

Demonstrações Financeiras

Hei Imóveis S.A.

em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

HEI IMÓVEIS S.A.

Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

Conteúdo

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

HEI IMÓVEIS S.A.

Demonstrações financeiras

em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

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 Patrimônio Líquido, Demonstração do Fluxo de Caixa e Notas Explicativas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Brusque – SC, 25 de junho de 2024.

A Administração

HEI IMÓVEIS S.A.

CNPJ: 21.805.780/0001-17

Brusque – SC

Balço Patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais – R\$)

	Nota	2023	2022
ATIVO		6.824.877,55	6.353.986,99
ATIVO CIRCULANTE		910.513,64	524.620,08
DISPONIBILIDADES	4	705.486,84	413.550,68
CAIXA		101.696,46	209.715,07
BANCOS CONTA MOVIMENTO		1,00	203.835,61
APLICAÇÕES DE LIQUIDEZ IMEDIATA - FAF		603.789,38	0,00
DIREITOS REALIZÁVEIS A CURTO PRAZO		205.026,80	111.069,40
TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES A COMPENSAR	5	205.026,80	111.069,40
ATIVO NÃO CIRCULANTE		5.914.363,91	5.829.366,91
PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO	6	5.914.363,91	5.829.366,91
IMOVEIS		5.914.363,91	5.829.366,91
PASSIVO		6.824.877,55	6.353.986,99
PASSIVO CIRCULANTE		615.198,99	224.752,26
FORNECEDORES		0,00	4.703,52
FORNECEDORES		0,00	4.703,52
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS		829,40	0,00
ENCARGOS SOCIAIS A PAGAR		829,40	0,00
OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS	7	88.973,29	31.685,87
IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES S/RECEITAS		88.973,29	31.685,87
DIVIDENDOS A PAGAR		525.396,30	188.362,87
DIVIDENDOS A PAGAR OBRIGATORIOS		131.349,11	47.090,72
DIVIDENDOS A PAGAR SUPLEMENTARES		394.047,19	141.272,15
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	8	6.209.678,56	6.129.234,73
CAPITAL		6.007.500,00	6.007.500,00
CAPITAL SOCIAL		6.007.500,00	6.007.500,00
RESERVAS		202.178,56	121.734,73
RESERVAS DE LUCROS		202.178,56	121.734,73

HEI IMÓVEIS S.A.

CNPJ: 21.805.780/0001-17

Brusque – SC

Demonstração do Resultado do Exercício

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais – R\$)

	Nota	2023	2022
RECEITAS		4.811.273,05	2.384.788,67
RECEITAS OPERACIONAIS		4.811.273,05	2.384.788,67
RECEITA BRUTA C/ VENDAS E SERVIÇOS		5.599.589,92	2.762.120,04
RECEITAS COM ALUGUÉIS		5.599.589,92	2.762.120,04
DEDUÇÕES DAS RECEITAS C/ VENDAS E SERVIÇOS		(790.291,98)	(377.336,04)
IMPOSTOS S/VENDAS E SERVIÇOS		(790.291,98)	(377.336,04)
RECEITAS FINANCEIRAS		1.975,11	4,67
GANHOS COM APLICAÇÕES FINANCEIRAS		1.975,11	0,00
JUROS E DESCONTOS OBTIDOS		0,00	4,67
CUSTOS E DESPESAS		200.796,34	5.089,55
DESPESAS OPERACIONAIS		2.179,40	0,00
ENCARGOS SOCIAIS		1.679,40	0,00
DESPESAS GERAIS		500,00	0,00
DESPESAS ADMINISTRATIVAS		170.540,00	1.791,00
DESPESAS GERAIS		170.540,00	1.791,00
DESPESAS OPERACIONAIS FINANCEIRAS		4.943,08	2.480,06
DESPESAS FINANCEIRAS		4.943,08	2.480,06
DESPESAS OPERACIONAIS TRIBUTÁRIAS		23.133,86	818,49
IMPOSTOS		23.129,06	818,49
MULTAS		4,80	0,00
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO ANTES DE IRPJ E CSLL		4.610.476,71	2.379.699,12
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		4.610.476,71	2.379.699,12
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO POR AÇÃO		0,38	0,20

HEI IMÓVEIS S.A.

