591)	63.598	61.340
Veículos	20,00	8.319	(7.177)	1.142	2.805
Equipamentos de informática	19,40	28.104	(20.779)	7.325	-
Equipamentos de comunicação	5,55	9.462	(4.254)	5.208	6.154
Instrumentos ferramentais	0,80	7.553	(1.913)	5.640	6.395
Obras em andamento	(a)	696.101	-	696.101	48.929
		67.136.376	(4.906.253)	62.236.123	55.969.993

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

A movimentação do imobilizado está demonstrada a seguir:

	2021	2020
Saldos iniciais em 01 de janeiro	55.969.993	42.034.765
Adições (a)	7.089.385	14.383.642
Baixas	-	-
Depreciação	(823.255)	(448.414)
Saldos finais em 31 de dezembro	62.236.123	55.969.993

(a) A maior parte das adições referem-se a construção e benfeitorias em prédios e edificações próprias, bem como a aquisição de um terreno em Jaboatão dos Guararapes da empresa Borborema Imperial Transportes Ltda..

NOTA 06 – FORNECEDORES

	31.12.2021	31.12.2020
Diversos	471.336	377.921
	471.336	377.921

Refere-se, basicamente, ao fornecedor Moura Dubeux PE Shopping Residence Incorporação, representando aproximadamente 67,5% do saldo dessa conta, no valor de R\$ 318.147. O restante do saldo refere-se a gastos com materiais para manutenção dos imóveis dos quais tem gestão.

NOTA 07 – EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Modalidade	31.12.2021	31.12.2020
Banco BNB S.A	Investimento	17.479.384	17.667.365
Bradesco S.A	Investimento	1.063.701	1.193.866
		18.543.085	18.861.231
Circulante		2.048.818	243.745
Não Circulante		16.494.267	18.617.486
		18.543.085	18.861.231

As garantias dos empréstimos e financiamentos são: alienação fiduciária dos bens financiados e hipoteca de ativos imobilizados de propriedade da Riacho Verde Empreendimentos S.A.

Os empréstimos estão onerados com juros de 9% ao ano e atualização pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, respectivamente, e têm previsão de término em até 2031.

Cronograma de pagamento das parcelas de longo prazo: O saldo dos empréstimos e financiamentos de longo prazo possui a seguinte composição por ano de vencimento:

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

Anos	31.12.2021	31.12.2020
2022	-	1.981.519
2023	2.048.818	1.981.519
2024 a 2031	14.445.449	14.654.448
	<u>16.494.267</u>	<u>18.617.486</u>

A movimentação anual dos empréstimos e financiamentos está demonstrada conforme segue:

	2021	2020
Saldos iniciais em 01 de janeiro de	18.861.231	6.043.765
Captação/Juros Apropriados	1.993.628	13.676.630
Amortizações do principal	(318.146)	(187.742)
Pagamento de juros	(1.993.628)	(671.422)
Saldos finais em 31 de dezembro de	<u>18.543.085</u>	<u>18.861.231</u>

NOTA 08 – PARTES RELACIONADAS

Referem-se aos empréstimos e adiantamentos em contas correntes, sem incidência de encargos financeiros, às sociedades ligadas. Os créditos a receber e as obrigações a pagar com partes relacionadas não estão sendo objeto de atualização monetária.

	31.12.2021	31.12.2020
Passivo não circulante		
Fiabesa Guararapes S.A.	975.267	1.105.266
	<u>975.267</u>	<u>1.105.266</u>

NOTA 09 – IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	2021	2020
Receita operacional	8.494.031	4.439.861
Lucro presumido - 8% (IRPJ)	679.522	355.189
Receita financeira/Outras Receitas	220.961	189.649
Base de cálculo	900.483	544.838
Alíquota vigente (%)	25%	25%
	225.121	136.209
Efeito do limite do adicional do IRPJ	(24.000)	(24.000)
Ajuste no valor do adicional do IRPJ	-	1.573
IRPJ no exercício (I)	<u>201.121</u>	<u>113.782</u>
Lucro presumido - 12% (CSLL)	1.019.284	532.783
Receita financeira/Outras Receitas	220.961	189.649
Base de cálculo	1.240.245	722.432
Alíquota vigente (%)	9%	9%
CSLL no exercício (II)	<u>111.622</u>	<u>65.019</u>
IRPJ e CSLL no exercício (I) + (II)	<u>312.743</u>	<u>178.801</u>




RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

NOTA 10 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2021 e 2020 é de R\$ 38.034.915 e está representado por 41.790.603 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

A composição do capital social está distribuída entre os acionistas da seguinte forma:

Acionistas	Número de ações	
	31.12.2021	31.12.2020
Arthur de Azevedo Maranhão	13.930.201	13.930.201
Gerson de Albuquerque Maranhão	13.930.201	13.930.201
Tarcia de Azevedo Maranhão	13.930.201	13.930.201
	<u>41.790.603</u>	<u>41.790.603</u>

b) Reserva de lucros

Do lucro de cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para imposto de renda e contribuição social e outros que forem determinados e/ou autorizados por lei. O saldo remanescente, que constituirá no lucro líquido do exercício, dar-se-á a destinação de acordo com a ordem:

- (i) 5% serão aplicados na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social e que poderá ser dispensada nos demais casos expressos em lei;
- (ii) 25%, no mínimo, para pagamento de dividendo obrigatório aos acionistas em geral;
- (iii) o saldo restante terá destinação prevista em Assembleia Geral.

c) Ajustes de exercícios anteriores

Os ajustes de exercícios anteriores são decorrentes de erro imputável a exercício anterior, o quais foram identificados no decorrer do exercício de 2021 e 2020.

