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

Demonstrações Financeiras acompanhadas das notas explicativas
Exercícios: 2019 e 2018

RBC Contabilidade e Consultoria de Negócios EPP
Rua: Apeninos nº 222/ sala 6011 - CEP: 01533-000 - Aclimação - São Paulo, SP - Tel: 4040-7177 ramal 200

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

RBC Contabilidade e Consultoria de Negócios EPP
Rua: Apeninos nº 222/ sala 6011 - CEP: 01533-000 - Aclimação - São Paulo, SP - Tel: 4040-7177 ramal 200

RBC CONSULTORIA

IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ n° 11.275.899/0001-71
Balanço patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019
(Centavos eliminados)

ATIVO	Notas	2019	2018
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	15.780.253	21.715.985
Contas a receber		1.154.955	825.849
Adiantamentos		210.144	145.665
Outros créditos	4	508.188	2.500.413
Tributos a compensar		30.072	-
Estoque	5	16.476.895	14.028.500
Total do Circulante		**34.160.507**	**39.216.412**
NÃO CIRCULANTE			
Investimentos	6	47.323.469	22.360.454
Aportes		30.315.018	26.054.416
Imobilizado	7	180.101	-
Total do Não Circulante		**77.818.588**	**48.414.870**
Total do Ativo		**111.979.095**	**87.631.282**

RBC Contabilidade e Consultoria de Negócios EPP
Rua: Apeninos nº 222/ sala 6011 - CEP: 01533-000 - Aclimação - São Paulo, SP - Tel: 4040-7177 ramal 200

RBC CONSULTORIA

IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ n° 11.275.899/0001-71
Balanço patrimonial
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019
(Centavos eliminados)

PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2019	2018
CIRCULANTE			
Fornecedores		25.844	954
Obrigações trabalhistas e tributárias		27.768	89.890
Terrenos a pagar	8	15.386.256	15.386.256
Outras obrigações	9	16.000	911.605
Total do Circulante		**15.455.868**	**16.388.705**
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos de sócios	10	794.699	1.694.699
Passivo descoberto	6	967.259	402.696
Total do Não Circulante		**1.761.958**	**2.097.395**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	11	20.797.760	1.334.667
Reserva de Capital		12.908.075	12.908.075
Resultados Acumulados		61.055.433	54.902.439
Total do Patrimonio Líquido		**94.761.268**	**69.145.181**
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**111.979.095**	**87.631.282**

RBC Contabilidade e Consultoria de Negócios EPP
Rua: Apeninos nº 222/ sala 6011 - CEP: 01533-000 - Aclimação - São Paulo, SP - Tel: 4040-7177 ramal 200

RBC CONSULTORIA

IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ n° 11.275.899/0001-71
Demonstração do Resultado dos Exercícios
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019
(Centavos eliminados)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCICIO	Notas	2019	2018
Receita operacional líquida	12	896.329	1.072.076
Custo sobre imóveis vendidos		-	(1.702)
Resultado bruto		**896.329**	**1.070.374**
Despesas Comerciais		-	(12.848)
Despesas gerais e administrativas		(181.125)	(66.590)
Outras receitas operacionais		-	-
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos		**715.204**	**990.936**
Receitas financeiras		1.136.484	4.092.500
Despesas financeiras		(54.769)	(2.593.910)
Resultado financeiro, líquido		**1.081.716**	**1.498.590**
Equivalencia Patrimonial	6	1.738.114	16.169.993
Lucro (prejuízo) antes dos impostos		**3.535.034**	**18.659.519**
Imposto de renda e contribuição social		(373.521)	(1.184.230)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		**3.161.512**	**17.475.288**

RBC Contabilidade e Consultoria de Negócios EPP
Rua: Apeninos nº 222/ sala 6011 - CEP: 01533-000 - Aclimação - São Paulo, SP - Tel: 4040-7177 ramal 200

RBC CONSULTORIA

IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ n° 11.275.899/0001-71
Demonstração das mutações do Patrimonio Líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019
(Centavos eliminados)

	Capital Social	Resultados Acumulados	Reserva de Capital	Total
Em 31 de dezembro de 2017	**1.334.667**	**39.749.171**	**12.908.075**	**53.991.913**
Resultado do exercício	-	17.475.288	-	17.475.288
Distribuição de Lucros	-	(3.147.869)	-	(3.147.869)
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	825.849	-	825.849
Em 31 de dezembro de 2018	**1.334.667**	**54.902.440**	**12.908.075**	**69.145.181**
Capital Social	19.463.093	-	-	19.463.093
Resultado do exercício	-	3.161.512	-	3.161.512
Distribuição de Lucros	-	-	-	-
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**	**94.761.268**

RBC Contabilidade e Consultoria de Negócios EPP
Rua: Apeninos nº 222/ sala 6011 - CEP: 01533-000 - Aclimação - São Paulo, SP - Tel: 4040-7177 ramal 200

RBC CONSULTORIA

IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ n° 11.275.899/0001-71

Demonstrações dos fluxos de Caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019
(Centavos eliminados)

