

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

Demonstrações Financeiras acompanhadas das notas explicativas  
Exercícios: 2021 e 2020

## ÍNDICE

### Página

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 2021

(Centavos eliminados)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>ATIVO</b>			
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	3	29.090.003	11.265.622
Contas a receber		497.930	1.431.232
Adiantamentos		83.507	83.145
Outros créditos	4	213.134	138.933
Tributos a compensar		70.648	132.899
Estoque	5	4.026.800	16.476.895
<b>Total do Circulante</b>		<b>33.982.023</b>	<b>29.528.726</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Depósitos Judiciais		13.468	13.468
Investimentos	6	109.026.159	55.658.518
Aportes		30.883.968	40.319.219
Imobilizado	7	132.021	156.061
<b>Total do Não Circulante</b>		<b>140.055.616</b>	<b>96.147.265</b>
<b>Total do Ativo</b>		<b>174.037.639</b>	<b>125.675.992</b>

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

Balanco patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021

(Centavos eliminados)

<b>PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>CIRCULANTE</b>			
Empréstimos e financiamentos	8	5.572.656	17.594.023
Fornecedores		10.476	600
Obrigações trabalhistas e tributárias		35.737	6.545
Outras obrigações	9	14.592.013	14.578.034
<b>Total do Circulante</b>		<b>20.210.882</b>	<b>32.179.202</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Empréstimo de sócios	10	531.629	794.699
Passivo descoberto	6	1.051.453	695.117
<b>Total do Não Circulante</b>		<b>1.583.082</b>	<b>1.489.816</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
Capital social	11	26.385.430	20.797.760
Reserva de Capital		12.908.075	12.908.075
Resultados Acumulados		112.950.171	58.301.139
<b>Total do Patrimonio Líquido</b>		<b>152.243.675</b>	<b>92.006.974</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>		<b>174.037.639</b>	<b>125.675.992</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 2021  
 (Centavos eliminados)

<u>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Receita operacional líquida	12	(7.792)	2.037.286
Custo sobre imóveis vendidos		-	(350)
<b>Resultado bruto</b>		<b>(7.792)</b>	<b>2.036.936</b>
Despesas Comerciais		-	(86.200)
Despesas gerais e administrativas		(180.920)	(335.186)
<b>Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos</b>		<b>(188.712)</b>	<b>1.615.550</b>
Receitas financeiras		733.861	517.429
Despesas financeiras		(77.425)	(265.058)
<b>Resultado financeiro, líquido</b>		<b>656.436</b>	<b>252.371</b>
Equivalência Patrimonial	6	64.192.170	12.572.336
<b>Lucro (prejuízo) antes dos impostos</b>		<b>64.659.895</b>	<b>14.440.257</b>
Imposto de renda e contribuição social		(273.933)	(209.159)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>		<b>64.385.961</b>	<b>14.231.098</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 2021

(Centavos eliminados)

	<b>Capital Social</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Reserva de Capital</b>	<b>Total</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>20.797.760</b>	<b>61.055.434</b>	<b>12.908.075</b>	<b>94.761.268</b>
Capital Social	-	-	-	-
Resultado do exercício	-	14.231.098	-	14.231.098
Distribuição de Lucros	-	(17.000.000)	-	(17.000.000)
Ajustes de exercícios Anteriores	-	14.608	-	14.608
<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>

## 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 2021

(Centavos eliminados)

	2021	2020
<b>Das atividades operacionais</b>		
Resultado do exercício	64.385.961	14.231.098
<b>Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:</b>		
Depreciação	24.040	24.040
Equivalência Patrimonial	(64.192.170)	(12.572.336)
	<b>217.831</b>	<b>1.682.802</b>
<b>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:</b>		
<b>Decréscimo / (acrécimo) em ativos:</b>		
Contas a receber	933.302	(276.277)
Outros créditos	(74.201)	355.786
Adiantamentos	(363)	126.999
Tributos a compensar	62.251	(102.827)
Estoque	12.450.095	-
<b>(Decréscimo) / acréscimo em passivos:</b>		
Fornecedores	9.876	(25.244)
Obrigações trabalhistas e tributárias	29.192	(21.224)
Outras obrigações	4.811.557	-
<b>Caixa (aplicado) /gerado nas atividades operacionais:</b>	<b>18.439.540</b>	<b>1.740.016</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos:</b>		
Investimentos	1.180.865	3.965.145
<b>Caixa gerado (aplicado) nas atividades de investimentos</b>	<b>1.180.865</b>	<b>3.965.145</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:</b>		
Partes relacionadas	(2.323.046)	(10.004.201)
Aumento de capital	(5.060.648)	(215.590)
Integralização de capital	5.587.670	-
<b>Caixa gerado nas atividades de financiamento</b>	<b>(1.796.024)</b>	<b>(10.219.791)</b>
<b>Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>17.824.381</b>	<b>(4.514.630)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>		
No início do exercício	11.265.622	15.780.253
No final do exercício	29.090.003	11.265.622

## **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 2021

(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 2020 a 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. 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 2021

(Centavos eliminados)

