

**Demonstrações Financeiras Auditadas**

**RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS S.A.**

*31 de dezembro de 2017 e 2016  
com Relatório dos Auditores Independentes*

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Administradores e Acionistas da  
**Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A.**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras da Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo resumo dos principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB).

### **Base para Opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório dos auditor**

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar este fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

### **Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras**

A administração da Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são

consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

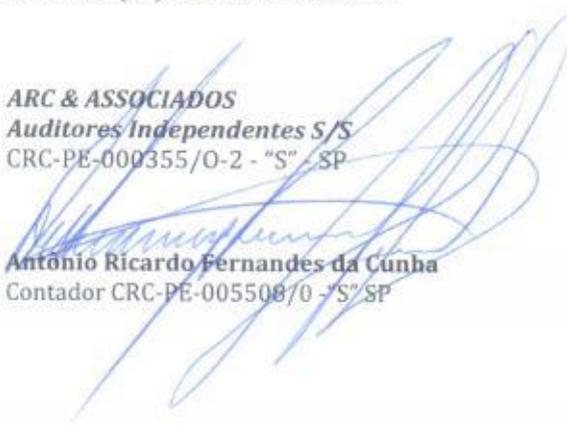
Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio da Companhia para expressar uma opinião sobre as demonstrações. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria da Companhia e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração, a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo (SP), 20 de abril de 2018.

**ARC & ASSOCIADOS**  
**Audidores Independentes S/S**  
CRC-PE-000355/O-2 - "S" - SP

  
**Antônio Ricardo Fernandes da Cunha**  
Contador CRC-PE-005508/O - "S" - SP



## CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE EM PERNAMBUCO

### CERTIDÃO DE REGULARIDADE PROFISSIONAL

O CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE EM PERNAMBUCO certifica que o(a) profissional identificado(a) no presente documento encontra-se em situação regular.

#### IDENTIFICAÇÃO DO REGISTRO

NOME.....	: ANTONIO RICARDO FERNANDES DA CUNHA
REGISTRO.....	: PE-005508/O-9
CATEGORIA.....	: CONTADOR
CPF.....	: 038.566.824-49

A presente CERTIDÃO não quita nem invalida quaisquer débitos ou infrações que posteriormente, venham a ser apurados pelo CRCPE contra o referido registro.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o autor à respectiva ação penal.

Emissão: RECIFE, 10.05.2018 as 10:55:34.

Válido até: 08.08.2018.

Código de Controle: 173704.

Para verificar a autenticidade deste documento consulte o site do CRCPE.

**RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*Balancos Patrimoniais*  
 31 de dezembro de 2017 e 2016  
 (Em reais)

	<u>Nota Explicativa</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Ativo</b>			
<b>Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	6.130.771	3.229.454
Contas à receber	4	2.009.932	485.044
Adiantamentos		339.509	104.317
Impostos a compensar	5	420.401	21.059
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b><u>8.900.613</u></b>	<b><u>3.839.874</u></b>
<b>Não Circulante</b>			
Mútuo - Pessoas Jurídicas	6	8.181.998	4.290.428
Mútuo - Pessoas Físicas	6	9.281.610	6.173.594
Contas à receber	4	124.762.594	23.866.055
Outros recebíveis		1.315.548	282.337
Depósito judicial		16.045	15.592
Investimentos		548	243
Imobilizado	7	42.345.431	41.832.060
<b>Total do Ativo não Circulante</b>		<b><u>185.903.774</u></b>	<b><u>76.460.309</u></b>
<b>Total do Ativo</b>		<b><u>194.804.387</u></b>	<b><u>80.300.183</u></b>
<b>Passivo</b>			
<b>Circulante</b>			
Fornecedores		1.358.543	1.053.209
Empréstimos e financiamentos	8	2.391.125	5.295.883
Debêntures	9	3.996.919	-
Antecipação de Receitas		1.481.000	
Salários e ordenados		180.982	91.630
Obrigações sociais	10	110.831	108.599
Obrigações tributárias	11	850.091	105.873
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b><u>10.369.491</u></b>	<b><u>6.655.194</u></b>
<b>Não Circulante</b>			
Debêntures	9	17.813.183	-
Empréstimos e financiamentos	8	1.285.704	8.717.482
Receitas antecipadas	4	124.762.594	25.347.055
<b>Total do Passivo não Circulante</b>		<b><u>143.861.481</u></b>	<b><u>34.064.537</u></b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital social	12	1.000.000	1.000.000
Ajustes de avaliação patrimonial		39.762.000	39.762.000
Prejuízos acumulados		(188.585)	(1.181.548)
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b><u>40.573.415</u></b>	<b><u>39.580.452</u></b>
<b>Total do Passivo</b>		<b><u>194.804.387</u></b>	<b><u>80.300.183</u></b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

