

# **Demonstrações Financeiras**

**Hei Imóveis S.A.**

em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro  
de 2017

# **HEI IMÓVEIS S.A.**

## **Demonstrações financeiras**

**em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017**

### **Conteúdo**

Balanço patrimonial	04
Demonstração do resultado	05
Demonstração do resultado abrangente	06
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	07
Demonstração dos fluxos de caixa – método indireto	08
Notas explicativas às demonstrações financeiras	09

# **HEI IMÓVEIS S.A.**

Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017

## **Relatório da Administração**

Senhores acionistas:

Em atendimento às disposições legais e estatutárias, submetemos a apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração do Resultado Abrangente, Demonstração da Mutação do Patrim nio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Brusque – SC, 07 de maio de 2019

A Administração

<b><u>ATIVO</u></b>	<b>Nota</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ativo Circulante</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	588.448	1.307.655
Impostos a recuperar		10.455	9.231
<b>Total do Ativo Circulante</b>		<b>598.903</b>	<b>1.316.886</b>
<b>Ativo não Circulante</b>			
Imobilizado	5	5.571.355	5.571.355
<b>Total do Ativo não Circulante</b>		<b>5.571.355</b>	<b>5.571.355</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>6.170.258</b>	<b>6.888.241</b>
 <b><u>PASSIVO</u></b>			
<b>Passivo Circulante</b>			
Fornecedores			106.403
Obrigações Tributárias	6	18.390	5.091
<b>Total do Passivo Circulante</b>		<b>18.390</b>	<b>11.494</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>			
Capital Social	7.a	6.007.500	6.007.500
Reserva de Lucros	7.c	-512.149	769.247
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>		<b>5.495.351</b>	<b>6.776.747</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO + PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b>5.513.741</b>	<b>6.888.241</b>

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Receita bruta com alugueis</b>		1.237.500	2.637.386
(-) Deduções da receita (Impostos)		(163.865)	(96.265)
<b>Receita operacional líquida</b>		<b>1.073.635</b>	<b>2.541.121</b>
<b>Custos</b>		<b>(429.572)</b>	<b>(463.375)</b>
<b>Lucro bruto</b>		<b>644.063</b>	<b>2.077.746</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesas gerais e administrativas		(221.611)	(7.382)
Outras (despesas) receitas operacionais líquidas		5.326	20.146
<b>Total de receitas (despesas) operacionais</b>		<b>216.285</b>	<b>12.764</b>
<b>Lucro antes do Resultado Financeiro</b>		<b>769.187</b>	<b>2.090.510</b>
Despesas financeiras		(1.103)	(799)
Receitas financeiras		7.130	60.871
<b>Resultado financeiro líquido</b>		<b>6.027</b>	<b>60.072</b>
<b>Resultado antes dos tributos sobre o lucro</b>		<b>775.214</b>	<b>2.150.582</b>
Provisão para imposto de renda		(82.512)	(215.007)
Provisão para contribuição social		(36.184)	(81.349)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>656.518</b>	<b>1.854.226</b>
<b>Lucro líquido do exercício por ação</b>		<b>0,42</b>	<b>0,15</b>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Lucro líquido de exercício</b>	<b>656.518</b>	<b>1.854.226</b>
Outros componentes do resultado abrangente		
<b>Resultado abrangente do exercício</b>	<b>656.518</b>	<b>1.854.226</b>

	Reserva de Lucros			Lucros Acumulados	Total
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Lucros a Realizar		
<b>Saldo em 31/12/2016</b>	<b>6.007.500</b>	<b>112.356</b>	<b>12.665</b>	-	<b>6.132.521</b>
Resultado do exercício				1.854.226	1.854.226
Destinações do lucro:					
Reserva Legal (Nota 7.c)		92.711		(92.711)	-
Reserva de lucros à realizar			551.515	(551.515)	-
Dividendos mínimos obrigatórios (Nota 7.b)				(440.379)	(440.379)
Dividendos adicionais propostos (Nota 7.b)				(769.621)	(769.621)
<b>Saldo em 31/12/2017</b>	<b>6.007.500</b>	<b>205.067</b>	<b>564.180</b>	-	<b>6.776.747</b>
Resultado do exercício				656.518	656.518
Destinações do lucro:					
Reserva Legal (Nota 7.c)		(60.699)		60.699	-
Reserva de lucros à realizar			(564.180)	564.180	-
Dividendos mínimos obrigatórios (Nota 7.b)				(320.349)	(320.349)
Dividendos adicionais propostos (Nota 7.b)				(961.048)	(961.048)
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<b>6.007.500</b>	<b>144.368</b>	-	-	<b>6.151.868</b>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Lucro líquido antes do IRPJ e CSLL	656.518	2.150.582
	<b>656.518</b>	<b>2.150.582</b>
<b>Lucros Acumulados (Aumento) das contas ativas</b>	<b>564.180</b>	
Impostos a recuperar	(10.455)	(9.231)
<b>Aumento (Redução) das contas passivas</b>		
Fornecedores		106.403
Obrigações tributárias (exceto IRPJ e CSLL)	18.390	1.812
<b>Caixa gerado nas operações</b>	<b>1.228.633</b>	<b>2.249.566</b>
Imposto de Renda e Contribuição Social pagos	(118.697)	(296.356)
<b>Caixa líquido gerado nas atividades operacionais</b>	<b>1.109.936</b>	<b>1.953.210</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS</b>		
Distribuição de lucros	(1.281.397)	(1.210.000)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento</b>	<b>(1.281.397)</b>	<b>(1.210.000)</b>
<b>AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES</b>	<b>-171.461</b>	<b>743.210</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	1.307.655	564.445
<b>Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício</b>	588.448	1.307.655

## **1) Contexto operacional**

---

A Hei Imóveis S.A., com sede na Rua Floriano Kohler, 67, na cidade de Brusque, Estado de Santa Catarina, constituída em 31 de julho de 2014, iniciou suas atividades no dia 03 de fevereiro de 2015, dedica-se às atividades de compra e venda de imóveis próprios e aluguel de imóveis próprios.