<b>3. Disponibilidades</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bancos conta Movimentos	233.894	618.291
Aplicações Financeiras	28.856.109	10.647.331
<b>Total</b>	<b>29.090.003</b>	<b>11.265.622</b>

A Empresa considera como equivalentes de caixa: os saldos 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>2021</b>	<b>2020</b>
Parque Una 2	138.933	138.933
Débito de sócios	74.201	
<b>Total</b>	<b>213.134</b>	<b>138.933</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>2021</b>	<b>2020</b>
Terreno a comercializar	4.026.800	16.476.895
<b>Total</b>	<b>4.026.800</b>	<b>16.476.895</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 2021

(Centavos eliminados)

### 6. Investimentos

Empresas	Participação	Investimento	Passivo descoberto	Controladas		Controladora
				Patrimônio Líquido	Resultado	Equivalência patrimonial
IDEALIZA URBANISMO	80,00%	2.496.391	-	3.120.489	(2.173.823)	(2.162.107)
LAGOS DE SÃO GONÇALO	40,00%	-	(50.579)	(126.446)	(291.704)	(116.682)
SPE SÃO GONÇALO	68,00%	34.048.011	-	50.070.604	31.932.111	21.632.235
TOLENTINO	60,00%	3.065.615	-	5.109.358	331.099	951.004
GASPAR	73,40%	7.725.093	-	10.524.649	6.678.204	3.332.629
ALPHA RIO GRANDE	70,00%	4.231.065	-	6.044.379	2.371.405	3.269.983
UNA PELOTAS	100,00%	22.424.726	-	22.424.726	6.788.462	6.788.462
RIO MATAPI	90,00%	685.736	-	761.928	(61.701)	(55.531)
IDEALIZA VERTICAIS	25,00%	870.096	-	3.480.382	2.965.286	654.569
IDEALIZA EMPREENDIMENTOS	42,00%	7.056.629	-	16.801.498	9.682.608	4.534.959
PARQUE UNA ARACAJU	80,00%	-	(252.615)	(315.768)	(187.334)	(149.868)
PARQUE UNA UBERLANDIA	57,00%	-	(734.643)	(1.288.847)	(1.201.264)	(684.720)
SPE ALPHA SANTA MARIA	80,00%	17.994.706	-	22.493.382	33.702.128	26.200.450
BOA VISTA	80,00%	-	(13.617)	(17.021)	(4.018)	(3.214)
AGIO EM INVESTIMENTOS		8.428.093	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>109.026.159</b>	<b>(1.051.453)</b>	<b>139.083.313</b>	<b>90.531.459</b>	<b>64.192.170</b>

### 7. Imobilizado

	2021	2020
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	(72.052)	(48.012)
<b>Total</b>	<b>132.021</b>	<b>156.061</b>

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

## 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 2021

(Centavos eliminados)

<b>8. Empréstimos e Financiamentos</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Banco Daycoval	1.698.742	2.207.767
Gaspar	-	11.591.156
Thiane Christina	3.795.100	3.795.100
Outros empréstimos a pagar	78.814	-
<b>Total</b>	<b>5.572.656</b>	<b>17.594.023</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.

<b>9. Outras Obrigações</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
UNA SETE	894.564	-
UNA ONZE	1.232.153	-
UNA NOVE	1.469.817	-
UNA DOZE	1.231.023	-
GASPAR	-	8.000
PARQUE UNA ACJ	-	8.000
IDEALIZA URBANISMO	-	-
PLANO IDEALIZA - HOLA	7.264.456	6.863.943
SPE PLANO IDEALIZA URB EMP IMOB LTDA - PLAZA	2.000.000	1.738.236
MIXED USE PLANO IDEALIZA	-	1.500.000
IDEALIZA URBANISMO PLANO - PLEX	500.000	3.959.856
UNA SEIS - INN	-	500.000
<b>Total</b>	<b>14.592.013</b>	<b>14.578.034</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.

## 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 2021  
(Centavos eliminados)

<b>10. Empréstimo de sócios</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
FABIANO DE MARCO BET	526.140	789.210
MONTIER EMPREENDIMENTOS LTDA	5.489	5.489
<b>Total</b>	<b>531.629</b>	<b>794.699</b>

### 11. Capital Social

O capital social em 31/12/2021 é de R\$ 26.385.430,00 (Vinte e seis milhões, trezentos e oitenta e cinco, quatrocentos e trinta reais) dividido em 26.385.430 (Vinte e seis milhões, trezentos e oitenta e cinco, quatrocentos e trinta) 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>2021</b>	<b>2020</b>
Capital social	26.385.430	20.797.760
<b>Total</b>	<b>26.385.430</b>	<b>20.797.760</b>

<b>12. Receitas líquidas de vendas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Receita Bruta	27.248,29	2.107.498,21
(-) Deduções	-	-
(-) Impostos de Vendas e serviços	(35.040)	(70.212)
<b>Total</b>	<b>(7.792)</b>	<b>2.037.286</b>

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.

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

\_\_\_\_\_  
Ailton Roja  
Contador - CRC 1SP136695/O-1