

**IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**  
**CNPJ/ME Nº 11.275.899/0001-71**

Demonstrações Financeiras acompanhadas das notas explicativas  
Exercícios: 2022 e 2021

## ÍNDICE

	<b>Página</b>
Balanços patrimoniais.....	3
Demonstrações de resultados.....	5
Mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa.....	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis.....	8

**IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**

**CNPJ nº 11.275.899/0001-71**

Balço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022

(Centavos eliminados)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	28.363.828	29.090.003
Contas a receber		224.460	497.930
Adiantamentos		83.145	83.507
Outros créditos	4	138.933	213.134
Tributos a compensar		161.027	70.648
Estoque	5	4.026.800	4.026.800
<b>Total do Circulante</b>		<b>32.998.194</b>	<b>33.982.023</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Depósitos Judiciais		13.468	13.468
Investimentos	6	160.679.916	109.026.159
Aportes		40.425.946	30.883.968
Imobilizado	7	107.981	132.021
<b>Total do Não Circulante</b>		<b>201.227.311</b>	<b>140.055.616</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>234.225.505</b>	<b>174.037.639</b>

**IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**  
**CNPJ nº 11.275.899/0001-71**

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022

(Centavos eliminados)

<b>PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	8	4.602.826	5.572.656
Fornecedores		6.604	10.476
Obrigações trabalhistas e tributárias		61.980	35.737
Outras obrigações	9	16.035.236	14.592.013
<b>Total do Circulante</b>		<b>20.706.645</b>	<b>20.210.882</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimos de sócios	10	311.861	531.629
Passivo descoberto	6	437.560	1.051.453
<b>Total do Não Circulante</b>		<b>749.421</b>	<b>1.583.082</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	11	26.437.176	26.385.430
Reserva de Capital		12.908.075	12.908.075
Resultados Acumulados		173.424.188	112.950.171
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>212.769.439</b>	<b>152.243.675</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>234.225.505</b>	<b>174.037.639</b>

**IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**  
**CNPJ nº 11.275.899/0001-71**

Demonstração do Resultado dos Exercícios  
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
 (Centavos eliminados)

<u>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO DO EXERCICIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Receita operacional líquida	12	74.191	(7.792)
<b>Resultado bruto</b>		<b>74.191</b>	<b>(7.792)</b>
Despesas Comerciais		(14.000)	-
Despesas gerais e administrativas		(284.519)	(180.920)
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos</b>		<b>(224.327)</b>	<b>(188.712)</b>
Receitas financeiras		3.408.340	733.861
Despesas financeiras		(85.093)	(77.425)
<b>Resultado financeiro, líquido</b>		<b>3.323.248</b>	<b>656.436</b>
Equivalencia Patrimonial	6	70.434.251	64.192.170
<b>Lucro (prejuízo) antes dos impostos</b>		<b>73.533.171</b>	<b>64.659.895</b>
Imposto de renda e contribuição social		(470.477)	(273.933)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b>73.062.693</b>	<b>64.385.961</b>

**IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**  
**CNPJ nº 11.275.899/0001-71**

Demonstração das mutações do Patrimônio Líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
(Centavos eliminados)

---

<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>20.797.760</b>	<b>58.301.140</b>	<b>12.908.075</b>	<b>92.006.974</b>
Capital Social	5.587.670	-	-	5.587.670
Resultado do exercício	-	64.385.961	-	64.385.961
Distribuição de Lucros	-	(10.000.000)	-	(10.000.000)
Ajustes de exercícios Anteriores	-	263.070	-	263.070
<b>Em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>26.385.430</b>	<b>112.950.171</b>	<b>12.908.075</b>	<b>152.243.675</b>
Capital Social	51.746	-	-	51.746
Resultado do exercício	-	73.062.693	-	73.062.693
Distribuição de Lucros	-	(12.800.000)	-	(12.800.000)
Ajustes de exercícios Anteriores	-	211.324	-	211.324
<b>Em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>26.437.176</b>	<b>173.424.188</b>	<b>12.908.075</b>	<b>212.769.439</b>

**IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**  
**CNPJ nº 11.275.899/0001-71**

Demonstrações dos fluxos de Caixa  
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
 (Centavos eliminados)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Das atividades operacionais</b>		
Resultado do exercício	73.062.693	64.385.961
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciação	24.040	24.040
Equivalência Patrimonial	(70.434.251)	(64.192.170)
	<b>2.652.483</b>	<b>217.831</b>
<b>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:</b>		
<b>Decréscimo / (acrécimo) em ativos:</b>		
Contas a receber	273.470	933.302
Outros créditos	74.201	(74.201)
Adiantamentos	363	(363)
Tributos a compensar	(90.380)	62.251
Estoque	-	12.450.095
<b>(Decréscimo) / acréscimo em passivos:</b>		
Fornecedores	(3.871)	9.876
Obrigações trabalhistas e tributárias	26.243	29.192
Outras obrigações	(4.827.557)	4.811.557
<b>Caixa (aplicado) /gerado nas atividades operacionais:</b>	<b>(1.895.049)</b>	<b>18.439.540</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos:</b>		
Investimentos	4.608.095	1.180.865
<b>Caixa gerado (aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>4.608.095</b>	<b>1.180.865</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:</b>		
Partes relacionadas	(9.541.978)	(2.323.046)
Aumento de capital	6.051.011	(5.060.648)
Integralização de capital	51.746	5.587.670
<b>Caixa gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>(3.439.222)</b>	<b>(1.796.024)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(726.175)</b>	<b>17.824.381</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	29.090.003	11.265.622
No final do exercício	28.363.828	29.090.003
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(726.175)</b>	<b>17.824.381</b>

**IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**  
**CNPJ nº 11.275.899/0001-71**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
(Centavos eliminados)

---

## **1. Contexto operacional**

A Idealiza Incorporações e Participações S/A, tem sua sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo. Suas atividades iniciaram-se em outubro de 2009. A empresa tem por objeto social: (a) Incorporação de empreendimentos imobiliários, (b) Gestão e administração da propriedade imobiliária, (c) Administração de obras, (d) Compra e venda de imóveis próprios, (e) Loteamento de imóveis próprios

## **2. Apresentação das demonstrações contábeis e principais práticas contábeis**

### **2.1. Apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis comparativas de 2021 a 2022, 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. 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.

**IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**  
**CNPJ nº 11.275.899/0001-71**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
(Centavos eliminados)

<b>3. Disponibilidades</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bancos conta Movimentos	1.786	233.894
Aplicações Financeiras	28.362.042	28.856.109
<b>Total</b>	<b>28.363.828</b>	<b>29.090.003</b>

A Empresa considera como equivalentes de caixa: os saldos de caixa, bancos e aplicações financeiras de liquidez imediata. As aplicações financeiras de curto prazo referem-se a investimentos em Certificado de Depósito Bancário (CDB), remunerados com base na variação da taxa dos Certificados de Depósitos interbancários.

<b>4. Outros Créditos</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Parque Una 2	138.933	138.933
Débito de sócios		74.201
<b>Total</b>	<b>138.933</b>	<b>213.134</b>

Outros créditos são valores enviados a empresas do grupo que não estão sob o controle da empresa Idealiza Incorporações e adiantamentos realizados a sócios.

<b>5. Estoques</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Terreno a comercializar	4.026.800	4.026.800
<b>Total</b>	<b>4.026.800</b>	<b>4.026.800</b>

Estão avaliados ao custo de aquisição ou de construção, que não excede ao valor realizável líquido. O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e tributos. O custo dos imóveis compreende todos os gastos incorridos para sua obtenção abrangendo preço do terreno, custo dos projetos, custos diretamente relacionados à construção, impostos, taxas e contribuições não recuperáveis e eventuais encargos financeiros associados ao financiamento do empreendimento imobiliário.

## IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ nº 11.275.899/0001-71

Notas Explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022

(Centavos eliminados)

### 6. Investimentos

Empresas	Participação	Investimento	Passivo descoberto	Controladas		Controladora
				Patrimônio Líquido	Resultado	Equivalência Patrimonial
LAGOS DE SÃO GONÇALO	40,00%		(52.312)	(130.780)	-	-
IDEALIZA URBANISMO	80,00%	572.925	-	2.460.353	(1.744.196)	(1.923.466)
SPE SÃO GONÇALO	68,00%	38.646.696	-	50.013.604	6.819.773	4.596.953
TOLENTINO	60,00%	1.913.740	-	3.348.713	(159.146)	256.641
GASPAR	73,40%	11.467.518	-	10.524.649	5.098.673	3.742.426
ALPHA RIO GRANDE	70,00%	8.108.979	-	6.044.379	5.539.877	3.877.914
UNA PELOTAS	100,00%	16.240.507	-	10.765.969	5.474.539	5.474.539
RIO MATAPI	90,00%	697.209	-	761.928	12.748	11.473
IDEALIZA VERTICAIS	25,00%	6.477.336	-	2.403.216	23.506.128	5.607.240
IDEALIZA EMPREENDIMENTOS	42,00%	7.553.193	-	7.472.687	10.511.105	4.360.563
PARQUE UNA ARACAJU	80,00%	-	(368.094)	(315.768)	(144.349)	(115.479)
PARQUE UNA UBERLANDIA	57,00%	4.693.231	-	(1.288.847)	9.522.585	5.427.874
SPE ALPHA SANTA MARIA	79,20%	55.880.488	-	20.104.261	50.451.911	39.121.111
BOA VISTA	80,00%	-	(17.154)	(17.021)	(4.422)	(3.538)
AGIO EM INVESTIMENTOS		8.428.093	-	-	-	-
		<b>160.679.915</b>	<b>(437.560)</b>	<b>112.278.122</b>	<b>114.885.225</b>	<b>70.434.251</b>