*Demonstrações do Resultado*  
*Exercícios findos em 31 de Dezembro de 2017 e 2016*  
*(Em reais, exceto lucro líquido por ação)*

	<b>Nota Explicativa</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Receita Líquida</b>	13	<b>27.381.626</b>	<b>21.738.685</b>
Custo dos Serviços Prestados	14	(22.330.092)	(17.982.144)
<b>Lucro Bruto</b>		<b>5.051.534</b>	<b>3.756.541</b>
<b>Despesas Operacionais</b>			
Administrativas	15	(2.004.785)	(1.113.133)
<b>Lucro Operacional</b>		<b>3.046.749</b>	<b>2.643.408</b>
<b>Resultado Financeiro</b>			
Receitas Financeiras	16	893.131	148.758
Despesas Financeiras	17	(2.341.809)	(2.563.723)
		<b>(1.448.678)</b>	<b>(2.414.965)</b>
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>1.598.071</b>	<b>228.443</b>
Imposto de Renda		(386.615)	-
Contribuição Social sobre Lucro		(218.492)	-
		<b>(605.107)</b>	<b>-</b>
<b>Lucro Líquido do Exercício</b>		<b>992.964</b>	<b>228.443</b>
<b>Resultado por ação (Em R\$)</b>		<b>0,922</b>	<b>0,228</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

*Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016  
(Em reais)*

	Capital Social	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Prejuízos Acumulados	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2015</b>	1.000.000	39.762.000	(1.409.991)	39.352.009
Lucro Líquido do Exercício	-	-	228.443	228.443
<b>Em 31 de dezembro de 2016</b>	1.000.000	39.762.000	(1.181.548)	39.580.452
Lucro Líquido do Exercício	-	-	992.963	992.963
<b>Em 31 de dezembro de 2017</b>	1.000.000	39.762.000	(188.585)	40.573.415

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

*Demonstrações dos Fluxos de Caixa*  
*Exercícios findos em 31 de Dezembro 2017 e 2016*  
*(Em reais)*

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Fluxos de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro Líquido do Exercício	<u>992.964</u>	<u>228.443</u>
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciação	97.484	64.209
<b>Variações em:</b>		
<b>(Aumentos) ou Diminuição dos Ativos</b>		
Contas a Receber / Adiantamentos	(102.656.619)	15.846.627
Mútuos - Pessoas Jurídicas / Pessoas Físicas	(6.999.586)	(3.438.106)
Outros Recebíveis	(1.033.211)	53.212
Impostos a Compensar	(399.342)	(9.609)
Depósitos Judiciais	(453)	(7.342)
<b>Aumentos ou (Diminuição) dos Passivos</b>		
Fornecedores	305.334	921.742
Salários / Obrigações Tributárias e Sociais	835.802	6.941
Receitas Antecipadas	99.415.539	(14.435.015)
<b>Caixa Líquido oriundo das Atividades Operacionais</b>	<u><b>(10.435.052)</b></u>	<u><b>(997.341)</b></u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos</b>		
Compra de Ativo Imobilizado	(610.855)	-
Aumento de Investimentos	(306)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<u><b>(611.161)</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos</b>		
Variação na conta de empréstimos, financiamentos e debêntures	12.954.566	2.533.539
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamentos</b>	<u><b>12.954.566</b></u>	<u><b>2.533.539</b></u>
<b>Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u><b>2.901.317</b></u>	<u><b>1.764.641</b></u>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		
No Início do Exercício	3.229.454	1.464.813
No Final do Exercício	6.130.771	3.229.454
<b>Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<u><b>2.901.317</b></u>	<u><b>1.764.641</b></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

### *Notas explicativas às Demonstrações Financeiras*

*Em 31 de dezembro 2017 e 2016.*

*(Em reais)*

### **1. Contexto Operacional**

A Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. foi constituída em 15 de setembro de 2011 conforme Registro na Junta Comercial do Estado São Paulo sob nº 3522599166-6, tendo por objeto a construção de edifícios, incorporação de empreendimentos imobiliários, obras de urbanização (ruas, praças e calçadas), demolição de edifícios e outras estruturas e consultoria e participação em empreendimentos imobiliários.

