

1. CONTEXTO OPERACIONAL

RBDU ARAÇATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 16.843.349/0001-25, constituída em 06/09/2012, com sede no município de Araçatuba/SP, à Rodovia Senador Teotônio Vilela de Magalhães, Km 9,331, bairro Alvorada, tributada sob o regime de lucro presumido, com atividade específica para: Planejamento, Desenvolvimento, Promoção, Execução, Gestão, Comercialização e Entrega do Empreendimento Imobiliário denominado Royal Boulevard Residence e Resort Araçatuba, a ser implantado sobre o imóvel denominado Chácara Santa Rita – 1/B, matrícula 90.032 CRI de Araçatuba-SP.

2. POLÍTICA ADOTADA

A companhia vem apresentar as demonstrações contábeis, encerradas em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 (comparativas), compreendendo: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado, Demonstrações de Lucros e Prejuízos Acumulados (DLPA), Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (DMPL), Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC), Demonstração do Resultado Abrangente (DRA) e estas Notas Explicativas (NE), elaboradas a partir das diretrizes contábeis e dos preceitos da legislação comercial aplicável, Lei nº 10.406/2002, demais leis, resoluções e atos aplicáveis.

As principais práticas contábeis na elaboração das demonstrações contábeis levam em conta as características qualitativas e quantitativas conforme determina a NBC TG 1000: compreensibilidade, competência, relevância, materialidade, confiabilidade, primazia da essência sobre a forma, prudência, integralidade, comparabilidade e tempestividade, estando assim alinhadas com normas internacionais de contabilidade emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), adequadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) para Pequenas e Médias Empresas (PME).

Em razão da atividade específica da sociedade, para efeitos fiscais suas receitas – recebimentos de parcelas de unidades imobiliárias vendidas – são apuradas pelo regime de caixa. Para os efeitos societários, seu resultado é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos respectivos períodos em que ocorrerem, de forma simultânea quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

As receitas e despesas de natureza financeira são contabilizadas pro rata dia e calculadas com base no método exponencial, exceto transações sujeitas a juros simples, ou seja, com base no método linear, tais como empréstimos com partes ligadas e operações com o exterior.

A administração da companhia optou pela contratação de contabilidade terceirizada e declara que as demonstrações contábeis refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos do documental remetido para contabilização, respondendo a administração da sociedade, pela veracidade, integralidade e procedência. A responsabilidade profissional do contabilista que referenda este conjunto de demonstrações

contábeis está limitada aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

3. DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE

A companhia declara expressamente que a elaboração e a apresentação das demonstrações contábeis estão em conformidade com a NBC TG 1000 - Contabilidade para Pequenas e Médias Empresas (PME), expedida pelo Conselho Federal de Contabilidade através da Resolução 1.255/2009. A administração da empresa também procedeu ao exame conceitual e concluiu que a empresa não possui prestação pública de contas, e assim encontra-se apta a exercer a faculdade pela aplicação apenas do aplicável à contabilidade das PME.

4. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis estão apresentadas em REAIS (R\$), que é a moeda funcional adotada pela empresa.

Assim os ativos, os passivos e os resultados apresentados nas demonstrações contábeis, mesmo quando contratados em moeda estrangeira, são ajustados às diretrizes contábeis vigentes no Brasil e convertidos para reais, de acordo com as taxas de câmbio da moeda nacional. Os eventuais ganhos e perdas resultantes do processo de conversão são levados às respectivas contas de resultado, em atendimento ao regime de competência.

5. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

Os funcionários da entidade são registrados sob o regime da CLT - ~~Consolidação das Leis do Trabalho~~. O recolhimento das suas remunerações e dos encargos trabalhistas é calculado na forma, a saber:

- a) Salários - pelo regime de competência de exercícios, considerando os dias trabalhados sem descontar as faltas justificadas, nos termos da CLT antes mencionada;
- b) Provisões trabalhistas - calculadas com observância do regime de competência de exercício, relativas aos direitos trabalhistas dos funcionários, com fulcro na CLT antes mencionada e na Convenção Coletiva de Trabalho, firmada com a categoria sindical dos mesmos; e,
- c) Encargos sociais - calculados com observâncias das leis previdenciárias e do regime de competência de exercícios.

6. USO DE ESTIMATIVAS CONTÁBEIS

Na aplicação das políticas contábeis da sociedade, a administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência e outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas. As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões das estimativas contábeis são reconhecidos no período em que são revistas, se a revisão afetar apenas esse período, ou, também, em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

7. MENSURAÇÃO DO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS

A administração da companhia efetuou verificação da necessidade de reconhecimento contábil de alguma perda por desvalorização dos seus ativos e concluiu que não houve necessidade de tal reconhecimento, para o exercício de 2018.

8. AJUSTE A VALOR PRESENTE


Igualmente ao item anterior, a administração da Companhia avaliou a necessidade de se fazer ajustes a valor presente nos seus ativos e passivos e concluiu que não houve fatos que justificassem tal reconhecimento, para o exercício de 2018.

9. PROVISÕES, ATIVOS E PASSIVOS CONTINGENTES

As provisões para processos judiciais são registradas somente quando a possibilidade de perda for considerada provável pelos assessores jurídicos. O registro das provisões ocorre quando o valor da perda puder ser razoavelmente estimado

A companhia não possui contingências ativas ou passivas.