CNPJ: 21.805.780/0001-17

Brusque – SC

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais – R\$)

	Reserva de Lucros			Lucros Acumulados	Total
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva L. a Realizar		
Saldo em 31/12/2021	6.007.500,00	2.746,61		-	6.010.246,61
Resultado do exercício				2.379.699,12	2.379.699,12
Destinações do lucro:					
Reserva Legal (Nota 7.c)		118.988,12		(118.988,12)	
Dividendos mín. obrigatórios (Nota 7.b)				(565.177,75)	(565.177,75)
Dividendos adic. propostos (Nota 7.b)				(1.695.533,25)	(1.695.533,25)
Saldo em 31/12/2022	6.007.500,00	121.734,73	-	-	6.129.234,73
Resultado do exercício				4.610.476,71	4.610.476,71
Ajuste de Exercícios Anteriores		(14.061,21)			(14.061,21)
Destinações do lucro:					
Reserva Legal (Nota 7.c)		94.505,04		(94.505,04)	
Dividendos mín. obrigatórios (Nota 7.b)				(1.129.068,10)	(1.129.068,10)
Dividendos adic. propostos (Nota 7.b)				(3.386.903,57)	(3.386.903,57)
Saldo em 31/12/2023	6.007.500,00	202.178,56	-	-	6.209.678,56

HEI IMÓVEIS S.A.

CNPJ: 21.805.780/0001-17

Brusque – SC

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais – R\$)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	2023	2022
Lucro do exercício antes do IRPJ e CSLL	R\$ 5.196.383,65	R\$ 2.656.217,76
Ajustes de Exercícios Anteriores	-R\$ 14.061,21	
Sub – total	R\$ 5.182.322,44	R\$ 2.656.217,76
(Aumento) ou Diminuição no ativo:		
Impostos a recuperar	-R\$ 93.957,40	-R\$ 97.008,19
Aumento ou (Diminuição) no passivo:		
Fornecedores	-R\$ 4.703,52	R\$ 4.703,52
Obrigações trabalhistas	R\$ 829,40	R\$ 0,00
Obrigações tributárias	R\$ 57.287,42	-R\$ 12.329,16
Dividendos a pagar	R\$ 337.033,43	R\$ 28.714,87
Outras Obrigações	R\$ -	R\$ -
Caixa proveniente das operações	R\$ 5.478.811,77	R\$ 2.580.298,80
Imposto de renda e contribuição social do exercício	-R\$ 585.906,94	-R\$ 276.518,64
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	R\$ 4.892.904,83	R\$ 2.303.780,16
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Prédios e Benfeitorias	-R\$ 84.997,00	-R\$ 258.011,91
Caixa Líquido (usado) nas atividades de investimentos	-R\$ 84.997,00	-R\$ 258.011,91
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Distribuição de lucros	-R\$ 4.515.971,67	-R\$ 2.260.711,00
Caixa líquido gerado (usado) nas atividades de financiamentos	-R\$ 4.515.971,67	-R\$ 2.260.711,00
Aumento (Redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	-R\$ 108.018,61	-R\$ 214.942,75
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	R\$ 413.550,68	R\$ 628.493,43
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	R\$ 705.486,84	R\$ 413.550,68

HEI IMÓVEIS S.A.

CNPJ: 21.805.780/0001-17

Brusque – SC

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais – R\$)

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 2023 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.

A administração da sociedade declara que as demonstrações financeiras refletem e espelham a realidade da empresa em todos os seus termos. Os resultados produzidos são frutos documental remetido para contabilização pela administração da empresa, respondendo está, pela veracidade, integridade e procedência.

A responsabilidade profissional do contabilista que referenda estas demonstrações contábeis estão limitadas aos fatos contábeis efetivamente notificados pela administração da empresa a este profissional.

HEI IMÓVEIS S.A.