Em 24 de novembro de 2016 através do Instrumento Particular de Sexta Alteração do Contrato Social a Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., de comum acordo entre os acionistas, transformaram o tipo jurídico da Sociedade, de Sociedade Empresarial Limitada em Sociedade por Ações, sob a nova denominação de Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. com o seguinte objetivo social: a) a construção de edifícios; b) a incorporação de empreendimentos imobiliários; c) a realização de obras de urbanização (ruas, praças e calçadas); d) a demolição de edifícios e outras estruturas; e) a consultoria e participação em empreendimentos imobiliários; f) participação e construção de empreendimentos em infraestrutura; g) a participação em outras sociedades, simples e ou empresárias, como sócia, acionista ou quotista.

### **2. Principais Políticas Contábeis**

#### **2.1. Base de Apresentação**

**a) Declaração de conformidade:** As demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as normas internacionais de relatórios financeiros (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e com interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) e práticas contábeis adotadas no Brasil. A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi dada pelo Conselho de Administração em reunião realizada em abril de 2018.

**b) Comparabilidade:** As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas com informações comparativas de exercícios anteriores, conforme disposições do CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações Contábeis emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, sendo utilizadas as informações constantes no exercício findo imediatamente precedente (31 de dezembro de 2015).

**c) Base de mensuração:** A preparação das demonstrações financeiras pressupõe a continuidade dos negócios em curso normal e foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, com exceção do que se segue: Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado; Ativos financeiros disponíveis para venda mensurados pelo valor justo; Provisões técnicas, mensuradas de acordo com as determinações do CNSP, SUSEP e ANS.

**d) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras:** As demonstrações financeiras estão apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o real mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

**e) Utilização de estimativas e julgamento:** A preparação de demonstrações financeiras exige que a Administração registre determinados valores de ativos, passivos, receitas e despesas com base em

## **RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

estimativa, as quais são estabelecidas a partir de julgamentos e premissas quanto a eventos futuros. Os valores reais de liquidação das operações podem divergir dessas estimativas em função da subjetividade inerente ao processo de sua determinação. Estimativas e premissas são revistas de maneira contínua.

### **2.2. Sumário das Principais Práticas e Políticas Contábeis**

As principais práticas e políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

#### **2.2.1. Caixa e Equivalentes de Caixa**

Incluem saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras pós fixadas resgatáveis a qualquer momento, com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado e sem penalidades. As aplicações financeiras são registradas ao valor justo que se equipara ao custo, acrescido dos rendimentos proporcionalmente auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

#### **2.2.2. Contas a Receber**

Registrado pelo valor estimado de realizações. Vide comentários na nota 4.

#### **2.2.3. Ativos Circulantes e não Circulantes**

Os ativos circulantes e não circulantes são registrados pelos seus valores de aquisição e, quando aplicável, são reduzidos, mediante provisão, aos seus valores prováveis de realização.

#### **2.2.4. Imobilizado**

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo de aquisição, acrescidos do valor de avaliação realizados por empresa especializada, quando aplicável e líquidos de depreciação.

#### **2.2.5. Passivo Circulante e não Circulante**

Uma provisão é reconhecida no balanço patrimonial quando a companhia possui uma obrigação real legal ou constituída como resultado de um evento passado, e é provável que um recurso econômico seja requerido para saldar a obrigação.

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.

#### **2.2.6. Imposto de Renda e Contribuição Social**

A empresa está sob regime de tributação pelo lucro presumido às taxas previstas na legislação vigente e fez opção pelo RET – Regime Especial de Tributação, que incide sobre os resultados da incorporação.

A tributação de 1% é utilizada na incorporação de imóveis residenciais de interesse social nos termos do art.4º parágrafo 6º da Lei nº 10.931/2004. O percentual correspondente ao pagamento unificado

## RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

dos tributos, 1% da receita mensal recebida. E para fins de repartição de receita tributária é considerado: IRPJ (0,31%), CSLL (0,16%), PIS-PASEP (0,09%) e COFINS (0,44%).

Determina o artigo 4º que a alíquota diferenciada se aplica às incorporações de imóveis residenciais de interesse social.