	2019	2018
Das atividades operacionais		
Resultado do exercício	3.161.512	17.475.288
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:		
Depreciação	19.197	-
Equivalencia Patrimonial	(1.738.114)	(16.169.993)
	1.442.595	**1.305.296**
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:		
Decréscimo / (acréscimo) em ativos:		
Contas a receber	(329.107)	1.681.242
Outros créditos	1.992.225	430.190
Adiantamentos	(64.479)	(18.666)
Tributos a compensar	(30.072)	-
Estoque	(2.448.395)	1.702
(Decréscimo) / acréscimo em passivos:		
Fornecedores	24.890	954
Obrigações trabalhistas e tributárias	(62.122)	22.612
Outras obrigações	(895.605)	362.825
Terrenos a pagar	-	(362.825)
Caixa (aplicado) /gerado nas atividades operacionais:	**(370.068)**	**3.423.330**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:		
Aquisição de imobilizado	(199.298)	-
Investimentos	(19.668.857)	4.961.995
Caixa gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	**(19.868.155)**	**4.961.995**
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:		
Partes relacionadas	(4.260.602)	(15.657.435)
Aumento de capital	(900.000)	(788.996)
Integralização de capital	19.463.093	-
Caixa gerado nas atividades de financiamento	**14.302.491**	**(16.446.430)**
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(5.935.732)**	**(8.061.105)**
Caixa e equivalentes de caixa		
No início do exercício	21.715.985	29.777.090
No final do exercício	15.780.253	21.715.985
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(5.935.732)**	**(8.061.105)**

RBC Contabilidade e Consultoria de Negócios EPP
Rua: Apeninos nº 222/ sala 6011 - CEP: 01533-000 - Aclimação - São Paulo, SP - Tel: 4040-7177 ramal 200

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 2018 a 2019, 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.

3. Disponibilidades	**2019**	**2018**
Caixa	-	4.928
Bancos conta Movimentos	118.101	1.943
Aplicações Financeiras	15.662.152	21.709.113
Total	**15.780.253**	**21.715.985**

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.

4. Outros Créditos	**2019**	**2018**
Empréstimos a terceiros	255.255	-
Uberlandia SPE	114.000	-
Parque Una 2	138.933	-
Débito de sócios		50.319
Atualização monetária de Terrenos		2.450.095
Total	**508.188**	**2.500.413**

Outros créditos em 2018 compreendem valores de adiantamentos efetuados a sócios e atualização monetária do valor do terreno situado em Gaspar. Futuramente essa variação será transferida para custo de aquisição do terreno no Estoque, já em 2019 são valores enviados a empresas do grupo que não estão sob o controle da empresa Idealiza Incorporações.

5. Estoques	**2019**	**2018**
Terreno a comercializar	16.476.895	14.028.500
Total	**16.476.895**	**14.028.500**

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.

6. Investimentos

				Controladas		Controladora
Empresas	**Participação**	**Investimento**	**Passivo descoberto**	**Patrimonio Liquido**	**Resultado**	**Equivalência Patrimonial**
LAGOS DE SÃO GONÇALO	40,00%	42.209,52	-	105.523,80	(31.720,98)	(12.688,39)
PARQUE UNA ARACAJU	80,00%	-	(7.544)	(9.430)	(19.430)	(15.544)
PARQUE UNA UBERLANDIA	57,00%	-	(128.793)	(225.953)	(229.095)	(134.493)
TOLENTINO	60,00%	5.315.242	-	8.858.736	(176.741)	(266.409)
SPE ALPHA SANTA MARIA	80,00%	-	(463.598)	(579.497)	(76.127)	(60.902)
SPE SÃO GONÇALO	68,00%	7.129.785	-	10.484.978	3.721.917	2.530.904
ALPHA RIO GRANDE	70,00%	1.502.426	-	2.146.323	(142.954)	(100.068)
IDEALIZA URBANISMO	80,00%	7.793.998	-	9.742.497	(1.682.654)	(1.110.896)
UNA PELOTAS	100,00%	16.201.363	-	16.201.363	1.167.319	2.203.182
RIO MATAPI	90,00%	872.353	-	969.281	(12.380)	(927.647)
IDEALIZA VERTICAIS	25,00%	-	(367.324)	(1.469.197)	(1.479.197)	(367.324)
GASPAR	80,00%	38.000		475.000	-	-
AGIO EM PARTICIPAÇÕES		8.428.093		-	-	-
		47.323.469	**(967.259)**	**46.699.626**	**1.038.937**	**1.738.114**

7. Imobilizado	**2019**	**2018**
Imóveis	54.065	-
Móveis e utensílios	141.589	-
Máquinas, equipamentos e ferramentas	3.644	-
Computadores e periféricos	4.774	4.774
(-) Depreciações	(23.972)	(4.774)
Total	**180.101**	**-**

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

8. Terrenos a pagar	**2019**	**2018**
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

9. Outras Obrigações	**2019**	**2018**
GASPAR	8.000	8.000
PARQUE UNA ACJ	8.000	-
IDEALIZA URBANISMO	-	903.605
Total	**16.000**	**911.605**

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.

10. Empréstimos de sócios	**2019**	**2018**
FABIANO DE MARCO BET	789.210	789.210
MONTIER EMPREENDIMENTOS LTDA	5.489	905.489
Total	**794.699**	**1.694.699**

11. Capital Social

O capital social é atual no exercício de 2019 é de R$ 20.797.760 (vinte milhões e setecentos e noventa e sete mil e setecentos e sessenta reais) dividido em 20.797.760 (vinte milhões e setecentos e noventa e sete mil e setecentos e sessenta) ações 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$)

	2019	**2018**
Capital social	20.797.760	1.334.667
Total	**20.797.760**	**1.334.667**

12. Receitas líquidas de vendas

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

	2019	**2018**
Receita Bruta	917.889	1.112.689
(-) Deduções	-	-
(-) Impostos de Vendas e serviços	(21.560)	(40.613)
Total	**896.329**	**626.379**

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

Ailton Roja
Contador - CRC 1SP136695/O-1

RBC Contabilidade e Consultoria de Negócios EPP
Rua: Apeninos nº 222/ sala 6011 - CEP: 01533-000 - Aclimação - São Paulo, SP - Tel: 4040-7177 ramal 200