

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

Demonstrações Financeiras acompanhadas das notas explicativas
Exercícios: 2018 e 2017

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 2018

(Centavos eliminados)

<u>ATIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	3	21.715.985	29.777.090
Contas a receber		825.849	2.507.091
Adiantamentos		145.665	126.999
Outros créditos	4	2.500.413	2.930.603
Estoque	5	14.028.500	14.030.202
Total do Circulante		39.216.412	49.371.985
NÃO CIRCULANTE			
Investimentos	6	22.360.454	10.749.760
Aportes		26.054.416	16.889.256
Total do Não Circulante		48.414.870	27.639.016
Total do Ativo		87.631.282	77.011.001

IDEALIZA INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A

CNPJ nº 11.275.899/0001-71

Balanco patrimonial

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018

(Centavos eliminados)

PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	2018	2017
CIRCULANTE			
Fornecedores		954	-
Obrigações trabalhistas e tributárias		89.890	67.278
Terrenos a pagar	7	15.386.256	15.749.081
Outras obrigações	8	911.605	548.781
Total do Circulante		16.388.705	16.365.139
NÃO CIRCULANTE			
Empréstimo de socios	9	1.694.699	2.483.695
Partes relacionadas		-	1.663.164
Receita diferida		-	2.507.091
Passivo descoberto		402.696	-
Total do Não Circulante		2.097.395	6.653.949
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	10	1.334.667	1.334.667
Reserva de Capital		12.908.075	12.908.075
Resultados Acumulados		54.902.439	39.749.171
Total do Patrimonio Líquido		69.145.181	53.991.913
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		87.631.282	77.011.001

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 2018
(Centavos eliminados)

<u>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Receita operacional líquida	11	1.072.076	626.379
Custo sobre imóveis vendidos		(1.702)	(5.106)
Resultado bruto		1.070.374	621.273
Despesas Comerciais		(12.848)	(126.531)
Despesas gerais e administrativas		(66.590)	(1.057.354)
Outras receitas operacionais		-	42.653
Resultado antes das receitas (despesas) financeiras líquidas e impostos		990.936	(519.959)
Receitas financeiras		4.092.500	2.167.134
Despesas financeiras		(2.593.910)	(1.319.143)
Resultado financeiro, líquido		1.498.590	847.991
Equivalência Patrimonial	6	16.169.993	6.065.793
Lucro (prejuízo) antes dos impostos		18.659.519	6.393.825
Imposto de renda e contribuição social		(1.184.230)	(893.212)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		17.475.288	5.500.613

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 2018

(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	54.902.439	12.908.075	69.145.181

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 2018

(Centavos eliminados)

	<u>2018</u>
Das atividades operacionais	
Resultado do exercício	17.475.288
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:	
Equivalência Patrimonial	(16.169.993)
	<u>1.305.296</u>
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:	
Decréscimo / (acrécimo) em ativos:	
Contas a receber	1.681.242
Outros créditos	430.190
Adiantamentos	(18.666)
Estoque	1.702
(Decréscimo) / acréscimo em passivos:	
Fornecedores	954
Obrigações trabalhistas e tributárias	22.612
Outras obrigações	362.825
Terrenos a pagar	(362.825)
Caixa (aplicado) /gerado nas atividades operacionais:	<u>3.423.330</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos:	
Investimentos	4.961.995
Caixa gerado (aplicado) nas atividades de investimentos	<u>4.961.995</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos:	
Partes relacionadas	(15.657.435)
Aumento de capital	(788.996)
Caixa gerado nas atividades de financiamento	<u>(16.446.430)</u>
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(8.061.105)</u>
Caixa e equivalentes de caixa	
No início do exercício	29.777.090
No final do exercício	21.715.985
Aumento (redução) de caixa e equivalentes de caixa	<u>(8.061.105)</u>

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 2018

(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 2017 a 2018, 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 2018

(Centavos eliminados)

3. Disponibilidades	2018	2017
Caixa	4.928	1.362
Bancos conta Movimentos	1.943	75.364
Aplicações Financeiras	21.709.113	29.700.365
Total	21.715.985	29.777.090

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	2018	2017
Débito de sócios	50.319	50.319
Atualização monetária de Terrenos	2.450.095	2.880.284
Total	2.500.413	2.930.603

Outros créditos 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.

5. Estoques	2018	2017
Terreno a comercializar	14.028.500	14.030.202
Total	14.028.500	14.030.202

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 2018

(Centavos eliminados)

6. Investimentos

Empresas	Participação	Investimento	Passivo descoberto	Controladas		Controladora Equivalência Patrimonial
				Patrimônio Líquido	Resultado	
LAGOS DE SÃO GONÇALO	40,00%	54.897,91	-	137.244,78	(1.381.742,03)	(493.269,40)
PARQUE UNA ARACAJU	80,00%	-	-	-	-	-
TOLENTINO	60,00%	7.071.286,41	-	11.785.477,35	3.472.365,84	8.669.767,01
SPE ALPHA SANTA MARIA	80,00%	-	(402.696,27)	(503.370,34)	(61.625,23)	(402.697,27)
SPE SÃO GONÇALO	68,00%	4.598.881,38	-	6.763.060,85	979.560,96	2.951.410,37
ALPHA RIO GRANDE	70,00%	1.602.494,24	-	2.289.277,49	(88.722,51)	(62.505,76)
GASPAR	80,00%	8.000,00	-	10.000,00	-	-
IDEALIZA URBANISMO	80,00%	9.024.893,57	-	11.281.116,96	(1.776.860,87)	5.507.287,79
		22.360.453,51	(402.696,27)	31.762.807,09	1.142.976,16	16.169.992,74

7. Terrenos a pagar

	2018	2017
Terrenos a Pagar	15.386.256	15.749.081
Total	15.386.256	15.749.081

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

8. Outras Obrigações

	2018	2017
GASPAR	8.000	8.000
IDEALIZA URBANISMO	903.605	540.781
Total	911.605	548.781

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.

9. Empréstimos de sócios

	2018	2017
FABIANO DE MARCO BET	789.210	789.210
MONTIER EMPREENDIMENTOS LTDA	905.489	905.489
EDUARDO BEN	-	788.996
Total	1.694.699	2.483.695

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 2018
(Centavos eliminados)

10. Capital Social

O capital social é de R\$ 1.334.667,00 (Hum milhão, trezentos e trinta e quatro mil e seiscentos e sessenta e sete reais) dividido em 1.334.667,00 (Hum Milhão, trezentos e trinta e quatro mil e seiscentos e sessenta e sete) 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\$)

	2018	2017
Capital social	1.334.667	1.334.667
Total	1.334.667	1.334.667

11. 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.

	2018	2017
Receita Bruta	1.112.689	650.108
(-) Deduções	-	-
(-) Impostos de Vendas e serviços	(40.613)	(23.729)
Total	1.072.076	626.379

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

Ailton Roja
Contador - CRC 1SP136695/O-1