**Art. 4º parágrafo 6º** - Até 31 de dezembro de 2018, para os projetos de incorporação de imóveis residenciais de interesse social, cuja construção tenha sido iniciada ou contratada a partir de 31 de março de 2009, o percentual correspondente ao pagamento unificado dos tributos de que trará o caput será equivalente a 1% (um por cento) da receita mensal recebida.

### 3. Caixa e Equivalentes de Caixa

	2017	2016
Bens numerários e bancos	29.982	8.166
Aplicações financeiras	6.100.789	3.221.288
	<b>6.130.771</b>	<b>3.229.454</b>

Esses valores estão substancialmente compostos por aplicações em operações compromissadas com bancos de primeira linha, que asseguram remuneração mínima igual a variação da taxa do Certificado de Depósitos Interfinanceiros – CDI, com prazos de vencimentos variáveis, porém resgatáveis a qualquer momento pelo valor contratado atualizado, garantindo liquidez imediata.

### 4. Contas a Receber

	2017		2016	
	Circulante	Não Circulante	Circulante	Não Circulante
Duplicatas a Receber	2.009.932	-	485.044	-
Rosa Luxemburgo (a)	-	1.537.705	-	7.240.093
Thomas More (b)	-	363.250	-	2.858.963
Noemi Mariz Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (c)	-	13.767.000	-	13.767.000
AB Construções SPE Ltda. (d)	-	45.976.759	-	-
Weg Equipamentos Elétricos S.A. - Coremas I (e)	-	36.148.509	-	-
Weg Equipamentos Elétricos S.A. - Coremas II (f)	-	26.969.371	-	-
	<b>2.009.932</b>	<b>124.762.594</b>	<b>485.044</b>	<b>23.866.055</b>

(a) Em 15 de agosto de 2014 as Partes Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. e a FAR – Fundo de Garantia de Arrendamento Residencial, firmaram um instrumento particular de Retificação e ratificação do Instrumento particular, com efeito de escritura pública, de compra e venda de imóvel urbano e de produção de empreendimento habitacional, com recursos do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial e Outras Avenças Nº 2013/3901 – FAR 05 realizado em julho, referente a construção do empreendimento imobiliário denominado **Rosa Luxemburgo – Loteamento de Condomínios I e II**, alterando o valor para R\$ 29.426.091, sendo realizado no ano de 2017 o faturamento de R\$ 5.537.704 (R\$14.206.423 em 2016).

## RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

- (b) *Em 15 de agosto de 2014 as Partes Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. e a FAR – Fundo de Garantia de Arrendamento Residencial, firmaram um instrumento particular de Retificação e ratificação do Instrumento particular, com efeito de escritura pública, de compra e venda de imóvel urbano e de produção de empreendimento habitacional, com recursos do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial e Outras Avenças N° 2013/3901 – FAR 04 realizado em julho, referente a construção do empreendimento imobiliário denominado **Thomas More – Condomínios I e II**, alterando o valor para R\$ 18.361.730, sendo realizado no ano de 2017 o faturamento de R\$ 2.495.712. (R\$ 8.204.591 em 2016).*
- (c) *Em 20 de setembro de 2016 as partes Noemi Mariz Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. firmaram contrato de empreitada cujo o objeto é a execução dos serviços de canteiro de obras, infraestrutura, drenagem, terraplanagem, pavimentação rede elétrica e telefonia, rede hidráulica, rede de abastecimento e esgotamento sanitário e demais atividades para produção total do Empreendimento Imobiliário Minha Casa Minha Vida. – Faixa II, “Residencial Noemi Mariz”, constituído de 140 (cento e quarenta) unidades habitacionais do tipo casa, com área útil média unitária de 63m<sup>2</sup>, a ser construído no loteamento Rio do Peixe, s/n BR 230, KM 462, no município de Souza, estado da Paraíba.*
- (d) *Contrato firmado em 02 de março de 2017 entre AB Construções SPE Ltda. e Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A. para execução dos serviços de Canteiro Obras, Infraestrutura, Drenagem, terraplanagem, Pavimentação, rede elétrica e telefonia, rede hidráulica, rede de abastecimento e esgotamento sanitário e demais atividades para produção total do Empreendimento Imobiliário Minha Casa Minha Vida, “Condomínio Residencial Abraão Beltrão”, constituído de 480 unidades habitacionais do tipo apartamento, no município de João Pessoa, Estado da Paraíba.*
- (e) *Contrato firmado em 19 de julho de 2017 entre Weg Equipamentos Elétricos S.A e Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A., referente ao fornecimento e execução dos trabalhos em regime de empreitada, preço global e prazo determinado, contemplando o fornecimento dos serviços de construção civil, montagem, mecânica, instalação elétrica e comissionamento da usina solar FV - Coremas I. No exercício de 2017 foi faturado a importância de R\$3.811.491.*
- (f) *Contrato firmado em 19 de julho de 2017 entre Weg Equipamentos Elétricos S.A e Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários S.A., referente ao fornecimento e execução dos trabalhos em regime de empreitada, preço global e prazo determinado, contemplando o fornecimento dos serviços de construção civil, montagem, mecânica, instalação elétrica e comissionamento da usina solar FV – Coremas II. No exercício de 2017 foi faturado a importância de R\$12.990.629.*

