

LUNA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA								
CNPJ.: 06.245.059/0001-26								
DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO								
DO EXERCÍCIO FINDO EM 31.12.2021 E 31.12.2020								
VALORES EXPRESSOS EM REAIS R\$								
Histórico	Capital Realizado	RESERVAS DE CAPITAL		RESERVAS DE LUCRO			Lucros Acumulados	Total
		Reserva de Correção Monetária de Capital	Subvenções para Investimentos	Reservas de Lucros a Destinar	Reserva Estatutária	Reserva Legal		
Saldo em 31.12.2019	300.000,00	-	-	-	-	-	2.361.720,28	2.661.720,28
Ajustes de Exercícios Anteriores:	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências para reservas:	-	-	-	-	-	2.361.720,28	(2.361.720,28)	-
Prejuízo Líquido do Exercício:	-	-	-	-	-	-	(118.469,91)	(118.469,91)
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2020	300.000,00	-	-	-	-	2.361.720,28	(118.469,91)	2.543.250,37
Ajustes de Exercícios Anteriores:	-	-	-	-	-	-	-	-
Efeitos de mudança de critérios contábeis:	-	-	-	-	-	-	-	-
Retificação de erros de exercícios anteriores:	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumento de Capital:	-	-	-	-	-	-	-	-
Com lucros e reservas:	-	-	-	-	-	-	-	-
Por subscrição realizada	-	-	-	-	-	-	-	-
Reversões de Reservas:	-	-	-	-	-	-	-	-
De contingências:	-	-	-	-	-	-	-	-
De lucros a realizar:	-	-	-	-	-	-	-	-
Prejuízo Líquido do Exercício:	-	-	-	-	-	-	(6.703,56)	(6.703,56)
Proposta da Administração de Destinação do Lucro:	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências para reservas:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva estatutária:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de lucros para expansão:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de lucros a realizar:	-	-	-	-	-	(118.469,91)	118.469,91	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2021	300.000,00	-	-	-	-	2.361.720,28	(125.173,47)	2.536.546,81

Brusque, 31 de dezembro de 2021

Michael Boni
Contador
CRC/SC: 041917/O-3
CPF.: 055.941.459-58

Edson Osimar Zambonetti
Administrador
CPF.: 309.722.139-53

LUNA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA
CNPJ.: 06.245.059/0001-26
Demonstração Fluxo de Caixa Pelo Método Indireto dos
Exercícios Findos de 31 de Dezembro de 2021 e 2020

VALORES EM REAIS/ALORES EM REAIS

1. ATIVIDADES OPERACIONAIS	2021	2020
Lucro (Prejuízo) do exercício	(6.703,56)	(118.469,91)
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-
Depreciação/Amortização	684.081,27	473.918,59
Lucro (Prejuízo) Ajustado	677.377,71	355.448,68
Redução (aumento) nas Contas do Ativo Circulante e Não Circulante	(33.506,80)	279.944,98
Títulos a Receber	-	-
Duplicatas a Receber	-	207.000,00
Adiantamento a Terceiros	(26.475,00)	80.982,61
Adiantamento a Funcionários	884,79	25,56
Despesas Pagas Antecipadamente	(7.916,59)	(8.063,19)
Aumento (Redução) nas Contas do Passivo Circulante e Não Circulantes	27.950,63	(16.075,99)
Fornecedores	12.562,15	(20.108,49)
Impostos e Contribuições a Recolher	4.532,78	231,40
Tributos Retidos a Recolher	12,35	(45,12)
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	4.273,66	(4.521,68)
Contas a Pagar	6.569,69	8.367,90
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	671.821,54	619.317,67
2. ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(1.479.115,00)	(280.150,78)
Participação por Incentivos Fiscais	-	-
Aquisição/(Pagamento) de Consórcios	98.426,37	(44.536,78)
Contrato de Compra de Imóveis a Pagar	-	(25.000,00)
Aquisição de Imóveis	(712.500,00)	(405.229,11)
Venda de Imóveis	-	-
Venda/(Aquisição) de Imobilizado	(1.125.656,38)	(50.000,00)
(Constituição)/Baixa de Imobilizado em Andamento	260.615,01	244.615,11
Caixa Proveniente das Atividades de Investimento	(1.479.115,00)	(280.150,78)
3. ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	783.032,16	(340.341,53)
Aquisição/(Pagamento) de Empréstimos	532.581,57	(211.539,48)
Aquisição/(Pagamento) de Financiamentos	250.450,59	(128.802,05)
Distribuição de Lucros	-	-
Caixa Proveniente das Atividades de Financiamento	783.032,16	(340.341,53)
Caixa Líquido Gerado (1+2+3)	(24.261,30)	(1.174,64)
Demonstrativo de Redução Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	(24.261,30)	(1.174,64)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	27.224,88	28.399,52
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	2.963,58	27.224,88

