

## LUNA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA

CNPJ.: 06.245.059/0001-26

## DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

DO EXERCÍCIO FINDO EM 31.12.2022 E 31.12.2021

VALORES EXPRESSOS EM REAIS R\$

Histórico	Capital Realizado	RESERVAS DE CAPITAL		RESERVAS DE LUCRO			Lucros/Prejuízos Acumulados	Total
		Reserva de Correção Monetária de Capital	Subvenções para Investimentos	Reservas de Lucros a Destinar	Reserva Estatutária	Reserva Legal		
Saldo em 31.12.2020	300.000,00	-	-	2.361.720,28	-	-	(118.469,91)	2.543.250,37
Ajustes de Exercícios Anteriores:	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências para reservas:	-	-	-	(118.469,91)	-	-	118.469,91	-
Prejuízo Líquido do Exercício:	-	-	-	-	-	-	(6.703,56)	(6.703,56)
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2021	300.000,00	-	-	2.243.250,37	-	-	(6.703,56)	2.536.546,81
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:	-	-	-	-	-	-	88.941,14	88.941,14
Proposta da Administração de Destinação do Lucro:	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferências para reservas:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva estatutária:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de lucros para expansão:	-	-	-	-	-	-	-	-
Reserva de lucros a realizar:	-	-	-	(6.703,56)	-	-	6.703,56	-
Dividendos distribuídos	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31.12.2022	300.000,00	-	-	2.236.546,81	-	-	88.941,14	2.625.487,95

Brusque, 31 de dezembro de 2022

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 2022 e 2021**

	VALORES EM REAIS	VALORES EM REAIS
	2022	2021
<b>1. ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
<b>Lucro (Prejuízo) do exercício</b>	<b>88.941,14</b>	<b>(6.703,56)</b>
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	-
Depreciação/Amortização	(1.146.523,29)	684.081,27
<b>Lucro (Prejuízo) Ajustado</b>	<b>(1.057.582,15)</b>	<b>677.377,71</b>
<b>Redução (aumento) nas Contas do Ativo Circulante e Não Circulante</b>	<b>(41.544,07)</b>	<b>(33.506,80)</b>
Títulos a Receber	-	-
Duplicatas a Receber	-	-
Adiantamento a Terceiros	(15.000,00)	(26.475,00)
Adiantamento a Funcionários	(1.231,59)	884,79
Despesas Pagas Antecipadamente	(25.312,48)	(7.916,59)
<b>Aumento (Redução) nas Contas do Passivo Circulante e Não Circulantes</b>	<b>(3.350.766,55)</b>	<b>45.363,67</b>
Fornecedores	(21.308,83)	12.562,15
Impostos e Contribuições a Recolher	12.097,03	4.532,78
Tributos Retidos a Recolher	5,15	12,35
Obrigações Trabalhistas e Previdenciárias	1.666,30	4.273,66
Contrato de Compra de Imóveis a Pagar	(3.425.925,47)	4.273,66
Contas Correntes	(2.177,63)	6.569,69
Adto p/ Futuro Aumento de Capital	72.000,00	6.569,69
Contas a Pagar	12.876,90	6.569,69
<b>Caixa Líquido Proveniente das Atividades Operacionais</b>	<b>(4.449.892,77)</b>	<b>689.234,58</b>
<b>2. ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>	<b>(120.473,12)</b>	<b>(1.479.115,00)</b>
Participação por Incentivos Fiscais	-	-
Aquisição/(Pagamento) de Consórcios	(99.722,93)	98.426,37
Adto para Aquisição de Imobilizado	(136.374,72)	-
Aquisição de Imóveis	(9.963.219,66)	(712.500,00)
Venda de Imóveis	11.536.294,99	-
Venda/(Aquisição) de Imobilizado	(789.335,00)	(1.125.656,38)
(Constituição)/Baixa de Imobilizado em Andamento	(668.115,80)	260.615,01
<b>Caixa Proveniente das Atividades de Investimento</b>	<b>(120.473,12)</b>	<b>(1.479.115,00)</b>
<b>3. ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>	<b>4.589.951,62</b>	<b>1.033.482,75</b>
Aquisição/(Pagamento) de Empréstimos	4.177.844,16	532.581,57
Aquisição/(Pagamento) de Financiamentos	385.322,25	250.450,59
Aquisição/(Pagamento) de Consórcios	26.785,21	250.450,59
Distribuição de Lucros	-	-
<b>Caixa Proveniente das Atividades de Financiamento</b>	<b>4.589.951,62</b>	<b>1.033.482,75</b>
<b>Caixa Líquido Gerado (1+2+3)</b>	<b>19.585,73</b>	<b>243.602,33</b>
<b>Demonstrativo de Redução Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>19.585,73</b>	<b>(24.261,30)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	2.963,58	27.224,88
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	22.549,31	2.963,58

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. DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE
9. INVESTIMENTOS
10. IMOBILIZADO
11. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS
12. FORNECEDORES
13. CONTRATOS DE COMPRA DE IMÓVEIS A PAGAR
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 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 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	1.832,17	976,64
BANCOS CONTA MOVIMENTO	11.210,15	11,57
APLICAÇÃO LIQUIDEZ IMEDIATA	9.506,99	1.975,37
TOTAL CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	22.549,31	2.963,58

## 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	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.

	2022	2021
Títulos a Receber	0,00	0,00
Cheques em Cobrança	0,00	0,00
Adiantamentos a Terceiros	45.000,00	30.000,00
Adiantamentos a Funcionários	1.231,59	0,00
Tributos a Recuperar	0,00	0,00
Impostos a Compensar	0,00	0,00
Total Créditos a Receber	46.231,59	30.000,00

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.