*A contrapartida das contas a receber decorrente dos empreendimentos, são registrados como Receitas Antecipadas no passivo não circulante e contabilizados no resultado como receitas quando do efetivo faturamento.*

**RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

5. Impostos a Compensar

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Imposto de Renda Pessoa Jurídica	1.407	1.407
Imposto de Renda Retido na Fonte s/aplicações financeiras	106.885	19.652
INSS a recuperar	312.110	-
	<b>420.401</b>	<b>21.059</b>

6. Contratos de Mútuos

6.1 – Mútuos – Pessoas Jurídicas

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
RB3 Empreendimentos e Participações Ltda. - ME	524.818	39.774	(a)
Mais Asset Management Gestão de Ativos	1.030.902	916.804	(b)
Mais Investimentos Agente Autônomos de Investimentos Ltda.	61.167	55.276	
Rio Alto Energia, Empreendimentos e Participações Ltda.	5.643.329	2.683.324	(c)
Coremas I Geração de Energia SPE Ltda.	325.516	321.626	
Coremas II Geração de Energia SPE Ltda.	241.681	227.330	
Bra Energias Renováveis	384	384	
Coremas III Geração de Energia SPE Ltda.	44.241	42.057	
Rio Alto Comercializadora de Energia Ltda.	94.607	2.816	
AB Construções SPE Ltda.	3.705	596	
Noemi Mariz Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	669	270	
Geradora de Energia Solar Paraibana I Ltda.	171	171	
Residencial Umbu	210.408	-	
São Bartolomeu	100	-	
Aureliano Chaves	100	-	
Garden Araraquara	100	-	
Palmital Energia	100	-	
	<b>8.181.998</b>	<b>4.290.428</b>	

(a) Contempla adiantamentos realizados conforme contrato de mútuo de 06 de abril de 2013 com compromisso de desembolso de até R\$ 3.000.000, com incidência de juros remuneratórios à taxa fixa de 1% ao mês, calculados pro rata temporis, com vencimento para restituição do mútuo em abril de 2020 e pagamento dos juros remuneratórios em 5 parcelas anuais e sucessivas, sendo a primeira devida em abril de 2015. Em 31 de julho de 2013 as partes RB3 Empreendimentos e Participações Ltda. e a Rio Alto Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. decidiram alterar o limite de desembolso para até R\$ 400.000, com vencimento para restituição do mútuo e pagamento dos juros remuneratórios para dezembro de 2014

(b) Contempla adiantamentos realizados conforme contrato de mútuo de 10 de agosto de 2013 com compromisso de desembolso de R\$600.000, com incidência de juros remuneratórios à taxa fixa de

## RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

1% ao mês, calculados pro rata temporis, com vencimento para restituição do mútuo em agosto de 2020 e pagamento dos juros remuneratórios em 5 (cinco) parcelas anuais e sucessivas, sendo a primeira devida em agosto de 2015.

- (c) Contrato de Mútuo firmado em 06 de janeiro de 2016. Incidem juros remuneratórios à taxa fixa de 1% ao mês calculados pro rata temporis sobre o saldo devedor, cujo o pagamento dar-se á em 5 parcelas anuais a partir de agosto de 2016. O principal será pago em parcela única em agosto de 2020.

### 6.2 – Mútuos – Pessoas Físicas

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edmond Chaker Farhat Júnior	3.510.030	2.352.642
Rafael Sanchez Brandão	2.875.822	1.896.965
Sergio Guaraciaba Martins Reinas	2.895.757	1.923.987
	<u><b>9.281.610</b></u>	<u><b>6.173.594</b></u>

Referente a adiantamentos realizados aos sócios conforme contratos de mútuo, com incidência de juros remuneratórios à taxa fixa de 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, com vencimento para restituição do mútuo e pagamento dos juros remuneratórios em 29 de dezembro de 2015, podendo ser renovado.