Brusque, 31 de Dezembro de 2021

Michael Boni
Contador
CRC/SC: 041917/O-3
CPF.: 055.941.459-58

Edson Osimar Zambonetti
Diretor Presidente
CPF.: 309.722.139-53

NOTAS EXPLICATIVAS

ÍNDICE

1. CONTEXTO OPERACIONAL
2. ELABORAÇÃO DEMONSTRAÇÕES
3. RESUMO DE PRÁTICAS
4. CAIXA E EQUIVALENTE
5. DUPLICATAS A RECEBER
6. CRÉDITOS A RECEBER
7. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE
8. INVESTIMENTOS
9. IMOBILIZADO
10. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS
11. FORNECEDORES
12. CONTRATOS DE COMPRA DE IMÓVEIS A PAGAR
13. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS
14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS
15. OUTRAS OBRIGAÇÕES
16. CAPITAL SOCIAL
17. RESERVAS DE LUCROS
18. LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS

NOTAS EXPLICATIVAS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A empresa LUNA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS S.A., é classificada como um Sociedade Anônima Fechada, tributada no Lucro Presumido, que possui sua sede na cidade de Brusque, localizada na Avenida CONSUL CARLOS RENAUX nº 141 - SALA 601. Com a início de suas atividades em 22/06/2017. Tendo como objeto social a exploração da atividade de Aluguel de imóveis próprios

2. ELABORAÇÃO DEMONSTRAÇÕES

As demonstrações contábeis inerentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, são apresentadas em Reais (RS) que é a moeda funcional da entidade. Todas as demonstrações e saldos apresentados estão consolidados. A elaboração e apresentação das demonstrações contábeis estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, tomando-se como base os termos da ITG 1000 aprovada pela Resolução do CFC nº 1418/12. Portanto, atendendo aos termos da ITG 100, a entidade está apresentando o Balanço Patrimonial, Demonstrações do Resultado do Exercício e Notas Explicativas.

3. RESUMO DE PRÁTICAS

1 Apuração do Resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil de caixa dos exercícios onde as receitas são reconhecidas no momento do recebimento dos numerários. Os custos com as mercadorias e as despesas são reconhecidos no resultado no momento da utilização dos recursos.

1 Regime de Escrituração

A entidade adota o regime de caixa para o registro de suas operações. A aplicação deste regime implica no reconhecimento das receitas realizadas no resultado no momento do recebimento dos Numerário. Os custos e despesas são reconhecidos no momento da utilização dos recursos ou aquisição dos serviços.

4. CAIXA E EQUIVALENTE

São registradas neste grupo de contas todas as movimentações com numerários, sendo em espécie (Caixa) e de ordem bancária (Bancos). Como tal, os saldos apresentados constituem os saldos de Caixa e Bancos existentes na data do encerramento do exercício. Tendo como forma de comprovação os extratos bancários e/ou relatórios de controle de caixa, enviados pela entidade ao decorrer do exercício social, sendo assim de sua total responsabilidade a ausência de documentos caso ocorrer.

	2021	2020
BENS NUMERÁRIOS	976,64	13.509,15
BANCOS CONTA MOVIMENTO	11,57	4.808,62
APLICAÇÃO LIQUIDEZ IMEDIATA	1.975,37	8.907,11
TOTAL CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	2.963,58	27.224,88

5. DUPLICATAS A RECEBER

Os valores a receber estão registrados pelos valores referentes às vendas de produtos com os recebimentos a prazo, que são registradas e mantidas em conta nominal a cada um de seus clientes e os valores que as compõem são as somas de valores vendidos subtraídos os recebidos dos títulos decorrentes a operação do ano. Valores somente lançados em curto prazo por serem recebidos em sua totalidade antes do termino do exercício seguinte.

