

BELA LUNA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS S.A.

CNPJ.: 02.189.204/0001-48

DO EXERCÍCIO FINDO EM 31.12.2022 E 31.12.2021

VALORES EXPRESSOS EM REAIS R\$

Histórico	Capital Realizado	RESERVAS DE CAPITAL	RESERVAS DE LUCROS			Ações em Tesouraria	Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
		Reserva de Correção Monetária de Capital	Reserva Para Contingência	Reservas de Lucros a Destinar	Reserva Legal			
Saldo em 31.12.2020	2.000.000,00	22.591,23	-	539.081,65	69.385,46	-	682.707,75	3.313.766,09
Aumento de Capital:	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	140.694,73	-	-	-	140.694,73
Lucro Líquido do Exercício:	-	-	-	-	-	-	407.615,65	407.615,65
Transferências para reservas:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de lucros a realizar:	-	-	-	682.707,75	-	-	(682.707,75)	-
Absorção das Ações em tesouraria com Reservas de Lucro	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal:	-	-	-	-	20.774,39	-	(20.774,39)	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2021	2.000.000,00	22.591,23	-	1.362.484,13	90.159,85	-	386.841,26	3.862.076,47
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	372.280,54	-	-	-	372.280,54
Aumento de Capital:	-	-	-	-	-	-	-	-
Com lucros e reservas:	-	-	-	-	-	-	-	-
Por subscrição realizada	-	-	-	-	-	-	-	-
Reversões de Reservas:	-	-	-	-	-	-	-	-
De contingências:	-	-	-	-	-	-	-	-
De lucros a realizar:	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro Líquido do Exercício:	-	-	-	-	-	-	1.505.408,12	1.505.408,12
Proposta da Administração de Destinação do Lucro:	-	-	-	386.841,26	-	-	(386.841,26)	-
Transferências para reservas:	-	-	-	386.841,26	-	-	(386.841,26)	-
Reserva legal:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva estatutária:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de lucros para expansão:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de lucros a realizar:	-	-	-	386.841,26	-	-	(386.841,26)	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	2.000.000,00	22.591,23	-	2.121.605,93	90.159,85	-	1.505.408,12	5.739.765,13

Brusque, 31 de dezembro de 2022

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

Edson Osimar Zambonetti
Diretor Presidente
CPF.: 309.722.139-53

BELA LUNA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS S.A.
CNPJ.: 02.189.204/0001-48
Demonstração Fluxo de Caixa Pelo Método Indireto dos
Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e Dezembro de 2021

	VALORES EM REAIS	VALORES EM REAIS
	2022	2021
1. ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (Prejuízo) do exercício	1.505.408,12	407.615,65
Ajuste de Exercícios Anteriores	372.280,54	140.694,73
Depreciação/Amortização	(1.292.656,70)	151.790,70
Lucro (Prejuízo) Ajustado	585.031,96	700.101,08
Redução (aumento) nas Contas do Ativo Circulante e Não Circulante	618.633,57	(231.671,12)
Títulos a Receber	(3.617,10)	649.178,24
Duplicatas a Receber	127.500,00	5.000,01
Adiantamento a Terceiros	492.656,97	(877.029,30)
Adiantamento a Funcionários	(292,46)	35,80
Impostos a Compensar	2.261,15	(2.261,15)
Estoques	-	-
Despesas Pagas Antecipadamente	125,01	(1.372,03)
Depósitos Judiciais - LP	-	(5.222,69)
Aumento (Redução) nas Contas do Passivo Circulante e Não Circulantes	(648.048,94)	810.928,88
Fornecedores	(584.935,54)	1.302.528,76
Contratos de Compra de Imóveis	-	-
Obrigações Tributárias	18.754,25	14.119,41
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	1.495,61	(602,37)
Outras Obrigações	(83.363,26)	(505.116,92)
Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais	555.616,59	1.279.358,84
2. ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(1.363.068,88)	731.642,38
Participação por Incentivos Fiscais	-	-
Participação em Outras Sociedades	8.133,12	(54.127,79)
Adto p Futuro Aumento de Capital	-	2.510.800,00
Aquisição de Imobilizado	(487.618,77)	(101.672,95)
Venda de Imobilizado em Andamento	1.581.469,43	-
Outros Investimentos	(8.294.353,44)	-
Venda de Imobilizado	10.222.635,37	-
Aquisição de Imóveis	(200.000,00)	(861.166,45)
Aquisição de Imobilizado em Andamento	(4.193.334,59)	(762.190,43)
Caixa Proveniente das Atividades de Investimento	(1.363.068,88)	731.642,38
3. ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	2.632.735,83	(2.151.265,95)
Empréstimos e Financiamentos	2.632.735,83	(2.151.265,95)
Caixa Proveniente das Atividades de Financiamento	2.632.735,83	(2.151.265,95)
Caixa Líquido Gerado (1+2+3)	1.825.283,54	(140.264,73)
Demonstrativo de Redução Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	1.825.283,54	(140.264,73)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	76.621,56	216.886,29
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.901.905,10	76.621,56