10. ITENS CIRCULANTES E NÃO CIRCULANTES

No Balanço Patrimonial, esta classificação está em conformidade com o que determina o Pronunciamento Técnico PME – NBC TG 1000(R1) – em seus respectivos itens 4.5 a 4.8. Os ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 (doze) meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 (doze) meses são classificados como itens não circulantes. 

11. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Provenientes dos valores disponíveis em caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras de curto prazo, cujos vencimentos originais são inferiores há três meses, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras são registradas ao custo atualizado com os rendimentos obtidos até a data de fechamento do balanço. Os rendimentos das aplicações financeiras são registrados na rubrica "receitas financeiras" da demonstração do resultado do exercício.

12. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Correspondem aos valores a receber da venda das unidades imobiliárias, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável. A Companhia não acumula perdas com inadimplência de seus clientes, pois os imóveis ou frações vendidas são as próprias garantias da operação comercial, motivo pelo qual a administração não vem estimando provisão para perdas em créditos de liquidação duvidosa.


13. ESTOQUES

Registram-se nessa conta, as unidades em construção ou quando concluídas e ainda não vendidas, demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. O custo incorrido da construção compreende materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros, terrenos, despesas de escrituração e de legalização do empreendimento, encargos financeiros aplicados ao empreendimento incorridos durante a fase de construção, adiantamentos a fornecedores e outros custos relacionados à construção e ao empreendimento.

14. IMOBILIZADO

O ativo imobilizado compreende os bens tangíveis que são mensurados com base no custo de aquisição, já incluídos todos os custos atribuíveis para colocar o ativo em operação. Os bens são depreciados pelo método linear, com base na vida útil econômica estimada a partir da data de sua entrada em operação, em conformidade com a Resolução 1255/2009 que instituiu o Pronunciamento Técnico PME (NBC TG 1000).

Os valores residuais e a vida útil econômica são revisados ao final de cada exercício, quando necessário.

O valor contábil de itens ou peças substituídas é baixado. Todos os outros reparos e manutenções, que não produziram evidência de aumento de vida útil do bem ou conjunto de bens, são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, à medida em que incorridos. 

15. CONTAS A PAGAR A FORNECEDORES

As contas a pagar a fornecedores referem-se às obrigações a pagar por bens e serviços em geral adquiridos no decorrer do exercício.

Normalmente as contas a pagar a fornecedores são reconhecidas pelo valor da fatura correspondente, líquidas dos valores já pagos.

16. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos referem-se a captações onerosas de curto e longo prazos, destinados ao financiamento das atividades da sociedade. Eles são inicialmente mensurados pelo valor justo e, posteriormente, apresentados ao custo amortizado, atualizados e adicionados à taxa efetiva de juros contratuais até a data de fechamento do balanço. Os custos dos financiamentos são normalmente reconhecidos como despesa financeira no resultado do exercício, observando-se o regime de competência

17. REGIME TRIBUTÁRIO

A Companhia registra a provisão dos tributos com base no lucro Presumido, calculados com base nas alíquotas vigentes na legislação fiscal brasileira emanada pela Receita Federal do Brasil.

18. RESULTADO DAS OPERAÇÕES

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de vendas, imóveis a comercializar, clientes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02, às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, quais sejam:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método da percentagem completada (percentage of completion - "POC"). O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado das obras e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como

contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

19. DETERMINAÇÃO DO RESULTADO

O resultado foi apurado em 31 de Dezembro de 2018 e 31 de Dezembro de 2017 (comparativamente) e está em obediência ao regime de competência. As Demonstrações Contábeis foram elaboradas e apresentadas em conformidade com a legislação societária, conforme a Lei nº 10.406/2002 e demais legislações aplicáveis, os pronunciamentos técnicos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pelas normas brasileiras de contabilidade expedidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, especialmente a NBC TG 1000.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, a Companhia apurou um Prejuízo Líquido no valor de R\$ 1.339.745 (hum milhão, trezentos e trinta e nove mil, setecentos e quarenta e cinco reais). em decorrência de ajustes complementares de custos.

20. CAPITAL SOCIAL

O capital social em 31 de dezembro de 2018 é de R\$ 120.000 (cento e vinte mil reais), divididos em 12.000 ações, todas Ordinárias Nominativas, no valor de R\$10,00 cada uma.

Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de um voto nas Assembleias Gerais de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na forma da legislação aplicável.

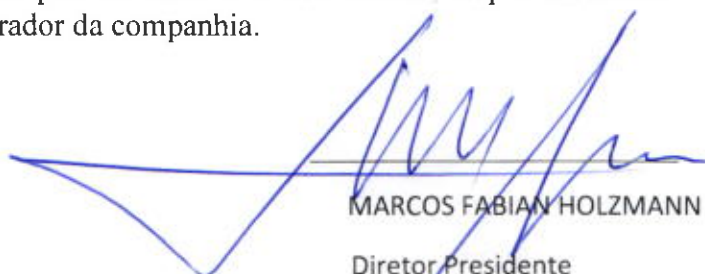
A companhia poderá emitir títulos múltiplos representativos das ações, sendo que as cautelas ou certificados serão assinados por dois membros da Diretoria, ou por um membro da Diretoria em conjunto com um procurador da companhia.



ANDREI STOICOV

Contador CRC/PR 039628/O-15 SP

CPF 235.096.609-78



MARCOS FABIAN HOLZMANN

Diretor Presidente

CPF 541.871.099-00