	2021	2020
TOTAL DUPLICATAS A RECEBER	0,00	0,00

6. CRÉDITOS A RECEBER

Constitui este grupo de contas os créditos com terceiros, sendo estes: Adiantamento a funcionários, referentes a obrigações trabalhistas pagas antecipadamente, sendo esses: Férias e 13º salário; Tributos a Recuperar e Créditos Fiscais, que podem ser compensados e recuperados pela empresa; Títulos de capitalização e impostos antecipados que são referentes aos Parcelamentos Federais ainda não consolidados.

	2021	2020
Títulos a Receber	0,00	0,00
Cheques em Cobrança	0,00	0,00
Adiantamentos a Terceiros	30.000,00	3.525,00
Adiantamentos a Funcionários	0,00	884,79
Tributos a Recuperar	0,00	0,00
Impostos a Compensar	0,00	0,00
Total Créditos a Receber	30.000,00	4.409,79

7. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE

As despesas antecipadas representam os pagamentos antecipados cujo benefício ou prestação de serviço ocorrerá em períodos futuros. São registradas no ativo, observado o princípio da competência para o devido reconhecimento em resultado, ocorrendo simultaneamente, quando se correlacionarem às receitas.

	2021	2020
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	18.137,90	10.221,31

8. INVESTIMENTOS

Neste grupo são apresentados os investimentos que a entidade possui em outras sociedades, distribuído da seguinte forma:

	2021	2020
PARTICIPAÇÕES EM COLIGADAS/CONTROLADAS	20.399,14	20.399,14
TOTAL INVESTIMENTOS	20.399,14	20.399,14

9. IMOBILIZADO

Estão demonstrados pelo custo histórico de aquisição deduzido da depreciação acumulada e de perdas acumuladas por redução ao valor recuperável (impairment), quando aplicável. O custo de aquisição inclui gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo.

Quaisquer ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são reconhecidos no resultado. A depreciação é calculada para amortizar o custo de itens do ativo imobilizado utilizando o método linear baseado na vida útil estimada dos itens, sendo reconhecida no resultado. O valor residual total dos bens registrados no ativo imobilizado e no intangível é de R\$ 13.010.136,90. As taxas anuais de depreciação e amortização estão mencionadas abaixo.

	Saldo em 31/12/2020	Movimentação do período			Saldo em 31/12/2021	Taxa % Fiscal
	Saldo Líquido	Aquisições	Baixas	Depreciação	Saldo Líquido	% Depreciação
Terrenos	2.298.474,99	262.500,00	-	-	2.560.974,99	Não deprecia
Edifícios	8.634.934,56	450.000,00	-	(412.017,69)	8.672.916,87	4%
Máquinas, Aparelhos e Equipamentos	919,66	-	-	(178,00)	741,66	10%
Móveis e Utensílios	-	22.741,00	-	(816,44)	21.924,56	10%
Instalações	44.583,34	5.330,05	-	(5.505,77)	44.407,62	10%
Veículos	569.274,51	1.553.562,37	(455.977,04)	(265.563,37)	1.401.296,47	20%
Imobilizados em Andamento	379.183,11	116.884,99	(377.500,00)	-	118.568,10	Não deprecia
Consórcios em Andamento	158.712,32	79.520,46	(48.926,15)	-	189.306,63	Não deprecia
TOTAL	12.086.082,49	2.490.538,87	(882.403,19)	(684.081,27)	13.010.136,90	

10. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Os financiamentos a pagar são reconhecidos, inicialmente, pelos custos históricos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração de resultado durante o período em que a operação esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

Neste exercício, constam para pagamento os saldos abaixo:

	2021	2020
EMPRESTIMOS	2.183.326,13	1.132.858,00
FINANCIAMENTOS	143.672,21	199.954,56
SALDO FINANCIAMENTOS CURTO PRAZO	2.473.284,92	1.350.078,46
EMPRESTIMOS LP	2.822.038,30	3.339.924,86
FINANCIAMENTOS LP	447.651,67	140.918,73
SALDO FINANCIAMENTOS LONGO PRAZO	3.269.689,97	3.480.843,59

11. FORNECEDORES

Os registros efetuados neste grupo de contas evidenciam os saldos relativos às operações e/ou despesas a pagar efetivamente incorridas pela empresa e que dizem respeito diretamente às suas operações, sendo classificadas como passivos circulantes devido aos pagamentos serem efetuados no período menor que um ano. O saldo restante no final deste período está abaixo demonstrado e comparado com o final do período anterior. Esses valores são referentes a aquisições de insumos e demais despesas usadas na atividade da empresa

	2021	2020
TOTAL FORNECEDORES	316.922,01	304.359,86

12. CONTRATOS DE COMPRA DE IMÓVEIS A PAGAR

Estão registrados os valores a pagar, referente a imóveis adquiridos pela empresa no decorrer do exercício de suas atividades e são quitados conforme as competências previstas em contrato. Estes contratos estão registrados no curto e no longo prazo, em virtude de prazos para quitação superiores a 12 meses.

