

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

Demonstrações Financeiras acompanhadas das notas explicativas
Exercícios: 2020 e 2019

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 2020

(Centavos eliminados)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
ATIVO			
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	11.265.622	15.780.253
Contas a receber		1.431.232	1.154.955
Adiantamentos		83.145	210.144
Outros créditos	4	138.933	508.188
Tributos a compensar		132.899	30.072
Estoque	5	16.476.895	16.476.895
Total do Circulante		29.528.726	34.160.507
NÃO CIRCULANTE			
Depósitos Judiciais		13.468	-
Investimentos	6	55.658.518	47.323.469
Aportes		40.319.219	30.315.018
Imobilizado	7	156.061	180.101
Total do Não Circulante		96.147.265	77.818.588
Total do Ativo		125.675.992	111.979.095

IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ nº 11.275.899/0001-71

Balanço patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020

(Centavos eliminados)

PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2020	2019
CIRCULANTE			
Empréstimos e financiamentos	8	2.207.767	-
Fornecedores		600	25.844
Obrigações trabalhistas e tributárias		6.545	27.768
Terrenos a pagar	9	15.386.256	15.386.256
Outras obrigações	10	14.578.034	16.000
Total do Circulante		32.179.202	15.455.868
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos de sócios	11	794.699	794.699
Passivo descoberto	6	695.117	967.259
Total do Não Circulante		1.489.816	1.761.958
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	12	20.797.760	20.797.760
Reserva de Capital		12.908.075	12.908.075
Resultados Acumulados		58.301.139	61.055.433
Total do Patrimônio Líquido		92.006.974	94.761.268
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		125.675.992	111.979.095

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 2020
 (Centavos eliminados)

<u>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Receita operacional líquida	13	2.037.286	896.329
Custo sobre imóveis vendidos		(350)	-
Resultado bruto		2.036.936	896.329
Despesas Comerciais		(86.200)	-
Despesas gerais e administrativas		(335.186)	(181.125)
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos		1.615.550	715.204
Receitas financeiras		517.429	1.136.484
Despesas financeiras		(265.058)	(54.769)
Resultado financeiro, líquido		252.371	1.081.716
Equivalencia Patrimonial	6	12.572.336	1.738.114
Lucro (prejuízo) antes dos impostos		14.440.257	3.535.034
Imposto de renda e contribuição social		(209.159)	(373.521)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		14.231.098	3.161.512

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 2020

(Centavos eliminados)

	Capital Social	Resultados Acumulados	Reserva de Capital	Total
Em 31 de dezembro de 2018	1.334.667	54.902.440	12.908.075	69.145.182
Capital Social	19.463.093	-	-	19.463.093
Resultado do exercício	-	3.161.512	-	3.161.512
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	2.991.482	-	2.991.482
Em 31 de dezembro de 2019	20.797.760	61.055.434	12.908.075	94.761.269
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
Em 31 de dezembro de 2020	20.797.760	58.301.139	12.908.075	92.006.974

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 2020

(Centavos eliminados)

<u>Demonstrações dos fluxos de Caixa</u>	2020	2019
Das atividades operacionais		
Resultado do exercício	14.231.098	3.161.512
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação	24.040	19.197
Equivalência Patrimonial	(12.572.336)	(1.738.114)
	1.682.802	1.442.595
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:		
Decréscimo / (acrécimo) em ativos:		
Contas a receber	(276.277)	(329.107)
Outros créditos	355.786	1.992.225
Adiantamentos	126.999	(64.479)
Tributos a compensar	(102.827)	(30.072)
Estoque	-	(2.448.395)
(Decréscimo) / acréscimo em passivos:		
Fornecedores	(25.244)	24.890
Obrigações trabalhistas e tributárias	(21.224)	(62.122)
Outras obrigações	-	(895.605)
Terrenos a pagar	-	(15.386.256)
Caixa (aplicado) /gerado nas atividades operacionais:	1.740.016	(15.756.324)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Aquisição de imobilizado	-	(199.298)
Investimentos	3.965.145	(14.282.602)
Caixa gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	3.965.145	(14.481.900)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:		
Partes relacionadas	(10.004.201)	5.739.398
Aumento de capital	(215.590)	(900.000)
Integralização de capital	-	19.463.093
Caixa gerado nas atividades de financiamento	(10.219.791)	24.302.491
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(4.514.630)	(5.935.733)
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	15.780.253	21.715.985
No final do exercício	11.265.622	15.780.253
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(4.514.631)	(5.935.732)

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 2020

(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 2019 a 2020, 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 2020

(Centavos eliminados)

3. Disponibilidades	2020	2019
Bancos conta Movimentos	618.291	118.101
Aplicações Financeiras	10.647.331	15.662.152
Total	11.265.622	15.780.253

A Empresa considera como equivalentes de caixa: os saldos de 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.