	2021	2020
Obrigações sociais e trabalhistas	(100)	5.417
Sociedades relacionadas	(300.000)	40
Imobilizado	-	(4.305)
Obrigações fiscais	89.320	(2.977)
Contas a receber de clientes	-	(2.186)
Fornecedores	10.226	(1.860)
	<u>(200.554)</u>	<u>(5.871)</u>

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

NOTA 11 – RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	2021	2020
Receita de locação	8.494.031	4.439.861
Receita de venda	-	-
(-) Deduções (PIS e COFINS)	<u>(310.997)</u>	<u>(164.742)</u>
Receita operacional líquida	<u>8.183.034</u>	<u>4.275.119</u>

Em 31 de dezembro de 2021, a Sociedade mantinha contratos de aluguel, cujos prazos dos contratos variam entre 02 e 10 anos, sendo eles:

Locatário	Data do Contrato	Prazo da locação	Valor contratual mensal (R\$)
Paulo Maranhão	01/01/2019	02 anos	4.160
Paulo Maranhão	01/01/2019	02 anos	3.565
Interne	16/11/2018	04 anos	11.010
Smartfit	18/10/2018	11,5 anos	44.000
Brasilvita	01/10/2020	03 anos	4.000
Carlos Augusto	20/11/2020	4 anos	3.500
Copergás	15/08/2020	03 anos	23.996
Ebara	01/04/2014	10 anos	22.584
Alltech	15/01/2019	03 anos	19.761
Pacifico Log	31/05/2017	03 anos	16.938
Lotran	05/05/2019	03 anos	18.333
Lotran	05/05/2019	03 anos	18.333
Lotran	15/07/2021	03 anos	26.052
Lotran	15/10/2021	03 anos	25.592
Pacer	05/06/2018	03 anos	19.055
LDA	15/09/2015	05 anos	18.350
LDA	15/09/2015	05 anos	18.350
Transfarrapos	30/10/2020	03 anos	20.474
Transfarrapos	30/10/2020	03 anos	20.474
Campinense	20/09/2017	03 anos	18.350
Metaforte	20/04/2016	05 anos	16.938
Metaforte	20/04/2016	05 anos	16.938
NE Transporte	30/10/2020	05 anos	23.433
NE Transporte	30/10/2020	05 anos	23.433
F2R Adm Imobiliaria	25/10/2021	05 anos	23.033
Redil	25/01/2021	03 anos	23.290
Rodopenha	10/07/2020	03 anos	19.761
Grande Moinho Cear.	30/04/2021	05 anos	25.102
Coopercarga	30/10/2020	03 anos	19.528
Coopercarga	30/10/2020	03 anos	19.528
Santa Luzia	30/10/2020	03 anos	19.194
Santa Luzia	30/10/2020	03 anos	19.194
			<u>606.248</u>

RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

NOTA 12 – DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Depreciação acumulada	(823.255)	(448.414)
Manutenção e conservação	(90.447)	(114.156)
Serviços prestados PJ	(404.889)	(102.248)
Pessoal	(123.880)	(88.522)
Aluguéis de máquinas e equipamentos	(23.648)	(29.964)
Energia	(16.882)	(28.488)
Outras despesas	(177.495)	(159.745)
	<u>(1.660.496)</u>	<u>(971.537)</u>

NOTA 13 – DESPESAS TRIBUTÁRIAS

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
IPTU	(79.004)	(130.215)
Taxas diversas	(117.696)	(81.865)
INSS sobre autônomo	-	(1.025)
IPVA	-	(319)
Operações diversas	(417)	(103)
	<u>(197.117)</u>	<u>(213.527)</u>

NOTA 14 – INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os valores do ativo, representados por caixa e equivalentes de caixa, bem como os valores do passivo, representados por empréstimos e financiamentos, encontram-se atualizados na forma contratada até 31 de dezembro de 2021. A administração da Sociedade estima que os valores contábeis dos instrumentos financeiros registrados nas contas patrimoniais nesta data equivalem, aproximadamente, ao seu valor de mercado. A Sociedade não mantinha transações com instrumentos financeiros derivativos em 31 de dezembro de 2021.

NOTA 15 – COBERTURA DE SEGUROS

A Riacho Verde S.A. possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado de coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas, relativas as instalações em sua rede, foram contratadas por montantes consideradas suficientes pela administração da Sociedade para cobrir tais eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações. Em 31 de dezembro de 2021, o montante do prêmio contratado pela Riacho Verde S.A. é de R\$ 77.270.000 e a Administração da Sociedade apresentava a seguinte apólice de seguro:



RIACHO VERDE EMPREENDIMENTOS S.A.

Bem segurado	Riscos cobertos	Montante de cobertura R\$
Prédio	Incêndio / Raio / Explosão	47.000.000
	Responsabilidade Civil Operações	1.000.000
	Tumultos, Greves e Lock-Out	1.000.000
	Danos Elétricos	2.000.000
	Recomposição de Documentos	700.000
	Quebra de Vidros	40.000
	Anúncios Luminosos	30.000
	Derrame de Sprinklers	1.500.000
	Vendaval / Fur / Cicl / Torn / Gran / Fumaca	10.000.000
	Perda ou Pagto. de Aluguel a Terceiros	14.000.000
		<u>77.270.000</u>

Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores emitir opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto à adequação pela administração da Sociedade.

NOTA 16 – CONTINGÊNCIAS TRIBUTÁRIAS

Os cálculos do IRPJ, CSLL, PIS, COFINS e dos demais tributos, bem como suas respectivas declarações e informações acessórias, exigíveis na forma da legislação vigente, estão sujeitos à revisão por parte das autoridades fiscais em períodos e prazo variáveis, em relação à respectiva data de pagamento ou entrega das declarações de rendimentos e das informações acessórias.

* * * * *