CNPJ: 21.805.780/0001-17

Brusque – SC

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais – R\$)

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, apresentados para fins de comparação, podem conter reclassificações, quando aplicável, para melhoria da informação e comparabilidade.

A autorização para a conclusão destas demonstrações financeiras foi dada pela administração em 25 de junho de 2024.

A Demonstração de Resultados Abrangentes (DRA) não está sendo apresentado, pois não há valores a serem apresentados nesse conceito, uma vez que o lucro do exercício é igual ao resultado abrangente total.

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 relativo às datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

HEI IMÓVEIS S.A.

CNPJ: 21.805.780/0001-17

Brusque – SC

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais – R\$)

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. Despesas

Estão apropriados, obedecendo ao regime de competência.

1.7. 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:

Descrição	2023	2022
Caixa	101.696,46	209.715,07
Banco conta movimento	1,00	203.835,61
Aplicações financeiras de liquidez imediata	603.789,38	-
Total	705.486,84	413.550,68

HEI IMÓVEIS S.A.

CNPJ: 21.805.780/0001-17

Brusque – SC

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais – R\$)

5) Tributos e Contribuições a Compensar

Em 13/01/2021, a empresa aderiu ao parcelamento previdenciário oferecido pela Receita Federal do Brasil (RFB), conforme regulamentado Lei nº 10.522/202. Como na data não houve o reconhecimento correto da existência do débito na contabilidade, os valores estão sendo registrado no ativo circulante da empresa - tributos e contribuições a compensar, totalizando R\$ 205.026,80.

Embora a adesão ao parcelamento deverá resultar em uma redução do passivo, destinado a registrar a obrigação previdenciárias a pagar, este ajuste ainda não foi consolidado no balanço patrimonial e a correta realização e apresentação dos saldos ajustados será nas próximas demonstrações financeiras.

6) Imobilizado

O ativo imobilizado é composto pelos seguintes bens:

Descrição	2023
Terrenos	1.755.000,00
Prédios e Benfeitorias	4.159.363,91
Total do Imobilizado	5.914.363,91

- 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).

7) Obrigações tributárias

As obrigações tributárias são compostas por:

HEI IMÓVEIS S.A.

CNPJ: 21.805.780/0001-17

Brusque – SC

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais – R\$)

Descrição	2023	2022
IRPJ a Pagar	48.079,27	16.414,13
CS a Pagar	18.053,20	6.629,09
PIS a Pagar	4.067,54	1.496,15
COFINS a Pagar	18.773,28	6.905,30
ISSQN a Pagar	0,00	241,20
Total das Obrigações Tributárias	88.973,29	31.685,87

8) 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:

	2023	2022
Lucro Líquido do Período	4.610.476,71	2.379.699,12
(-) Constituição de Reserva Legal	(94.505,04)	(118.988,12)
Base de cálculo dos dividendos	4.515.971,67	2.260.711,00
Dividendos mínimos (*)	1.129.068,10	565.177,60

Movimentação:

(+) Dividendos mínimos (*)	1.129.068,10	565.177,60
(+) Dividendos suplementares	3.386.903,57	1.695.533,40
(-) Pagamentos	(3.990.575,37)	(2.072.348,13)
(=) Saldo final de dividendos a pagar	525.396,30	188.362,87

c) Reservas de Lucros

Constituída pela Reserva Legal no montante de R\$ 202.178,56 (duzentos e dois mil e cento e setenta e oito reais e cinquenta e seis centavos), observou-se que nos anos

HEI IMÓVEIS S.A.

CNPJ: 21.805.780/0001-17

Brusque – SC

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais – R\$)

anteriores não obedeceu ao limite de 5% do lucro líquido dos exercícios, e ainda não atingiu o limite 20% do capital social integralizado.

Brusque – SC, 25 de junho de 2024.

FERNANDA HORT DOS SANTOS
Diretora Presidente
CPF: 030.413.929-76

JONAS HORT
Diretor Vice-Presidente
CPF: 976.356.429-87

SHEILA KARLA SGROTT
Contabilista
CPF: 074.037.519-90
CRC: SC-037375/O-8