### 7. Imobilizado

O imobilizado está assim distribuído:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>		Taxa Média (%)
	Custo	Depreciação Acumulada	Valor Líquido	Valor Líquido	
Maquinários	4.660	(3.184)	1.476	2.408	10%
Veículos	372.755	(33.276)	339.479	-	10%
Móveis e Utensílios	12.911	(8.806)	4.105	6.687	10%
Instalações	302.398	(202.262)	100.136	160.606	10%
Computadores	899	(764)	135	360	20%
Consórcio	238.100	-	238.100	-	-
Fazenda Santa Natalia - Gleba I	8.312.400	-	8.312.400	8.312.400	-
Fazenda Santa Natalia - Gleba II	8.312.400	-	8.312.400	8.312.400	-
Fazenda Santa Natalia - Gleba IV	8.312.400	-	8.312.400	8.312.400	-
Fazenda Santa Natalia - Gleba V	8.312.400	-	8.312.400	8.312.400	-
Fazenda Santa Natalia - Gleba VII	8.312.400	-	8.312.400	8.312.400	-
Terreno - Patos	100.000	-	100.000	100.000	-
	<u><b>42.593.723</b></u>	<u><b>(248.292)</b></u>	<u><b>42.345.431</b></u>	<u><b>41.832.060</b></u>	

**RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

**8. Empréstimos e Financiamentos**

Os empréstimos estão atualizados até a data do balanço, de acordo com as cláusulas de reajustes contratuais, e representados por:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Circulante</b>		
Banco do Brasil	-	106.061
Banco BRJ - CCB	2.212.674	4.476.018
Banco Santander	178.451	713.803
	<u><b>2.391.125</b></u>	<u><b>5.295.883</b></u>
<b>Não Circulante</b>		
Banco BRJ - CCB	858.626	8.717.482
Consórcio	427.078	-
	<u><b>1.285.704</b></u>	<u><b>8.717.482</b></u>
<b>Total</b>	<u><u><b>3.676.829</b></u></u>	<u><u><b>14.013.364</b></u></u>

**Banco BRJ – CCB**

Cédula de Crédito Bancário RAPEI- 001/2013, Interveniante Fiduciário o Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda. Juros pós-fixados, correspondente à variação acumulada do IPCA, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 8,5% ao ano. Emissão 2013, vencimento final para 2018. Garantida por aval.

Cédula de Crédito Bancário 002/2015, Interveniante Fiduciário o Limine Trust Serviços Fiduciários Ltda. Juros pós-fixados, correspondente à variação acumulada do IPCA, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 8,0% ao ano. Emissão 2015, vencimento final para 2020, garantida por aval.

**Banco Santander**

Acordo de Confissão e Reescalonamento de Dívidas, garantida por aval, encargos financeiros pré-fixados, a taxa efetiva 2,08% ao mês. Vencimento final para 2018.

**9. Debêntures**

a) O saldo das debêntures é composto da seguinte forma:

	2017					
	Circulante			Não Circulante		
	<u>Principal</u>	<u>Encargos</u>	<u>Total</u>	<u>Principal</u>	<u>Encargos</u>	<u>Total</u>
1ª Emissão	<u>3.663.586</u>	<u>333.333</u>	<u>3.996.919</u>	<u>16.333.333</u>	<u>1.479.850</u>	<u>17.813.183</u>

- Debêntures simples de valor nominal unitário de R\$ 1.000.000, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, em série única, conforme Instrumento Particular da Escritura de 1ª emissão de debêntures, datado de 16 de janeiro de 2017.
- As Debêntures terão o seu valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, atualizado pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo IPCA ("IPCA"),

## RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“Atualização Monetária”), calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis, sendo o produto da atualização monetária automaticamente incorporado ao valor nominal unitário das Debêntures e, imediatamente após a primeira data de amortização, ao saldo do valor nominal unitário das Debêntures (“Valor Nominal Unitário Atualizado”) segundo fórmula constante do Instrumento Particular de Escritura de 1ª Emissão de Debêntures.