## **2) Apresentação das demonstrações contábeis**

---

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, as Interpretações e as Orientações emitidas pelo Comitê de pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e homologados pelos órgãos reguladores, com as práticas adotadas pelas entidades em assuntos não regulados, desde que atendam ao Pronunciamento Conceitual Básico “Estrutura Conceitual para a Elaboração e Apresentação das Demonstrações Financeiras” emitido pelo CPC e, por conseguinte, em consonância com as normas contábeis internacionais.

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018 incluem as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei 11.638/07, e pela Lei 11.941/09, que alteraram a Lei 6.404/76 nos artigos relativos à elaboração das demonstrações financeiras.

## **3) Principais práticas contábeis**

---

### **1.1. Moeda funcional**

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da entidade.

### **1.2. Reconhecimento de receita**

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a entidade e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas.

### **1.3. Ativo circulante**

São apresentados pelo valor do custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior.

#### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

Compreende saldo de caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis em curto período de tempo relativo às datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

#### **1.4. Imobilizado**

Os ativos imobilizados estão avaliados ao custo de aquisição, líquido do imposto recuperável, quando aplicável, deduzido do saldo da respectiva conta de depreciação e das perdas por redução do valor recuperável do ativo.

A Companhia revisa o valor contábil dos seus ativos de vida longa e de maior relevância mantidos e utilizados em suas operações, sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil de um ativo ou grupo de ativos poderá não ser recuperado.

#### **1.5. Passivos circulantes**

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, atualizados até a data base do balanço.

#### **1.6. Instrumentos financeiros – Reconhecimento inicial e mensuração**

Os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo seu valor justo acrescido dos custos diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. São administrados por meio de estratégias operacionais, visando à liquidez, rentabilidade e minimização de riscos.

Os principais ativos financeiros reconhecidos são: caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outros créditos.

### **4) Caixa e equivalentes de caixa**

---

O saldo de caixa e equivalentes de caixa refere-se basicamente a:

<b>Descrição</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caixa	313.071	332.393
Banco conta movimento	10.551	975.262
Aplicações financeiras de liquidez imediata	264.825	-
<b>Total</b>	<b>588.447</b>	<b>1.307.655</b>

### **5) Imobilizado**

---

O ativo imobilizado é composto pelos seguintes bens:

<b>Descrição</b>	<b>2018</b>
Terrenos	1.755.000
Prédios e Benfeitorias	3.816.355
<b>Total do Imobilizado</b>	<b>5.571.355</b>

- i. Terreno, medindo 52.839 (cinquenta e dois mil, oitocentos e trinta e nove) metros quadrados, adquirido em 14 de abril de 2015 pelo valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais); e
- ii. Terreno, medindo 52.250 (cinquenta e dois mil, duzentos e cinquenta) metros quadrados, integralizado conforme Boletim de Subscrição de Ações Ordinárias, registrado em 16 de fevereiro de 2015, pelo valor total de R\$ 755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais).

## 6) Obrigações tributárias

As obrigações tributárias são compostas por:

<b>Descrição</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
IRPJ	9.302	-
CSLL	4.069	3.387
ISSQN A PAGAR	-	262
INSS RETIDO SOBRE NOTA FISCAL	-	1.442
<b>Total das Obrigações Tributárias</b>	<b>13.371</b>	<b>5.091</b>

## 7) Patrimônio líquido

### a) Capital Social

O capital social subscrito é composto por 12.000.000 (doze milhões) de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente integralizadas durante o exercício de 2015.

### b) Dividendos

O Estatuto Social prevê a distribuição de no mínimo 25% do Lucro Líquido, após constituição das reservas legais, conforme a seguir:

**Apuração:**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Lucro Líquido do Período</b>	537.821	1.854.226
(-) Constituição de Reserva Legal	(60.699)	(92.711)
Base de cálculo dos dividendos	477.122	1.761.515
<b>Dividendos mínimos (*)</b>	<b>320.349</b>	<b>440.379</b>

**Movimentação:**

<b>(+) Dividendos mínimos (*)</b>	<b>320.349</b>	<b>440.379</b>
(+) Dividendos suplementares	961.048	769.621
(-) Pagamentos	(1.281.397)	(1.210.000)
<b>(=) Saldo final de dividendos a pagar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**c) Constituição de reservas**

- **Reserva legal** - constituída no montante de R\$ 114.368 (cento e quatorze mil e trezentos e sessenta e oito reais), obedecendo ao limite de 5% do lucro líquido do exercício e 20% do capital social integralizado.

Brusque – SC, 15 de maio de 2019.