	2021	2020
Contratos de Compra de Imóveis	993.252,39	993.252,39
CONTRATOS DE COMPRA DE IMÓVEIS	993.252,39	993.252,39
Contratos de Compra de Imóveis	3.425.925,47	3.425.925,47
CONTRATOS DE COMPRA DE IMÓVEIS - LP	3.425.925,47	3.425.925,47

13. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

Encontram-se registradas todas as obrigações com impostos correntes, incidentes sob as operações próprias e retidos sobre pagamentos a terceiros. Tais obrigações estão registradas pelo seu valor líquido de operação. Este grupo encontra-se no passivo circulante

	2021	2020
COFINS a Recolher	3.250,10	3.143,99
CSLL a Recolher	10.432,54	9.268,16
IRPJ a Recolher	22.979,29	19.744,90
IRRF s/ FOPA	4,91	0,00
PIS a Recolher	704,19	681,20
Total Obrigações Tributárias	37.435,92	32.890,79
ISS Retido a Recolher	0,00	0,00
Contribuições Retidas a Recolher	64,89	52,54
INSS Retido a Recolher	0,00	0,00
PCC Retido a Recolher	0,00	0,00
Total Obrigações Tributárias Retidas	64,89	52,54

14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

Neste grupo estão registradas as obrigações com o profissional trabalhador, além dos impostos, contribuições trabalhistas e provisões.

	2021	2020
Salários e Ordenados a Pagar	3.564,00	2.904,00
INSS a Pagar	1.321,50	1.467,09
FGTS a Pagar	453,15	474,93
Provisão de Férias	8.303,79	4.522,76
Total Obrigações Sociais e Trabalhistas	13.642,44	9.368,78

15. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Neste grupo podem ser alocadas todas as demais contas da Entidade, exceto quando a norma preveja grupo específico para tal, seja devido à atividade ou ao porte da empresa. São mantidos neste grupo os adiantamentos de Clientes, referentes a depósitos que não foram identificados pela entidade, e Contas a Pagar relativo a contas diversas da entidade. A apresentação do saldo segue abaixo da seguinte forma:

	2021	2020
Adiantamentos a Clientes	0,00	0,00
Contas a Pagar	12.759,96	8.367,90
Contas Correntes	2.177,63	0,00
Total Outras Obrigações	14.937,59	8.367,90

16. CAPITAL SOCIAL

Neste grupo estão informados os valores correspondentes ao Capital Social Subscrito e o Capital Social a integralizar da empresa. O Capital

Social é de R\$ 300.000,00. Subscritos da seguinte forma:

NOME	COTAS	VALOR (R\$)	%
DANIELA COELHO FIGUEIREDO ZAMBONETTI	1.500	1.500,00	0,50
PIETRA FIGUEIREDO ZAMBONETTI	149.250	149.250,00	49,75
PAOLA FIGUEIREDO ZAMBONETTI	149.250	149.250,00	49,75
TOTAL	300.000	300.000,00	100

17. RESERVAS DE LUCROS

Neste grupo estão informados os valores correspondentes a Reserva Legal, é constituída mediante a apropriação de 5 por cento do lucro líquido do exercício social, até o montante correspondente a 20 por cento do capital social, em conformidade com o artigo 193 da Lei n 6.404 de 1976. Pode ser utilizada para amortizar prejuízos ou aumento de capital social, não estando disponível para distribuição aos sócios. Apresenta saldo de R\$ 0,00. E a reserva de Lucros a Destinar, constituída dos resultados auferidos dos exercícios anteriores pela sociedade com o saldo R\$ 2.243.250,37.

18. LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS

Os resultados do exercício são apurados nesta conta. Apresenta o saldo de -6.703,56 referente ao resultado auferido no final deste exercício.

EDSON OSIMAR ZAMBONETTI
Diretor Presidente
CPF: 309.722.139-53

MICHAEL BONI
CRC: 1-SC-041917/O-3 - Contador
CPF: 055.941.459-58