- As Debêntures farão jus a uma remuneração correspondente à taxa percentual equivalente a 9% ao ano, base 252 dias úteis, incidente sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, conforme aplicável, a partir da data da primeira subscrição e integralização ou da data de pagamento da remuneração imediatamente anterior, em regime de capitalização composta, *pro rata temporis* por dias úteis, de acordo com a fórmula prevista no Instrumento Particular da Escritura de 1ª Emissão de debêntures.
- O valor nominal unitário das Debêntures será amortizado em sessenta parcelas mensais e consecutivas a partir de 16/02/2018 com prazo de encerramento em 16/01/2023.

### 10. Obrigações Sociais

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Instituto de seguridade social - INSS	54.161	82.590
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	39.002	19.228
Imposto de renda retido na fonte - IRRF	17.668	5.867
Contribuição Sindical a recolher	-	914
	<b>110.831</b>	<b>108.599</b>

### 11. Obrigações Tributárias

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
IRRF s/Serviços a Recolher	684	682
Retenção PIS/COFINS/CSLL	2.119	2.115
INSS Retido	4.419	6.746
ISS Retido	7.691	6.500
Pis a Recolher	67.599	-
Confins a Recolher	311.993	-
IRPJ a Recolher	291.222	46.065
CSLL a Recolher	163.264	27.639
RET a Recolher	1.101	16.126
	<b>850.091</b>	<b>105.873</b>

### 12. Patrimônio Líquido

O capital social subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2017 e 2016 está representado por 1.000.000 de ações ordinárias e nominativas, sem valor nominal, assim distribuídos:

**RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

	<b>Quantidade de quotas</b>	<b>Capital Integralizado</b>	<b>Percentual (%)</b>
Edmond Chaker Farhat Jr.	333.333	333.333	33
Rafael Sanchez Brandão	333.333	333.333	33
Sérgio Guaraciaba Martins Reinas	333.333	333.333	33
Rio Alto Energia, Empreendimentos e Participações Ltda.	1	1	0
<b>Total</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100</b>

**13. Receita Líquida**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Receita Bruta de Serviços</b>	<b>28.428.845</b>	<b>22.411.015</b>
<b>Deduções de vendas</b>		
Pis	(131.500)	-
Confins	(606.922)	-
Regime especial de tributação, incorporações imobiliárias - RET	(88.971)	(224.110)
Instituto de seguridade social - INSS	(219.826)	(448.220)
<b>Receita líquida</b>	<b>27.381.626</b>	<b>21.738.685</b>

**14. Custo dos serviços prestados**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Compras de Mercadorias	9.558.157	5.118.688
Serviços Prestados por Terceiros	6.506.005	8.815.173
Fretes e Carretos	291.218	357.046
Locação	1.353.294	873.261
Despesa com pessoal	4.621.418	2.817.977
<b>Total</b>	<b>22.330.092</b>	<b>17.982.144</b>

**15. Despesas Administrativas**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Serviços de Terceiros	-	2.400
Aluguéis / Condomínio	160.788	29.250
Energia Elétrica	63.379	47.316
Impostos e Taxas Diversas	200.142	31.357
Telefone	18.421	34.669

## RIO ALTO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Viagens e Estádias	19.182	34.409
Assistência Médica	115.503	111.689
Cartório	21.796	10.688
Depreciação	97.484	64.208
Despesas Gerais	1.042.392	572.097
Despesas com cartão de crédito	265.699	175.050
<b>Total</b>	<b>2.004.785</b>	<b>1.113.133</b>

### 16. Receitas Financeiras

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Descontos obtidos	103.276	62.146
Rendimentos sobre aplicações financeiras	789.855	86.612
<b>Total</b>	<b>893.131</b>	<b>148.758</b>

### 17. Despesas Financeiras

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Juros e variações monetárias passivas	-	20.303
Juros sobre empréstimos	2.185.456	2.406.800
Multas	59.455	34.271
Tarifa bancária	62.209	77.716
Impostos sobre operações financeiras - IOF	34.689	24.632
<b>Total</b>	<b>2.341.809</b>	<b>2.563.723</b>

### 18. Contingências Fiscais

As declarações de rendimentos e demais encargos resultantes das operações da companhia estão sujeitas a exames por parte das autoridades fiscais, dentro dos prazos prescricionais.

### 19. Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos entre a data de encerramento do exercício social e a de divulgação das demonstrações contábeis, que tenham, ou possam vir a ter, efeitos relevantes sobre a situação financeira e o resultado da Companhia.