Brusque, 31 de dezembro de 2022

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. ESTOQUES
8. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE
9. REALIZÁVEL A LONGO PRAZO
10. INVESTIMENTOS
11. IMOBILIZADO
12. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS
13. FORNECEDORES
14. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS
15. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS
16. OUTRAS OBRIGAÇÕES
17. CAPITAL SOCIAL
18. RESERVAS DE LUCROS
19. LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS

NOTAS EXPLICATIVAS

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A empresa BELA LUNA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS 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 - ANDAR 6 SALA 03. 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 2022 e 31 de dezembro de 2021, 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 NBC TG 1002, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2021 Aprova a NBC TG 1002, que dispõe sobre a contabilidade para micro entidades.

Ao elaborar as demonstrações contábeis, a administração avaliou a capacidade da entidade, continuar em operação em futuro previsível e declara que não tem a intenção de liquidá-la ou cessar seus negócios.

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.

	2022	2021
BENS NUMERÁRIOS	2.934,07	9.233,69
BANCOS CONTA MOVIMENTO	24.767,61	24.401,13
APLICAÇÃO LIQUIDEZ IMEDIATA	1.874.203,42	42.986,74
TOTAL CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.901.905,10	76.621,56

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 término do exercício seguinte.

	2022	2021
TOTAL DUPLICATAS A RECEBER	0,00	127.500,00

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.

	2022	2021
Títulos a Receber	571.070,41	567.453,31
Cheques em Cobrança	0,00	0,00
Adiantamentos a Terceiros	417.204,14	909.861,11
Adiantamentos a Funcionários	376,45	83,99
Tributos a Recuperar	0,00	0,00
Impostos a Compensar	3.329,89	5.591,04
Total Créditos a Receber	991.980,89	1.482.989,45

7. ESTOQUES

Estão registradas neste item as os valores que compõem os estoques da entidade. A organização avalia seus estoques pelo custo médio ponderado incluindo no seu custo de estoque todos os custos de compras, custos de transformação e outros custos incorridos para trazer os estoques para sua localização e condições atuais. Os custos de aquisição abrangem o preço de compra, transporte, manuseio e outros custos diretamente atribuíveis à aquisição de bens acabados, materiais e serviços. Descontos comerciais, abatimentos e outros itens similares são deduzidos na determinação dos custos e compra. Os Estoques registrados em conta própria foram avaliados, contados e levantados fisicamente, e perfazem a realidade do exercício encerrado.

	2022	2021
TOTAL ESTOQUES	747.500,00	747.500,00

8. 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.

	2022	2021
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	10.728,28	10.853,29

9. REALIZÁVEL A LONGO PRAZO

De uma forma geral, são classificáveis no Realizável a Longo Prazo contas da mesma natureza das do Ativo Circulante, que, todavia, tenham sua realização certa ou provável após o término do exercício seguinte, o que, normalmente, significa realização num prazo superior a um ano a partir do próprio balanço. São mantidos neste grupo os valores referentes os Depósitos Judiciais de processos de possível liquidez.

	2022	2021
TOTAL REALIZÁVEL A LP	5.222,69	5.222,69

10. INVESTIMENTOS

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

	2022	2021
PARTICIPAÇÕES PERMANENTES OUTRAS SOCIEDADES	644.054,31	652.187,43
PARTICIPAÇÕES EM COLIGADAS/CONTROLADAS	13.337,16	13.337,16
TOTAL INVESTIMENTOS	8.951.744,91	665.524,59

11. IMOBILIZADO

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\$ 5.556.506,72. As taxas anuais de depreciação e amortização estão mencionadas abaixo.