### 7. Imobilizado

	2022	2021
Imóveis	54.065	54.065
Móveis e utensílios	141.589	141.589
Máquinas, equipamentos e ferramentas	3.644	3.644
Computadores e periféricos	4.774	4.774
(-) Depreciações	(96.092)	(72.052)
<b>Total</b>	<b>107.981</b>	<b>132.021</b>

Os ativos imobilizados são registrados ao custo de aquisição, construção ou formação e estão deduzidos da depreciação acumulada.

### 8. Empréstimos e Financiamentos

	2022	2021
Banco Daycoval	728.912	1.698.742
Thiane Christina	3.795.100	3.795.100
Outros empréstimos a pagar	78.814	78.814
<b>Total</b>	<b>4.602.826</b>	<b>5.572.656</b>

Os empréstimos e financiamentos relacionados à obra representam compromissos financeiros contraídos para viabilizar investimentos específicos em projetos de construção. Estes recursos são utilizados para custear despesas relacionadas à aquisição de materiais, contratação de serviços e demais despesas associadas à realização da atividade da empresa

**IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**  
**CNPJ nº 11.275.899/0001-71**

Notas Explicativas às demonstrações contábeis  
 Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022  
 (Centavos eliminados)

<b>9. Outras Obrigações</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
UNA SETE	-	894.564
UNA ONZE	-	1.232.153
UNA NOVE	-	1.469.817
UNA DOZE	-	1.231.023
PLANO IDEALIZA - HOLA	85.154	7.264.456
SPE PLANO IDEALIZA URB EMP IMOB LTDA - PLAZA	5.113	2.000.000
MIXED USE PLANO IDEALIZA	7.942.331	-
IDEALIZA URBANISMO PLANO - PLEX	17.817	500.000
UNA SEIS - INN	-	-
TOLENTINO EMPREENDIMENTO	15.392	-
UNA SETE	894.564	-
UNA SEIS	350.000	-
UNA ONZE	2.320.214	-
UNA NOVE	251.932	-
UNA DOZE	1.979.917	-
UNA TREZE	1.293.123	-
UNA QUATORZE	879.678	-
<b>Total</b>	<b>16.035.236</b>	<b>14.592.013</b>

Outras obrigações de empresas ligadas representam compromissos financeiros assumidos pela entidade com entidades relacionadas. Estas obrigações podem surgir de diversas transações comerciais, contratuais ou outras responsabilidades financeiras entre a empresa e suas partes vinculadas.

<b>10. Empréstimos de sócios</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
FABIANO DE MARCO BET	263.070	526.140
MONTIER EMPREENDIMENTOS LTDA	5.489	5.489
EDUARDO BEN	43.302	-
<b>Total</b>	<b>311.861</b>	<b>531.629</b>

## IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ nº 11.275.899/0001-71

Notas Explicativas às demonstrações contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022

(Centavos eliminados)

---

### 11. Capital Social

O capital social é de R\$ 26.437.176,00 (Vinte e seis milhões, quatrocentos e trinta e sete mil e cento e setenta e seis reais) dividido em 26.437.176,00 (Vinte e seis milhões, quatrocentos e trinta e sete mil e cento e setenta e seis) quotas no valor unitário de R\$ 1,00 (um real), cada uma, integralizado em moeda corrente nacional, subscrito da seguinte forma:

(Valores expressos em reais R\$)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Capital social	26.437.176	26.385.430
<b>Total</b>	<b>26.437.176</b>	<b>26.385.430</b>

### 12. Receitas líquidas de vendas

Nas receitas líquidas de vendas e serviços são apresentados o valor de receita de venda de loteamentos e serviços prestados pela empresa deduzidos dos impostos incidentes.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Receita Bruta	88.539	27.248
(-) Deduções	-	-
(-) Impostos de Vendas e serviços	(14.347)	(35.040)
<b>Total</b>	<b>74.191</b>	<b>(7.792)</b>

---

Idealiza Incorporações e Participações S/A  
CNPJ nº 11.275.899/0001-71

---

Ailton Roja  
Contador - CRC 1SP136695/O-1