4. Outros Créditos	2020	2019
Parque Una 2	138.933	138.933
Débito de sócios	-	255.255
Parque Uberlandia	-	114.000
Total	138.933	508.188

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

5. Estoques	2020	2019
Terreno a comercializar	16.476.895	16.476.895
Total	16.476.895	16.476.895

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 2020

(Centavos eliminados)

6. Investimentos

Empresas	Participação	Investimento	Passivo descoberto	Controladas		Controladora
				Patrimônio Líquido	Resultado	Equivalência patrimonial
LAGOS DE SÃO GONÇALO	40,00%	66.103,02	-	165.258	(7.960)	(43.531)
PARQUE UNA ARACAJU	80,00%	-	(102.747)	(128.434)	(60.317)	(95.203)
PARQUE UNA UBERLANDIA	57,00%	-	(272.223)	(477.584)	(251.631)	(143.429)
TOLENTINO	60,00%	5.283.131,50	-	8.805.219	4.246.483	3.206.364
SPE ALPHA SANTA MARIA	80,00%	-	(309.744)	(387.180)	192.317	153.854
SPE SÃO GONÇALO	68,00%	12.415.775,21	-	18.258.493	7.842.686	5.290.990
ALPHA RIO GRANDE	70,00%	961.081,64	-	1.372.974	(773.349)	(541.345)
IDEALIZA URBANISMO	80,00%	4.838.497,95	-	6.048.122	94.811	(2.865.500)
UNA PELOTAS	100,00%	22.671.042,59	-	22.671.043	7.554.778	7.169.574
RIO MATAPI	90,00%	741.266,08	-	823.629	(145.652)	(131.087)
IDEALIZA VERTICAIS	25,00%	215.526,72	-	862.107	2.368.776	582.851
GASPAR	-	38.000,00	-	-	-	-
BOA VISTA	80,00%	-	(10.403)	(13.003)	(3.381)	(11.203)
AGIO EM INVESTIMENTOS	-	8.428.093	-	-	-	-
Total		55.658.518	(695.117)	58.000.643	21.057.559	12.572.336

7. Imobilizado

	2020	2019
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	(48.012)	(23.972)
Total	156.061	180.101

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

8. Empréstimos e Financiamentos

	2020	2019
Banco Daycoval	2.207.767	-
Total	2.207.767	-

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 2020
 (Centavos eliminados)

9. Terrenos a pagar	2020	2019
Terrenos a Pagar	15.386.256	15.386.256
Total	15.386.256	15.386.256

Os terrenos a pagar correspondem a compromissos financeiros relacionados à aquisição de terrenos destinados a projetos específicos de construção. Estes valores representam acordos contratuais assumidos pela empresa para aquisição de áreas necessárias à realização de empreendimentos imobiliários.

10. Outras Obrigações	2020	2019
GASPAR	8.000	8.000
PARQUE UNA ACJ	8.000	8.000
PLANO IDEALIZA - HOLA	6.863.943	
SPE PLANO IDEALIZA URB EMP IMOB LTDA - PLAZA	1.738.236	
MIXED USE PLANO IDEALIZA	1.500.000	
IDEALIZA URBANISMO PLANO - PLEX	3.959.856	
UNA SEIS - INN	500.000	
Total	14.578.034	16.000

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.

11. Empréstimos de sócios	2020	2019
FABIANO DE MARCO BET	789.210	789.210
MONTIER EMPREENDIMENTOS LTDA	5.489	5.489
Total	794.699	794.699

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 2020
(Centavos eliminados)

12. Capital Social

O saldo atual do capital social em 31/12/2020 é de R\$ 20.797.760 (vinte milhões setecentos e noventa e sete, setecentos e sessenta reais) dividido em 20.797.760 (vinte milhões setecentos e noventa e sete, setecentos e sessenta) 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\$)

	2020	2019
Capital social	20.797.760	20.797.760
Total	20.797.760	20.797.760

13. 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.

	2020	2019
Receita Bruta	2.107.498	917.889
(-) Impostos de Vendas e serviços	(70.212)	(21.560)
Total	2.037.286	896.329

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

Ailton Roja
Contador - CRC 1SP136695/O-1