	Saldo em 31/12/2021	Movimentação do período			Saldo em 31/12/2022	Taxa % Fiscal
	Saldo Líquido	Aquisições	Baixas	Depreciação	Saldo Líquido	% Depreciação
Terrenos	3.563.755,06	200.000,00	(3.763.755,06)	-	0,00	0%
Edifícios	4.423.811,24	-	(5.891.677,31)	-	(1.467.866,07)	4%
Equipamentos para Processamento de Dados	201,19	-	-	1.467.866,07	1.468.067,26	20%
Instalações	357.774,94	-	-	(45.167,00)	312.607,94	10%
Máquinas, Aparelhos e Equipamentos	8.561,82	-	-	(3.330,27)	5.231,55	10%
Móveis e Utensílios	122.461,96	-	-	(19.602,39)	102.859,57	10%
Software	-	-	-	-	-	20%
Veículos	744.846,01	487.618,77	(567.203,00)	(107.109,71)	558.152,07	20%
TOTAL	9.221.412,22	687.618,77	(10.222.635,37)	1.292.656,70	979.052,32	
Imobilizados em Andamento	1.965.589,24	4.193.334,59	(1.581.469,43)	-	4.577.454,40	0%
TOTAL	1.965.589,24	4.193.334,59	(1.581.469,43)	-	4.577.454,40	

12. 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:

	2022	2021
EMPRESTIMOS	8.183.516,94	5.536.339,66
FINANCIAMENTOS	160.921,20	111.666,43
SALDO FINANCIAMENTOS CURTO PRAZO	8.344.438,14	5.648.006,09
EMPRESTIMOS LP	0,00	18.696,16
FINANCIAMENTOS LP	56.250,07	101.250,13
SALDO FINANCIAMENTOS LONGO PRAZO	56.250,07	119.946,29

13. 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

	2022	2021
TOTAL FORNECEDORES	1.220.534,23	1.805.469,77

14. 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

	2022	2021
COFINS a Recolher	8.342,81	6.666,40
CSLL a Recolher	23.720,67	19.655,37
ICMS a Recolher	0,00	0,00
ICMS ST a Recolher	0,00	0,00
IPJ a Recolher	0,00	0,00
IRPJ a Recolher	58.102,54	46.801,61
IRRF s/ FOPA	0,00	35,44
PIS a Recolher	1.807,61	1.444,39
ISS a Recolher	0,00	0,00
Simplex Nacional a Recolher	0,00	0,00
Total Obrigações Tributárias	93.574,42	74.820,17
ISS Retido a Recolher	221,91	22,50
Contribuições Retidas a Recolher	91,78	194,46
INSS Retido a Recolher	1.287,10	0,00
PCC Retido a Recolher	0,00	0,00
Total Obrigações Tributárias Retidas	1.600,79	216,96

15. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E PREVIDENCIÁRIAS

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

	2022	2021
Salários e Ordenados a Pagar	705,00	629,00
Pró-Labore a Pagar	0,00	0,00
Pensão Alimentícia a Pagar	0,00	0,00
Rescisões a Pagar	0,00	0,00
INSS a Pagar	513,25	457,05
FGTS a Pagar	147,43	131,39
Contribuição Sindical a Pagar	0,00	0,00
Contribuição Confederativa a Pagar	0,00	0,00
Provisão de Férias	1.825,89	478,53
Total Obrigações Sociais e Trabalhistas	3.191,58	1.695,97

16. 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:

	2022	2021
Adiantamentos a Clientes	0,00	0,00
Contas a Pagar	196.979,51	280.398,28
Contas Correntes	55,51	0,00
Total Outras Obrigações	197.035,02	280.398,28
Recursos p/ Futuro Aumento de Capital	2.510.800,00	2.510.800,00
Total Outras Obrigações LP	2.510.800,00	2.510.800,00

17. 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\$ 2.000.000,00. Subscritos da seguinte forma:

NOME	AÇÕES	VALOR (R\$)	%
MAURÍCIO DE BORBA ZAMBONETTI	538.001	1.980.000,00	99
PIETRA FIGUEIREDO ZAMBONETTI	2.717	10.000,00	0,5
PAOLA FIGUEIREDO ZAMBONETTI	2.717	10.000,00	0,5
			100

18. RESERVAS DE LUCROS

Neste grupo estão informados os valores correspondentes a Reserva Legal, é constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido do exercício social, até o montante correspondente a 20% do capital social, em conformidade com o artigo 193 da Lei nº 6.404/76. Pode ser utilizada para amortizar prejuízos ou aumento de capital social, não estando disponível para distribuição aos sócios. Apresenta saldo de 90.159,85. E a reserva de Lucros a Destinar, constituída dos resultados auferidos dos exercícios anteriores pela sociedade com o saldo 2.121.605,93. Além disso, possui saldo de 22.591,23 com Reserva de Correção Monetária de Capital.

19. LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS

Os resultados do exercício são apurados nesta conta. Apresenta o saldo de 1.505.408,12 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