	2022	2021
DESPESAS PAGAS ANTECIPADAMENTE	43.450,38	18.137,90

9. INVESTIMENTOS

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

	2022	2021
PARTICIPAÇÕES PERMANENTES OUTRAS SOCIEDADES	0,00	0,00
PARTICIPAÇÕES EM COLIGADAS/CONTROLADAS	20.399,14	20.399,14
TOTAL INVESTIMENTOS	9.983.618,80	20.399,14

10. 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\$ 4.313.913,65. 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	2.560.974,99	-	(2.560.974,99)	-	(0,00)	0%
Edifícios	8.672.916,87	-	(8.975.320,00)	1.512.170,45	1.209.767,32	4%
Máquinas, Aparelhos e Equipamentos	741,66	-	-	(178,00)	563,66	10%
Móveis e Utensílios	21.924,56	-	-	(2.274,10)	19.650,46	10%
Instalações	44.407,62	-	-	(5.533,00)	38.874,62	10%
Veículos	1.401.296,47	789.335,00	-	(357.662,06)	1.832.969,41	20%
Imobilizados em Andamento	118.568,10	911.520,16	(107.029,64)	-	923.058,62	0%
Consórcios em Andamento	189.306,63	108.050,99	(8.328,06)	-	289.029,56	0%
<b>TOTAL</b>	<b>13.010.136,90</b>	<b>1.808.906,15</b>	<b>(11.651.652,69)</b>	<b>1.146.523,29</b>	<b>4.313.913,65</b>	

11. 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	6.383.208,59	2.183.326,13
FINANCIAMENTOS	615.458,46	143.672,21
SALDO FINANCIAMENTOS CURTO PRAZO	7.171.738,84	2.473.284,92
EMPRESTIMOS LP	2.800.000,00	2.822.038,30
FINANCIAMENTOS LP	361.187,67	447.651,67
SALDO FINANCIAMENTOS LONGO PRAZO	3.161.187,67	3.269.689,97
CONSÓRCIOS	173.071,79	146.286,58

12. 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	295.613,18	316.922,01

### 13. 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.

	2022	2021
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	0,00	3.425.925,47
CONTRATOS DE COMPRA DE IMÓVEIS - LP	0,00	3.425.925,47

### 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	4.720,43	3.250,10
CSLL a Recolher	13.143,58	10.432,54
ICMS a Recolher	0,00	0,00
ICMS ST a Recolher	0,00	0,00
IPI a Recolher	0,00	0,00
IRPJ a Recolher	30.509,93	22.979,29
IRRF s/ FOPA	71,36	4,91
PIS a Recolher	1.022,76	704,19
ISS a Recolher	0,00	0,00
Simplex Nacional a Recolher	0,00	0,00
Total Obrigações Tributárias	49.538,10	37.435,92
ISS Retido a Recolher	0,00	0,00
Contribuições Retidas a Recolher	70,04	64,89
INSS Retido a Recolher	0,00	0,00
PCC Retido a Recolher	0,00	0,00
Total Obrigações Tributárias Retidas	70,04	64,89

### 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	3.665,00	3.564,00
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	1.889,48	1.321,50
FGTS a Pagar	596,18	453,15
Contribuição Sindical a Pagar	0,00	0,00
Contribuição Confederativa a Pagar	0,00	0,00
Provisão de Férias	9.158,08	8.303,79
Total Obrigações Sociais e Trabalhistas	15.308,74	13.642,44

### 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	25.636,86	12.759,96
Contas Correntes	0,00	2.177,63
Total Outras Obrigações	25.636,86	14.937,59
Recursos p/ Futuro Aumento de Capital	72.000,00	0,00
Total Outras Obrigações LP	72.000,00	0,00

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\$ 300.000,00. Subscritos da seguinte forma:

<b>NOME</b>	<b>COTAS</b>	<b>VALOR (R\$)</b>	<b>%</b>
DANIELA COELHO FIGUEIREDO ZAMBONETTI	30.000	30.000,00	10,00
PIETRA FIGUEIREDO ZAMBONETTI	135.000	135.000,00	45,00
PAOLA FIGUEIREDO ZAMBONETTI	135.000	135.000,00	45,00
<b>TOTAL</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000,00</b>	<b>100</b>

18. 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 0,00. E a reserva de Lucros a Destinar, constituída dos resultados auferidos dos exercícios anteriores pela sociedade com o saldo 2.236.546,81.

19. LUCROS E PREJUÍZOS ACUMULADOS

Os resultados do exercício são apurados nesta conta. Apresenta o saldo de 88.941,14 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